

Lokalbehovsplan 2025-2034

Tekniska nämnden

Innehållsförteckning

Inledning	3
Strategiskt ställningstagande för lokalplaneringen	4
Nulägesbeskrivning	5
Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?	5
Beskrivning av befintligt lokalbestånd	5
Utveckling av lokalbeståndet	5
Lokalkostnadsutveckling.....	5
Nyttjandegrad och effektiviseringspotential	6
Bedömning av framtida lokalbehov	7
Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov?	7
Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?	7
Planering för att uppfylla framtida lokalbehov	8
Utveckling av nämndens arbete med lokaler	9

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, hur lokalbehoven utvecklar sig över perioden samt hur planeringen ser ut för att möta de behoven. Planen beskriver också hur nämndens lokalkostnader påverkas av planeringen. Lokalbehovsplanen utgör ett underlag dels för den egna verksamheten, dels för stadens samlade lokalförsörjningsarbete.

Fastighets- och gatukontorets lokaler består huvudsakligen av kontorslokaler i Stadshuset. Därutöver finns personallokaler för bemanningen i Folkets park, Torup, Katrinetorp, Augustenborg och Slottsträdgården. I Stadshuset finns cirka 460 arbetsplatser.

Strategiskt ställningstagande för lokalplaneringen

Storstadspaketet -Sverigeförhandlingen övergår från planering till genomförande fram till 2032. Samtidigt finns det en osäkerhet kring hur stadens exploateringstakt fortsätter och stadens utveckling med nya områden och befolkningstillväxt.

Nämnden har kontorslokaler och särskilda faktorer för lokalplaneringen är den utveckling som pågår kring aktivitetsbaserade lokaler och fortsatta utvecklingen för stadshuset.

Nulägesbeskrivning

Vilka lokalkrävande verksamheter bedriver nämnden?

Förvaltningens lokaler avser kontorsverksamhet i Stadshuset. Inom besöksanläggningarna Folkets park, Slottsträdgården, Torup och Katrinetorp används lokaler till kontorsarbete och samlingsplats för verksamheterna som drivs på respektive plats.

Augustenborg är samlingsplats för ett fåtal anställda som arbetar med utemiljön på kvartersmark.

Tekniska nämnden ser för närvarande inga förändringar i sin verksamhetsutövning som påverkar lokalbehovet.

Förutom ovan nämnda kontorslokaler hyr nämnden lageryta med tillhörande pausrum och ett fåtal arbetsplatser på Russgatan och lageryta på Vintergatan..

Beskrivning av befintligt lokalbestånd

Nämnden hyr lokaler i stadshuset och kontorsfastighet i Folkets park av stadsfastigheter. Nämndens lokaler är ändamålsenliga.

Nämnden hyr lagerlokaler på Russgatan och Vintergatan av privata aktörer.

Utveckling av lokalbeståndet

2018 bildades den nya förvaltningen under tekniska nämnden och två lokalbehovsplaner beslutades. 2019 var första året med gemensam lokalbehovsplan för den nya förvaltningen. 2019 beskrev nämnden att förvaltningen behövde ytterligare lokaler i stadshuset för att "kunna samlokalisera verksamheten från Abboten och på sikt verksamheten på Östra Promenaden. Abboten som kontorsarbetsplats kommer att avslutas när möjlighet finns".

2022 avslutades Abboten som kontorsarbetsplats då förvaltningen fick ytterligare lokaler i stadshuset till den personal som var lokaliserad i Abboten.

2023 flyttades lägenhetsenheten över till ASF och kontorslokalerna på Östra Promenaden ingår inte längre i nämndens verksamhet.

Lokalkostnadsutveckling

Nedan tabeller redovisas exklusive lokalerna på Östra Promenaden som per 1 maj överförts till ASF tillsammans med lägenhetsenheten. Externt förhyrda lokaler avser varmlager med höglager, utomhusyta och vissa arbetsplatser.

Interna lokaler (stadsfastigheter)	2022	2023
Hyra (MNKR)	15	16
Yta (BTA)	9 846	9 776
kr/kvm	1 523	1 637

Externa lokaler	2022	2023
Hyra (MNKR)	2	2
Yta (LOA)	4 530	4 530

	442	442
--	-----	-----

	2019	2020	2021	2022	P 2023
Lokalkostnad i Mnr, exklusive ersättning till fristående aktörer.	17	17	17	17	18
Andel av nämndens totala kostnader, %	1	1	1	1	1

Nyttjandegrad och effektiviseringspotential

Respektive nämnd ansvarar, utifrån sitt reglemente, för att säkra att de egna lokalerna nyttjas resurseffektivt.

Lokalerna bedöms ha en hög nyttjandegrad. Fastighets- och gatukontoret har inga outnyttjade lokaler och bedömer inte att det finns risk att få outnyttjade kontorslokaler.

Det kan finnas vissa möjligheter till effektivisering av lokalerna i Stadshuset. Det kan till exempel ske genom att skapa mindre landskap genom att integrera ett antal kontorsmoduler med korridorerna och därmed skapa öppna arbetsplatser för 6-20 personer. Fastighets- och gatukontoret har effektiviserat ytorna genom att inreda merparten av kontorsmodulerna till arbetsplatser för två personer. Antalet kvadratmeter per anställd i Stadshuset uppgår för närvarande till ca 17 kvm.

Bedömning av framtida lokalbehov

Vilka faktorer påverkar nämndens lokalbehov?

Malmös befolkning ökar och utbyggnadstakten är fortsatt hög. Storstadspaketet ska genomföras fram till 2035 och i detta ingår både åtgärder för att höja kvaliteten på kollektivtrafiken och ombyggnad av befintlig stad för totalt 4 miljarder kr. Den kraftigt ökade investeringsvolymen innebär en ökning av både antal anställda och konsulter i förvaltningens lokaler.

Hur ser det förväntade lokalbehovet ut framöver?

Tekniska nämnden ser ett successivt ökande lokalbehov fram till 2031 som en följd av att verksamheten kan förväntas öka i paritet med befolkningstillväxten i staden. Effekterna på förvaltningen är svåra att bedöma.

Planering för att uppfylla framtida lokalbehov

Nämnden arbetar inte med några konkreta lokalprojekt.

Utveckling av nämndens arbete med lokaler

Nämnden deltar i diskussioner och arbetsgrupp som kommer planera för utvecklingen av stadshuset. Nämnden deltar också i gemensam lokalgrupp för stadshuset.