

Lokalförsörjarplan för 2025-2034

Servicenämnden

Innehållsförteckning

1. Inledning	3
1.1 Servicenämndens uppdrag gällande kommunala lokaler	3
1.2 Stadsfastigheters uppdrag	3
2. Tillgodose Malmö stads lokalbehov	4
2.1 Nuläge och utmaningar	4
2.1.1 Nyproduktion	4
2.1.2 Kostnadsutveckling	4
2.1.3 Om- och tillbyggnationer	5
2.1.4 Extern inhyrning	6
2.2 Mål och önskad effekt	6
2.2.1 Stadsfastigheter är stadens hållbara byggaktör	6
2.2.2 Stadsfastigheter tillhandahåller hållbar inhyrning för staden	6
3. Förvaltning och utveckling av befintliga lokaler och utemiljöer	7
3.1 Nuläge och utmaningar	7
3.1.1 Underhållsplanering	7
3.1.2 Drift	8
3.1.3 Internhyra	8
3.1.4 Kostnadsutveckling	8
3.2 Mål och önskad effekt	9
3.2.1 Stadsfastigheter förvaltar stadens fastigheter hållbart	9
4. Säkerställa lokalförsörjning för staden	10
4.1 Nuläge och utmaningar	10
4.1.1 Lokalförsörjningsprocessen	10
4.1.2 Lokalbanken	10
4.1.3 Samnyttjande	10
4.1.4 Tidiga skeden	11
4.2 Mål och önskad effekt	11
4.2.1 Stadsfastigheter möjliggör för hållbar användning av stadens lokaler genom resurseffektivt nyttjande	11
5. Hållbar utveckling	12
5.1 Nuläge och utmaningar	12
5.1.1 Klimateffektivt byggande	12
5.1.2 Energianvändning och energieffektivisering	12
5.1.3 Förnybar energi och flexibelt elnät	12
5.1.4 Sunda lokaler och utemiljöer	13
5.1.5 Gröna utemiljöer med biologisk mångfald	13
5.1.6 Klimatanpassade och robusta lokaler och utemiljöer	13
5.2 Mål och önskad effekt	13
5.2.1 Stadsfastigheter driver och förverkligar stadens ambitioner om en hållbar stad	13

Bilagor

Bilaga 1: Stadsfastigheters begreppslista

Bilaga 2: Stadsfastigheters styrdokument

1. Inledning

1.1 Servicenämndens uppdrag gällande kommunala lokaler

Servicenämndens uppdrag gällande kommunala lokaler uttrycks på följande sätt i nämndens reglemente:

Förvaltning och byggproduktion samt upplåtelse av fastigheter

Servicenämnden ansvarar för – såvida inte annan nämnd ansvarar – för förvaltning och byggproduktion av kommunala fastigheter med tillhörande byggnader. Syftet är att försörja kommunens verksamheter med lokaler och förvalta de fastigheter där kommunal verksamhet bedrivs.

Servicenämnden får inom ramen för detta ansvar hyra ut eller i övrigt upplåta kommunala fastigheter eller delar av fastigheter, tomträtt, byggnader eller delar av byggnader, som förvaltas av nämnden.

Servicenämnden får vidare inom ramen för detta ansvar genom avtal tillförsäkra kommunen nyttjanderätt – med undantag av servitut – i annan tillhörig, byggnad eller tomträtt samt medverka till ändring eller upphävande av sådan rätt.

Lokalförsörjning

Servicenämnden ansvarar för den operativa samordningen av stadens lokalförsörjningsarbete genom att upprätthålla dokumentation om stadens samlade lokalinnehav, genom att stödja lokalbeställande nämnder med lokalsök, utformning av olika alternativ till lokallösningar, med upphandlingshjälp vid hyra av lokal samt genom att fungera som processansvarig vid enskilda lokalanskaffningsprojekt.

Servicenämnden ansvarar för att agera som biträde till beställande nämnd i hyresförhandlingar gentemot extern fastighetsägare.

Servicenämnden ansvarar också, genom behovsanalys, beställning och aktivt deltagande i stadens lokalförsörjningsarbete, för att det egna behovet av lokaler är tillgodosett inom nämndens verksamhetsområde, samt för att säkra att de egna lokalerna nyttjas resurseffektivt.

1.2 Stadsfastigheters uppdrag

Kommunfullmäktige har via Servicenämnden gett serviceförvaltningen, stadsfastigheter i uppdrag att vara Malmö stads lokalförsörjare. I enlighet med stadens mål och effektiviseringskrav verkar stadsfastigheter för en hållbar lokalförsörjning och bidrar till stadens hållbara utveckling genom att arbeta utifrån de tre hållbarhetsdimensionerna; socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

Uppdraget som stadens lokalförsörjare innebär operativ samordning av stadens lokalförsörjningsarbete. Detta genom förvaltning och byggproduktion av kommunala fastigheter med tillhörande byggnader, in- och uthyrning av fastigheter samt som en viktig aktör för att bidra till målen för agenda 2030. Detta arbete genomsyrar hela verksamhetskedjan från ett lokalbehov uppstår och identifieras till uttjänt lokal rivs eller fastigheten återlämnas till fastighets- och gatukontoret. Del i detta uppdrag innebär att stadsfastigheter ansvarar för byggproduktion och förvaltning av anläggningar för produktion av förnybar energi samt verka för utvecklande av Malmö stads fastigheter för att nå effektivt nyttjande där alla mår bra i stadens lokaler.

För att uppnå detta arbetar stadsfastigheter både operativt och strategiskt och har identifierat fem riktningområden för 2034: stadsfastigheter (1) är stadens hållbara byggaktör; (2) tillhandahåller hållbar inhyrning för staden; (3) förvaltar stadens fastigheter hållbart; (4) möjliggör för hållbar användning av stadens lokaler genom resurseffektivt nyttjande; (5) driver och förverkliga stadens ambitioner om en hållbar stad.

2. Tillgodose Malmö stads lokalbehov

Stadsfastigheter arbetar med ny-, om- och tillbyggnad för att tillgodose lokalnyttjande förvaltningars behov. Uppdragen varierar och kan exempelvis handla om att bygga om eller bygga nytt när det gäller Malmö stads verksamhetslokaler. När lokalbehov inte kan uppfyllas genom ny-, om-, eller tillbyggnation samt när det inte är aktuellt med intern inhyrning bistår stadsfastigheter med extern inhyrning av lokal.

2.1 Nuläge och utmaningar

2.1.1 Nyproduktion

Stadsfastigheters arbete med kostnadseffektiv nyproduktion bygger på fyra olika strategiska områden:

- Byggnadens utformning
- Upphandling
- Stöd och styrning
- Tillsammans

När det gäller **byggnadens utformning** handlar det om att arbeta aktivt och bidra med kompetens redan i tidiga skeden av lokalförsörjningsprocessen för att hitta lämpliga förutsättningar för kostnadseffektivt byggande. Genom att använda ramavtal, fatta strategiska beslut kring exempelvis entreprenadform och göra lämpliga paketeringar bidrar **upphandling** till kostnadseffektiv nyproduktion. Genom att sätta upp måltal för kostnadseffektiviteten, tillsätta lämpliga specialistresurser och öka kompetensen i organisationen används **stöd och styrning** för att bidra till ökad kostnadseffektivitet. Att sträva efter kostnadseffektivitet är ett arbete som behöver göras **tillsammans** med både lokalnyttjare och förutsättningsskapare; våra olika kompetenser behövs för att hitta lämpliga lösningar. Detta är ett långsiktigt arbete som kommer ge kostnadseffektivitet över tid, eftersom projektcykeln för ett nybyggnadsprojekt sträcker sig över flera år.

Nybyggnation leder till stor **klimatpåverkan**. Stadsfastigheter arbetar redan aktivt med att minska klimatpåverkan vid nybyggnation genom att i projekt med investeringsvolym över 50 miljoner kronor sätta målvärden för klimatpåverkan. Målvärdena skärps kontinuerligt utifrån de nya klimatförbättrade material som kommer ut på marknaden. Detta arbete kommer att fortlöpa och följa vad som kan anses rimligt utifrån kontinuerlig omvärldsanalys.

Framgångsfaktorer för att i nybyggnation minska klimatpåverkan på ett kostnadseffektivt sätt ligger i nära och god dialog med möjliggörande förvaltningar för att säkerställa att Malmö stad gemensamt arbetar mot samma mål och gör rimliga avvägningar vid intressekonflikter. Inom stadsfastigheter krävs operativt stöd till linjeorganisationen för att hitta och utvärdera nya lösningar och utveckla interna processer så det blir lätt att göra rätt. Konkreta aktiviteter för att ta klimatfrågan framåt i nybyggnation hanteras i stadsfastigheters handlingsplan för klimateffektivt byggande och uppdateras kontinuerligt.

2.1.2 Kostnadsutveckling

Under de senaste åren har det skett mycket i omvärlden som direkt har påverkat kostnadsbilden i byggsektorn. Konjunktur, COVID och krig i Europa har påverkat hårt med starkt ökande material- och transportkostnader som följd.

Då Malmö är en växande stad har staden även ett växande lokalbehov. Under de senaste fem till sex åren har den starkaste ökningen varit förskole- och grundskoleplatser. Mellan 2018 och 2023 har stadsfastigheter färdigställt åtta förskolor och sju grundskolor. Utfallet för dessa visas i tabellerna nedan.

Projektens spridda kostnadsbild reflekterar fastighetens och verksamhetens varierande förutsättningar och behov. Konjunktur och världsläge påverkar kostnadsbilden mest markant men även faktorer så som läge, fastighets- och markförhållanden, detaljplanens förutsättningar och pedagogik påverkar. Ändrade lagkrav

inom byggsektorn samt myndighetskrav påverkar också kostnadsbilden.

För att göra utfallen nedan jämförbara är alla uppräknade med index till basmånad oktober 2023.

Förskolor	Indexerad utfall oktober 2023 (tkr)	Utfall per BTA	Utfall per plats
Trädgårdens förskola	143 142	41 000	720 000
Tröskans förskola	81 509	34 000	510 000
Ubåtens förskola	56 882	39 000	710 000
Ellstorps förskola	92 018	38 000	770 000
Källängens förskola	86 136	39 000	860 000
Ärtans förskola	71 536	37 000	600 000
Bollens förskola	94 005 *	42 000 *	590 000 *
Sifs förskola	93 400 *	42 000 *	580 000 *

**Indikativt, ej slutreglerade*

Medelvärdet för förskolor är cirka 39 000 kronor per m² BTA och cirka 668 000 kronor per plats.

Grundskolor	Indexerad utfall oktober 2023 (tkr)	Utfall per BTA	Utfall per elev
Fågelbacksskolan	349 074	43 000	550 000
Limhamns skola	200 538	30 000	450 000
Elinelundsskolan	331 054	36 000	510 000
Toftanässkolan	333 345	41 000	610 000
Annebergsskolan	246 784	30 000	390 000
Neptuniskolan	307 380	31 000	560 000
MIGR	369 386	33 000	680 000

För grundskolor är medelvärdet cirka 35 000 kronor per m² BTA och cirka 535 000 kronor per elev.

2.1.3 Om- och tillbyggnationer

Stadsfastigheter ansvarar genom **behovsanalyser** för att bistå lokalbeställande nämnder i deras behov av förändrade lokaler. Detta görs i kunddialogen, där stadsfastigheter går igenom nyttjarens planer i god tid för att analysera och presentera verksamheten möjliga lösningar. Läs vidare under underhållsplanering nedan.

Därigenom ges möjlighet att tillsammans utreda förutsättningarna för att på ett hållbart sätt genom **om- eller tillbyggnation** anpassa befintliga lokaler till det förändrade behovet och därmed undvika att ta mer mark i anspråk för nyproduktion än vad som är absolut nödvändigt. Därmed begränsar Malmö stad ianspråktagande av mark, klimatpåverkan och resursanvändning kopplat till nybyggnation till det som är absolut nödvändigt. I samband med detta kan även, i dialog med verksamheten, de befintliga lokalerna ses över i syfte att energieffektivisera och klimatanpassa desamma, i enlighet med stadens energistrategi och miljöprogram.

Vid den gemensamma behovsanalysen ingår även förutsättningen att hitta **effektivisering av lokalnyttjandet** för en analys av möjligheten att minska verksamhetens lokalarea och därigenom kunna friställa area att nyttja till annat behov. Alternativt bereda möjlighet till samnyttjande med annan verksamhet av lokalerna.

Om verksamhetens behov av annan lokal kvarstår efter behovsanalysen är nästa steg att bland tomställda areor i stadsfastigheters bestånd analysera möjligheten att genom att återställa alternativt renovera lokal erbjuda verksamheten detta alternativ. Här finns även möjlighet att, beroende på lokalens utformning, utreda samnyttjande med annan verksamhet. Därigenom kan behovet av nybyggnation minimeras.

2.1.4 Extern inhyrning

Extern inhyrning är aktuellt när lokalbehov inte kan uppfyllas genom ny-, om-, eller tillbyggnation samt när det inte är aktuellt med intern inhyrning. Vid varje inhyrning krävs en avvägning om det finns behov av upphandling.

Inom kommunal verksamhet finns krav på upphandling förutom vid hyra av lokal genom hyresundantaget. När det finns behov av verksamhetsanpassning blir hyresavtalet upphandlingspliktigt.

Krav för ökad ekologisk och social hållbarhet vid inhyrning av lokaler från externa fastighetsägare utarbetas av stadsfastigheter som ett verktyg för att realisera stadens hållbarhetsmål. Utgångspunkten för dessa krav är att återspegla relevanta delar av de krav som används i stadsfastigheters egen byggnation och förvaltning. Stadsfastigheter tar även fram förslag till utformning av process för uppföljning av ställda krav. Kravställning kan till exempel innebära att fastighetsägaren köper in förnybar el och bidrar till sysselsättning genom erbjudande av praktikplatser för arbetssökande.

Stadsfastigheter ansvarar för att bistå beställande nämnd i hyresförhandlingar gentemot extern fastighetsägare. Fackförvaltningarna behöver ibland juridisk rådgivning i dialog med fastighetsägaren, här bistår stadsfastigheter med sin expertis.

2.2 Mål och önskad effekt

2.2.1 Stadsfastigheter är stadens hållbara byggaktör

Stadsfastigheter strävar mot att vara en hållbar byggaktör till 2034 genom att arbeta med cirkularitet, klimateffektivitet, lång livslängd och beaktande av ett föränderligt klimat. Stadsfastigheter utgår ifrån befintligt, bygger yteffektivt, möjliggör samnyttjande och bygger flexibla lokaler som är anpassningsbara för framtida behov. Stadsfastigheter har som målsättning att alltid utgå ifrån att nyttja befintliga byggnader, anläggningar och material; att stadsfastigheters klimatpåverkan från byggnation har minskat med minst 50 procent relativt utgångsläge (baserad på 2021 års data); samt att stadsfastigheters investeringskostnader har minskat med 10 procent till 2025, relativt dagens utgångsläge (2023) och fastighetsobjekt.

2.2.2 Stadsfastigheter tillhandahåller hållbar inhyrning för staden

Stadsfastigheter strävar mot att driva en hållbar inhyrning, detta genom fullvärdiga kravställningar 2034 utifrån de tre hållbarhetsdimensionerna; socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

3. Förvaltning och utveckling av befintliga lokaler och utemiljöer

Stadsfastigheter har uppdraget att förvalta och på uppdrag från nyttjare utveckla lokalerna. Stadsfastigheter ansvarar för tillsyn, skötsel, underhåll, hantering av myndighetsbesiktningar och driftsfrågor för fastigheterna. Dessutom ansvarar stadsfastigheter för beräkning av de ekonomiska konsekvenserna för nyttjarnas behov vilket ligger som underlag inför och under projekteringen.

En avgörande del i att förverkliga uppdraget är att kontinuerligt förbättra informationshanteringen, vilket innebär att utveckla och anpassa IT-system för att tillhandahålla aktuell och relevant information om fastigheterna. Målet är att dessa system skall vara lättillgängliga och användbara, denna utveckling och anpassning är en nyckelfaktor för att möta verksamheternas behov och säkerställa effektiv och hållbar förvaltning.

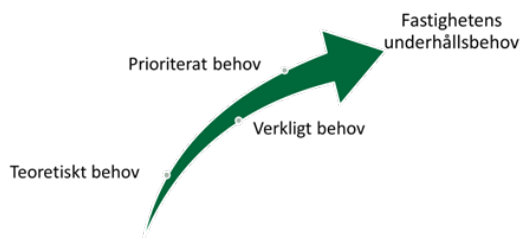
3.1 Nuläge och utmaningar

3.1.1 Underhållsplanering

Stadsfastigheter förstärker hanteringen av underlaget för underhållsplanering för respektive fastighet alternativ förvaltningsobjekt. Därmed kommer stadens lokalnyttjande förvaltningar informeras om kommande underhållsåtgärder som påverkar hyran i god tid för kommande års budgetarbete, såväl för byggnaden som för omkringliggande tomtmark.

Från **teoretiskt behov** ur underhållsplanen till **fastighetens underhållsbehov** och faktiska **åtgärder** ska lokalnyttjaren kunna ha en framförhållning på uppemot tio år för sin planering, vilket även skapar goda förutsättningar för samplanering med lokalnyttjarens egna investeringsbehov i lokalen. Under den tiden arbetar stadsfastigheters förvaltare med att förfina underlaget till underhållsåtgärder:

- **Teoretiskt behov** visar när det är dags att kontrollera alternativ besiktiga det verkliga, faktiska behovet och det görs av förvaltaren på plats på fastigheten. Detta arbete bygger på de **underhållsplaner** som är framtagna för respektive fastighet och utgår från materialval, byggnadens utformning, verksamheten med mera.
- Detta resulterar i **verkligt behov**, normalt 70 procent av det teoretiska behovet och är en ständig korrigerande av förhållandet teori, verklighet. Här tas även hänsyn till synpunkter som inkommit från lokalnyttjaren. Inför nästa steg kan det även behövas förnyade besök vid fastigheten av förvaltaren.
- Därefter tas förslag på **prioriterad åtgärd** fram av förvaltaren, beroende på möjligheten att anpassa något i tiden när **åtgärden** ska göras, med hänvisning till lokalnyttjarens synpunkter, prioritering utifrån tillgänglig mängd underhållsmedel för kommande år. Normalt görs detta tre till ett år före genomförande av föreslagen åtgärd.
- Föreslagen **underhållsåtgärd**, som görs efter avstämning av tid och omfattning med lokalnyttjaren.
- Med den medelstillelse stadsfastigheter har för att underhålla fastigheterna på en god nivå görs bedömningen att något underhållsberg inte existerar. Stadsfastigheter strävar mot att fastigheterna ska vara säkra för lokalnyttjarna, detta innebär kontinuerligt arbete med att säkra underhållet.



Bilden illustrerar en fastighets underhållsbehov över tid.

3.1.2 Drift

Den **drifttekniska förvaltningen** är uppdelad i förvaltning av lokaler och utemiljöer och genomförs av både intern aktör (kommunteknik) och externa aktörer.

I den interna regionen har stadsfastigheter och kommunteknik upprättat ett partnerskap och en överenskommelse för den drifttekniska förvaltningen. I överenskommelsen finns samma målsättningar som i den externa upphandlingen. Ställda målsättningar gentemot entreprenader innefattar välskötta och säkra fastigheter, optimering av livslängd på fastigheten, rättssäker och lättillgänglig dokumentation, minskad miljöpåverkan samt en hög servicenivå.

För mark tillkommer även en målsättning: Utemiljöns biologiska mångfald ska prioriteras vilket bland annat innebär att kontraktarbeten ska gynna natur och vegetation, skapa artdiversitet och andra insatser enligt mål i Malmö stads miljöprogram.

Leverantörer ska inom ramen för entreprenadrapportering genomföra **egenkontroller av måluppfyllelse**. Stadsfastigheter genomför regelbundet uppföljning och revision av avtalet samt utvärdering av måluppfyllelse. För att kunna utvärdera måluppfyllelse används specifika nyckeltal med leverans för målen, genom uppföljning av nyttjarens nöjdhet, koldioxidberäkning, energianvändning och skadegörelse.

3.1.3 Internhyra

Ny **internhyresmodell** har tagits fram vilken ska tydliggöra vad lokaler kostar, hur hyror för nya fastighetsobjekt tas fram och hur hyrorna regleras över tid. I internhyresmodellen fördelas **direkta** och **indirektakostnader**. Direkta kostnader motsvarar stadsfastigheters självkostnad för fastighetsobjektet och är direkt kopplade till fastighetsobjektet. Indirekta kostnader är exempelvis personal- och administrationskostnader som inte direkt kan knytas till ett fastighetsobjekt. Summan av indirekta kostnader motsvarar självkostnaden för totalen, men på fastighetsobjektsnivå blir den fördelad med hjälp av schablon.

Finns det två verksamheter med olika lokalkategorier, till exempel en skola och en förskola, i ett fastighetsobjekt ska hela objektet kategoriseras till den kategori av verksamhet dit merparten av objektet hör. Därefter fördelas kostnaden för objektet i procent efter nyttjandet.

Samtliga lokaler i en **lokalkategori** ska ha samma gränsdragning och därmed servicegrad, exempelvis ska alla grundskolor hyressättas på samma sätt och hyras ut med samma servicegrad. Gränsdragningslistorna ska tydliggöra vad som ingår i hyran och vad som ligger utanför.

För att samtliga lokalkategorier ska utgå från samma **gränsdragningslista** ligger en bas-gränsdragningslista som grund. I denna beskrivs det principiella ansvaret mellan nämnderna. Det som finns upptaget förekommer möjligtvis inte på alla objekt, men finns det så gäller ansvarsfördelningen. För att komplettera bas-gränsdragningslistan finns kompletterande bilagor för respektive lokalkategori.

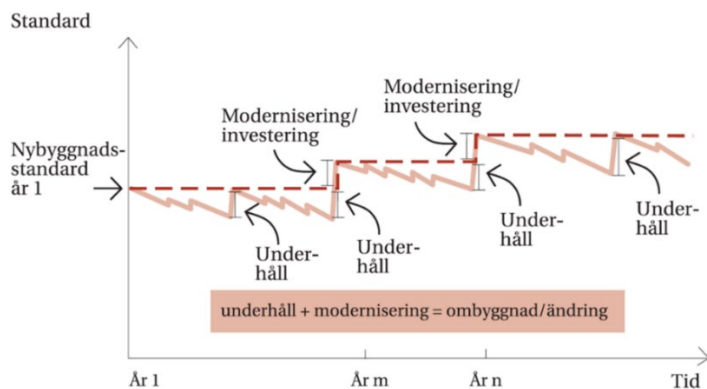
Utgångspunkt i gränsdragningslistan är att lokalförsörjaren representerar fastighetsägaren och således är ägare till fastigheten samt till viss erforderlig inredning och utrustning. Lokalnyttjaren är, som huvudprincip, ägare till all verksamhetsanknuten inredning, utrustning och installation som inte är avsedd för stadigvarande bruk i fastigheten. Att inredning eller föremål är fast eller löst placerade i fastigheten är sålunda inte avgörande för ansvarsfördelningen. Generellt ska den inom kommunen som anses ha störst kompetens och för kommunen kunna säkerställa lägst kostnad och bäst kvalitet för en specifik del i gränsdragningslistan, vara ansvarig.

3.1.4 Kostnadsutveckling

Genom den långsiktiga underhållsplaneringen, som stadens lokalnyttjande förvaltningar får ta del av, ökar möjligheten att samordna underhållsarbeten med anpassningar som lokalnyttjaren har behov av för utveckling av sin verksamhet. Detta skapar möjligheter att samordna beställning av underhållsåtgärder

med verksamhetsanpassningar (investeringar som har hyrespåverkan) och därmed få lägre kostnader totalt sett. Vid hyrespåverkande underhållsåtgärder och energi- och klimatåtgärder blir det än fördelaktigare att samordna dessa åtgärder.

Genom den förstärkta underhållshanteringen skapas förutsättningar för rätt underhåll, i rätt tid, till rätt kostnad och genom behovsanalysen i kunddialogen skapas motsvarande förutsättningar avseende investeringsbehovet. Då båda dessa åtgärder i olika omfattningen är hyrespåverkande är det till gagn för lokalnyttjaren och ytterst skattebetalarna i Malmö stad att livslängden och nyttjandemöjligheten av fastigheten ökar och hyrespåverkan (självkostnadshyran) därmed minimeras.



Bilden illustrerar principen för en fastighets standardförbättring över tiden i relation till underhållsinsatser och investeringar.

3.2 Mål och önskad effekt

3.2.1 Stadsfastigheter förvaltar stadens fastigheter hållbart

Stadsfastigheter strävar efter att förvalta stadens fastigheter hållbart 2034. Förvaltningen utgår från Malmö stads kommunfullmäktigemål samt ställda effektiviseringskrav. För att uppnå en hållbar förvaltning har stadsfastigheter som målsättningen att arbeta med samplanering, drift och underhåll för att förlänga fastigheternas livslängd, förebyggande arbete med tillsyn och skötsel för att uppfylla lagkrav och regler, skapa incitament för kostnads- och energieffektivisering via en internhyresmodell med självkostnadsprincip samt ha en enhetlig gränsdragningslista mellan stadsfastigheter och nyttjarna via en basgränsdragningslista. Samplaneringen med en tioårsplan för stadsfastigheters underhåll och nyttjarens investeringsbehov ska vara inarbetad och välfungerande, detta är därefter ett kontinuerligt återkommande arbete. Målet är att 2034 ha möjliggjort lägre byggnationskostnader, mindre miljöpåverkan samt färre avbrott för lokalnyttjarens verksamhet.

4. Säkerställa lokalförsörjning för staden

Stadsfastigheter ansvarar för den operativa samordningen av stadens lokalförsörjningsarbete. Detta genom att upprätthålla dokumentation om stadens samlade lokal innehav, genom att stödja lokalbeställande nämnder med lokalsök, utformning av olika alternativ till lokallösningar, med upphandlingshjälp vid hyra av lokal samt genom att fungera som processansvarig vid enskilda lokalanskaffningsärenden. Kommunal långsiktig verksamhet bör av ekonomiska skäl bedrivas i egenägda lokaler snarare än i inhyrda lokaler.

4.1 Nuläge och utmaningar

4.1.1 Lokalförsörjningsprocessen

För att kunna uppfylla Malmö stads riktning mot en ekologisk och ekonomisk hållbar stad behöver Malmö stads lokaler användas på ett mer effektivt sätt, därför har ett nytt arbetssätt för lokalanskaffning införts, där stadsfastigheter leder de förvaltningsspecifika lokalförsörjningsgrupperna i staden. I de förvaltningsspecifika lokalförsörjningsgrupperna samarbetar representanter inom stadsfastigheter med fackförvaltningarnas representanter genom att utreda vilken lokallösning som blir mest hållbar för staden.

4.1.2 Lokalbanken

Det finns möjlighet för lokalnyttjande nämnder att lämna del av eller hela verksamhetslokaler som de inte längre har behov av till lokalbanken vilken administreras av stadsfastigheter. Nyttjande nämnd slipper då finansieringsansvar för lokalen förutsatt att det är lokal i en fastighet ägd av Malmö stad. För att få lämna en lokal till lokalbanken ställs krav på god planering.

I arbetet med lokalbanken ingår att samordna och matcha stadens lediga lokaler mot fackförvaltningarnas lokalbehov. Detta arbete görs i de förvaltningsspecifika lokalförsörjningsgrupperna.

4.1.3 Samnyttjande

Samnyttjande är en annan viktig del i att uppnå högre effektivitet i lokalanvändandet, fler än en verksamhet kan nyttja samma lokaler tillsammans, eller var och en för sig och nyttja lokaler och utemiljöer på fler sätt. Genom att använda lokaler fler timmar på dygnet och fler dagar på året kan Malmö stad minska sitt behov av nybyggnation, vilket ger minskad klimatpåverkan, samtidigt som det kan skapa trygga och säkra miljöer och ge sociala vinster genom samverkan mellan olika verksamheter som också kan dela på hyreskostnaden. Samnyttjande kräver ett nytt arbetssätt, dialog mellan olika nyttjande förvaltningar och ett geografiskt angreppssätt. För att öka graden av samnyttjande behöver stadsfastigheter skapa sig en bättre förståelse kring nuläge och de utmaningar som finns utifrån nyttjande förvaltningar, potentiella andrahandsnyttjare och stadsfastigheters egna perspektiv. Genom omvärldsanalys identifieras framgångsfaktorer och möjligheter vilka andra aktörer använder sig av och som kan vara relevanta även för stadsfastigheter i arbetet för att öka samnyttjandet i staden.

Samnyttjande av lokalerna medför trygga och säkra lokaler och utemiljöer när platserna nyttjas fler timmar på dygnet. Risken för otrygghet och brott minskar när otrygga och outnyttjade platser kan omformas till attraktiva, och levande miljöer med en fysisk struktur som skapar aktiviteter och rörelser, utifrån människors gemensamma bild av platsens funktion och koppling till de som använder den.

Med samnyttjande kommer en del utmaningar, till exempel frågor rörande ansvar, vem som betalar för vad, sekretess mellan olika verksamheter och vem som gör en eventuell upphandling av lokalen. Detta utreds närmare i ett projekt i syfte att genomföra en förstudie till hur stadsfastigheter kan vara drivande i arbetet för att öka samnyttjande av stadens lokaler. Arbetet med samnyttjande utgår från följande tre delar:

- Samnyttjar samma kvadratmeter (olika nyttjare, både interna och externa, som nyttjar samma kvadratmeter samtidigt)
- Samnyttjande av en och samma yta under olika tidsintervaller (exempel på arbetet med socialhållbarhet och samnyttjande är familjecentraler, allaktivitetshus, mötesplatser och bibliotek)
- Samnyttjande av mark – multifunktionella byggnaderna, tredimensionellt nyttjande

4.1.4 Tidiga skeden

Hyreskostnader för lokaler är en stor del av Malmö stads totala ekonomi och det är därför viktigt att nå en effektiv användning av stadens verksamhetslokaler och särskilda boenden. Det behövs mer strategiska arbetssätt för lokalförsörjning och i många avseenden finns det behov av att utveckla lokalförsörjningsprocessen och förnya olika arbetssätt för att säkerställa tillgången till ändamålsenliga lokaler. Ett viktigt moment i detta arbete är det som sker i ”tidiga skeden” och i ”riktigt tidiga skeden”.

För stadsfastigheters roll som lokalförsörjare är påverkan i tidiga skeden viktigt av strategiska skäl. Malmö stad förtäts, därmed kommer konkurrens att uppstå mellan olika intressen och verksamheter, kommunala såväl som privata. För att skapa förutsättningar för en rättvis och ur ett samhällsnyttigt perspektiv optimal markanvändning bör stadsfastigheter ha insyn och möjlighet att påverka i ”riktigt tidiga” skeden. Här avses att medverka vid framtagandet av (fördjupade) översiktsplaner och i de utredningar som ligger till grund för översiktsplanerna.

Stadsfastigheters uppdrag, främst vid nyproduktion, innebär att det är väsentligt för varje projekts operativa utveckling att påverkan och förutsättningar för byggprojektet kan ske i ett ”tidigt skede”, det vill säga i detaljplaneskedet. Detta för att säkerställa och tillgodose projektledarnas erfarenhet av till exempel huskroppens orientering, tillgänglighetsfrågor, trafiklösningar etcetera.

4.2 Mål och önskad effekt

4.2.1 Stadsfastigheter möjliggör för hållbar användning av stadens lokaler genom resurseffektivt nyttjande

Stadsfastigheter vill skapa rätt förutsättningar för att Malmö stads verksamhetslokaler nyttjas resurseffektivt och att stadsfastigheter bidrar till effektivt och hållbart samnyttjande 2034. För att uppnå en hållbar användning av stadens lokaler har stadsfastigheter bistått till att Malmö stad äger sina verksamhetslokaler för långsiktigt bruk och att behov utgår från befintligt bestånd först; stadsfastigheter har fullständig koll på nyttjande grad av Malmö stads fastigheter för att underlätta att hitta utrymme för andra verksamhetslokalers behov; stadsfastigheter använder sig av kapacitetsutredningar för att identifiera nyttjandegraden av fastighetsareorna; stadsfastigheter har fullständig koll på vakanser samt kommande vakanser för att underlätta att hitta utrymme för andra verksamhetslokalers behov; samt stadsfastigheter använder lokalbanken proaktivt i syfte att bland annat främja och öka samnyttjande i inom Malmö stad.

5. Hållbar utveckling

Stadsfastigheters övergripande målsättning om att vara stadens hållbara lokalförsörjare innebär att hållbarhetsfrågor integreras i hela organisationen och dess linjeprocesser. Nedan beskrivs mer utförligt hur stadsfastigheter går från ord till handling i hållbarhetsarbetet och var organisationen står idag, identifierade utmaningar, långsiktiga målsättningar och framgångsfaktorer för att nå dessa.

5.1 Nuläge och utmaningar

5.1.1 Klimateffektivt byggande

Stadsfastigheter har idag ett tydligt klimatfokus vid nybyggnation. Detta kräver fortsatt uppföljning, kunskapsutveckling och erfarenhetsåterföring, utveckling av arbetssätt och malldokument samt utvecklad kravställning på konsulter och entreprenörer. Genom utvecklat fokus på klimatfrågan i de ramavtal som används för reparation, ombyggnad och tillbyggnad i förvaltningen, förbättras möjligheterna att minska klimatpåverkan även i utveckling och förvaltning av befintliga byggnader.

Stadsfastigheter arbetar proaktivt med **återbruksinventeringar**, interna lager och digital återbruksplattform för att underlätta återbruk av eget byggmaterial och avyttra sådant som inte kan användas internt. Ett ökat fokus på bevarande, klimat- och återbruksfrågan från såväl stadsfastigheters som möjliggörande förvaltningars sida i planerings- och bygglovsprocessen förbättrar förutsättningarna för ett klimateffektivt byggande som också är kostnadseffektivt.

Klimatneutralt byggande är vidare ett utpekat prioriterat omställningsområde inom Klimatomställning Malmö (KLOM), stadens samverkansform för klimatomställning. En agil färdplan är under framtagande. Den kommer att bilda utgångspunkt för förvaltningsövergripande åtgärder. Inom stadsfastigheter behöver de utpekade riktningarna i färdplanen föras in i organisationens verksamhetsplanering kontinuerligt under kommande år.

För att mäta framsteg behöver stadsfastigheter också utveckla **systematisk uppföljning** av klimatpåverkan genom utveckling av befintliga system, så som ekonomisystem och avtalsuppföljning.

5.1.2 Energianvändning och energieffektivisering

Stadsfastigheter arbetar kontinuerligt med **energioptimering** och **effektivisering** för att **minska energianvändningen**. Det är viktigt att även arbeta aktivt med beteendeförändring hos nyttjarna.

För att stadsfastigheter ska veta vilka åtgärder som ger bäst effekt behöver stadsfastigheter investera i ytterligare mätare och sensorer. Genom uppkopplade och smarta fastigheter kan stadsfastigheter nå en betydligt lägre energianvändning i fastigheterna.

5.1.3 Förnybar energi och flexibelt elnät

Hållbar och tillräcklig elförsörjning är en förutsättning för Malmös utveckling. För det krävs ett leveranssäkert energisystem som är anpassat för intermitterent och periodisk elproduktion mot både dagens och framtida behov. För att uppnå det intensifierar stadsfastigheter arbetet med smart styrning, effektkapning och batterier för lagring och balanstjänster som viktiga komponenter.

En del av stadsfastigheters arbete med att öka den **förnybara energiförsörjningen** är upphandling av 100 procent förnybar energi. Utöver detta så är stadens påverkan också beroende på hur möjligheterna tas tillvara att producera egen förnybar el. Stadsfastigheter har, förutom sin produktion av förnybar energi i form av vindkraft i två egenägda vindkraftverk, påbörjat en satsning gällande solceller med målsättningen att samtliga tak i stadsfastigheters bestånd täckts av solceller.

Stadsfastigheter bidrar till stadens mål kring elektrifiering av fordon genom att möjliggöra **laddinfrastruktur** på fastigheterna.

5.1.4 Sunda lokaler och utemiljöer

Stadsfastigheter arbetar med mikroplaster från konstgräsplaner och platsgjutet granulat (gummiasfalt) enligt stadens handlingsplan. Vidare har stadsfastigheter påbörjat invertering av gamla PVC-golv i skola och förskola, enligt stadens kemikaliehandlingsplan. Stadsfastigheters nyproduktion har vidare som standard att dokumentera och bedöma materialval och kemikalier för att uppnå en godtagbar basnivå för en sund nybyggnad enligt BASTA: s egenskapskrav.

5.1.5 Gröna utemiljöer med biologisk mångfald

Stadsfastigheter använder sig av flera planeringsredskap vid nyproduktion och utveckling av fastigheternas utemiljöer; grönytefaktorn, riktlinjer för friytor inkluderat lekvärdesfaktorn och nu senast ”3-30-300-analysen”.

Utmaningar på området är bland annat att säkerställa tillräckliga egeninvesteringsmedel och resurser för utförande i det befintliga beståndet samt att vidmakthålla kraven på utemiljöer som ställs i nyproduktionen när projektbudgetar ska slimmas. Även olika professioners och förvaltningars upplevda behov kan ge upphov till målkonflikter där drift och skötsel, skadegörelse, lekvärde, trygghet och verksamhetens behov ibland kan vara svårförenliga.

5.1.6 Klimatanpassade och robusta lokaler och utemiljöer

Stadsfastigheter har många fastighetsobjekt som har verksamheter som är särskilt känsliga för **värmeböljor**. Arbetet med att **skyfallssäkra** fastighetsobjekten pågår men behöver intensifieras för att nå stadens ambitioner. Malmös läge som kuststad innebär många fördelar men också klimatrelaterade utmaningar. Stadsfastigheter har identifierat cirka 90 fastighetsobjekt som är särskilt utsatta för **ny havsnivå** enligt remissversionen av Strategi för kustskydd 2025–2125.

För samtliga aspekter, värmeböljor, skyfall och ny havsnivå, gör mängden fastigheter att det krävs en tydlig prioritering, riktade medel och resurser samt en systematik i genomförandet (en investeringsplan).

Stadsfastigheter arbetar för att **främja utvecklingen av säkra, trygga och robusta fastigheter**. Stadsfastigheter utreder bakomliggande orsaker till egendomsbrott för att förebygga och minska stadsfastigheters egendomsskador. Vidare utvecklar stadsfastigheter projekteringsanvisningar för att ”bygga bort” gynnsamma brottstillfällen på nybyggnationer och installerar säkerhetsanläggningar.

5.2 Mål och önskad effekt

5.2.1 Stadsfastigheter driver och förverkligar stadens ambitioner om en hållbar stad

Stadsfastigheter har identifierat sex prioriterade åtaganden för att bidra till att driva och förverkliga stadens ambitioner om en hållbar stad fram till 2034 och som ska genomsyra stadsfastigheters utförda arbete knutet till sitt uppdrag;

- **Stadsfastigheter utför sitt grunduppdrag klimat- och energieffektivt**

Stadsfastigheter har en vision att minska den totala energianvändningen inklusive verksamhetsel med 35 procent mot 2022 års användning. Det innebär att energianvändningen uppgår till 85,4 kWh/m² BTA per år. Stadsfastigheter klimatpåverkan från byggnation har minskat med minst 50 procent relativt utgångsläge (baserad på 2021 års data).

- **Stadsfastigheter producerar egen förnybar energi och bidrar till flexibilitet i elnätet**

Stadsfastigheter producerar förnybar energi estimerat till 68 000 MWh/år. Stadsfastigheter har bidragit till att staden kan ha en elektrifierad fordonsflotta.

- **Stadsfastigheter har sunda lokaler och utemiljöer**

Befintliga konstgräsplaner med granulat, och platsgjutet granulat anläggs inte 2030. Utbytet av gamla PVC-golv på skolor och förskolor till annat material är genomfört till 2030. Tio återkommande problemmaterial i nyproduktionen har identifierats och godtagbara sundare alternativ enligt BASTA: s egenskapskrav har införts.

- **Stadsfastigheter har omtyckta gröna utemiljöer med hög biologisk mångfald**

Stadsfastigheter har justerat upp grönytefaktorn på nyproduktionen (0,7). Stadsfastigheter har uppnått minst 30 procent krontäckning på fastighetens friyta. Stadsfastigheter har i sin planteringsstrategi åstadkommit en större artdiversitet. Vidare har stadsfastigheter utvecklat arbetet med lekvärdesfaktorn samt på ett tydligare sätt involverat pedagogisk inspiration i utvecklingen av barns utemiljöer. Lekotoper fungerar som vision när stadsfastigheter gestaltar nya leklandskap. Stadsfastigheter samarbetar tillsammans med fastighets- och gatukontoret för att säkerställa att trafikbullernivåer är godtagbara på samtliga befintliga utemiljöer.

- **Stadsfastigheter har resilienta lokaler och utemiljöer**

Stadsfastigheter har trygga och säkra lokaler och utemiljöer. Klimatanpassning är en naturlig del av grunduppdraget. Delar av fastighetsbeståndet är anpassat för att bättre klara värmeböljor och stadsfastigheter har skyfallssäkrat 40 högprioriterade fastigheter. Vidare har stadsfastigheter en ambition att förvalta och utveckla stadens säkerhetsanläggningar i syfte att minska stadsfastigheters kostnader. Skadekostnader har minskat genom att förebygga och begränsa gynnsamma brottstillfällen. Smarta samarbeten och arbetssätt är utvecklade för att upprätthålla och främja utvecklingen av en trygg, säker och resiliensstad. Stadsfastigheter arbetar kontinuerligt med att presentera utredningar och beslutsunderlag till de förvaltningsspecifika lokalförsörjningsgrupperna för enhetliga beslut avseende säkerhetsrelaterade ärenden. Stadsfastigheter har tillsammans med nyttjandeförvaltningar säkerställt att samtliga 200 skyddsrum har fullgod funktion i händelse av kris.