

Lokalbehovsplan 2026-2035

Tekniska nämnden

Innehållsförteckning

Inledning	4
Strategiska ställningstaganden	5
Nulägesbeskrivning	6
Lokalkrävande verksamheter	6
Befintligt lokalbestånd.....	6
Historisk utveckling av lokalbeståndet.....	6
Historisk utveckling av lokalkostnaderna.....	7
Nyttjandegrad och effektiviseringspotential	7
Framtida lokalbehov	8
Påverkansfaktorer på nämndens lokalbehov	8
Nämndens förväntade framtida lokalbehov	8
Lokalplanering.....	9
Planerad lokalanskaffning	9
Planerad avveckling	9
Kapacitets- och kostnadsutveckling	9
Utveckling av nämndens arbete med lokaler	10

Inledning

Lokalbehovsplanen utgör grunden för nämndens lokalförsörjningsarbete. Planen uppdateras årligen och beskriver nämndens övergripande lokalbehov idag och framöver. I planen beskrivs användandet av befintliga lokaler, hur lokalbehoven utvecklar sig under perioden samt hur planeringen ser ut för att tillgodose de behoven. Planen beskriver också hur nämndens lokalkostnader påverkas av planeringen. Både lokalnyttjare och lokalförsörjare bidrar i planeringsarbetet och planen beslutas av respektive lokalnyttjande nämnd. 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, Norra Grängesbergs gatan, St. Knuts väg och Slottsträdgården. Förråd för arrangemangsutrustning, bänkar, papperskorgar, julbelysningar, trafiksignaler mm finns på Russgatan, Vintergatan, Hemsögatan, St. Knuts väg, Almåsa, Elinelundsstigen och Augustenborgsgatan.

Strategiska ställningstaganden

Nämnden har till största del kontorslokaler och följer den utveckling som pågår kring aktivitetsbaserade lokaler och den fortsatta utvecklingen av stadshuset efter att stadskontoret flyttat ut hösten 2025.

Nulägesbeskrivning

Lokalkrävande verksamheter

Förvaltningens lokaler avser kontorsverksamhet i Stadshuset. Inom besöksanläggningarna Folkets park, Slottsträdgården, Torup, Katrinetorp och Norbergsgatan 24 (NGBG) används lokaler till kontorsarbete och samlingsplats för verksamheterna som drivs på respektive plats.

På St. Knuts väg 19 hyr förvaltningen lokaler till den personal som jobbar med belysning inom staden, personalen är från både fastighets- och gatukontoret och serviceförvaltningen.

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

Tekniska nämnden har behov av ny lokal för personalen i Slottsträdgården eftersom bodarna som står där idag är uttjänta. Stadsfastigheter håller på att projektera för ett nytt hus på området till personalen.

Förutom ovan nämnda kontorslokaler hyr nämnden lageryta med tillhörande pausrum och ett fåtal arbetsplatser på Russgatan, lagerytor på Vintergatan, Augustenborg, St. Knuts väg. Nämnden förvaltar även lagerytor i två lador vid Almåsa.

Befintligt lokalbestånd

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

Nämnden hyr lagerlokaler på Russgatan, Vintergatan, St. Knuts väg och Norbergsgatan av privata aktörer. Dessa är ändamålsenliga.

Tekniska nämnden har behov av ny lokal för personalen i Slottsträdgården eftersom bodarna som står där idag är uttjänta. Stadsfastigheter håller på att projektera för ett nytt hus på området till personalen.

Historisk utveckling av lokalbeståndet

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.

Under 2023 utökade nämnden kontorsytan med lokaler på Norbergsgatan.

Sommaren 2024 lämnade nämnden restaurangdelen i stadshuset till ASF som kommer starta restaurangskola i lokalerna.

Historisk utveckling av lokalkostnaderna

Interna lokaler (stadsfastigheter)	2022	2023	2024
Hyra (MNKR)	17	17	14
Yta (BTA)	9 846	9 776	8 436
kr/kvm	1 727	1 739	1 660

Externt inhyrda lokaler	2022	2023	2024
Hyra (MNKR)	6	8	7
Yta (LOA)	4 530	4 530	4 800
kr/kvm	1 325	1 766	1 458

Lokalkostnader	2020	2021	2022	2023	Prognos för 2024
Lokalkostnad i mnkr, exklusive ersättning till fristående aktörer.	21	22	23	25	23
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.

Framtida lokalbehov

Påverkansfaktorer på 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.

Nämndens förväntade framtida lokalbehov

Nämnden ser ett successivt ökande lokalbehov fram till 2035 som en följd av att verksamheten kan förväntas öka i takt med befolkningstillväxten i staden. Effekterna på förvaltningen är svåra att bedöma.

Lokalplanering

Planerad lokalanskaffning

Planerad avveckling

Nämnden avser inte att säga upp eller avveckla lokaler. De lokaler som upphör kommer att ersättas med nya eftersom där finns fortsatt lagerbehov.

Planerat avträdesår	Lokal	Beskrivning av lokal	Antal brukare/platser	Hyresvärd	Frågående hyra

Kapacitets- och kostnadsutveckling

Stadskontoret bedömer att det endast är aktuellt i de mer lokaltunga verksamheterna och inte är aktuellt för er som endast nyttjar stadshuset eller få lokaler.

Lokalkostnadsutveckling

Hyra	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Internhyra											
Externhyra											
Totalhyra											

Utveckling av nämndens arbete med lokaler

Nämnden deltar i diskussionerna kring utformningen av stadshuset efter att stadskontoret lämnar stadshuset hösten 2025.