



Malmö stad

Fastighets- och gatukontoret

Långsiktig finansieringsmodell lokaler för kultur och föreningsliv

Vår gemensamma verktyglåda



Långsiktig finansieringsmodell lokaler för kultur och föreningsliv	1
1. Inledning.....	4
Sammanfattning	4
Syfte	6
Bakgrund.....	6
2. Kartläggning.....	8
Behov.....	8
Utbud	14
Stadens byggnader och fastigheter.....	17
3. FGK:S verktyg för att tillskapa lokaler.....	21
Befintliga byggnader - utvecklingsfastighet	21
Lokaler i nybyggnation vid stadsutveckling.....	22
Strategiska förvärv	23
Fastighets- och gatukontoret som hyresvärd – juridiska förutsättningar	23
Modeller för sänkta hyror	24
Stiftelse.....	25
4. SLUTSATSER OCH vidare arbete	26
Förvaltningen kommer att ta hänsyn till slutsatserna under kommande års planering och budget för 2026 och framåt.....	26
Förvaltningen arbetar vidare med uppdragets resultat under 2025. Detta betyder att resurser finns avsatta och att vidare arbete ingår i antingen nämndsbudget eller verksamhetsplan för 2025.	27

Beställare: Tekniska nämnden

Projektledare: Kristoffer Nilsson, Kajsa Rue Hallén

Arbetsgrupp: Mats Blomqvist, Johan Persson, Anneli Hogart Palm, Anna-Lena
Peeker, Emma Edetun

1. INLEDNING

Sammanfattning

Syftet med budgetuppgdraget är att översiktligt utreda förutsättningarna för en långsiktig finansieringsmodell som bidrar till ett varierat och tillräckligt utbud av lokaler och platser för att främja stadens kultur- och föreningsliv.

Utredningen har kartlagt behov av lokaler och stadens bestånd av fastigheter. Utredningen utvecklar också fastighets- och gatukontorets specifika verktyg för att uppnå lokaler för kultur och föreningsliv och avslutas med slutsatser och förslag till fortsatt arbete.

Behov

Kunskapen om behov av lokaler för föreningslivet varierar över staden. Generellt sätt är kunskapen på berörda förvaltningar ganska låg. Kunskapen om behoven för de olika konstformerna, i CTC-områden och i Rosengård och Nyhamnen är större.

I Lorensborg, Bellevuegården, Klagshamn, Bunkeflo och Tygelsjö är behovet utrett och det saknas lokaler för föreningslivet. I Rosengård är förenings- och kulturliv ofta är inhyrda i källarlokalerna då det i Rosengård, förutom i Rosengård centrum, saknas lokaler. Kulturlivet är inte synligt vilket gör det svårt skapa naturliga mötesplatser för kultur- och föreningsutövare.

Konstformerna bild och form, teater, cirkus har i nuläget inget behov av ytterligare lokaler. Malmös fria dansaktörer har ett stort behov av ytterligare repetitionsstudios. För segmentet musik finns ett behov av en mellanstor scen med en kapacitet för ca 150 personer i publiken. Litteraturen skulle behöva fler tydligare dedikerade scener. Det finns önskemål om klustring och samlokalisering från flera av de filmaktörer som verkar med stöd av Malmö stad.

Sammantaget för samtliga kultur- och föreningsaktörer är att betalningsförmågan är låg och att det som efterfrågas är lokaler med lägre hyror. Både större och mindre lokaler efterfrågas.

En översiktlig kartläggning av de byggnader som staden förvaltar har gjorts och 262 byggnader har pekats ut som lämpliga för kultur- och föreningsverksamhet. Cirka en femtedel av fastighets- och gatukontorets 450 byggnader har potentiellt lämpliga lokaler. Delar av dessa byggnader är vakanta redan idag.

Fastighet- och gatukontorets verktyg

Nyckelfaktorer är att använda befintliga byggnader där det är möjligt, planera för låga hyror tidigt i stadsutvecklingsprocessen samt att göra strategiska förvärv av lämpliga fastigheter. Genomgående krävs noggrann analys och planering för att matcha lokaler och hyresnivåer med verksamheternas behov och förutsättningar.

Äldre lokaler kan ofta hyras ut till lägre hyror än nyproducerade. Delar av stadens befintliga fastigheter bör övervägas att behållas inom stadsutvecklingsprojekt som "utvecklingsfastigheter". Fastigheten budgeteras och finansieras som en del av exploateringskalkylen och kostnaden fördelas på de byggaktörer som ska utveckla området.

Markanvisning och tomträtt bedöms som de mest effektiva verktygen för att tillskapa lokaler för förenings- och kulturlivet i nybyggnation. Tomträtt möjliggör långsiktig reglering av användning och avgäld. Reduktioner kan nyttjas för att påverka hyresnivåer. Arbetssättet kräver platsspecifik analys av behov och efterfrågan.

Strategiska köp av befintliga fastigheter med låga hyresnivåer är ett sätt att utveckla stadens portfölj inom segmentet lokaler för det mindre etablerade förenings- och kulturlivet. Nyckelfaktorer här är; låga utgående hyror på öppna marknaden, låga anpassnings- och förvaltningskostnader och att hyresnivåerna matchar verksamheternas betalningsförmåga redan vid köpet.

Syfte

Syftet med budgetuppdraget är att översiktligt utreda förutsättningarna för en långsiktig finansieringsmodell som bidrar till ett varierat och tillräckligt utbud av lokaler och platser för att främja stadens kultur- och föreningsliv. Översiktligt utreda hur de verktyg tekniska nämnden ansvarar för kan nyttjas i samarbete med byggaktörer och andra förvaltningar för att säkerställa att Malmö även i framtiden är en stad där kultur och föreningsliv kan blomstra.

Bakgrund

Malmös kultur- och föreningsaktörer har under de senaste åren signalerat att det är brist på lokaler i staden för deras verksamheter. De senaste decenniernas stadsutveckling i Malmö har varit en avgörande faktor till detta och kan bland annat härledas till följande samhällstendenser.

1. Stora delar av kultur- och föreningslivet huserar i äldre industriområden i relativt centrala lägen. Sedan översiktsplanen från 2014 har den huvudsakliga strategin för stadens utveckling varit en tät, blandad stad och som främst ska växa innanför Yttre ringvägen. När staden växt genom förtätning och omvandling av gamla industriområden har det inneburit att byggnader helt rivits eller byggts om. Lokaler med rimliga hyror har på sätt försvunnit och kultur- och föreningslivet har gradvis tryckts ut från dessa områden.
2. Den omfattande bostadsbristen under lång tid i Malmö har inneburit att fastighetsägare valt att bygga om före detta lokaler till bostäder om så har varit möjligt. Lokaler i äldre bebyggelse som i regel har haft lägre eller mer rimliga hyror jämfört med nyproduktion.
3. Det har inte ställts krav att nybyggda flerbostadshus ska innehålla lokaler. I vissa fall har det enbart möjliggjorts i detaljplan och då väljer byggaktören att bygga det mest kommersiellt gångbara, vilket oftast är bostäder. De senaste fem åren har denna utveckling uppmärksammats politiskt och i allt fler detaljplaner ställs krav på lokaler bottenplan i flerbostadshus. Höga hyror i nybyggnation innebär dock att kultur- och föreningsaktörer sällan kan efterfråga dessa lokaler.
4. Utvecklingen över flera decennier har varit att flerbostadshus byggs utan källare, undantaget för underjordisk parkering. Lokaler i källare i äldre bebyggelse har varit ett viktigt segment för exempelvis föreningar.

Småskalig kultur- och föreningssektor är sektorer som generellt har svårt att hävda sig i stadsplaneringsprocesser. De har inte lagmässiga lokalförsörjningskrav såsom skola och förskola. De är inte särskilt kommersiellt attraktiva för fastighetsägare och kan vara bullriga och störande.

Stadens kultur- och föreningsliv har ett egenvärde i sig, men är också kopplat till sociala nyttor som meningsfull fritid, samhörighet, självutveckling och möjlighet att uttrycka sig. Kulturen skapar även en attraktivitet för staden: kultur- och föreningsliv lockar människor att flytta till Malmö vilket kan kopplas till tillväxt och möjligheten att locka till sig kvalificerad arbetskraft. För fastighetsägare behöver dessa kollektiva värden kunna omsättas till något som kan räknas hem i en fastighetsekonomisk kalkyl. Dessa icke-fysiska tillgångar som kan räknas in i fastighetens attraktivitet och värde brukar kallas för *immateriella värden*.

Kulturnämnden gav hösten 2022 kulturförvaltningen i uppdrag att kartlägga hur ateljésituationen ser ut i Malmö samt återkomma med förslag på hur kulturnämnden kan bidra till att konstnärer fortsatt kan verka och utvecklas i staden. Utredningen blev färdig i april 2023.

Stadsbyggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag 2023 att utreda kulturens plats i staden och förutsättningar för mer hållbara lösningar för konstnärsateljéer. Arbetet kommer vara klart inom kort och föreslår insatser från stadsbyggnadsnämnden för att stödja konstnärsateljéer i Malmö.

Tekniska nämndens budgetuppdrag kompletterar kulturnämndens och stadsbyggnadsnämndens uppdrag genom att sätta fokus på finansieringsmodeller och de verktyg och processer tekniska nämnden ansvarar för. Uppdraget har fokus på en bredare målgrupp och inbegriper både kultur- och föreningslivet.

2. KARTLÄGGNING

Behov

Målgruppen för uppdraget är mindre etablerade kultur- och föreningsaktörer som har svårare att hävda sig i stadsplaneringsprocesser och inte ingår fullt i den kommunala lokalförsörjningsprocessen. Målgruppen är därmed inte de stora etablerade föreningarna såsom idrottsföreningar eller verksamhet som bedrivs i kommunal regi exempelvis Malmö Live eller biblioteken. Kunskapen om vilka behov som finns av lokaler för föreningslivet varierar över staden. Generellt sätt är kunskapen ganska låg. Områden där staden arbetar mer aktivt med olika typer av utvecklingsprojekt har kartläggning gjorts och kunskapen är därmed större. CTC-områdena tillhör de områden där kunskapen är större kring behoven för barn och unga. Kulturförvaltningen har under 2024 gjort en sammanställning utifrån de olika konstformernas förutsättningar och behov. För Nyhamnen och Rosengård har det tagits fram kulturlivsanalyser. Nedan följer en översiktlig kartläggning av de kultur- och föreningsaktörer som har svårt att hävda sig i stadsplanerings- och inte ingår fullt i de kommunala lokalförsörjningsprocesserna i de områden där kunskapen om behov är något större.



Karta 1: Karta med de fem CTC-områdena och utvecklingsområdena Nyhamnen & Rosengård markerade

Område 8, Lorensborg & Bellevuegården

I området har det identifierats en brist på gemensamma mötesplatser för barn och unga. Detta gäller främst i Lorensborg och Bellevuegården och till viss del Dammfri. Det som efterfrågas är trygga mötesplatser utomhus som inte endast är parker då parkerna i området ofta upplevs som otrygga. Det efterfrågas också mötesplatser inomhus där det finns möjlighet att samla människor över generationsgränser för aktiviteter och informella möten. Det finns en del källarlokalerna samt en del på markplan men fastighetsägare uppger att dessa inte är ändamålsenliga eller i för dåligt skick för att användas. Ungdomar i området har efterfrågat en lokal för att starta kampsportsgrupp. Det finns också föreningar som vill in i området och ha verksamhet som schack, läxhjälp, föräldracafé, föräldrar-/barn-/babyträffar.

Område 5, Bunkeflostrand & Tygelsjö

I området har det identifierats en brist på gemensamma mötesplatser för barn och unga. Bristen finns i samtliga tre orter som ingår i området, dvs Klagshamn, Tygelsjö och Bunkeflostrand. Framför allt i Bunkeflostrand har behovet av möteslokaler som inte är allt för dyra lyfts länge. Det som efterfrågas är stora möteslokaler. I Klagshamn har byalaget tillsammans med Klagshamns IFK gått in med ansökan om medel från fastighets- och gatukontoret kopplat till utvecklingen av en mötesplats för bybor, en mötesplats som ska vara generationsöverskridande. I Klagshamn finns varken fritidsgård eller bibliotek, närmsta fritidsgård ligger i Bunkeflostrand.

Område 2, Kirsebergsstaden & Värnhem

I området har det identifierats en viss brist på lokaler för kultur- och föreningslivet för barn och unga. Kirsebergs fritids- och Kulturhus nyttjas fortfarande men är inte ett optimalt alternativ framåt. Kartläggningen av behov i området är äldre och sedan dess kan förutsättningarna ha förändrats, exempelvis i Segepark.

Område 9, Möllevången & Rådmansvången

I området har brist på lokaler för förenings- och kulturlivet inte identifierats som ett stort problem.

Område 11, Nydala & Almhög

Behovet och antalet föreningar varierar inom området. Tillgång till lokaler i delområdena spelar stor roll för hur pass aktivt föreningslivet är. I Gullviksborg finns det få lokaler och därmed färre föreningar. I Heleneholm finns det stor tillgång till lokaler och därmed ett mer aktivt föreningsliv. De lokaler som finns att tillgå ligger ofta i källaren i flerbostadshus. I området har det löpande gjorts kartläggningar om önskemål och ett som alltid lyfts är lokaler för dans, framför allt från tjejer. Mötesplatsen Gnistan på Augustenborg behöver en större lokal.

Det finns också ett behov av lokaler som vänder sig till fler olika målgrupper, där äldre och yngre kan mötas. På Hermodsdal finns ett starkt föreningsliv som har lokaler i nuläget, men det finns inte lokaler som ger dom möjlighet att utvecklas. I Nydala finns det ett behov av föreningar som jobbar i samarbete med skolan.

Konstformers förutsättningar och behov

Kulturförvaltningen har under våren 2024 gjort en sammanställning utifrån de olika konstformernas förutsättningar och behov kopplat till lokaler för produktion och för publika arrangemang. Nedan följer en kort redogörelse för de olika typernas behov.

Bild och form

Det är inte primärt lokaler som är problemet för bild och form, problemen är strukturella, främst ekonomiska. Det finns inget generellt lokalbehov för området. Det stora problemet skulle vara om flera fastigheter som inhyser ateljéer skulle rivas. Sannolikt skulle nya lokaler kunna hittas och konstnärerna skulle sannolikt stanna kvar i Malmö. Utifrån ett storstadsperspektiv har Stockholm, Göteborg och Köpenhamn en högre kostnadsbild.

Teater

Sett till konjunkturläge och de samlade ekonomiska resurserna kan samutnyttjande av resurser vara det enda sättet att skapa en hållbar infrastruktur för teaterområdet. Det kan vara i form av enstaka och spridda mindre satsningar på enskilda aktörer eller en grupp av aktörer eller i form av en större infrastrukturell satsning från Malmö stad som även inbegriper regionen och staten då den totala finansieringen kommer att vara relativt omfattande och eventuellt innebära omfördelning av stöd.

Dans

Endast en av de fria dansfriggrupperna eller enskilda danskonstnärerna i Malmö verkar i egenförvaltade lokaler. Ett få antal aktörer har tillgång till kontorsplats för administrativt arbete. Malmös fria dansaktörer har ett stort behov av ytterligare repetitionsstudios.

Cirkus

Karavan utökar sina lokaler under 2024 för att kunna ge ytterligare plats till träning, residens och föreställningar. Utvecklingen kommer att gynna hela det lokala fältet och bidra till att cirkusaktörer får tillgång till ändamålsenliga lokaler. Malmö har i nuläget få etablerade cirkusaktörer. Utifrån nuläget ser kulturförvaltningen inga större behov av att ytterligare lokaler tillkommer.

Musik

Något som lyfts av flera aktörer är ett behov av en mellanstor scen med en kapacitet för ca 150 personer i publiken. Malmö har länge varit i framkant inom vissa genrer så som jazz, punk och techno. Trots detta saknar genrerna fasta scener och rör sig mellan olika lokaler. Detta är i sig inte nödvändigtvis en svaghet men kan vara svårt i förhållande till att nå publiken på ett tydligt sätt.

Film

Det har i många år funnits tankar och önskemål om klustring och samlokalisering från flera av de filmaktörer som verkar med stöd av Malmö stad. I samband med biograf Panorás invigning 2015 uppstod ett kluster av filmaktörer som fanns på plats i närområdet. Det fanns då ett intresse för att utöka samlokaliseringen. Inte minst för de större filmfestivalerna som har ett varierat lokalbehov beroende på vilken fas de befinner sig i. Med bakgrund i olika renoveringar av fastigheterna har detta inte blivit möjligt. Viljan finns dock fortfarande.

Litteratur

Litteraturfältet i Malmö är sett till sitt uttryck starkt men platserna för möten med publik är inte alltid självklara. Litteraturen skulle behöva fler tydligare dedikerade scener.

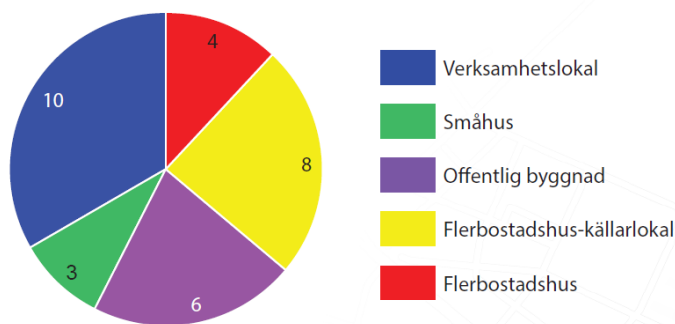
Kulturlivsanalys Rosengård

En kulturlivsanalys har tagits fram för Rosengård som ett planeringsunderlag för fortsatt planering av stadsdelen. Analysen kartlägger existerande kultur- och föreningsaktörer och kulturvärden i området för att fånga vad som är områdets ”kulturella identitet” och beskriva vilka förutsättningar som krävs för att bevara och utveckla områdets kulturliv framåt. Sammanlagt har 35 olika kultur- och föreningsaktörer och 16 platser med betydelse för kulturlivet identifierats.

Analysen konstaterar att förenings- och kulturliv ofta är inhyrda i källarlokalerna inne i bostadsgårdarna då det i Rosengård, förutom i Rosengård centrum, saknas lokaler. Kulturlivet är inte synligt vilket gör det svårt skapa naturliga mötesplatser för kulturutövare. I Rosengård finns ett stort intresse för att utöva kultur- och föreningsaktiviteter av olika slag. Det sker ofta i hemmet eller ute på publika mötesplatser. Lokalkostnader lyfts i princip av samtliga aktörer som en grundläggande förutsättning för deras verksamhet. För de allra flesta är det inte möjligt att ha en för hög kostnad för sin verksamhetslokal.

Fastighetsägarna har en viktig roll i att skapa förutsättningar för kulturlivet genom att exempelvis tillhandahålla lokaler till en rimlig kostnad. Skulle fastighetsägarnas syn på sin roll och ansvar i området förändras kan det få konsekvenser för kulturlivet. En exploatering utan hänsyn till kulturlivet

innebär att kulturutövare trängs ute genom höjda lokalhyror eller att lokaler försvinner. Rosengård är idag ett resurssvagt område, flera av föreningarna tar inte ut någon eller en låg medlemsavgift för att så många som möjligt ska kunna delta. Föreningslivet utgör huvuddelen av kulturlivet och om de inte kan bära sina kostnader och därmed försvinner som aktörer kommer en viktig del av områdets kulturella identitet försvinna.



Figur 1: Diagram över fördelning av lokaler för kulturaktörer i Rosengård efter byggnadstyp.

Kulturlivsanalys Nyhamnen

En kulturlivsanalys har också tagits fram för Nyhamnen. En premiss för undersökningen är att Nyhamnen kommer att få hög exploateringsnivå och bedöms ha värdefulla fastigheter. Det finns en oro i kommunen och bland stadens kulturaktörer att kulturen kommer att förlora i denna process. Analysens fokuserar på att stärka medvetenheten och kunskapen om kulturens roll och betydelse i den moderna staden i ett tidigt skede, och pekar på konkreta åtgärder för att implementera kulturella ambitioner i stadsplaneringsarbetet.

En kartläggning av kulturaktörer i utvecklingsområdet Nyhamnen visar att väldigt få kulturaktörer använder byggnadsbeståndet för aktiviteter och kreativt arbete idag. Detta trots att området framstår som ett typiskt transformationsområde där man kan hitta många kulturarbetare och konstnärer - gamla, gedigna industribyggnader i autentiska omgivningar, och i övrigt knappt någon kommersiell verksamhet, och inga bostäder. Fram till nyligen har det funnits många konstnärer, kulturaktörer och kulturarrangörer som har använt de gamla byggnaderna i Nyhamnen där de har fått hyra billiga lokaler, men merparten har försvunnit på grund av höjda hyror och rivning.

Potentialerna som pekas ut i analysen är det industriella arvet och den långa utbyggnadstid skapar värden för både kulturens aktörer och stadslivet. Nyhamnen är en så kallad *liminal* plats – en plats som befinner sig i ett läge mellan det som har varit och det som ska komma. Detta tillstånd av förändring

och övergång, kombinerat med Nyhamnens läge och befintliga bebyggelse, gör stadsdelen till en idealisk miljö för kultur.

Läget i staden öppnar upp för att inkludera en bredare grupp av aktörer som en del av de kreativa näringarna. Analysen visar att kulturen, på grund av brist på ekonomiskt och praktiskt tillgängliga lokaler, alltmer förskjuts till periferin eller helt försvinner från stadens gemensamma platser och liv. Många kulturella verksamheter är beroende av en publik och därför av ett hyfsat centralt läge, och centrala platser och stråk är beroende av kulturella aktörer för att bli levande och attraktiva. Ett rikt kulturliv behöver också platser för produktion – föreningslokaler, ateljéer och övningsrum – för att ha någon kultur att visa upp. I utvecklingen Nyhamnen borde även kulturlivets aktörer ses som en del av detta kreativa ekosystem i staden. En viktig pusselbit i detta är hur Malmö stad värderar och pratar om den kulturella sektorn och dess betydelse för staden som helhet.

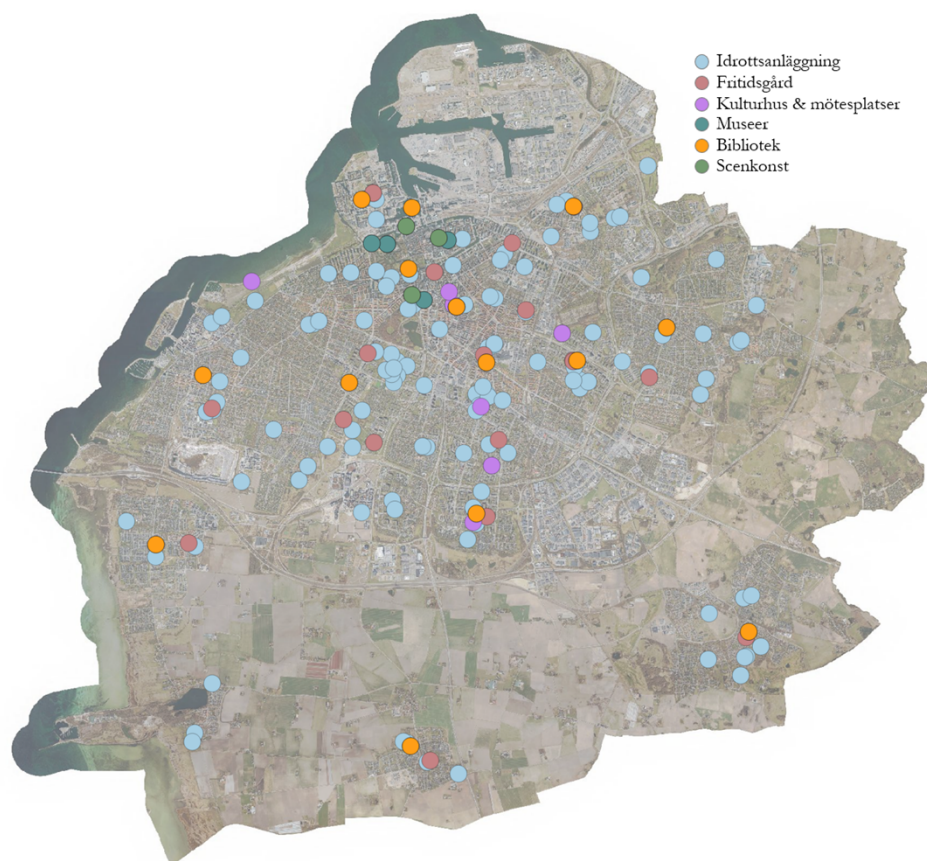
Analysen pekar också ut utmaningar för ett hållbart kulturliv. För att säkra plats för kultur behövs en breddning från fastighetsekonomi till samhällsekonomi. För att vara en stad där eftertraktade verksamheter vill etablera sig och stanna så måste det finnas ett intressant sammanhang med en kombination av nya och etablerade samt mer eller mindre kommersiella aktörer för att ge dynamik och utvecklingspotential. Kulturens olika aktörer och institutioner är en viktig byggsten i detta. Precis som parker, skolor och infrastruktur är dock kulturens ekonomiska värde tydligare i en samhällsekonomisk kalkyl än i en fastighetsekonomisk.

Utbud

Nedan följer en kartläggning av den infrastruktur, byggnader och anläggningar som idag finns i staden för förenings- och kulturaktörer. Det är verksamheter i Malmö stads egen regi och andra föreningsaktörer som har en lokal och är aktiva i staden. Det är verksamheter av permanent och mer tillfällig karaktär.

Fritids- & kulturförvaltningens verksamheter

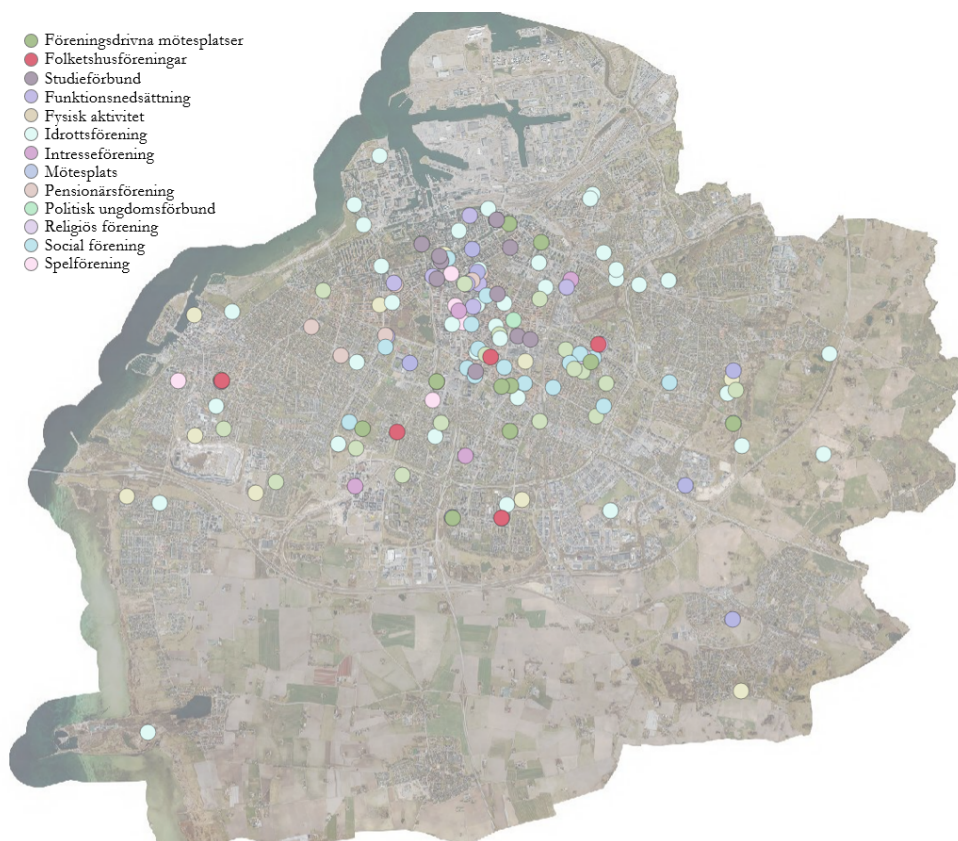
Nedan redovisas kultur och föreningsverksamhet som Malmö stad har i egen regi genom fritidsförvaltningen, kulturförvaltningen, Malmö live konserthus AB och Malmö stadsteater AB. Detta är etablerade verksamheter som försörjs med lokaler via den kommunala lokalförsörjningsprocessen. Idrottsanläggningarna och biblioteken har bäst spridning i staden. I idrottsanläggningar ingår idrottsplatser, sporthallar, gymnastiksal, bad, ishallar, ridanläggningar och specialidrottsanläggning. Fritidsgårdarna har också en spridning i staden med övervikt i områden med högre befolkningstäthet. Kulturhus och mötesplatser, museer och bildkonst är centrerade till centrala och södra Malmö.



Karta 2: Karta över fritidsförvaltningens, kulturförvaltningens och kommunala bolagens verksamhet i egen regi

Övrig fritids- och föreningsverksamhet

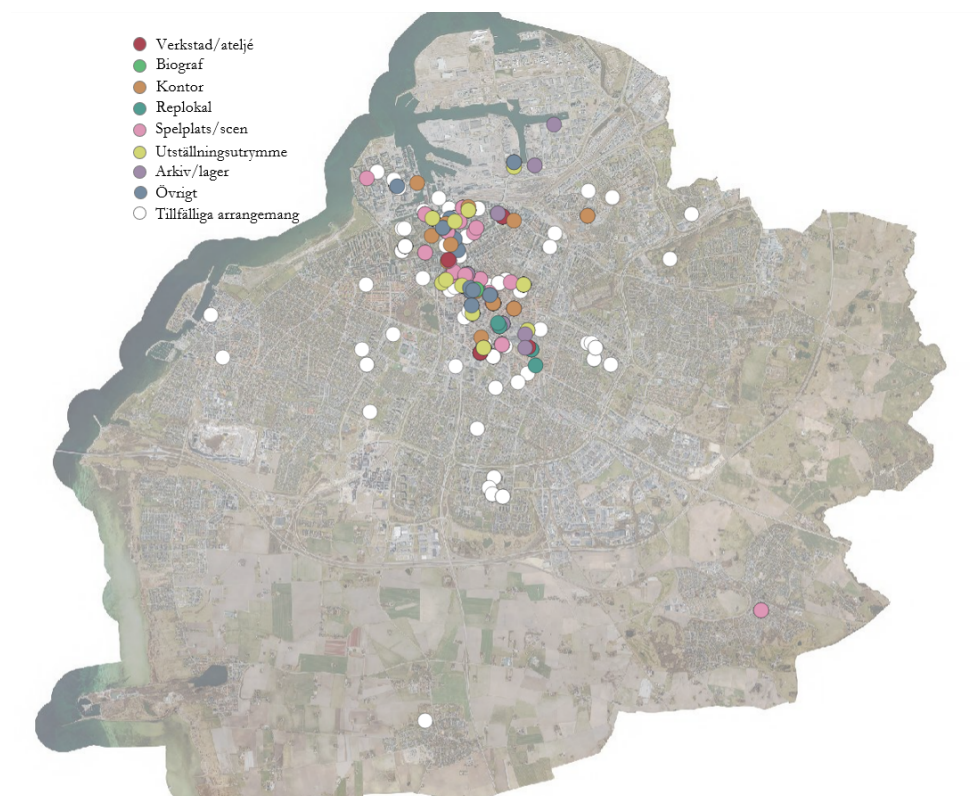
I kartan nedan redovisas föreningar med egen lokal som är bidragsberättigade, registrerade föreningar eller registrerade organisationer. I de föreningsdrivna mötesplatserna ingår bland annat Spelens hus, Flamman, Bryggeriet Skatepark och Almviks 4 H gård. Åtta av de nio studieförbund som finns i staden är också redovisade. Folkets hus föreningarna och studieförbunden har lokaler som hyrs ut till andra föreningar för tillfälliga arrangemang, möten eller återkommande verksamhet.



Karta 3: Karta över föreningar med egen lokal

Kulturlokaler och platser för tillfälliga arrangemang

I kartan redovisas kulturverksamheter som fick verksamhetsstöd 2023. De permanenta kulturverksamheterna är tydligt centrerade till de centrala delarna av staden med en övervikt av verksamheter i centrum innanför kanalen, Rådman svången, Möllevången och Sorgenfri. De tillfälliga arrangemangen har en större spridning över staden.



Karta 4: Karta över kulturverksamheter som fick verksamhetsstöd 2023

Stadens byggnader och fastigheter

Stadsfastigheters (serviceförvaltningen) uppdrag

Stadsfastigheter ansvarar för förvaltning av kommunens byggnader som lokalförsörjare och förvaltare. I serviceförvaltningens reglemente framgår att stadsfastigheter ska leverera service och tjänster till kommunens nämnder och bolag. Det skulle kunna tolkas som stadsfastigheter primärt ska förvalta byggnader som behövs för kommunal service, det vill säga skolor, förskolor, LSS, vårdboenden, lokaler och anläggningar för kultur- och fritidsaktörer osv. Stadsfastigheter förvaltar emellertid en stor andel byggnader som har en extern hyresgäst. Stadsfastigheter byggnader och tillhörande mark kan delas in i följande kategorier:

- Förskolor
- Skolor
- Gymnasieskolor
- Äldreboenden
- LSS boenden
- Kulturbyggnader
- Fritidsbyggnader
- Museum
- Kontor
- Övrigt

I stadsfastigheters uppdrag ingår också att utveckla byggnader och tillhörande mark utifrån social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Vilket kan inbegripa:

- Anpassa en byggnad eller del av byggnad med tillhörande mark till en annan användning
- Anpassa en byggnad till gällande byggnormer
- Utveckla/förbättra byggnader och tillhörande mark utifrån politiska mål

I dagsläget sker utveckling av byggnader med tillhörande mark oftast först efter beställning av lokalnyttjare. Stadskontoret har tagit fram en ny internhyresmodell som tillämpas på stadens interna lokaler. Budgeten är indelad i två kategorier, en extern och en intern. Internhyresmodellen är relativt ny och bör framöver utvärderas och utvecklas för att kunna ge en möjlighet till ett bredare lokalnyttjande.

En annan utvecklingsmöjlighet för de byggnader som stadsfastigheter förvaltar är samnyttjande. Stadsfastigheter har en bra spridning över staden vad gäller byggnader. Skolor, förskolor och daglig verksamhet skulle kunna samnyttjas av föreningar och privatpersoner de timmar på dygnet då verksamheten inte

nyttjar lokalerna. Fritidsförvaltningen jobbar sedan tidigare med samnyttjande i flera av sina anläggningar. Det som om lyfts som problem vid samnyttjande är ofta praktiska, säkerhetsmässiga, juridiska och ekonomiska i sin karaktär. En modell för att underlätta samnyttjande av stadsfastigheters byggnader är under framtagande och ska konkretiseras.

Fastighet- och gatukontorets uppdrag

Fastighets- och gatukontoret äger, planerar, utvecklar, aktiverar och förvaltar stadens mark på uppdrag av tekniska nämnden. Förvaltningens uppdrag enligt reglemente är tydligt vad gäller ansvaret att utveckla och aktivera såväl stadens fastigheter som byggnader, anläggningar, vattenområden och allmän platsmark.

De byggnader som fastighets- och gatukontoret förvaltar kan delas in i följande kategorier:

- Citytunnelstationer & terminaler
- Offentliga toaletter
- Kiosker, sommarbyggnader & café/restauranger
- Kulturbbyggnader & kolonier
- Lantbruk & ridskolor
- Exploateringsfastigheter & övriga lokaler

Gemensamt för flera av objekten är att det är byggnader som står på det som tidigare setts som markreserven, det vill säga mark som är tänkt att exploateras och bebyggelsen rivas. Det gäller exempelvis gårdar på jordbruksfastigheter och byggnader i Nyhamnen. Flera av objekten är byggnader som syftar till att aktivera offentliga platser eller utgöra någon slags service på allmän platsmark exempelvis café/restauranger, toaletter och citytunnelns stationer. Flera av objekten kan inte sorteras in i någon av dessa kategorier och det är ibland inte helt tydligt varför fastighets- och gatukontoret ansvarar för förvaltningen. Det gäller exempelvis ridskolorna, scoutgårdar, Katrinetorp, Torup som är byggnader som inhyser en kommunal hyresgäst eller fritidsanläggning.

Både bland fastighets- och gatukontorets och stadsfastigheters objekt finns det byggnader som förvaltas utan att det egentligen ingår i respektive förvaltnings grunduppdrag och reglemente. Ett arbete med att kategorisera respektive förvaltningsbyggnader med ambitionen att tydliggöra vilken förvaltning som ska ha ansvar för vilken typ av byggnad framöver pågår.

Övergripande kartläggning

I kartan nedan redovisas en kartläggning av de byggnader som fastighets- och gatukontoret och stadsfastigheter förvaltar som redan idag inhyser kultur- och föreningsverksamhet eller har potential att göra det framöver, utvecklingsfastigheter. 92 av de 430 byggnader som fastighet- och gatukontoret

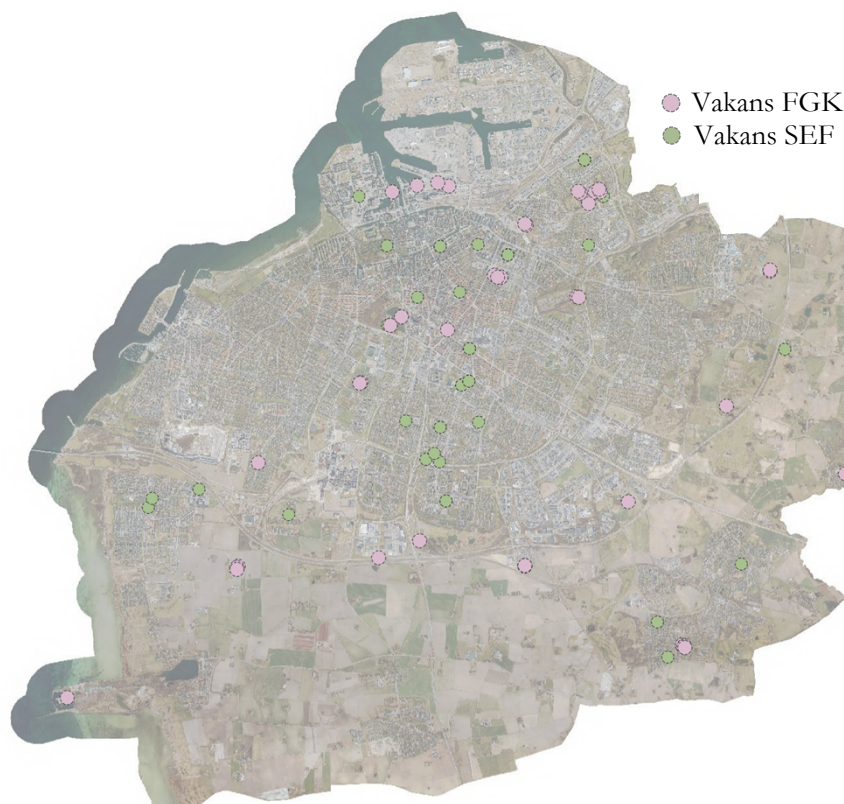
förvaltar har identifierats som lämpliga för lokaler för kultur- och föreningslivet. De identifierade byggnaderna består av exploateringsfastigheter, det vill säga en byggnad som står på en fastighet som långsiktigt ska utvecklas. Dessa finns framförallt i Nyhamnen och mellersta hamnen, Segepark, norra Sorgenfri, Fredriksberg och i Kirseberg (i anslutning till Lokalstallarna). 157 av de 600 objekt som stadsfastigheter förvaltar har inom budgetuppdraget identifierats som lämpliga för lokaler för kultur- och föreningslivet. Dessa består av byggnader och lokaler för social verksamhet exempelvis Skånegården, Limhamns brandstation och Fontänhuset. Extern uthyrda byggnader och lokaler exempelvis Hedmanska gården, Sankt Gertrud, Moriskan och Far i hatten. Fritidsanläggningar exempelvis Tygelsjö fritidsgård, Örtagårdsstugans parklek och Hylliekroken. Kulturverksamheter exempelvis Rosengårds herrgård, Ungdomens hus och Mazetti. Övriga byggnader så som förrådet på Augustenborg och Hyllie boställe.

Identifierade byggnader och lokaler för kultur- och föreningsliv redovisas i kartan som *utvecklingsfastighet* oavsett vad byggnaden nyttjas som idag.

Byggnader och lokaler som i dagsläget är vakanta redovisas särskilt. Alla stadens vakanser redovisas och inte bara de som har identifierats som utvecklingsfastigheter. Totalt finns det just nu 87 vakanta byggnader och lokaler.



Karta 5: Karta över stadens byggnader som redan idag inhyser kultur- och föreningsverksamhet eller har potential att göra det framöver



Karta 6: Karta över stadens byggnader som i dagsläget är vakanta

Vidare arbete

I denna rapport redovisas kartläggning av behov och utbud på ett mycket övergripande plan. Kultur- och föreningslivet är dynamiskt och det är också deras behov. Utbudet kommer också att variera över tid. Detta är därmed en fråga som behöver jobbas med kontinuerligt. Där fritidsförvaltningen och kulturförvaltningen har en viktig uppgift att fånga upp behov. Kulturlotsarna har en viktig roll och kommande samordnade för lokal utveckling på fritidsförvaltningen kommer troligtvis att få en viktig roll i detta.

Stadsfastigheter och fastighets- och gatukontoret har en viktig roll vad gäller infrastrukturen. I detta ingår bland annat att synliggöra vakanser som är eller kan bli lämpliga för kultur- och föreningsaktörer och jobba med vakanserna utifrån ett stadsutvecklingsperspektiv. Frågor kring samnyttjande av lokaler måste också studeras vidare. Framför allt i de byggnader stadsfastigheter förvaltar finns det stor potential för samnyttjande. En annan sak som kräver vidare studier är gemensamma hyresmodeller för kultur- och föreningsaktörer oavsett om byggnaden förvaltas av stadsfastigheter eller fastighets- och gatukontoret. Modeller för en enklare förvaltning som möjliggör låga hyror långsiktigt bör också studeras vidare.

3. FGK:S VERKTYG FÖR ATT TILLSKAPA LOKALER

Som framkommer i kartläggningen är förhållandevis låga hyror en nyckelfaktor för att mindre etablerade kultur- och föreningsaktörer ska kunna efterfråga lokaler. Andra saker som spelar roll är storlek och läge i staden.

Nedan följer en redogörelse för fastighet- och gatukontorets möjliga verktyg för att tillskapa sådana lokaler.

Befintliga byggnader - utvecklingsfastighet

Lokaler i befintliga äldre byggnader kan oftast hyras ut till en lägre hyresnivå än lokaler i nyproducerade byggnader. Detta eftersom kostnaden för nyproduktion är höga och beroende av ränteläge och stigande materialpriser. Äldre lokaler kan vara avskrivna eller delvis avskrivna. Förutsatt att det inte finns en stor förvaltningsskuld i byggnaden bör hyrorna bli lägre i förhållande till nybyggnation. En annan fördel med befintliga byggnader är att de har ett mycket lägre klimatavtryck jämfört med att tillskapa nya byggnader.

Lokaler i befintliga byggnader är därför intressanta att analysera inför stadsutveckling för att avgöra om de kan användas för kultur- och föreningsverksamhet. En förutsättning är att de kan anpassas till tänkt verksamhet utan att hyreskostnaderna blir för höga.

Kartläggningen visar att av de ca 450 byggnader som fastighets- och gatukontoret förvaltar innehåller cirka en fjärdedel potentiellt lämpliga lokaler för det icke etablerade kultur- och föreningslivet. Byggnaderna har en viss spridning över staden men är framför allt koncentrerade i Nyhamnen, Segevång och Fredriksberg. Delar av dessa har historiskt främst köpts in för att kunna rivas och ersättas med ny bebyggelse. Det bör övervägas om delar av dessa byggnader i stället kan behållas inom ramen för kommande stadsutvecklingsprojekt. I stället för att se bygganden som ett exploateringsobjekt som ska rivas kan begreppet utvecklingsfastighet användas. Det vill säga ett objekt som långsiktigt stöttar stadsutvecklingen och tillskapar sociala och ekonomiska mervärden i området. En utvecklingsfastighet kan byggas om och till och delvis rivas. Den kan också nyttjas för mellan användning.

I samband med mellan användning behöver det finnas en plan för hur förenings- och kulturaktörer kan evakueras till annan byggnad i de fall bygganden ska rivas eller byggas om. Mellan användning ska ses som en tillgång för stadsutveckling och de värden som finns i mellan användning ges ny plats vid evakuering.

Exploateringsekonomi påverkas av intäkter från byggrätter som tillskapas samt kostnaden för bland annat utbyggnad av allmän plats. Allmän plats genererar också en långsiktig förvaltning som utförs av fastighets- och gatukontoret. Ska befintliga byggnader, utvecklingsobjekt, kunna behållas i ett stadsutvecklingsprojekt krävs det att fastighets- och gatukontoret tidigt budgeterar för detta i exploateringskalkylen. Så att kostnaden fördelas på projektets totala budget och kopplas till intäkter från byggaktörer och fastighetsägare. Utvecklingsobjektet ses därmed på samma sätt som allmän plats. Då exploateringsprojektet totalt ska vara ekonomiskt hållbart kan det innebära prioriteringar och avvägningar behöver göras vilket exempelvis kan bestå av minskad andel allmän platsmark eller ökad exploatering till fördel för utvecklingsobjektet.

Lokaler i nybyggnation vid stadsutveckling

Som redan konstaterats är hyresnivåer i nybyggnation i regel högre än i befintliga byggnader. I de fall det ändå finns önskemål om att tillskapa lokaler för det icke etablerade förenings- och kulturlivet i nybyggnation bedöms markanvisning och tomträtt som de mest effektiva verktygen för att påverka hyresnivåer.

Markanvisningar som innehåller lokaler för det icke etablerade förenings- och kulturlivet måste föregås av en platsspecifik analys. Analysen ska klargöra vilka behov som finns på platsen på kort och lång sikt, vilken typ av lokal som efterfrågas och till vilka hyresnivåer samt var i stadsdelen lokalen eller lokalerna placeras mest strategiskt. Exempel på analys finns för Rosengård och Nyhamnen och redogörs för kortfattat i första delen av rapporten.

Under markanvisningen används resultatet från analysen i prospektet och efterföljande utvärdering med målet att lokalen ska matcha det identifierade behovet så bra som möjligt. Kraven som ställs i jämförelseförfarandet kan vara en del av utvärderingskriterierna alternativt en grundförutsättning för markanvisningen. Även kommunens visioner och idéer kan förmedlas i ett markanvisningsprospekt, exempelvis att kommunen ser positivt på ett samutnyttjande av lokal för kultur kvällstid och annan verksamheter dagtid.

Tomträtt har identifierats som det mest lämpliga marköverlåtelseformen för att säkerställa hyresnivåer långsiktigt. I tomträttsavtal kan ändamålet för lokalens nyttjande regleras, till skillnad från en överlåtelse genom försäljning. Vid

tomträttsupplåtelse finns även möjlighet att i ett sidoavtal, under en viss period, medge en lägre avgäld utifrån den användning som tillåts, i syfte att ge förutsättningar att uppnå önskad användning.

Vid markanvisning av en befintlig byggnad där det finns önskemål om specifik användning kan den göras mer attraktiv genom att sammankopplas med en annan byggrätt som kan generera intäkter.

Vid markanvisning/försäljning av byggrätter är det vanligt att detaljplan ställer krav på lokaler i bottenplan för flerbostadshus. Vid den typen av byggrätter kan kommunen under förutsättning att det är förenligt med Lag om offentlig upphandling, behålla lokalerna genom hyreskontrakt, och förmedla dessa vidare i andra hand till relevanta aktörer. Alternativt behålla lokaler genom 3D-fastighetsbildning.

Strategiska förvärv

Om staden vill utveckla sin portfölj med lokaler till det icke etablerade förenings- och kulturlivet så kan strategiska fastighetsförvärv vara ett verktyg. Viktiga faktorer är då att den utgående hyresnivån är förhållandevis låg och att lokalerna kan bli ändamålsenliga till en relativt låg anpassningskostnad. Den löpande fastighetsförvaltningen behöver också vara möjlig att utföra utan krav på kostsamma investeringar som i sin tur driver upp hyreskostnaden.

Eftersom priset på en bebyggd fastighets bland annat är en funktion av den nuvarande hyresnivån i fastigheten så bör det vara en förutsättning att hyresnivåerna inte överstiger de tänkta verksamheternas betalningsförmåga redan vid köpet. Skulle hyresnivåerna behövas sänkas efter genomfört köp så kommer konsekvensen bli att den införskaffade fastighetens marknadsvärde minskar, vilket inte är affärsmässigt.

Fastighets- och gatukontoret som hyresvärd – juridiska förutsättningar

Då förhållandevis låga hyror en nyckelfaktor för att mindre etablerade kultur- och föreningsaktörer ska kunna efterfråga lokaler förs nedan ett resonemang kring Malmö stads möjlighet att tillgodose detta.

Kommunen ska förhålla sig till rådande lagar och förordningar vilket medför att det inte finns möjligheter att sätta eller sänka hyror hur som helst. Detta gäller oavsett om det är ett hyresavtal i befintliga hyresförhållanden, eller i hyresförhållanden där kommunen inträder som hyresvärd vid ett köp av fastigheter med befintliga hyresförhållanden, eller om det är vid nybyggnation i kommunal regi.

Kommunen har som huvudregel inte rätt att ge individuellt riktat stöd till enskilda näringsidkare, såvida inte det föreligger synnerliga skäl såsom att upprätthålla viktig samhällsservice, särskilt i glesbygd. Huvudregeln är således att det inte får ske någon förmögenhetsöverföring mellan kommunen och enskilda näringsidkare. Det medför att såväl försäljning som upplåtelser av olika typer av kommunal egendom till näringsidkare som regel ska ske till marknadspris.

Vid hyressättning ska kommunen göra en jämförelse med liknande lokaler. I denna ingår: typ av lokal, läge, storlek och standard. Jämförelsen visar vad en rimlig marknadshyra bör vara. Om det saknas liknande lokaler på orten kan kommunen i stället göra en bedömning genom att titta på hyresnivåer för andra typer av lokaler på orten. För vissa kulturlokaler, finns det ofta få eller inga jämförbara objekt. Då måste man göra en friare bedömning för att sätta en rimlig marknadshyra, exempelvis utifrån aktörens betalningsförmåga.

Modeller för sänkta hyror

I korttidskontrakt har kommunen troligtvis sätta en lokalhyra strax under en marknadsmässig hyra. Med ett korttidskontrakt menas lokalavtal som är tecknade upp till nio månader. Om detta ska vara möjligt bör fastighets- och gatukontoret ta fram riktlinjer. I dessa exemplifieras vilka aktörer som kan vara aktuella, hyrestidens längd och hur mycket lägre hyra som ska medges. Riktlinjerna bör formuleras på ett sådant sätt att de utgör ett stöd vid en hyressättning, och med syfte att minimera risk för godtycklig bedömning av hyresnivå.

Ett alternativ till ovan möjlighet med riktlinjer för temporära hyror strax under marknadsmässig nivå är att kommunfullmäktige fattar beslut om att införa ett system eller en modell för hyresnivå beträffande olika lokaler, storlek, belägenhet i staden i ljuset av politikernas vision och plan för området och fastigheten. Det skulle kunna vara likt den hyresmodell som finns för kultur- och föreningslivet i Göteborg (Higab). Hyresmodellen uppställer tydliga krav på kultur- och föreningsaktören och det finns tre nivåer för hyreskostnaderna vilka har utgångsläge i lokalernas standard, skick och läge. I hyresmodellen är det hyresgästens ansvar att ansöka om subventionerad hyra.

Ett annat alternativ till sänkta hyresnivåer är hyresbidrag till kultur- och föreningsaktörer. Tekniska nämndens reglemente lämnar eventuellt visst utrymme för detta. Det kan exempelvis handla om att utveckla och aktivera stadens mark och det offentliga rummet. Detta görs redan idag i form av stöd till samverkansuppdrag, exempelvis BID (Boende, integration och dialog) och

Citysamverkan. Möjligtvis kan denna modell utvecklas för att också inbegripa lokaler och platsutveckling i samband med fastighets- och gatukontorets utvecklingsfastigheter.

MKB har en modell som kallas sociala kontrakt. Det är en modell för hyresreducering och social samverkan och är en del av MKBs arbete för att bidra till att Malmö utvecklas positivt. Det är ett affärsmässigt samarbete mellan MKB och en förening, organisation eller företag med ömsesidig nytta för båda parter. MKB ser föreningslivet och civilsamhället som en god kraft som skapar mervärden för kunderna. Det är också ett strategiskt verktyg för att skapa trivsel och trygghet (social stabilitet) i bolagets bostadsområden. En förutsättning för ett affärsmässigt samverkansavtal är att en motprestation ska vara kopplad till kostnaden med motsvarande värde.

Fastighets- och gatukontoret kan ta fram en liknande modell där kultur- och föreningsaktörer får reducerade hyror med motprestation att de deltar i stadsutveckling exempelvis genom förvaltning, platsutveckling, aktivering av plats och socialt engagemang i närområdet. Marknadsmässigheten för fastighets- och gatukontoret består av att kultur- och föreningsliv skapar sociala och demokratiska värden och i förlängningen en ökad attraktivitet och höjda fastighetsvärden.

Stiftelse

En stiftelse kommer ofta upp som modell i samband med att skapa förutsättningar för kultur och föreningsliv. Stiftelse kan vara önskvärt och ses som en fördel i ett hyresförhållande med tanke på att en stiftelse utgör en stabilitet och en trygghet såväl för stiftaren (som har formulerat syfte och ändamål) som för destinatärskretsen då stiftelsen ska bestå under en varaktig tid, och att ändamålet inte lätt kan påverkas av förändringar inom politiken eller omvärldens förändring.

Att bedriva hyresförhållanden genom en stiftelse kan ge omnämnd trygghet och stabilitet, men samtidigt utgöra en risk och nackdel i framtiden om det sker förändringar och omständigheter som föranleder ett behov av att göra förändringar i stiftelsens syfte och ändamål. Även om det sker stor eftertänksamhet och noggrannhet i att tydligt formulera stiftelsens syfte och ändamål inför ett stiftande av stiftelse bör det utredas alternativa möjligheter för att se om det syfte som önskas uppnå är mest optimalt kan ske genom en stiftelse, eller om annan bolagsform är att föredra.

4. SLUTSATSER OCH VIDARE ARBETE

Förvaltningen kommer att ta hänsyn till slutsatserna under kommande års planering och budget för 2026 och framåt.

- Delar av kultur- och föreningslivet i Malmö upplever en brist på lämpliga lokaler med en hyresnivå de kan efterfråga. Kunskapen om behov av lokaler för det mindre etablerade kultur- och föreningslivet varierar över staden. Generellt sett är kunskapen på berörda förvaltningar ganska låg. Kultur- och föreningslivet är dynamiskt och det är också deras behov. Kunskap om behov behöver därmed inhämtas löpande. Fastighets- och gatukontoret behöver samarbeta kontinuerligt med andra förvaltningar i denna fråga.
- Sammantaget för samtliga kultur- och föreningsaktörer är att betalningsförmågan är låg och att det som efterfrågas är lokaler med lägre hyror.
- Äldre byggnader kan ofta hyras ut till lägre hyror än nyproducerade. Malmö stad förvaltar en stor andel äldre byggnader och fastigheter. Delar har potential utgöra prisvärda lokaler för kultur- och föreningslivet.
- Av de befintliga byggnaderna fastighets- och gatukontoret förvaltar visar en översiktlig kartläggning att en fjärdedel har potential att nyttjas som ”utvecklingsfastigheter”. Det vill säga ett objekt som långsiktigt stöttar stadsutvecklingen och tillskapar sociala och ekonomiska mervärden i området. Ett objekt som helt eller delvis kan nyttjas av kultur- och föreningsaktörer, på kort eller långt sikt. En utvecklingsfastighet kan byggas om och till och delvis rivas. Den kan också nyttjas för mellan användning. Detta kräver ett ändrat arbetssätt på fastighets- och gatukontoret och kräver tidig budgetering och att kostnaden ses som en del av exploateringskalkylen.
- Strategiska köp av befintliga fastigheter med låga hyresnivåer är ett sätt att utveckla stadens portfölj inom segmentet lokaler för det mindre etablerade förenings- och kulturlivet. Nyckelfaktorer här är; låga utgående hyror på öppna marknaden, låga anpassnings- och förvaltningskostnader och att hyresnivåerna matchar verksamheternas betalningsförmåga redan vid köpet.
- Markanvisning och tomträtt är de mest effektiva verktygen för att påverka hyresnivåer och långsiktig användning av lokaler vid nybyggnation. Detta kräver platsspecifik analys av behov och efterfrågan.

- Kommunen måste förhålla sig till lagar och kan inte sätta eller sänka hyror godtyckligt. Korttidskontrakt kan ge viss större flexibilitet för att sätta hyror under marknadsnivå.
- Malmö stad skulle kunna ta fram en hyresmodell för lokaler som är lämpliga för kultur- och föreningsaktörer, likt den modell som nyttjas i Göteborg.
- Hyresbidrag kan vara ett alternativ till sänkta hyror, vilket tekniska nämndens reglemente eventuellt lämnar visst utrymme för.
- En modell liknande MKB:s "sociala kontrakt" kan utvecklas, där hyresreducering kopplas till motprestationer inom stadsutveckling. Marknadsmässigheten för fastighets- och gatukontoret består av att kultur- och föreningsliv skapar sociala och demokratiska värden och i förlängningen en ökad attraktivitet och höjda fastighetsvärden.
- En fördjupad inventering och kategorisering av fastighets- och gatukontorets utpekade utvecklingsfastigheter. I detta ingår bland annat att synliggöra vakanser som är eller kan bli lämpliga för kultur- och föreningsaktörer.
- Principer för samnyttjande av lokaler
- Modeller för en enklare förvaltning som möjliggör låga hyror långsiktigt
- Testa att kravställa lokaler för samutnyttjande med kulturaktörer vid en relevant markanvisning.
- Fortsätta det förvaltningsövergripande arbetet med att ta fram gemensamma rutiner och hyresmodeller. Det är genom att kombinera och koordinera förvaltningarnas verktyg som Malmö stad bäst kan tillgodose lokaler för kultur och föreningsliv.

Förvaltningen arbetar vidare med uppdragets resultat under 2025. Detta betyder att resurser finns avsatta och att vidare arbete ingår i antingen nämndsbudget eller verksamhetsplan för 2025.

- Testa hyresmodeller och uthyrning till förenings- och kulturaktörer i ett par pilotfastigheter från fastighets- och gatukontorets bestånd av utvecklingsfastigheter. Färjeterminalen i Nyhamnen är en pågående pilot av detta slag.

