

Lokalbehovsplan 2025-2034

Servicenämnden

Innehållsförteckning

Inledning	3
Strategiskt ställningstagande för lokalplaneringen.....	4
Nulägesbeskrivning.....	5
Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?	5
Beskrivning av befintligt lokalbestånd	5
Utveckling av lokalbeståndet	6
Lokalkostnadsutveckling.....	7
Nyttjandegrad och effektiviseringspotential	8
Bedömning av framtida lokalbehov	10
Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov?	10
Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?	11
Planering för att uppfylla framtida lokalbehov	12
Lokalplanering	12
Redovisning av de lokaler som avses att lämnas under planperioden.....	12

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, vilka pågående lokalprojekt nämnden har samt hur nämndens lokalkostnader påverkas av planeringen. Lokalbehovsplanen utgör ett underlag dels för den egna verksamheten, dels för stadens samlade lokalförsörjningsarbete.

Ett stort antal faktorer och beslut, till exempel översiktsplanens intentioner, stadens ekonomiska förutsättningar samt förhållanden lokalt och i omvärlden gör att det finns ett behov av samordning av planering, prioritering och beslut som ser till helhet och kommunnytta snarare än till den enskilda facknämndens särintresse.

Serviceförvaltningen är i dagsläget indelad i fem verksamhetsavdelningar: IT- och digitalisering, kommunteknik, kommundtjänster, skolrestauranger och stadsfastigheter. Förvaltningen har cirka 2 000 anställda, och har totalt sett en jämn könsfördelning. Verksamheten är mycket diversifierad och de anställda omfattar 98 olika yrkeskategorier. Serviceförvaltningen leds av en servicedirektör. Direktören har en stab som består av fyra avdelningar: HR, ekonomi, kommunikation samt kvalitet- och utveckling.

Servicekommittén underlättar för stadens nämnder och bolag genom att samordna och effektivisera service och tjänster som Malmöborna behöver. Uppdragets karaktär och omfattning grundar sig i politiska beslut på olika nivåer och varierar därför över tid. Förvaltningen är således beroende av andra parter i planeringen av sina verksamheter.

En begränsning för denna lokalbehovsplan är att den endast omfattar serviceförvaltningens behov. Den inbegriper inte behoven för de förvaltningar som beställer uppdragen från serviceförvaltningen och som många gånger verkar i nära samarbete med serviceförvaltningens verksamheter.

I kommande text och tabeller där hyres- och lokalkostnader anges, är samtliga siffror hämtade från 2023. Detta för att göra värdena mer jämförbara mellan verksamheterna och över tid. Från och med 2024 ska staden tillämpa en ny internhyresmodell, vilket kommer att påverka lokalkostnaderna.

Strategiskt ställningstagande för lokalplaneringen

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 visa på de investerings- och/eller driftskonsekvenser som lokalförändringarna medför.

Det som påverkar serviceförvaltningens behov av lokaler är i huvudsak omfattningen och variationen av nämndens serviceuppdrag. Det ligger i sakens natur att serviceförvaltningen behöver anpassa sina lokaler till det som nämnderna beställer, vilket innebär att lokalerna som erfordras många gånger är väldigt verksamhetsspecifika och inte helt enkla att anskaffa. Detta sammantaget gör serviceförvaltningens lokalbehov svårplanerat.

En avgörande faktor för lokalplaneringen under den kommande planeringsperioden är detaljplanen för området Augustenborg. Den är för tillfället under omarbetning och kommer att innebära en förtätning av bebyggelsen i området, vilket i sin tur kan komma att medföra stora förändringar för främst kommuntekniks verksamhetslokaler.

Vidare av betydelse är stadens beslut avseende stadshuset och vilka förvaltningar som ska omlokaliseras dit när kommunstyrelsens verksamhet lämnar sina nuvarande lokaler på plan 6 och 7 för att flytta till tingsrättens gamla lokaler någon gång under år 2025. Även andra ställningstaganden från stadens håll behöver beaktas. I nuläget finns inga särskilda besked som berör serviceförvaltningen, men utvecklingen behöver följas för att lokalbehovet ska kunna planeras strategiskt.

Serviceförvaltningen har implementerat ett tillitsbaserat och flexibelt arbetssätt för administrativ personal, där det erbjuds möjlighet att arbeta på distans utifrån det ramverk som HR-direktören beslutade i maj 2022. Utifrån verksamheternas behov har det nya arbetssättet fått viss effekt på hur administrativa lokaler används och därför behöver kontorslösningen ses över för att optimeras. Henrik Smithsgatan är ett exempel på en av de administrativa lokalerna där verksamheterna förändrar kontorslösningen så att det passar verksamhetens uppdrag. I en sådan förändring är det viktigt att göra analyser och inventera verksamhetens behov och användning av lokalerna. En lokaloptimering av Henrik Smithsgatan har påbörjats under 2023 och kan komma att påverka, förutom de som redan idag huserar i fastigheten, andra administrativa verksamheter i förvaltningen. De olika förändringarna möjliggör sammanfattningsvis att betydligt fler medarbetare kan ha sin utgångspunkt på Henrik Smithsgatan.

Nulägesbeskrivning

Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?

Stadsfastigheter

Stadsfastigheter har behov av ändamålsenliga kontorsutrymmen till en omfattning som följer avdelningens organisation.

Skolrestauranger

Skolrestaurangers verksamhet kräver lokaler som är anpassade för livsmedelshandling, tillagning av mat, förvaring, avfallshandling, personalutrymme samt utrymme och möjligheter 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 att gällande lagstiftning, till exempel livsmedelslagen och arbetsmiljölagen, efterföljs.

Kommuntjänster

Kommuntjänsters verksamheter med kundservice och handläggning har behov av lokaler för kontorsarbete. Specialtransporter samt administrativa supporttjänster har utöver kontorsplatser även behov av parkeringsplatser för tjänstebilar, då de utför specialtransporter runt om i staden. Post och bud har logistikuppdrag, vilket innebär ett behov av både lastområde och parkeringar för tjänstebilar. Därutöver finns behov av laddningsstationer för tjänstebilar, vilket är ett behov som framöver bedöms öka. Städservice är en verksamhet som har behov av administrativ lokal samt lokaler för tvätterier och lager av lokalvårdsprodukter.

Kommunteknik

Kommunteknik har behov av kontorslokaler samt lokaler där personalen kan klä om och ha uppehåll. Därtill behövs även verksamhetsanknutna lokaler såsom bilverkstad, smedja, verkstad, garage och återbyggdepå. Kommunteknik förvarar 2 600 däck till Malmö stads fordonsflotta samt material för drift- och underhåll av Malmö stads park- och gatumark, vilket det behövs lokaler för. Därtill finns det även behov av plats för beredskapslager i händelse av en extraordinär händelse.

IT och digitalisering

IT och digitalisering bedriver mestadels kontorsverksamhet, men delas upp i olika kategorier utifrån typ av lokalbehov; kundservice, service/arbete på plats hos kund samt projekt/administration. Avdelningen har därtill behov av parkeringsplatser och laddningsstationer för tjänstebilar. Ett ytterligare behov som finns hos IT och digitalisering är möjligheten att ta emot leveranser av gods, samt möjlighet att lagra viss utrustning samt hårdvara kortsiktigt fram tills upphämtning.

Beskrivning av befintligt lokalbestånd

Stadsfastigheter, skolrestaurangers administration samt stödfunktioner

Stadsfastigheter finns i serviceförvaltningens egna lokaler på Henrik Smithsgatan och använder ungefär en tredjedel av den totala ytan eller 2 340 kvm. På Henrik Smithsgatan finns också skolrestaurangers ledning, chefer och specialister som har sammanlagt 300 kvm kontorsyta. Skolrestauranger driver även ett restaurangkök som är 109 kvm. Likväl är serviceförvaltningens stödfunktioner placerade på Henrik Smithsgatan och nyttjar cirka 1 100 kvm. Den totala lokalhyran 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 26,2 mnkr/år. Hyresvärd är stadsfastigheter, förutom i ett fåtal fall där det är en privat hyresvärd.

Kommuntjänster

Delar av serviceresor är placerade på Augustenborg där de har cirka 600 kvm och 1 mnkr/år i lokalhyra. Hyresvärden är stadsfastigheter.

Specialtransporter inklusive beställningscentralen har sin verksamhet i moduler på cirka 980 kvm på Sporregatan med lokalkostnad om 1,35 mnkr/år. Hyresvärden är stadsfastigheter.

Städservice ledning och administration är placerad på Augustenborg. Tvätteri samt förråd är placerat i ny lokal på Koppbergsgatan där lokalkostnaden är cirka 2 mnkr/år. Hyresvärden är MKB, extern hyresvärd.

Kontaktcenter finns på Stadiongatan i cirka 820 kvm stora lokaler och lokalkostnaden är 0,9 mnkr/år. I nuläget finns inte arbetsplatser till alla medarbetare samtidigt, varför det erbjuds distansarbete utifrån ett planerat schema. Även kapaciteten i mötesrum är begränsad utifrån det behovet som föreligger. Hyresvärden är stadsfastigheter.

HR-service har sin verksamhet på Baltzarsgatan på cirka 1 400 kvm och lokalkostnaden är 2,8 mnkr/år. Lokalerna är trånga, men har en bra placering i staden utifrån verksamhetens behov. Hyresvärden är extern.

Redovisningsenheten är placerad på Västra station i lokaler som är cirka 370 kvm och har en kostnad om 1,0 mnkr/år. Det så kallade ledningsgruppsrummet nyttjas inte till fullo, utan endast sporadiskt av kommuntjänsternas ledningsgrupp. Hyresvärden är stadsfastigheter.

Post och bud, samt administrativa supporttjänster har lokaler på Augustenborg som är cirka 560 kvm och har en lokalkostnad om 0,6 mnkr/år. Augustenborg bedöms inte vara beständiga lokaler och området är inte anpassat för den arbetsyta eller fordonsyta som verksamheten kräver. Tilläggsbehovet till detta är i nuläget parkeringsplatser för verksamhetens driftbilar. Hyresvärden är stadsfastigheter.

Kommunteknik

Kommunteknik har lokaler på ett flertal olika platser i staden: Augustenborg, Södra sjukhusområdet, Hyllie boställe, Pildammparken, Brännaren på Sorgenfri, Sankt. Knut, växthusen i Slottsparken samt återbyggnad på Frihamnen. Totalt rör det sig om cirka 19 400 kvm med en lokalkostnad på 9,4 mnkr/år. Stadsfastigheter är hyresvärd, förutom på Sankt Knut och återbyggnad där det är externa hyresvärdar.

IT och digitalisering

IT och digitalisering är placerade på Krangatan i lokaler som är cirka 2 800 kvm och har en kostnad om 4 mnkr/år. Lokalerna är disponerade enligt traditionell layout med cellkontor. Dessa är fördelade på fyra våningsplan med ett trapphus som delar av de fyra planen i åtta åtskilda delar. Utformningen medför begränsningar i möjligheten till en enhetlig verksamhet. Det finns plats för godsmottagning och parkering för tjänstebilar. Hyresvärden är extern. IT och digitalisering har även ett antal arbetsplatser på Henrik Smithsgatan 13 i form av drop down-platser.

Utveckling av lokalbeståndet

Sedan 2018 har serviceförvaltningen fått ett utökad uppdrag i flera avseenden. Detta har inneburit att nya verksamheter har byggts upp och förvaltningens organisation har förändrats, vilket i sin tur påverkat lokalbeståndet. I planen 2018 beskrevs att kommunfullmäktige beslutat att serviceförvaltningen skulle införa och driftsätta ett kontaktcenter. Till en början var förslaget att verksamheten skulle placeras på

bottenplan i stadshuset, men vid författandet av 2018-års lokalbehovsplan var den geografiska placeringen fortfarande under utredning. Kontaktcenter startade sedan upp år 2019 i lokaler på Krangatan, men flyttade till Stadiongatan 2020 där de finns kvar idag. Denna utveckling var svår att förutsäga 2018.

Serviceförvaltningen har sedan 2018 vuxit med en ny verksamhetsavdelning, IT och digitalisering, men utifrån ett förvaltningsperspektiv har det inte påverkat lokalbeståndet. Före det att IT och digitalisering fanns på Krangatan, användes lokalerna av IT-service som då var en del av kommundtjänster.

Personalstyrkan har vuxit med ett 50-tal medarbetare, men verksamheten har kunnat vara kvar i samma lokaler på Krangatan.

En lokalförändring, som redan omnämnts, är den nu pågående ombyggnationen av Henrik Smithsgatan där kontorslösningen förändras för att optimera användningen av lokalerna efter införandet av det nya tillitsbaserade och flexibla arbetssättet för administrativ personal.

I lokalbehovsplanen 2018 konstaterades att serviceförvaltningen hade svårt att prognosticera för egen räkning, eftersom man inte hade kännedom om i vilken omfattning förvaltningens service skulle efterfrågas. Den omständigheten där det är andras beslut som påverkar serviceförvaltningens lokalbehov är fortfarande densamma, vilket gör att samma svårigheter kvarstår.

Lokalkostnadsutveckling

Serviceförvaltningen använder kontona 60, 61 och 62 för att redovisa kostnader för att bedriva den verksamhet som säljs vidare till stadens förvaltningar. Att skilja ut till exempel elkostnader för de lokaler som förvaltningen använder för egen verksamhet ur förvaltningens totala energikostnader är ett mycket omfattande arbete. Kostnaderna på konto 60 kan vi särskilja och därför har vi valt att endast redovisa dessa kostnader i tabellen.

Interna lokaler (stadsfastigheter)	2022	2023
Hyra (MNKR)	45 160 000	49 280 000
Yta (BTA)	43 273	43 273
kr/kvm	1	1 139
	044	

Externa lokaler	2022	2023
Hyra (MNKR)	11 820 000	11 980 000
Yta (LOA)	8 928	9 418

Förvaltningen finansieras främst av intäkter, men även av kommunbidrag vilket är en ökande del av finansieringen och det negativa kommunbidraget kommer att minska kommande år. För att få en rättvisande omsättning över tid att ställa lokalkostnaderna i relation till driftbudget, har vi valt att minska intäkterna med negativt kommunbidrag och årets resultat. Båda dessa poster går tillbaka till staden.

	2019	2020	2021	2022	P 2023
Lokalkostnad i Mnr, exklusive ersättning till fristående aktörer.	48 610 000	52 820 000	53 425 000	56 980 000	61 260 000
Andel av nämndens totala kostnader, %	2	2	2	1	1

Nyttjandegrad och effektiviseringspotential

Stadsfastigheter, skolrestaurangers administration, stödfunktioner samt IT och digitalisering

Henrik Smithsgatan rymmer cirka 375 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. Det finns möjligheter att anpassa lokalerna på Henrik Smithsgatan och på så sätt möjliggöra en samlokalisering och då även ta in andra verksamheter.

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 kökslokalen till andra och i skollokaler är detta extra viktigt för att säkerställa allergi- och specialkost till barn och elever. Skollokalerna är inte offentliga lokaler där andra än behöriga kan få tillträde.

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.

I verksamheter som är geografiskt nära varandra, till exempel skolor, förskolor och kommunala boenden, kan det ske samarbete kring måltidshantering. Dock behövs det då samverka med andra förvaltningar, eftersom de olika verksamheterna finns i olika organisationer. Livsmedelslagens krav på säker mat och tydlig ansvarsfördelning ska alltid beaktas vid all förändring, effektivisering och utökat samarbete.

Kommuntjänster

Kommuntjänsternas samtliga verksamheter nyttjar lokalerna dagtid, med undantag för specialtransporter inklusive beställningscentralen som också använder lokalerna kvällstid och helger.

HR-service och kontaktcenter nyttjar sina lokaler maximalt, medan det i lokalerna på Västra station finns utrymme i det så kallade ledningsgruppsrummet som inte används fullt ut.

Serviceresor utreder möjligheten att samlokalisera sektionerna färdtjänsthandläggning samt kvalitet och utveckling som finns på Augustenborg med beställningscentralen och specialtransporter som har lokaler på Sporregatan. Detta då lokalerna på Augustenborg bedöms vara otillräckliga och inte leva upp till dagens krav på modern teknik och ändamålsenlig arbetsmiljö. Även för sektionen post och bud som tillhör intern service utreds möjligheten till samlokalisering med nämnda verksamheter på Sporregatan.

Kommunteknik

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

Sedan april 2021 har avdelningen ett utökat funktionsuppdrag från fastighets- och gatukontoret, vilket medför att kommunteknik inom ramen för sina befintliga lokaler har optimerat användningen av lokalytorna fullt ut. Till exempel utförs numera mer arbete i tvåskift, dels för att möjliggöra insatser även utanför de tider som motsvarar ordinarie dagtidsarbete, dels för att använda personallokaler mer effektivt.

IT och digitalisering

IT och digitalisering gör under åren 2023 och 2024 ett stort antal nyrekryteringar, vilket medför att lokalen därefter kommer att nyttjas till fullt. Möjligheten till distansarbete gör att kontor delas mellan medarbetare

och därmed kan lokalanvändandet optimeras. Lokalens utformning med uppdelning på fyra plan avdelad med ett trapphus, gör att ytorna är svåra att använda på ett effektivt sätt.

Inom fastigheten på Krangatan finns ett samarbete med funktionsstödsförvaltningen som har en daglig verksamhetsgrupp i lokalerna.

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

Skolrestaurangers omfattning och volym påverkas av barn- och elevantal samt skolförvaltningarnas planering av nybyggnationer, ombyggnader och omlokaliseringar. Förändrat klimat med till exempel varmare medeltemperatur och förändrad vattentillgång kan påverka behov av kyla, vatten och ventilation i köken.

Förändrade och/eller utökade tjänster kring specialist- och ledningsfunktioner, liksom ett förändrat arbetssätt, kan påverka behovet av kontorslokaler.

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 förändrar stadens posthantering, exempelvis om digitala brevåldor införs i större utsträckning. Stadservice påverkas utifrån efterfrågan av tjänsterna i staden.

Kommunteknik

En grundläggande faktor för vad som påverkar kommuntekniks lokalbehov framöver är vilka uppdrag avdelningen får i uppgift från andra förvaltningar att utföra.

En särskilt viktig faktor som påverkar kommuntekniks verksamhetslokaler och markområde på Augustenborg i kommande period, är den nya detaljplanen för området. Det kommer att leda till en förtätning av bebyggelsen invid kontinentaljärnvägen, samtidigt som det är planerat för en säker gång- och cykelväg under järnvägen som ska ansluta till nuvarande Augustenborgsgatan.

För kvarteret Gulmåran, området öster om järnvägen, pågår planeringen. Detaljplanen ska offentliggöras under år 2024 och planerad byggstart är år 2027. Det fortsatta detaljplanarbetet kan sedan medföra förändringar för kommuntekniks lokalplacering. Om det beslutas att även Förrådet 6 på Augustenborg ska bebyggas i anslutning till färdigställandet av kvarteret Gulmåran, påverkar det enheterna markanläggning, markskötsel och fastighet, då de använder ytan till bland annat materialhantering, godsmottagning och lager. Även kontorshuset som kommuntekniks administration sitter i kommer att ligga utanför kommuntekniks arbetsområde.

IT och digitalisering

IT och digitalisering påverkas av de behov och förväntningar som finns i staden. Bättre digitala verktyg för interagerande och plats för labb och test av prototyper, är exempel på sådant som gör att lokalbehovet påverkas. Stadens utvecklingstakt förväntas öka med anledning av digitaliseringen och med hjälp av AI, vilket i sin tur påverkar behovet av säkerhet och infrastruktur.

Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?

Stadsfastigheter

Fastighetsförvaltningsenhetens och byggprojektenhetens personalstyrka kommer att öka i takt med mängd nyproduktion. Under åren 2025-2030 görs bedömningen att lokalerna kommer räcka och under åren 2031-2034 samt 2035 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 2025-2030 och 2031-2034 beräknas 2-3 kök startas per år. År 2035 och framåt finns inga detaljerade planeringsuppgifter från skolförvaltningarna.

Kommuntjänster

År 2025-2030 planeras fortsatt utredning och översyn av lokalerna på Augustenborg, samt hur deras nuvarande verksamheter bäst lokaliseras för ökade synergieffekter, hållbarhet och effektivitet. Det pågår även en utredning om framtida driftformer som kan påverka lokalbehovet för serviceresor.

Kontaktcenters platsnärvaro kan komma att öka antalet medarbetare och öppna upp verksamheten på nya platser. Här kan finnas ett lokalbehov, men ambitionen är att samlokaliseras med externa aktörer i deras lokaler.

Åren 2031-2034 förväntas den ökade digitaliseringen påverka lokalbehovet i riktningen att det behövs mindre kontorsyta.

Från 2035 och framåt beror behovet helt på vilka tjänster som är aktuella och hur dessa bäst organiseras för staden i framtiden.

Kommunteknik

I nutid finns det ett behov av att finna fler lokaler till enheterna markanläggning och markskötsel som idag är trångbodda på Augustenborg. Uppdraget att utföra drift- och anläggningsarbete inom hela Malmö stad kräver dels fler nya medarbetare, dels fler tyngre och mer varierade fordon. Därför behövs det omklädningsrum, pausrum och förråd samt en större inhägnad markyta för verksamheternas arbetsmaskiner och arbetsfordon.

Kommunteknik har under fjolåret genomfört en intern lokalbehovsanalys för att se hur nuvarande och framtida lokaler kan optimeras och nyttjas så effektivt som möjligt. Av behovsanalysen kan konstateras att behovet av att vara en geografiskt decentraliserad verksamhet har sina fördelar i att finnas i närområdet utan att behöva transportera material och personal fram och tillbaka till arbetsområdena i staden. Med cykelavstånd och korta resor kan effektiviteten bibehållas och miljön främjas.

Malmö stads återbyggedepå, som i sin verksamhet hanterar byggnads- och anläggningsmaterial, är också i behov av nya lokaler. Detta då förändrade detaljplaner för Frihamnen medför att verksamheten inte kommer att kunna vara kvar i nuvarande lokaler.

IT och digitalisering

Ett ökat digitaliserat arbetssätt och möjlighet till distansarbete kan innebära att behovet av fasta arbetsplatser minskar, medan behovet av mötesrum, mindre samtalsrum samt kreativa gemensamhetsytor för interagerande ökar. Personal från avdelningen behöver i stor utsträckning vara fysiskt på plats hos övriga verksamheter, varför det finns fördelar med att vara geografisk placerade nära andra.

Planering för att uppfylla framtida lokalbehov

Kommunteknik

För verksamheterna på området Augustenborg har lokalprocessenheten pågående ärenden med dels att finna alternativa lokaler om området träffas av förändringar i detaljplanen som medför att verksamheterna måste lämna, dels att utreda ombyggnation av ett av husen på området.

Det har inletts ett ärende om en ny återbyggnad och lokalprocessenheten ska söka efter en lokal som motsvarar verksamhetens behov. Parallellt pågår en dialog med fastighets- och gatukontoret avseende nuvarande hyresavtal i Frihamnen för att tydliggöra tidsramarna för ett lämnande.

IT och digitalisering

Avdelningen har upprättat en behovsbeskrivning till lokalprocessenheten och det kommer inom kort att påbörjas eftersökningar för att finna en lokal som matchar verksamhetens behov. I första hand eftersträvas att hitta en intern lokal med stadsfastigheter som hyresvärd, men om det inte är möjligt kan det bli aktuellt med en lokal som har externa fastighetsägare.

Lokalplanering

Serviceämnden bedömer att den lokalplanering som finns för förvaltningen motsvarar de behov som förvaltningens verksamheter framställer.

Vilken påverkan planerade anskaffningar kommer att ha på förvaltningens ekonomi är svårt att bedöma, eftersom ärendena att finna nya lokaler är i startskedet och det finns inga konkreta förslag på lokaler och därmed inte heller några faktiska belopp att ta ställning till. Sådana bedömningar kommer att kunna göras längre fram i processen.

Värt att nämna är att serviceämnden tidigare ansökt hos kommunstyrelsen om medel för hyreskostnader för återbyggnad. Kommunstyrelsen har anslagit 600 000 kronor per år enligt hyresavtalets längd, vilket är fram till och med december 2024. När förutsättningarna för framtida lokaler blir kända kan en ny ansökan göras för att täcka del av hyreskostnader.

Redovisning av de lokaler som avses att lämnas under planperioden

Kommunteknik

Enheten markskötsel kommer att lämna kvarteret Brännaren med Stadsfastigheter som hyresvärd, eftersom det är en rivningsfastighet. Verksamheten har nyttjanderätt över lokalerna utan att betala för lokalhyra. Kontraktet löper ut den 31 mars 2024. Verksamheten kommer att flytta till lokaler på Sankt Knut, varöver ett hyresavtal tecknas under november 2023.

På grund av att nya detaljplaner för Frihamnen kommer Malmö stads återbyggnadverksamhet att lämna nuvarande lokaler. Hyreskontraktet löper ut den 31 december 2024, men eventuellt finns möjlighet till förlängning och det är därför oklart när lokalen kommer att lämnas.

IT och digitalisering

Avdelningen förväntas flytta till nya lokaler som bättre motsvarar verksamhetens behov och därmed lämna lokalerna på Krangatan. Tidplanen är beroende av hur anskaffningsprocessen fortskrider. Målbilden är att lämna nuvarande lokaler i början av år 2025.

År	Lokal	Beskrivning av lokal	Intern/Extern	Frångående hyra
2024	Brännaren	Kommunteknik / Markskötsel	Intern	0
2025	Krangatan 4	IT och digitalisering	Extern	4 773 000
2024 - 2027	Återbyggdepå	Kommunteknik	Intern	1 245 000