

Lokalbehovsplan 2022-2031

Servicenämnden

Innehållsförteckning

Inledning	3
Nulägesbeskrivning	4
Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?.....	4
Beskrivning av befintligt lokalbestånd.....	4
Nyttjandegrad.....	5
Effektiviseringspotential.....	6
Bedömning av framtida lokalbehov	8
Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov?.....	8
Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?	8
Åtgärdsförslag för att uppfylla framtida lokalbehov	10
Pågående och beställda objekt	10
Planerade objekt och tidig information.....	10
Planerad uppsägning av lokaler.....	10
Utveckling av nämndens lokalförsörjningsarbete	11

Inledning

Lokalbehovsplanen utgör grunden för nämndens lokalförsörjningsarbete. Planen uppdateras årligen och beskriver nämndens övergripande lokalbehov, idag och framåt. I planen beskrivs utnyttjandet av befintliga lokaler och vilka pågående lokalprojekt nämnden har. Lokalbehovsplanen utgör ett underlag dels för den egna verksamheten, dels för stadens samlade lokalförsörjningsarbete.

Strategisk lokalplanering och lokalbehovsplaner behövs för att synliggöra konsekvenser i lokalbehovet till följd av bland annat befolkningsförändring, myndighetsbeslut, lagkrav och egna fattade beslut. Men även för att redovisa en kommunövergripande leveransplan för verksamhetslokaler samt synliggöra de investerings- och/eller driftskonsekvenser som lokalförändringarna medför.

Ett stort antal faktorer och beslut, till exempel översiktsplanens intentioner, stadens ekonomiska förutsättningar, omorganisation och andra lokala och omvärldsfaktorer gör att det uppkommit ett ökat behov av samordning av planering, prioritering och beslut som ser till helhet och kommunnytta snarare än till den enskilda facknämndens särintresse. Denna samordning berör inte minst lokalförsörjningen där både plats och pengar måste hushållas med och användas på ett sunt vis för att inte belasta kommande generationer mer än nödvändigt.

Servicekommittén ansvarar för serviceverksamheter som drivs i kommunal regi och förvaltningen är uppdelad i fem avdelningar: stadsfastigheter, skolrestauranger, kommundjänster, kommunteknik samt IT och digitalisering och har även stödfunktioner som ekonomi, HR, kommunikation och kansli- och utveckling. Förvaltningen har cirka 1 900 anställda som är fördelade på ett 100-tal yrkeskategorier och utplacerade på flertal ställen i Malmö stad och grunden i serviceförvaltningens uppdrag är att utföra service och tjänster åt Malmö stads övriga förvaltningar och bolag.

Det som påverkar serviceförvaltningens behov av lokaler är i huvudsak omfattningen av nämndens uppdrag samt om reglementet utökas med nya verksamheter. För att uppnå önskade effekter som bättre nyttjande av lokaler, men också en ökad nyttjandegrad, har en förstudie/utredningsarbete genomförts inom serviceförvaltningen med syfte att se över möjligheterna till ett förändrat arbetssätt och vilka besparingar detta skulle kunna ge över tid, men även se över de administrativa lokalerna och dess möjligheter till ombyggnader och andra förändringar för att möta framtidens moderna arbetsplats.

Resultatet från genomförd förstudie/utredning visar att etablering av ett nytt arbetssätt som bland annat innebär visst arbete hemma eller på annan plats och att framtida kontor används som en öppen arbets- och mötesplats kan ge betydande hyresbesparingar och det görs även bedömningen att serviceförvaltningens egna kontorslokaler inte bör ägas framöver, då denna marknad med mycket stor sannolikhet kommer minska.

I det fortsatta arbetet med att effektivisera serviceförvaltningens kontorslokaler och därmed förbättra stadens ekonomi i enlighet med kommunstyrelsens övergripande styrdokument för planering av verksamhetslokaler planerar serviceförvaltningen att starta upp ett projekt hösten 2021 med målet att genomföra nödvändiga aktiviteter och förändringar, så att ett nytt arbetssätt kan tillämpas i ändamålsenliga kontorslokaler 2022/2023.

Nulägesbeskrivning

Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?

Stadsfastigheter

Lokalbehovet är ändamålsenliga kontorsutrymmen till en omfattning som följer avdelningens organisation.

Skolrestauranger

Skolrestaurangers verksamhet kräver lokaler som är anpassade för livsmedelshandling, tillagning, förvaring, avfallshandling, personalutrymme samt utrymme och angöringsmöjligheter för frekventa och omfattande in- och utleveranser. El, vatten, ventilation och avlopp/fettavskiljare är viktiga faktorer men också modern och mångsidig restaurangutrustning för bästa möjliga effektivitet, arbetsmiljö, produktion/tillagning, matkvalitet, servering och diskhantering. Samtliga lokaler och dess utrustning ska vara ändamålsenliga och verksamheten ska kunna drivas så gällande lagstiftning följs till exempel livsmedelslagen och arbetsmiljölagen/allmänna föreskrifter (AFS).

Kommuntjänster

Kommuntjänsters verksamheter kundservice/kundtjänst samt handläggning bedriver verksamheter med behov av kontorslokaler. Logistik och transport samt administrativa supporttjänster har utöver behov av kontorsplatser behov av parkeringsplatser för sina tjänstebilar då de utför specialtransporter runt om i staden. Post och bud har logistikuppdrag och behov av både lastområde samt parkeringar för sina tjänstebilar. Städservice är en verksamhet som har behov av fasta arbetsplatser samt lager av lokalvårdsprodukter.

Kommunteknik

Kommunteknik har behov av personallokaler och omklädningsrum, men också behov av plats för beredskapslager i händelse av en naturkatastrof typ översvämning eller annan samhällsomfattande extra ordinarie händelse. Kommunteknik förvarar även 2600 däck till Malmö stads fordonsflotta samt förvaring av material för drift- och underhåll av Malmö stads park- och gatumark.

IT och digitalisering

Merparten av IT och digitalisering är kontorsverksamhet, men delas upp i olika kategorier utifrån typ av lokalbehov, kundservice, service/arbete på plats hos kund och projekt/administration. Avdelningen har utöver behov av kontorslokaler även behov av parkeringsplatser för flertalet tjänstebilar.

Beskrivning av befintligt lokalbestånd

Stadsfastigheter, stödfunktioner samt skolrestaurangers administration

Stadsfastigheter finns i serviceförvaltningens egna lokaler på Henrik Smithsgatan och använder cirka 50% av totala ytan eller 3400 kvm. Serviceförvaltningens stödfunktioner är också placerade på Henrik Smithsgatan och nyttjar cirka 1100 kvm, likaså skolrestaurangers ledning, chefer och specialister som har 300 kvm kontorsyta. Skolrestauranger driver även ett restaurangkök som är 109 kvm. Totala lokalkostnaden för Henrik Smithsgatan är 8,1 mnkr/år).

Skolrestauranger

Skolrestauranger hyr 90 kök för att bedriva verksamhet och hyresytan för skolkök i grundskolor och gymnasieskolor är cirka 12 000 kvm och lokalkostnaden cirka 22.3 mnkr/år. Hyresvärd är stadsfastigheter utom i ett fåtal fall där det är privat hyresvärd.

Kommuntjänster

Handläggning, administration, ledning och kundservice/kundtjänst är placerade på Augustenborg (cirka 390 kvm och lokalkostnaden är 0,4 mnkr/år) liksom beställningscentralen (cirka 420 kvm och lokalkostnaden är 0,6 mnkr/år). Hyresvärd stadsfastigheter.

Kontaktcenter finns på Stadiongatan (cirka 820 kvm och lokalkostnaden är 0,9 mnkr/år) och verksamheten kommer se över anpassningen av lokalen under hösten. Hyresvärd stadsfastigheter.

HR-service är placerade på Baltzarsgatan (cirka 1400 kvm och lokalkostnaden är 1.9 mnkr/år). Lokalerna är något trånga, men har en bra placering i staden utifrån verksamhetens behov. Extern hyresvärd.

Redovisningsenheten är placerade på Västra station (cirka 370 kvm och lokalkostnaden är 1,0 mnkr/år). Kommuntjänsters ledningsgrupp har i nuläget kontorsplatser i ledningsgruppsrummet, som inte utnyttjas till fullo, och ger därför plats för redovisningsenheten att växa i antal medarbetare vid behov. Hyresvärd stadsfastigheter.

Specialtransporter är placerade i moduler på Sporregatan (cirka 980 kvm och lokalkostnaden är 1.2 mnkr/år). Beslut om permanent lösning väntas tas inom de kommande åren. Tomten på Sporregatan är optimal för verksamheten med stort utrymme för parkering av fordon och har bra placering i närheten av större farleder. Hyresvärd stadsfastigheter.

Post och bud, samt administrativa supporttjänster är placerade på Augustenborg (cirka 560 kvm och lokalkostnaden är 0,6 mnkr/år). Augustenborg bedöms inte vara beständiga lokaler och området är inte anpassat för den arbetsyta eller fordonsyta som verksamheten kräver. Hyresvärd stadsfastigheter.

Extern service är också på Augustenborg. Verksamheterna kan placeras i andra lokaler i staden, dock kan en placering av färdtjänsthandläggarna i utkanten av staden försvåra möjligheten att ta emot sökande av färdtjänst. Hyresvärd stadsfastigheter.

Städservice administration är likaså placerad på Augustenborg och förråd placerat på Västanforsgatan, där lokalen bedöms för liten för nuvarande verksamhetsbehov samt eventuell anpassning är inte kostnadseffektivt. Extern hyresvärd.

Kommunteknik

Nuvarande lokalbestånd som kommunteknik förfogar över är i huvudsak fördelat på följande områden i staden: Augustenborg, Södra Sjukhusområdet, Hyllie Boställe, Pildammsparken, Brännaren, St. Knut och växthusen i Slottsparken samt återbyggdepån (totalt cirka 19400 kvm och lokalkostnaden är 9.4 mnkr/år). Nuvarande lokaler är anpassade efter verksamhetens omfattning, användningsområden och behov. Hyresvärd stadsfastigheter utom på St. Knut och återbyggdepån som är externa hyresvärdar.

IT och digitalisering

IT och digitalisering är placerade på Krangatan (cirka 2800 kvm och lokalkostnaden är 3.9 mnkr/år). Lokalerna bedöms praktiska och funktionella för ändamålet med möjlighet till parkering av tjänstebilar. Extern hyresvärd.

Nyttjandegrad

Stadsfastigheter, stödfunktioner samt skolrestaurangers administration

Henrik Smithsgatan rymmer cirka 280 arbetsplatser samt gemensamhets- och kommunikationsytor. Verksamheternas karaktär är homogen och inte beroende av plats. Genom samnyttjande av kontorsrummen samt tillämpning av nya arbetsformer kan nyttjandegraden öka, men också ge tillgång till kontorslokaler för andra verksamheter vid behov.

Skolrestauranger

Skolrestauranger bedriver verksamhet i cirka 90 lokaler, i anslutning till skol- eller förskoleverksamhet och nyttjas fullt ut. Livsmedelslagen är tydlig med ansvarsfördelning för kökslokaler och tillstånd för att bedriva verksamhet utfärdas av tillsynsmyndigheten - miljöförvaltningen i Malmö stad. Utförare med tillstånd att bedriva dokumenterad verksamhet får inte låna ut lokalen till andra och i skollokaler är detta extra viktigt för att säkerställa allergi- och specialkost till barn och elever. Skollokaler är inte offentliga lokaler där andra än behöriga kan få tillträde.

Kommuntjänster

Samtliga verksamheter inom kommundtjänster nyttjar lokalerna dagtid med undantag för beställningscentralen och specialtransporter. HR-service nyttjar sina lokaler maximalt och lokalerna på Västra station möjliggör plats för redovisningsenheten att växa.

Analys har gjorts och görs löpande angående samlokalisering av serviceresor, specialtransporter samt post och bud, men också hur och var dessa verksamheter lämpligast bör lokaliseras framöver.

Kommunteknik

Kommuntekniks lokaler används främst dagtid men även kvällar och helger. Verksamheten markskötsel arbetar 2-skift mellan 05.00-22.00 alla dagar i veckan och kommundteknik har flera beredskapsgrupper som arbetar såväl dagtid som kvällar och helger.

Kommunteknik har idag inga lediga lokaler att tillgå, då avdelningen har fått ett nytt utökat funktionsuppdrag från fastighets- och gatukontoret, vilket medför att kommundteknik inom ramen för sina befintliga lokaler kommer optimera användningen av nuvarande lokalytor.

IT och digitalisering

Vid nybildandet av IT och digitalisering tillkom nya medarbetare, vilket gör att lokalerna kommer att nyttjas till fullo, men med erfarenheterna av pandemin och tillämpning av andra arbetsformer bedöms det ändå finnas risk för outnyttjade lokaler kommer finnas framöver.

Effektiviseringspotential

Stadsfastigheter, stödfunktioner samt skolrestaurangers administration

Det finns möjligheter att anpassa lokalerna på Henrik Smithsgatan och på så sätt möjliggöra en samlokalisering och då även ta in andra verksamheter, men på grund av fastighetens ålder och konstruktion, bedöms detta inte som kostnadseffektivt, då investerat kapital inte kommer ge verksamheten den nytta- och kostnadseffekt som önskas.

Skolrestauranger

Inför underhållsåtgärder i kök och ombyggnader på skolor undersöks möjligheten att minska köksytorna och lösgöra ytor till skolans verksamhet. Vid nybyggnation och större ombyggnader kan också hela restaurangen planeras så det blir minimal köksyta, integrerad serveringsdel med köket och att själva matsalen planeras så den kan användas under hela dagen för olika saker utöver måltiderna.

Verksamheter som är geografiskt nära varandra kan samarbete skapa synergieffekter kring måltidshantering, till exempel skola, förskola och kommunala boende i ett geografiskt avgränsat område. Livsmedelslagens krav på säker mat och tydlig ansvarsfördelning ska dock beaktas vid all förändring, effektivisering, utökat samarbete och integrerade verksamheter.

Vid skolförvaltningarnas planering och byggnation av matsalar bör matsalens yta kunna användas till andra ändamål, till exempel vara samlingslokal, aula, undervisningslokal med mera.

Kommuntjänster

Lokalerna på Augustenborg bedöms vara otillräckliga och lever inte upp till dagens krav på modern teknik och ändamålsenlig arbetsmiljö. Vid en eventuell flytt av specialtransporter till Augustenborg krävs omfattande ombyggnation och annan verksamhet måste flytta ut för att skapa utrymme till fordon. Även områdets in och utfarter bör ses över då det är högt tryck på den utfartsväg som finns idag.

Samtliga intern service verksamheter, utom servicetjänster som utförs på stadshuset, Henrik Smithsgatan och Rådhuset, kan samlokaliseras i ett gemensamt kontor. Detsamma bedöms vara relevant för både städservice, redovisningsenheten, HR-service och kommuntjänsters stab, då merparten av verksamhetens medarbetare inte behöver fasta arbetsplatser i sitt uppdrag.

Kommunteknik

Kommunteknik kan, utifrån att gällande detaljplan för fastigheten Hyllie Boställe så tillåter, bygga om delar av de befintliga förrådslokalerna till fler personal- och omklädningsrum. Detta kan medföra en bättre och mer kostnadseffektiv användning av befintliga lokaler, vilket är att föredra framför att hyra nya lokaler till verksamheten.

En effektiviseringsåtgärd som undersöks inför framtiden är möjligheten att arbeta mer i 2-skift, detta då drift och underhåll är ett arbete som inte nödvändigtvis måste utföras mellan kl. 07.00-16.00. Om det är möjligt att arbetet utförs i 2-skift kan lokalbehovet minska för personallokaler och matsalar.

IT och digitalisering

Inom fastigheten på Krangatan finns ett samarbete med HVOF (Hälsa- vård- och omsorgsförvaltningen) som har en daglig verksamhetsgrupp i lokalerna och avdelningen kommer framöver göra en fördjupad analys över nyttjandet av lokalerna (drop down platser har redan introducerats).

Bedömning av framtida lokalbehov

Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov?

Stadsfastigheter

Det som påverkar behovet av lokaler är i huvudsak omfattningen av nämndens uppdrag och om reglementet utökas med nya verksamheter, men också tillämpning av nya arbetsformer.

Skolrestauranger

Skolrestauranger omfattning och volym av verksamheten påverkas av barn- och elevantal i skolförvaltningarna och deras planering av nybyggnationer, ombyggnader, underhållsåtgärder och omlokaliseringar.

Kommuntjänster

Serviceresor, redovisningsenheten, HR-service och kontaktcenter påverkas i viss mån av befolkningsförändringar. Förändringar i teknik påverkar också vad de verksamheter som bedriver kundservice via telefon och digitala tjänster har för behov av anpassningar i lokaler. Post och buds verksamhet påverkas främst om den digitala utvecklingen skulle förändra stadens posthantering exempelvis om digitala brevlådor skulle införas i större utsträckning.

Kommunteknik

Faktorer som kan komma att påverka kommuntekniks verksamhetslokaler och markområde på Augustenborg är det planerade arbetet med att ta fram en ny detaljplan för området, men också omfattningen av uppdragen. I detaljplanen för området är det planerat en säkercykelväg under järnvägen som skall ansluta till Augustenborgsgatan. Om det beslutas att denna skall byggas måste kommunteknik flytta ut två stora enheter anläggning och markskötsel som behöver tomt till lager, parkeringsplats för arbetsfordon och lagringsplats för avfall. Även kontorshuset som kommuntekniks administration sitter i kommer ligga utanför kommuntekniks arbetsområde.

IT och digitalisering

Verksamheten kan eventuellt behöva växa för att tillmötesgå de behov och förväntningar som finns ute i förvaltningarna, men med ökad tillgång till fler och bättre digitaliseringsverktyg, kommer lokalbehoven sannolikt att minska på sikt.

Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?

Stadsfastigheter

Fastighetsförvaltningsenheten och projektenhetens personal kommer öka i takt med mängd nyproduktion. Under året 2022 och 2023 samt 2024-2026 görs bedömningen att lokalerna kommer räcka och under åren 2027-2031 samt 2032 och framåt anses lokalbehovet kunna hanteras med ett förändrat arbetssätt/metod.

Skolrestauranger

Skolrestauranger etablerar kök i skolor på uppdrag av skolförvaltningarna och deras elev- och verksamhetsprognoser. Under 2022-2026 och 2027-2031 beräknas 2-3 kök startas per år. År 2032 och framåt finns inga detaljerade planeringsuppgifter från skolförvaltningarna.

Förändrade och/eller utökade tjänster kring stöd- och specialist- och ledningsfunktioner kan påverka lokalbehovet av kontorslokaler, men också förändrat arbetssätt, likväl som verksamheten i köken kan påverka utrustnings- och förvaringsbehov. Förändrat klimat med till exempel varmare medeltemperatur och förändrad vattentillgång påverkar behov av kapacitet på kyla, vatten och ventilation i köken som indirekt påverkar både nybyggnationer, men även ombyggnader i befintliga kök.

Kommuntjänster

År 2022-2026 planeras fortsatt utredning och översyn av lokalerna på Augustenborg, samt hur deras nuvarande verksamheter bäst lokaliseras för ökade synergieffekter, hållbarhet och effektivitet.

Det finns ett beslut på utredning om beställningscentral i egen regi, samt eventuell samverkan med Lunds kommun avseende färdtjänsten och drift av beställningscentral. Dessutom finns beslut om utredning om ett samarbete med Skånetrafiken i någon form.

Kontaktcenters geografiska platsnärvaro kan innebära ökat antal medarbetare, men på fler platser i nya lokaler. Här kan finnas ett lokalbehov, men ambitionen är att finnas ihop med andra verksamheter. En ny lokal kan eventuellt vara i ett samarbete med till exempel stadens servicecenter.

För kontaktcenters del ser man att behovet av en lokal av nuvarande storlek kommer gälla även framöver, men det finns behov av att göra en omställning med att ha en större andel på plats utifrån såväl arbetsmiljö för medarbetaren som verksamhetens uppdrag och effektivitet. Lokalerna på Stadiongatan kan vara fortsatt tillräckliga för kontaktcenter, även i ett längre tidsperspektiv, men ytterligare anpassning behövs utifrån verksamhetens tillväxt.

Åren 2027-2031 förväntas den ökade digitaliseringen ge en utveckling som kan påverka lokalbehovet i stor utsträckning gällande behov av kontorsyta, telefonsupport och service kring post och bud.

2032 och framåt är helt beroende av vilka behov som kan komma att vara aktuella och hur dessa tjänster bäst organiseras för staden i framtiden.

Kommunteknik

I nutid det vill säga år 2022-2026 är faktorer som påverkar kommuntekniks behov av verksamhetslokaler främst att finna nya lokaler/mark till Malmö återbyggdepåverksamhet, då hyreskontraktet löper ut 31 december 2024.

IT och digitalisering

Ett ökat digitaliserat arbetssätt kan innebära att behovet av fasta arbetsstationer för kontorsarbete minskar. Ökade möjligheter till att jobba hemma skapar även nya förutsättningar och möjlighet till fler flexibla platser för de verksamheter vars arbete inte är platsberoende.

Åren 2027-2031 förväntas den ökade digitaliseringen ge en utveckling som kan påverka lokalbehovet samt 2032 och framåt är helt beroende av vilka behov som kan komma att vara aktuella och hur dessa tjänster bäst organiseras för staden.

Åtgärdsförslag för att uppfylla framtida lokalbehov

Pågående och beställda objekt

Objekt	Kort beskrivning (tex antal nya platser eller storlek)	Hyresvärd (stadsfastigheter eller privat)	Planerat färdigställande
Universitetsholmens Gymnasium (kök)	Nybyggnation 1200 portioner + cafe	Stadsfastigheter	2024
Slottstadens grundskola (kök)	Nybyggnation 550 portioner	Stadsfastigheter	2023
Idrotts grundskolan (kök)	Nybyggnation 800 portioner	Stadsfastigheter	2021
Kungshögs grundskola (kök)	Ersätter befintlig byggnad 600 portioner	Stadsfastigheter	2023

Planerade objekt och tidig information

Objekt	Kort beskrivning	Planerat färdigställande
Högaholm grundskola	Pågående projekt	2024
Nydala grundskola	Pågående projekt	2024
Hyllie grundskola	Pågående projekt	2025
Stadshuset	Eventuellombyggnation/anpassning av receptionsutrymmet	Våren 2022

Planerad uppsägning av lokaler

Kommuntjänster

Hyresavtalet på Baltzarsgatan med extern hyresvärd planeras sägas upp med villkorsändring hösten 2021 (målsättningen är att erhålla ett avtal som löper med en löptid på 1 år istället för 3 år från hyresgästens sida och i övrigt oförändrade villkor).

IT och digitalisering

Hyreskontrakt på Krangatan med extern hyresvärd har förhandlats om till kortare löptid (nytt tilläggsavtal på 1 år istället för 3 år från hyresgästens sida och i övrigt oförändrade villkor).

Utveckling av nämndens lokalförsörjningsarbete

Serviceförvaltningen

Genom lokalbehovsplanen och de mallar samt riktlinjer som presenterats skapas ett större fokus på nyttjandegraden av befintligt lokalbestånd, men även lokalbeståndets förestående förändringar och utveckling över tid. Via lokalbehovsplanen belyses även möjligheterna till ett effektivare nyttjande av lokalerna genom att framöver tillämpa ett förändrat arbetssätt inom organisationen.

Samtliga avdelningar inom serviceförvaltningen har stärkt den egna organisationen genom att utse kontaktpersoner med tydliga arbetsroller och uppdrag att arbeta med lokal- och utrustningsfrågor samt vara kontaktpersoner i dialogen kring lokalfrågor. Även samarbete med andra förvaltningar har stärkts och fördjupats med regelbundna dialogmöten kring lokalfrågor och planering.

Förändrat arbetssätt

För att uppnå önskade effekter som bättre nyttjande av lokaler, men också en ökad nyttjandegrad, har en förstudie/utredningsarbete genomförts inom serviceförvaltningen med syfte att se över möjligheterna till ett förändrat arbetssätt och vilka besparingar detta skulle kunna ge över tid, men även se över de administrativa lokalerna och dess möjligheter till ombyggnader och andra förändringar för att möta framtidens moderna arbetsplats.

Henrik Smithsgatan är en fastighet som är uppförd 1955 och ligger i ett bostadsområde mellan Amiralsgatan och Disponentgatan. Fastigheten är på totalt 8.800 kvm (BTA) fördelat på garage, kontor och reception, matsal samt konferensrum. Merparten av kontoren är så kallade cellkontor (för 1 person) som är fördelade längs fastighetens ytterväggar och wc, teknikrum, arkiv samt korridorer är placerade i husets mitt.

Fastighetens konstruktion med bärande innerväggar samt stamledningar, ventilations-, samt el- och nätverksmatning placerat centralt i huset, utgör många begränsningar vid förändringar av kontorsmiljöer och verksamhetsanpassningar. Fastigheten har sedan 1996 genomgått mindre anpassningar och renoveringar och har idag behov av både inre underhåll som renovering av samtliga toaletter inklusive stambyten. Fastighetens ålder samt utformning gör det svårt att uppgradera till en öppen modern kontorsmiljö och kreativa mötesplatser utan omfattande insatser. Kostnaderna för åtgärderna/investeringarna bedöms bli kostsamt (ca 80 miljoner) och kommer trots dessa insatser inte bli optimalt utifrån verksamhetsperspektivet samt tillämpning av ett nytt arbetssätt och kommer därför utredas vidare om det är ekonomiskt och verksamhetsmässigt bättre att gå vidare med ett nytt kontor.

Resultatet från genomförd förstudie/utredning visar också att etablering av ett nytt arbetssätt som bland annat innebär visst arbete hemma eller på annan plats och att framtida kontor används som en öppen arbets- och mötesplats, bedöms åtgärderna ge betydande hyresbesparingar.

Med underbyggnad av erhållna erfarenheter, genomförd utredning/förstudie samt förändrade förutsättningar på grund av hur Covid 19 påverkat oss, görs även bedömningen att serviceförvaltningens egna kontorslokaler inte bör ägas framöver, då denna marknad med mycket stor sannolikhet kommer minska. Detta stärks även av vår nuvarande och fortsatt snabba teknikutveckling samt ökad digitalisering och det kommer troligtvis finnas flertal andra kontorsverktyg som vi inte känner till idag och som kommer minska lokalbehovet ännu mer framöver.

Dessa rekommendationer styrks även av LOPE - Malmö stads Lokal Process Enhet som ansvarar för den operativa samordningen av stadens lokalförsörjningsarbete och säkerställer att kommunens lokalförsörjning ger en långsiktig kommunnytta och effektiva lokalförändringar mot bakgrund av planerad verksamhetsutveckling.

I det fortsatta arbetet med att effektivisera serviceförvaltningens kontorslokaler och därmed förbättra stadens ekonomi i enlighet med kommunstyrelsens övergripande styrdokument för planering av verksamhetslokaler kommer serviceförvaltningen starta upp ett projekt hösten 2021 med målet att

genomföra nödvändiga aktiviteter och förändringar, så att ett nytt arbetssätt kan tillämpas i ändamålsenliga kontorslokaler 2022/2023.