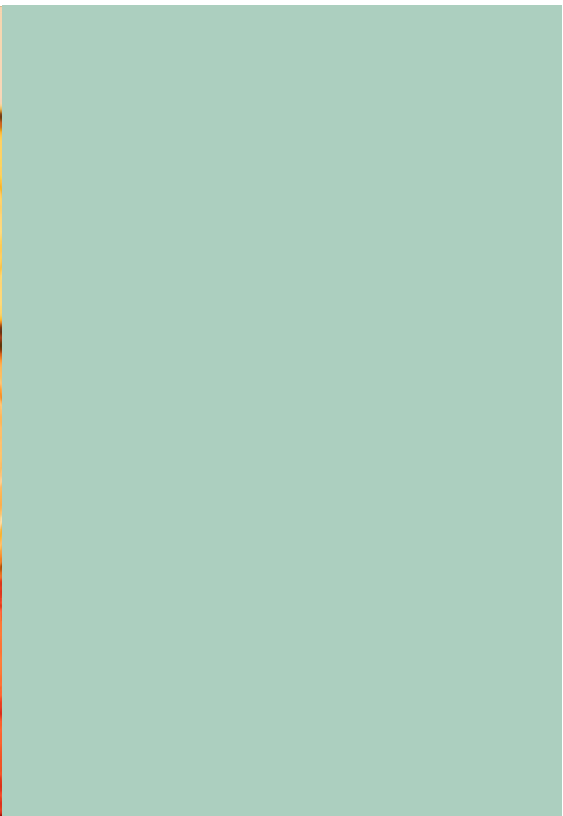
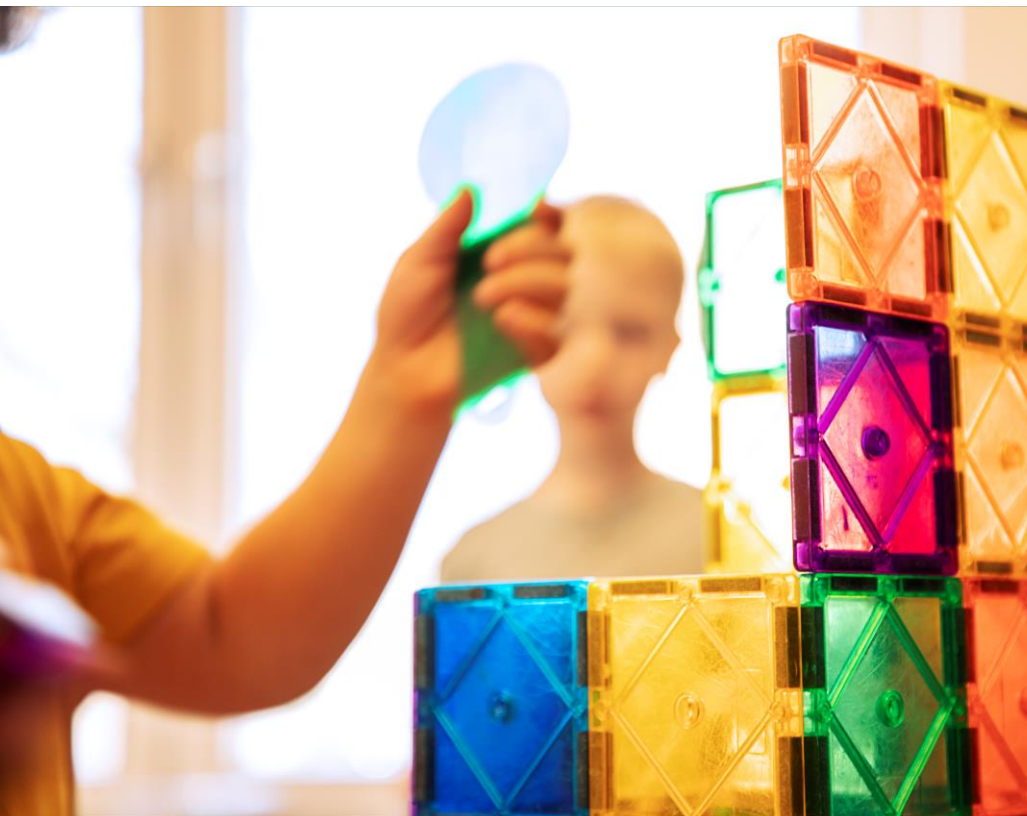


Lokalförsörjningsplan

Malmö stad 2026–2035



Stadskontoret
Ekonomiavdelningen
Enheten för ekonomisk styrning

Upprättad: 250310
Version: 1.0
Ansvarig: Mikael Kylsäter
Ärende: STK-2024-1746

Foto framsida: Jens Nordström,
Apelöga



Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning | 4 |
| Om lokalförsörjningen i Malmö stad | 6 |
| Malmö stads lokalbestånd | 6 |
| Miljö- och klimatpåverkan av lokalanvändningen | 9 |
| Ekonomiska konsekvenser av lokalförsörjningen | 11 |
| Framtida lokalbehov och planerade lokalprojekt | 17 |
| Befolkningsutvecklingens påverkan på lokalplaneringen | 17 |
| Lokaler för utbildningsverksamhet | 18 |
| Lokaler för omsorg och socialtjänst | 24 |
| Lokaler för kulturverksamhet..... | 28 |
| Lokaler för fritidsverksamhet..... | 29 |
| Lokaler för skrymmande verksamhet..... | 30 |
| Administrativa lokaler..... | 31 |
| Samnyttjande av lokaler..... | 31 |
| Malmö stads lokalplanering på längre sikt | 32 |

Sammanfattning

Verksamhetslokaler är en avgörande förutsättning för Malmö stad ska kunna erbjuda service och tjänster till Malmöborna. Lokalerna är en betydande kostnadspost för Malmö stad och en viktig del i stadsutvecklingen. Nybyggnation av lokaler och drift av det befintliga beståndet står för en stor del av Malmö stads klimatpåverkan. Lokalplaneringen är därför av strategisk betydelse för stadens verksamheter och Malmös utveckling. Denna lokalförsörjningsplan visar hur Malmö stads lokalbehov ser ut för de kommande tio åren och vilken planering som finns för att möta de behoven.

Den demografiska utvecklingen är de enskilt viktigaste planeringsförutsättningen för Malmö stads lokalplanering. I stadens senaste befolkningsprognos förutspås en lägre befolkningstillväxt framöver jämfört med vad Malmö har haft under större delen av 2000-talet. Om denna utveckling blir verklighet kommer behovet av kommunal service, och därmed av nya verksamhetslokaler, inte att öka lika fort som tidigare. Samtidigt skiljer sig den förväntade utvecklingen åt mellan olika åldersgrupper. Åldersgruppen 80 år och äldre samt gymnasieungdomar förväntas växa snabbt, medan barn i förskoleålder och grundskolelever förväntas minska i antal. Från 2028 förväntas dock antalet barn i förskoleåldern att öka igen till följd av ökat barnafödande för att om tio år vara på nästan samma nivå som idag.

De demografiska förändringarna får stor påverkan på Malmö stads framtida lokalbehov. Efter att ha byggt många nya förskole- och grundskolelokaler kommer det framöver bli ett större fokus på att ställa om och avveckla befintliga lokaler för dessa verksamheter. Inom förskoleverksamheten planeras för att ersätta icke-ändamålsenliga lokaler och lokaler med tillfälliga bygglov så att antalet platser totalt hålls relativt konstant under planeringsperioden. För att möta ökningen av ungdomar i gymnasieåldern planeras för nya lokaler på Stadionområdet för att skapa fler platser på Malmö Idrottsgymnasium och i anpassad gymnasieskola.

Malmö är en av Sveriges yngsta kommuner, men de äldre befolkningsgrupperna växer snabbt och kommer allteftersom utgöra en större andel av Malmöborna. Malmö stads nämnder arbetar på flera sätt för att möta behoven från en åldrande befolkning. Bland annat planeras det för en utbyggnad av fem särskilda boenden och utökade personallokaler för hemtjänsten under de kommande tio åren. Men berörda nämnder ser även ett behov av fler mötesplatser och andra verksamheter riktade till äldre.

Målgruppen för LSS-boenden har under de senaste åren varit relativt konstant sett till antal brukare. Däremot är behoven inom gruppen under förändring. För lokalplaneringen innebär det att behovet av servicebostäder och satellitlägenheter minskar, medan behovet av gruppboendestäder ökar. Det är över lag utmanande att hitta lämpliga lokaliseringar för LSS-gruppboendestäder i Malmö och det saknas konkreta lokaliseringalternativ för flertalet av de nya boendena som behövs under planeringsperioden.

Som nämndes ovan kommer behovet av nya lokaler för utbildningsverksamhet över lag bli mindre framöver. Utifrån hur den samlade lokalplaneringen ser ut i idag kommer i stället lokaler för fritids- respektive kulturverksamhet att utgöra en allt större del av Malmö stads investeringar i verksamhetslokaler framöver. Inom fritidsområdet pågår bland annat omfattande utveckling av Stadionområdet med flera nya idrottsanläggningar. Även gällande sim- och ishallar finns en utbyggnadsplanering med flera nya anläggningar där en ny simanläggning på Heleneholm är närmast ett genomförande. Inom kulturområdet pågår bland annat planering för ett nytt konstmuseum och kulturnämnden lyfter även behovet av nya lokaler för centralmagasinet som en konsekvens av utvecklingen av Nyhamnen. Denna utbyggnad täcks inte inom demografiuppräknings av nämndernas ekonomiska ramar utan skulle kräva ekonomiska tillskott till fritids- respektive kulturnämnden.

I början av 2026 planerar kommunstyrelsen att flytta till tingsrättens tidigare lokaler vid Rådhuset, vilket medför att det bland annat uppstår vakanta lokaler i Stadshuset. Servicenämnden har fått i uppdrag att utreda och lämna förslag på hur Stadshuset ska användas i framtiden. I samband med detta finns det potential att effektivisera användningen av administrativa lokaler och säga upp externt inhyrda lokaler. Utredningen har hittills visat att det finns ett stort intresse från Malmö stads förvaltningar att lokalisera sin administrativa verksamhet till Stadshuset i framtiden.

Samnyttjande av lokaler är ett perspektiv som får större genomslag i lokalplaneringen i Malmö stad. Samnyttjande är ett sätt att nyttja lokalerna på ett effektivt sätt för att hushålla med både ekonomi och miljö. Det finns flera svårigheter i detta i form av bland annat verksamhetsspecifika lokaler, lås- och larmsystem samt ansvarsfördelning. Men det finns flera goda exempel på samnyttjande bland Malmö stads verksamheter. En är kulturskolan som lyckats öka antalet platser i verksamheten utan någon större ökning av lokalkostnaderna genom att nyttja befintliga lokaler. Ett annat exempel är hälsa-, vård- och omsorgsnämndens planer på att skapa hemvårdshubbar där flera professioner ska dela lokaler.

Över tid har avvägningen mellan att äga och hyra verksamhetslokaler fått ett tydligare genomslag i flera av nämndernas lokalplanering. Exempelvis har gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden som huvudprincip att permanenta verksamheter ska bedrivas i lokaler som ägs av Malmö stad. Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) visar i sin skrift *Äga eller hyra verksamhetslokaler* (2019) att det i normalfallet är långsiktigt ekonomiskt fördelaktigt för kommuner att äga sina verksamhetslokaler om lokalbehovet bedöms som långsiktigt.

På längre sikt blir det viktigt att följa befolkningsutvecklingen och utbyggnaden av staden för att bedöma vilken påverkan det får på Malmö stads framtida lokalbehov.

Om lokalförsörjningen i Malmö stad

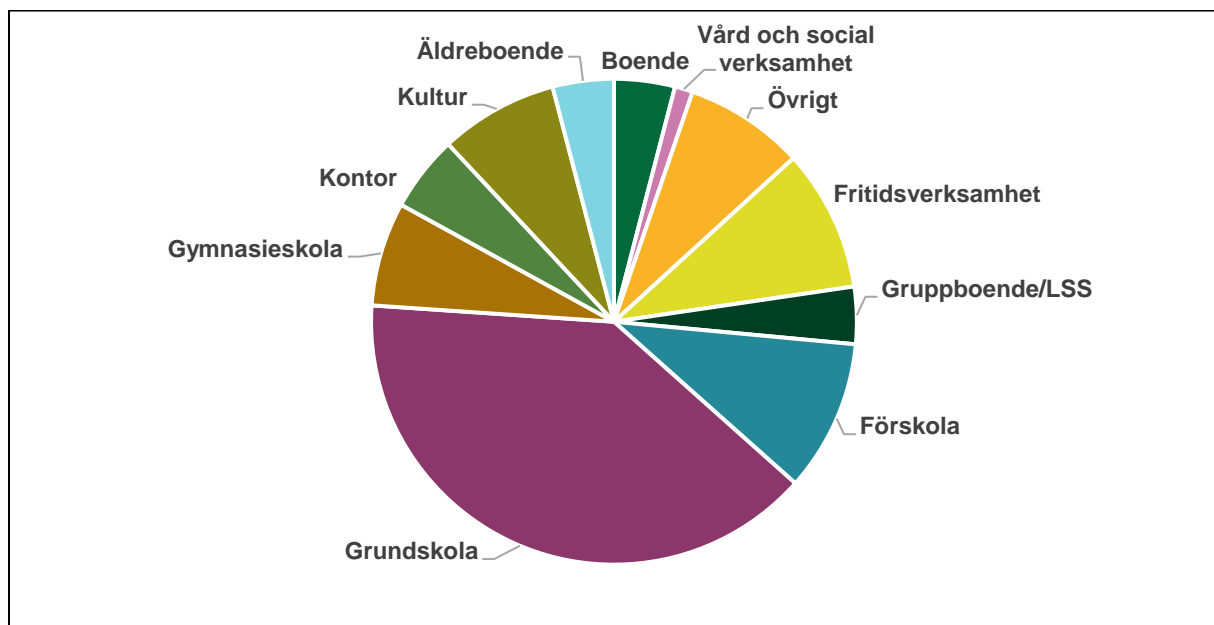
Det här är Malmö stads lokalförsörjningsplan för perioden 2026–2035. Den utgör stadens övergripande styrdokument för planeringen av verksamhetslokaler. I planen ges en övergripande bild av det befintliga beståndet av verksamhetslokaler, vad lokalerna kostar samt framtida behov av lokaler inom olika verksamhetsområden.

Lokalbehovsplanerna som beslutas av respektive nämnd visar nämndens framtida lokalbehov och planeringen för att tillgodose de behoven. Lokalförsörjningsplanen utgör en inriktning för Malmö stads samlade framtida lokalbehov som ska användas som planeringsunderlag av stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden och miljönämnden (i deras roll som förutsättningsskapare) och av servicenämnden (som lokalförsörjare). Lokalförsörjningsplanen är ett inriktningsbeslut i enlighet med modellen för investeringsstyrning i Malmö stad och varje enskild lokalanskaffning prövas sedan i enlighet med lokalbeslutsprocessen innan genomförande.

Malmö stads lokalbestånd

Servicenämnden förvaltar på kommunfullmäktiges uppdrag Malmö stads egenägda verksamhetslokaler. De utgörs av totalt cirka 1,9 miljoner kvadratmeter, varav drygt hälften är lokaler för utbildningsverksamhet. Figur 1 visar hur stor andel av de egenägda verksamhetslokalerna som används för olika kommunala verksamheter. Total internhyra för 2025 uppgår till drygt 1 900 mnkr, vilket motsvarar Malmö stads självkostnad för lokalerna.

Figur 1 - Servicenämndens bestånd av verksamhetslokaler fördelat på användningsområde (fördelat utifrån yta)



Malmö stad hyr även in lokaler från externa hyresvärdar för sin verksamhet. Under 2024 hyrde staden in cirka 485 000 kvadratmeter lokaler för drygt 840 mnkr. Andelen inhyrda lokaler varierar mellan de olika nämnderna. Grundskolenämnden nyttjar i stort sett bara

lokaler som Malmö stad äger medan exempelvis arbetsmarknads- och socialnämnden hyr majoriteten av sina lokaler från externa hyresvärdar. MKB hyr ut cirka 55 000 kvadratmeter till stadens nämnder och är den största hyresvärden efter servicenämnden.

Vakanser och lokalbank

Precis som för andra fastighetsägare är en del av Malmö stads lokalbestånd vakant. En viss vakansgrad är önskvärd eftersom det kan underlätta för att lösa snabbt uppkomna lokalbehov, men vakanta lokaler som staden inte har en långsiktig nytta av är en onödig kostnad.

Totalt uppgår den vakanta ytans självkostnad till 54 mnkr i 2025 års hyra vilket motsvarar cirka 2,8 % av den totala hyreskostnaden för de internt upplåtta lokalerna. Cirka 60 % av vakansvärdet (självkostnaden) hör till de sex lokaler med högst vakansvärde, vilket redovisas i tabellen nedan.

Tabell 1 – De största vakanta lokalerna

| Objekt | Självkostnad (mnkr) | Status |
|------------------------------------|---------------------|--|
| Heleneholm 4 | 8 | Under utredning. |
| Sankt Knut 9, Rådhuset | 8 | Pågående projekt där kommunstyrelsen tar över lokalerna 2026. |
| Mölledalsskolan 1, Mölledalsskolan | 6 | Pågående projekt där nya Mölledalsskolan färdigställs 2029. |
| Behandlingen 1, Sege park | 5 | Under utredning. |
| Pupillen 3, Segevångsskolan | 3 | Under utredning. |
| Folkvisan 2, Högaholmsskolan | 3 | Evakueringslokal för Nydalaskolan som byggs om. Kommer överlåtas till exploateringsverksamhet när Nydalaskolan är färdigställd 2026. |
| <i>Summa</i> | 33 | |

Under början av 2025 lämnades tolv objekt in till lokalbanken som kommer läggas in i lokalbanken 2026. Objekten som lämnades in var tre förskolor, tre grundskolelokaler, kommunstyrelsens lokaler i stadshuset, två lokaler inom stadsutvecklingsområdet Flensburg, en mindre lokal på Augustenborg samt en fritidsgård på Kirsebergs kulturhus. Dessa lokaler och de lokaler som sedan tidigare är vakanta finansieras inom internhyresmodellen genom att lokalernas budgeterade självkostnad delas upp på samtliga lokaler.

Serviceförvaltningen ska bedriva ett kontinuerligt arbete kring Malmö stads vakanta lokaler. För de fall då det inte finns ett kommunalt behov av lokalen utvärderas utveckling eller avyttring. Parallellt utvärderas om pågående detaljplaner och exploateringsprojekt kan ha nytta av lokaler som blivit vakant.

Fastighetsunderhåll

Fastighetsunderhåll avser alla de åtgärder och aktiviteter som utförs för att bevara och förbättra en fastighets funktionalitet, säkerhet och estetiska skick. Detta omfattar både förebyggande och åtgärdande insatser för att hålla byggnader, mark, infrastruktur och andra tillhörande delar i gott skick över tid. Redovisningsmässigt kan underhåll vara både drift och investering. I tabell 2 redovisas hur mycket servicenämnden lagt på fastighetsunderhåll under de senaste åren.

Tabell 2 - Utfall fastighetsunderhåll 2019–2024 (mnkr)

| Kategori | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|------|------|
| Driftunderhåll | 116,5 | 115 | 113 | 121,5 | 119 | 141 |
| Komponentutbyte | 206 | 271,5 | 243,5 | 216,5 | 210 | 195 |
| Totalt | 322,5 | 386,5 | 356,5 | 338 | 329 | 336 |

För att kunna avgöra om underhållet i Malmö stad är högt eller lågt måste en jämförelse göras per kvadratmeter. REPAB¹ samlar in och sammanställer statistik för fastighetskostnader och är en etablerad referenskälla inom branschen. De presenterar statistik i BRA², medan stadsfastigheter mäter sina byggnader i BTA³. För att få en jämförelse omvandlas stadsfastigheters 1,9 miljoner kvm BTA till 1,6 miljoner kvm BRA. Detta ger ett underhåll på cirka 210 kr per kvm BRA.

Tabell 3 - Underhållskostnad per kvm BTA olika verksamheter enligt REPAB

| Lokalkategori | Medianvärde underhåll kr per kvm BRA |
|---------------|--------------------------------------|
| Skola | 135 |
| Förskola | 166 |
| Vårdbyggnader | 110 |
| Kontor | 180 |

REPAB:s medianunderhåll ligger enligt sammanställningen ovan på mellan 135 och 180 kronor per kvm BRA i olika lokalkategorier. Med hänsyn tagen till det ekonomiska utfallet för servicenämndens underhåll jämfört med REPAB:s underhållsnivå, lägger servicenämnden mer underhållsmedel per kvadratmeter än medianförvaltaren i Sverige.

Inom den totala underhållsbudgeten gör stadsfastigheter en prioritering och fördelning av medel utifrån olika kategorier. Denna fördelning uppdateras årligen. Högst prioritering har åtgärder kopplade till myndighetskrav och yttre åtgärder. Därefter följer installationsåtgärder, inre åtgärder och slutligen åtgärder som ska göras enligt underhållsplan men som inte är prioriterade.

¹ REPAB har under 40 års tid givit ut böcker om årskostnader för olika fastighetskategorier.

² Bruksarea. Bruksarean är alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas insida.

³ Bruttoarea. Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

För att kunna säkerställa att ett väl prioriterat underhåll genomförs krävs en förbättrad och dokumenterad underhållsplanering. Detta är även viktigt för att lokalnyttjarna ska kunna ta hänsyn till kommande underhållsåtgärder i sin lokalbehovsplanering och för att kunna ha en samplanering av underhåll och lokalnyttjarnas verksamhetsanpassningar. Eftersom lokalnyttjarna bekostar allt underhåll genom interhyran är underhållsplaneringen dessutom en viktig parameter i lokalnyttjarnas ekonomiska planering.

Utifrån ovanstående föreslås det i detta ärende att kommunfullmäktige ger servicenämnden i uppdrag att redovisa en övergripande dokumenterad underhållsplan för Malmö stads befintliga lokalbestånd i samband med att nämnden beslutar om lokalförsörjarplan under 2025. Det är viktigt att denna planering förankras med de lokalnyttjande nämnderna så att den kan beaktas i lokalplaneringen och där det är möjligt anpassas utifrån lokalnyttjarnas behov.

Miljö- och klimatpåverkan av lokalanvändningen

Malmö stads användning av verksamhetslokaler påverkar miljö och klimat på flera sätt. Påverkan kan delas upp i två huvudsakliga delar: nyproduktion och drift. Nyproduktionen av en byggnad motsvarar en ansevärd del av byggnadens koldioxidutsläpp under hela dess livslängd. När lokalerna används över tid förbrukas energi som även utgör en miljöbelastning. Nyproduktion och drift av verksamhetslokaler är en av Malmö stads största utsläppskällor av växthusgaser.

Vid om-, till- och nybyggnation av verksamhetslokaler ligger stadsfastigheters projekteringsanvisningar till grund för utformningen. Projekteringsanvisningar finns för ett 20-tal områden såsom akustik, energi, miljö, konstruktion och solceller. Projekteringsanvisningarna beskriver Malmö stads inriktning för hur de egna byggnaderna ska utformas rent tekniskt. Anvisningarna genomgår kontinuerlig översyn med syfte att aktualiseras utifrån lagkrav, erfarenheter samt stadens mål och styrdokument. Även gällande lagar och föreskrifter, myndighetskrav och branschregler ligger till grund för byggnadernas utformning. Projekteringsanvisningarna är ett sätt att implementera övergripande mål i konkreta byggprojekt. Enligt projekteringsanvisningarna ska klimatkalkyl, klimatbudget och klimatdeklaration⁴ göras för nya byggnader. För att minska klimatpåverkan jobbar servicenämnden även aktivt med att återbruka byggmaterial.

Under kommande år kommer arbetet med att minska känsligheten för värmeböljor att fortsätta genom bland annat trädplantering i anslutning till befintligt fastighetsbestånd, med fokus på lokaler med särskilt känsliga nyttjare, såsom förskolor och äldreboenden. Arbetet för att skyfallssäkra Malmö stads lokaler pågår sedan 2024 utifrån en prioriteringsordning av de cirka 200 mest utsatta objekten. Ambitionen är att ha genomfört åtgärder för att hantera riskerna på minst 40 av dessa till år 2034.

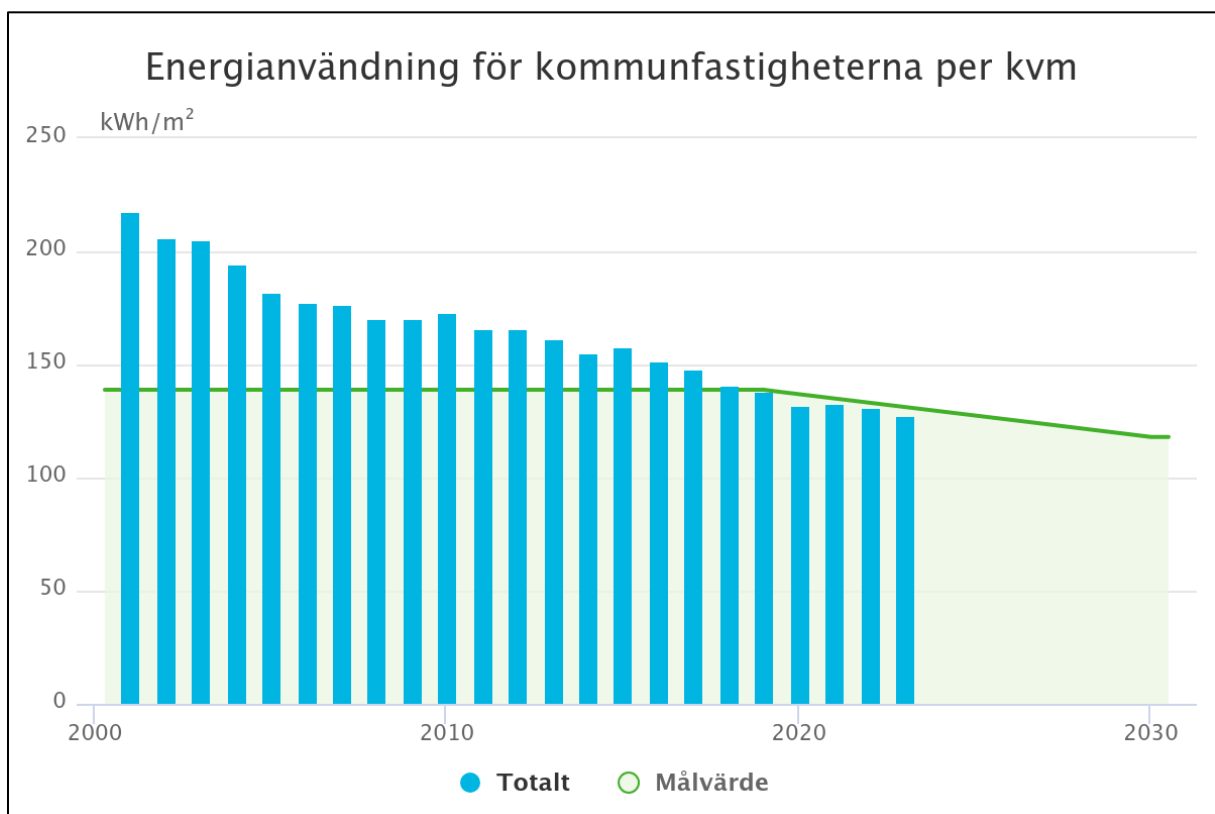
⁴ En klimatdeklaration är en beräkning och sammanställning av den klimatpåverkan som sker vid byggskedet. Från den 1 januari 2022 gäller krav på klimatdeklaration vid uppförande av nya byggnader. Det innebär att byggherrar ska redovisa vilken påverkan på klimatet en ny byggnad har.

Service­nämnden arbetar med energifrågan utifrån beslutade mål som exempelvis miljöprogram, energistrategi och service­nämndens nämndsmål. Nämnden bedriver ett långsiktigt arbete med att minska energianvändningen i stadens lokaler. Detta görs genom att säkra en effektiv drift, att optimera system, att genomföra energieffektiviseringsprojekt, att arbeta tillsammans med lokalnyttjarna för att minska energianvändningen samt genom att bygga energieffektiva lokaler.

Service­nämndens lokaler och boenden hade 2023 en genomsnittlig energianvändning på 147 kWh per kvm uppvärmd yta och år. Stadsfastigheters vision är att minska den totala energianvändningen, inklusive verksamhetsel, med 35 % till 2034. Det skulle innebära en genomsnittlig energianvändning på 98 kWh/kvm uppvärmd yta och år.

Diagrammet nedan visar utvecklingen av den genomsnittliga energianvändningen i samtliga lokaler som service­nämnden förvaltar. Ener­gianvändningen har minskat kontinuerligt sedan millennieskiftet.

Figur 2 - Ener­gianvändning per kvm över tid



Skillnaden mellan måttet ovan och statistiken i figur 2 är att de baseras på olika definitioner av yta. Den uppvärmda ytan (Atemp) är lägre än BTA som är beräkningsgrunden i statistiken i figur 2.

Under år 2023 minskade energianvändningen och uppgick till 127,6 kWh/m², vilket är den lägsta under hela den redovisade perioden. Ener­gianvändningen år 2023 var 8 % lägre än den var år 2019. Det gröna fältet visar Malmös målnivå, från "Ener­gistrategi för Malmö 2022–2030", att användningen av köpt energi, inom Malmö stads verksamhet, ska minska med

15 %, till år 2030, jämfört med 2019 års energianvändning. Energianvändningen under år 2020 var väldigt låg på grund av att många kommunala verksamheter minskade ned sin verksamhet med anledning av coronapandemin.

EU:s nya energieffektiviseringsdirektiv (EED⁵) innebär höga krav på renoveringar av byggnader i den offentliga sektorn för att minska energianvändning och klimatpåverkan. Stadsfastigheters målsättning att minska energianvändningen med 35 % bedöms vara i linje med EED.

Stadsfastigheters mål är även att nybyggnationens energianvändning ska minska kontinuerligt och fortsatt ligga under BBR⁶s kravnivåer.

Sedan 2023 finns en organisation inom stadsfastigheter och en investeringsplan för att utveckla produktionen av förnybar energi genom solceller på befintliga byggnader. Detta har skapat god framdrift, men utmaningar finns fortsatt kring begränsad bärighet på befintliga tak, säkringsstorlekar i anslutningspunkter samt dialog med stadsbyggnadsnämnden kring bygglov. Målet är att tillföra minst 6 000 kWh sol per år från 2027, samt att 15 % av Malmö stads elanvändning ska täckas av intern elproduktion år 2030, i enlighet med stadens energistrategi.

Ekonomiska konsekvenser av lokalförsörjningen

Lokalanvändningen har en påverkan både på Malmö stads drifts- och investeringsekonomi. Stadens samlade lokalkostnader, vilket inkluderar lokal- och markhyror samt övriga fastighetskostnader utgör cirka 8 % av stadens totala kostnader.

Investeringsramen för servicenämnden i Malmö stads budget för 2025 ligger på 1,6 mdkr och prognosen fram till 2029 ligger på i genomsnitt 1,9 mdkr per år. Denna ram inkluderar både stadens investeringar i nya lokaler och i det befintliga beståndet. Underhåll genom komponentutbyten räknas som reinvesteringar och utgör 300 mnkr av den årliga totala investeringsbudgeten för lokaler.

Beslut om investeringsbudget för verksamhetslokaler för ett enskilt år är inte endast ett beslut som påverkar det året. Lokaler är en trögriplig produktionsenhet som tar lång tid att både anskaffa och avveckla, vilket gör det viktigt att säkerställa att lokalen är långsiktigt ändamålsenlig för verksamheten. I de flesta kommunala verksamheter är personalkostnaden den största kostnadsposten vilket gör det angeläget att se hur lokalerna kan bidra till att personalresurserna kan användas så effektivt som möjligt.

Lokalkostnadsutveckling och internhyra

Varje nämnd har i sin lokalbehovsplan redovisat sina samlade lokalkostnader, vilket även inkluderar exempelvis värme och vatten, och inte enbart lokalhyran. Lokalkostnadernas

5 Syftet med direktivet är att fastställa en gemensam ram för att främja energieffektivitet inom EU, för att bidra till att uppfylla det EU-gemensamma målet att minska klimatutsläppen med minst 55 % till 2030.

6 Boverkets byggregler.

andel skiljer sig åt mellan stadens nämnder, vilket speglar hur stor del lokalanvändningen utgör av deras samlade verksamhet. Analyseras lokalkostnaden i förhållande till nämndernas totala kostnader utgör merparten av nämndernas lokalkostnader mindre än 10 % av den totala kostnadsmassan för nämnden.

För utbildningsnämnderna utgör lokalkostnaderna en större andel. För förskolenämnden utgjorde lokalkostnaden 18 % av den totala kostnadsmassan 2024 och andelen är i princip oförändrad sedan 2020. För grundskolenämnden utgjorde lokalkostnaden 14 % av den totala kostnadsmassan 2024 och andelen är oförändrad sedan 2020. För gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden utgjorde lokalkostnaden 13 % av den totala kostnadsmassan 2024 och andelen har sjunkit med två procentenheter sedan 2020.

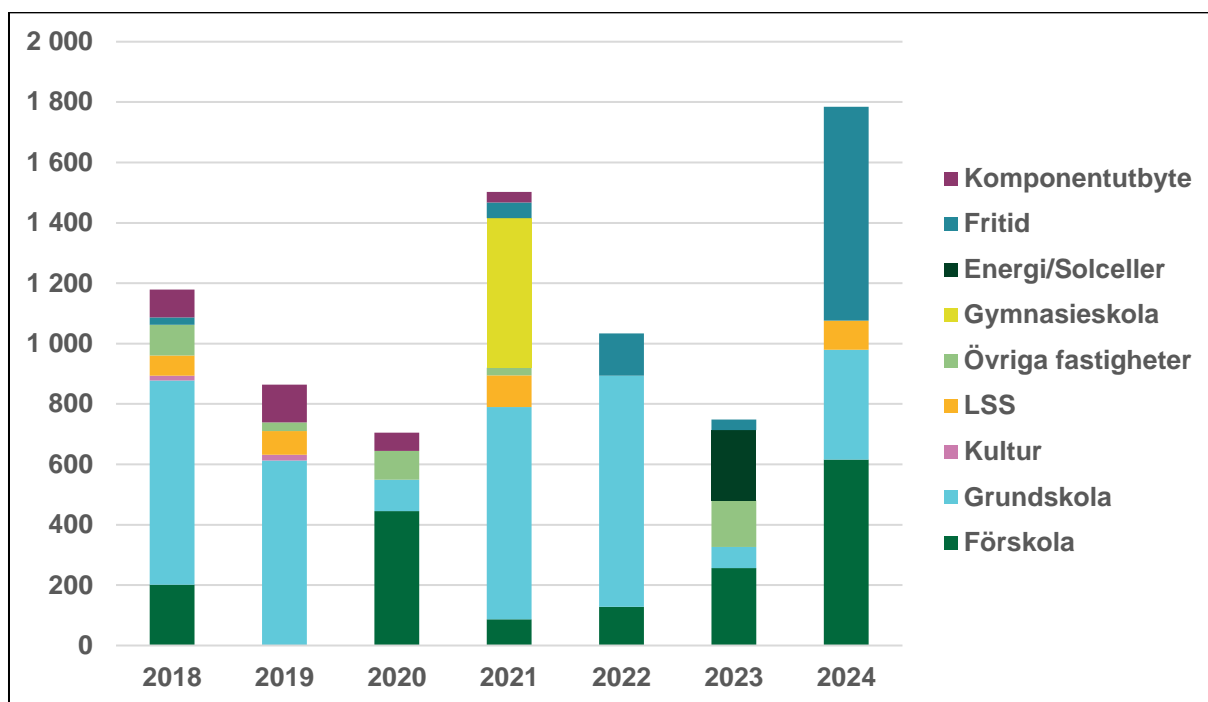
För fritidsnämnden och kulturnämnden utgör tillgängliggörandet av lokaler och anläggningar en större del av verksamheten än för övriga nämnder. För fritidsnämnden utgjorde lokalkostnaden 43 % av den totala kostnadsmassan 2024 och andelen har ökat med fyra procentenheter sedan 2020. För kulturnämnden utgjorde lokalkostnaden 20 % av den totala kostnadsmassan 2024 och andelen är oförändrad sedan 2020. Dessa lokalkostnader möts delvis av intäkter från avgifter och hyror från föreningar och andra som använder lokalerna.

Innan genomförande av ett lokalprojekt där investeringsutgiften överstiger 15 mnkr ska beslut fattas i kommunstyrelsen och om de överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige fatta beslut. Figur 3 visar de lokalanskaffningsbeslut som fattats under perioden 2018–2024. Från 2022 ändrades de ekonomiska riktlinjerna så att beslut om komponentutbyte inte behöver fattas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Figur 3 visar att efter 2021, då beslut fattades om nybyggnation av Malmö Citadellsgymnasium för nästan 500 mnkr, har beslutsvolymerna minskat trots ökade byggpriser under två år. Under 2024 vändes denna trend. Under året har beslut fattats om att investera i åtta förskolor och i nya Malmö stadion.

De beslut om anskaffning av förskolor som är tagna i förskolenämnden och kommunfullmäktige innehåller även ett beslut om att den utökade kostnaden ryms inom tilldelat kommunbidrag. Eftersom befolkningsprognosen pekar på en minskad demografiskompensation vilket ger ett minskat kommunbidrag kommer förskolenämndens andel lokalkostnader troligen att öka de kommande åren för att i slutet av planeringsperioden minska igen.

Fritidsnämnden fick i samband med beslutet att bygga nya Malmö stadion ett utökat kommunbidrag.

Figur 3 - Beslutade lokalinvesteringar 2018–2024



I tabell 4 nedan presenteras en sammanställning över beslutade men ej färdigställda lokalanskaffningar per januari 2025 och hur dessa bedöms påverka det kostnadsmassan kommande år. Den tillkommande självkostnaden är beräknad med en schablon om 7 % av investeringsutgiften (2,5 % avskrivningar, 2,5 % ränta och 2 % drift). Flera faktorer påverkar den samlade lokalkostnadsutvecklingen. Alla projekt har beräknats på samma sätt i denna sammanställning. Därför kan självkostnaden för enskilda projekt avvika från det fattade beslutet.

Tabell 4 - Beslutade men ännu ej färdigställda lokalanskaffningar

| År | Lokalnyttjande nämnd | Lokal | Utgift mnkr | Tillkommande självkostnad/hyra enligt schablon mnkr år 1 |
|------|--------------------------------------|--|-------------|--|
| 2025 | Grundskolenämnden | Bulltoftaskolan ombyggnation | 70,0 | 4,9 |
| 2025 | Förskolenämnden | Traktorns förskola | 93,0 | 6,5 |
| 2025 | Förskolenämnden | Brages förskola | 130,0 | 9,1 |
| 2025 | Fritidsnämnden | Sporthall Hyllie | 139,4 | 9,8 |
| 2025 | Grundskolenämnden och fritidsnämnden | Alléskolan (skola och sporthall) | 404,0 | 28,3 |
| 2025 | Kommunstyrelsen | Sankt Knut 9 (tidigare Malmö tingsrätt) | 108,0 | 7,6 |
| 2025 | Fritidsnämnden | Konstgräsplan vid Gullviksborgs Idrottsplats | 16,0 | 1,1 |
| 2025 | Fritidsnämnden | Fotbollsplan 7 på stadionområdet | 26,1 | 1,8 |

| År | Lokalnyttjande nämnd | Lokal | Utgift mnkr | Tillkommande självkostnad/hyra enligt schablon mnkr år 1 |
|------|--------------------------------------|--|----------------|--|
| | | Summa | 986,5 | 69,1 |
| 2026 | Grundskolenämnden och fritidsnämnden | Om- och nybyggnation Nydalaskolan | 250,0 | 17,5 |
| 2026 | Förskolenämnden | Ängslätts förskola | 88,6 | 6,2 |
| 2026 | Fritidsnämnden | Hybridgräsplan på Rosengård Södra IP | 33,8 | 2,4 |
| | | Summa | 372,4 | 26,1 |
| 2027 | Förskolenämnden | Svågertorps förskola | 80,0 | 5,6 |
| 2027 | Förskolenämnden | Regndroppens förskola | 86,0 | 6,0 |
| 2027 | Förskolenämnden | Klövervallens förskola | 77,2 | 5,4 |
| 2027 | Funktionsstödsnämnden | LSS inom fastigheten Käglinge 11:3 | 55,1 | 3,9 |
| 2027 | Funktionsstödsnämnden | LSS-boende inom fastigheten Byskolan 1 | 40,5 | 2,8 |
| 2027 | Förskolenämnden | Ardennerns förskola | 57,0 | 4,0 |
| | | Summa | 395,8 | 27,7 |
| 2028 | Förskolenämnden | Hästhagens förskola | 90,8 | 6,4 |
| 2028 | Förskolenämnden | Kranens förskola | Inhyrning | 9,4 |
| 2028 | Förskolenämnden | Hammars parks förskola | 76,0 | 5,3 |
| 2028 | Förskolenämnden | Frejas förskola | 78,0 | 5,5 |
| 2028 | Funktionsstödsnämnden | Vårberga daglig verksamhet | 42,3 | 3,0 |
| | | Summa | 287,1 | 20,1 |
| 2029 | Förskolenämnden | Bellevues nya förskola | 73,0 | 5,1 |
| 2029 | Grundskolenämnden och fritidsnämnden | Mölledalsskolan (skola och gymnastiksal) | 364,4 | 25,5 |
| 2029 | Fritidsnämnden | Ny Malmö stadion | 633,0 | 44,3 |
| | | Summa | 1 070,4 | 74,9 |
| | Totalsumma | | 3 112,2 | 217,9 |

Inhyrda lokaler regleras normalt med konsumentprisindex (KPI). KPI för oktober 2024 var 1,6 %, vilket gör att hyresökningen för externt inhyrda lokaler är väsentligt lägre än vad den var under de två senaste åren.

Kostnader för nybyggnation

Under perioden 2018–2024 har servicenämnden färdigställt tolv förskolor och tio grundskolor. Utfallet för dessa visas i tabellerna nedan. Projektens spridda kostnadsbild reflekterar lokalens och verksamhetens varierande förutsättningar och behov. Konjunktur och världsläge påverkar kostnadsbilderna mest markant men även faktorer så som läge, fastighets- och markförhållanden och detaljplanens förutsättningar. Ändrade lagkrav inom byggsektorn

samt myndighetskrav påverkar också kostnadsbilden. För att göra utfallen nedan jämförbara är alla uppräknade med index till basmånad september 2024.

Tabell 5 - Genomförda förskoleprojekt under perioden 2018–2024

| Förskolor | Indexerad utfall sept. 2024 (tkr) | Utfall kronor per BTA | Utfall kronor per plats |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Rönneholms förskola | 151 563 | 33 500 | 505 200 |
| Ubåtens förskola | 58 363 | 40 100 | 729 500 |
| Ärtans förskola | 70 856 | 36 700 | 590 500 |
| Tröskans förskola | 83 630 | 35 200 | 522 700 |
| Källängens förskola | 88 378 | 40 000 | 883 800 |
| Ellstorps förskola | 94 812 | 39 000 | 790 100 |
| Bollens förskola | 94 904 | 42 700 | 593 200 |
| Sifs förskola | 96 215 | 42 000 | 687 300 |
| Trädgårdens förskola | 132 400 | 37 900 | 662 000 |
| Glasblåsarens förskola* | 74 327 | 37 500 | 619 400 |
| Hermodsdalparkens förskola* | 102 300 | 40 600 | 511 500 |
| Stensjöns förskola* | 103 400 | 37 900 | 574 400 |
| <i>Medel</i> | <i>95 929</i> | <i>38 592</i> | <i>639 133</i> |

Den genomsnittliga investeringsutgiften för förskolor är cirka 39 000 kronor per kvadratmeter BTA och cirka 639 000 kronor per plats. Förskolorna markerade med * har färdigställts under 2024. Av dessa tre förskolor har två av tre en genomsnittsutgift per BTA under genomsnittet och samtliga har en genomsnittsutgift per plats under genomsnittet.

Tabell 6 – Genomförda grundskoleprojekt under perioden 2018–2024

| Grundskolor | Indexerad utfall sept. 2024 (tkr) | Utfall per BTA | Utfall per plats |
|-----------------------------|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Malmö Idrottsgrundskola | 378 998 | 33 600 | 701 800 |
| Toftanässkolan | 243 983 | 30 200 | 375 400 |
| Annebergsskolan | 253 206 | 31 100 | 401 900 |
| Limhamnsskolan | 186 047 | 27 400 | 413 400 |
| Elinelundsskolan | 304 311 | 33 000 | 468 200 |
| Fågelbacksskolan | 328 290 | 40 300 | 521 100 |
| Neptuniskolan | 315 379 | 32 200 | 573 400 |
| Högaholmsskolan* | 264 409 | 31 300 | 419 700 |
| Kungshögsskolan* | 226 322 | 26 000 | 427 000 |
| Malmö International School* | 346 155 | 33 900 | 532 500 |
| <i>Medel</i> | <i>284 710</i> | <i>31 900</i> | <i>483 440</i> |

Den genomsnittliga investeringsutgiften för grundskolor är cirka 32 000 kronor per kvadratmeter BTA och cirka 483 000 kronor per plats. Grundskolorna markerade med * har

färdigställt under 2024. Av dessa tre grundskolor har två av tre en genomsnittsutgift per BTA och per plats under genomsnittet. Malmö International School ligger över genomsnittet både per plats och per BTA.

Utfallet ovan visar att avvikelser från det genomsnittliga utfallet per plats är högre än avvikelser från det genomsnittliga utfallet per BTA. Det indikerar att kostnaden för att bygga en kvadratmeter är mer lik medan utformningen av en förskola eller grundskola har större inverkan på kostnaden per plats. Utfallet visar även att senare färdigställda projekt har en lägre utgift än snittet. Detta kan bero på de senaste årens konjunktur. Slutsatsen är även att det kan skilja väldigt mycket mellan enskilda investeringsobjekt. Stadskontoret ser ett behov av en utvecklad analys och utvärdering av de investeringar som genomförs för att dra lärdom mellan utfallen i projekten.

Långsiktiga ekonomiska förutsättningar

Under flera år hade Malmö stad starka resultat som bidrog till en hög självfinansiering av kommunens investeringar. Självfinansieringsgraden kan beskrivas som den del av investeringarna som kan finansieras av kassaflödet från den löpande verksamheten. Förenklat kan självfinansieringsgraden beräknas som den andel av investeringarna som finansieras via avskrivningar och årets resultat. I Malmö stad har självfinansieringsgraden av samtliga nämnders investeringar mellan 2019 och 2022 varit över 100 % för att under 2023 sjunka ner till 67 %. 2024 var självfinansieringsgraden av nämndernas investeringar 69 %⁷.

Flera nämnder anger i sina lokalbehovsplaner att de ser utmaningar med att finansiera driftkostnaderna av framtida lokalutbyggnad inom befintligt kommunbidrag. Det innebär att en hårdare prioritering av stadens lokalinvesteringar kan komma att bli nödvändig framöver. Malmö stad har infört nya processer inom lokalförsörjningen för att kunna ta fram bättre underlag att kunna göra prioriteringar utifrån.

En simulering har genomförts för att uppskatta kapitalkostnaderna kopplat till egenägda lokaler. Simuleringen visar att kapitalkostnaden i det befintliga beståndet minskar med cirka 40 mnkr per år de kommande åren. Den schablon som använts vid beräkning av framtida internhyror är att 7 % av investeringsbeloppet utgör hyran år 1. Används denna schablon kan ett investeringsutrymme inom stadens lokalkostnader beräknas. Utrymmet motsvarar knappt en tredjedel av de lokalinvesteringar som genomförts under 2024 och cirka 25 % av de planerade investeringarna i budget för 2025–2030. Resterande del måste därför finansieras genom årliga intäktsökningar, huvudsakligen demografiskompensation och budgetuppräknings, eller kostnadsminskningar i nämndernas verksamheter.

⁷ Justerat för en kvittningsemission. För mer information se Malmö stads Årsredovisning 2024.

Framtida lokalbehov och planerade lokalprojekt

I detta avsnitt ges en övergripande bild av Malmö stads framtida behov av verksamhetslokaler och den planering som finns för att tillgodose det behovet. Behovsbeskrivningarna bygger på nämndernas beslutade lokalbehovsplaner.

I detta avsnitt presenteras inte alla detaljer kring stadens framtida lokalbehov, utan syftet är att ge en övergripande bild och lyfta fram det som är mest intressant och angeläget ur ett helhetsperspektiv. För den som vill veta mer om respektive nämnds lokalplanering hänvisas till lokalbehovsplanerna som finns bifogat i ärendet. I bilaga till ärendet finns en sammanställning över samtliga nämnders lokalplanering på objektsnivå.

Befolkningsutvecklingens påverkan på lokalplaneringen

Malmö stads framtida behov av verksamhetslokaler påverkas av en mängd olika faktorer. Förändrade myndighetskrav, antal privata utförare och utbyggnaden av staden är exempel faktorer som påverkar lokalbehovet. Befolkningsutvecklingen är dock den enskilt viktigaste påverkansfaktorn eftersom stadens mest lokalkrävande verksamheter vänder sig direkt till olika grupper av Malmöbor. I detta avsnitt ges en övergripande bild av hur Malmöns befolkning förväntas utvecklas framöver och hur det påverkar lokalplaneringen.

Enligt Malmö stads senaste befolkningsprognos från våren 2024 förväntas befolkningen växa med 34 000 invånare så att det år 2034 finns 396 000 Malmöbor. Den årliga befolkningsökningen förväntas vara cirka 3 000 personer vilket är en lägre ökningstakt än vad Malmö har haft i genomsnitt under de senaste 15 åren, då ökningen har legat runt 5 000 invånare per år. Detta beror på minskat barnafödande, minskad inflyttning samt en något högre utflyttning framöver. En lägre generell tillväxttakt leder till att Malmö stads behov av verksamhetslokaler inte ökar lika snabbt.

För lokalplaneringen är det dock mer angeläget att titta på hur olika befolkningsgrupper förväntas att utvecklas. Efter att antalet barn och unga har ökat under en längre tid i Malmö förväntas nu dessa grupper att minska. Antalet barn i förskoleåldern förväntas minska fram till 2028 för att därefter öka som en konsekvens av ökat barnafödande. Prognosen om ökat barnafödande bygger på SCB:s antagande om det i sina prognoser, men är en stor osäkerhetsfaktor. Antalet grundskoleelever förväntas minska med cirka 3 000 personer fram till 2034, vilket motsvarar en minskning med 7 %. Dessa prognoser påverkar lokalplaneringen av för- och grundskolelokaler på ett betydande sätt. Efter att ha haft fokus på att skapa nya platser inom dessa verksamheter kommer det framöver bli ett större fokus på att ställa om och avveckla befintliga lokaler med tillfälliga bygglov och som inte är ändamålsenliga. Inom förskoleverksamheten finns det även ett behov av att tillskapa nya platser i utbyggnadsområdena.

Antalet unga i gymnasieåldern förväntas öka kraftigt de närmsta åren. Fram till 2027 är det den snabbaste växande åldersgruppen. Därefter planar tillväxten ut för att i slutet av prognosperioden börja sjunka. Antalet i gymnasieåldern har vuxit varje år sedan 2016.

Denna ökning återspeglas i utvecklingen av gymnasielokaler. Malmö stad startade två nya gymnasieskolor under 2024 och planerar bland annat för att bygga nya större lokaler för Malmö Idrottsgymnasium på Stadionområdet som även ska innehålla lokaler för anpassad gymnasieskola.

Förutom barn och unga är äldre en befolkningsgrupp som generellt sett efterfrågar mycket kommunal service och verksamhet, och som därmed påverkar stadens lokalbehov. Under de kommande tio åren är det framför allt gruppen 80 år och äldre som förväntas öka kraftigt i Malmö. Denna utveckling påverkar bland annat efterfrågan på hemtjänst och särskilt boende, men även på mötesplatser och andra verksamheter som riktar sig till äldre. Även gruppen 65–79 år kommer att öka framöver och även om vårdbehovet inte är lika stort i den åldersgruppen arbetar berörda nämnder med hur man kan möta den gruppens behov av exempelvis sociala mötesplatser.

De framtida lokalbehoven påverkas även av var i staden befolkningen förändras. Framför allt har detta en påverkan på kommunala verksamheter där det är viktigt med en geografisk spridning så att brukarna har nära till den. Detta gäller exempelvis förskolor, grundskolor, hemtjänstlokaler, områdesbibliotek och idrottsanläggningar.

Befolkningstillväxten framöver förväntas vara ojämnt fördelad över staden. Två utbyggnadsområden, Hyllievång och Västra hamnen, fortsätter stå för en stor del av Malmös tillväxt. Ungefär en tredjedel av Malmös befolkningstillväxt fram till 2029 väntas ske i dessa två delområden.

I delar av framför allt västra Malmö väntas befolkningen i stället minska, även om utvecklingen i de flesta fall är marginell. Minskningen väntas inte bero på att bostäder rivs, utan på att det blir färre boende per bostad. En anledning till detta kan vara att det i ett område finns många hemmaboende barn och unga som under prognosperioden förväntas flytta hemifrån.

Dessa skillnader i befolkningens utveckling i olika delar av staden påverkar var behovet av verksamhetslokaler finns framöver.

Lokaler för utbildningsverksamhet

Malmö stad har, som kommunal huvudman, ansvar för att bedriva utbildningsverksamhet inom flera olika skolformer, från förskola till vuxenutbildning. Nedan ges en övergripande bild av hur det framtida lokalbehovet ser ut per skolform.

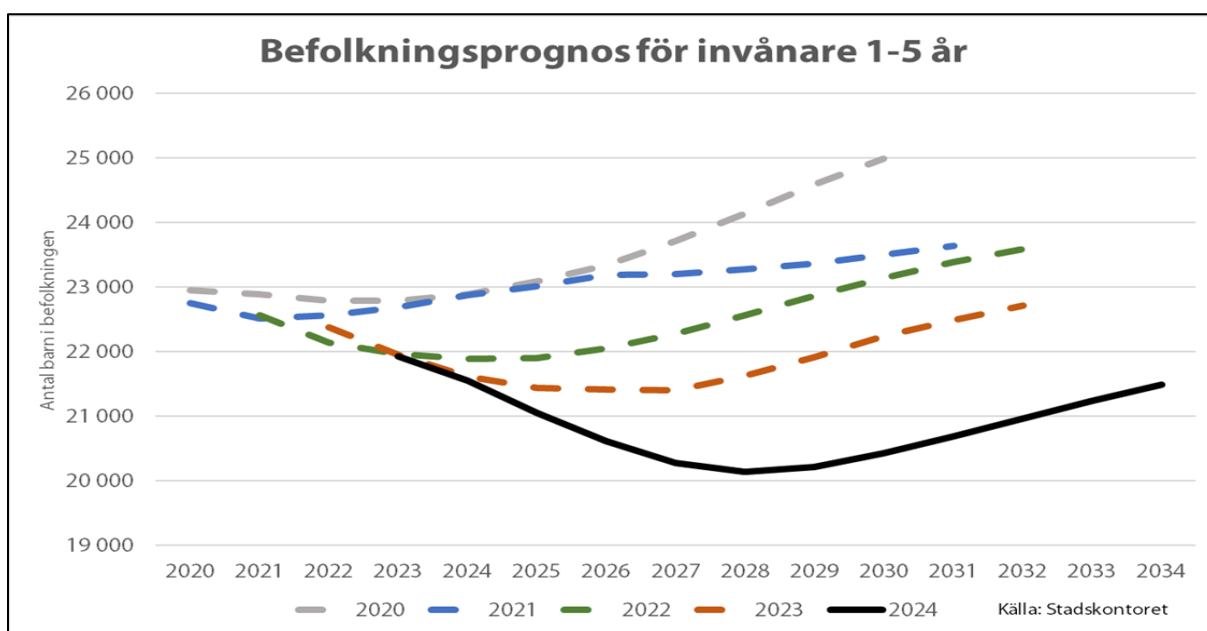
Förskola

Den befintliga kommunala förskoleverksamheten bedrivs i cirka 190 förskoleenheter. Varje enhet kan bestå av flera lokaler. Ungefär 70 % av lokalbeståndet är kommunalt ägt. I maj 2024 fanns en kapacitet i Malmö stads samlade verksamhet att ta emot cirka 17 800 barn. Malmös fristående förskolor och pedagogiska omsorg har en kapacitet om cirka 3 600 platser.

Under den första delen av planeringsperioden förväntas antalet barn i förskoleåldern minska, för att under slutet av planeringsperioden öka. Antalet förskolebarn kommer dock att vara färre än tidigare prognoser visat, vilket resulterar i ett minskat behov av platser och fördröjer behovet av nybyggnation. Jämfört med befolkningsprognosen 2020 förväntas det enligt den senaste befolkningsprognosen vara cirka 4 500 färre förskolebarn år 2030. Därför planeras färre nybyggnadsprojekt i årets planering jämfört med tidigare år, och de projekt som fortfarande är aktuella har generellt senarelagts. Även volymen och takten för avvecklingar har anpassats för att bättre möta den förväntade efterfrågan.

Som figur 4 visar är det betydande skillnader i antal prognosticerade barn och faktiskt utfall. Med tanke på att det tar cirka 6–8 år att genomföra en investering i nya lokaler så visar det på svårigheten att planera förskolelokaler.

Figur 4 - Jämförelse av befolkningsprognoser 2020–2024



Källa: Förskolenämndens lokalbehovsplan 2026–2035

Barnantalet har minskat sedan 2018. Trots det har det beslutats om nybyggnation av nya förskolelokaler. 2024 beslutades om åtta nya förskolor för att ersätta lokaler med tidsbegränsade bygglov och som inte bedöms vara ändamålsenliga samt för att klara geografiska obalanser mellan tillgång och efterfrågan, främst i Hyllie.

Det finns för kommande planeringsperiod i förskolans lokalbehovsplan en samlad planering om 23 förskoleprojekt i kommunal regi. Det motsvarar cirka 3 000 nya förskoleplatser. Vidare finns avvecklingsplanering för cirka 45 lokaler, motsvarande cirka 3 000 platser i kommunal regi vilket inte ger någon nettoutbyggnad.

11 projekt med sammanlagt cirka 1 500 platser kopplas till stadens utbyggnadsområden, framför allt Limhamns sjöstad, Västra Hamnen, Nyhamnen, Kirseberg och Hyllievång.

Förskolenämnden har nio projekt med sammanlagt 1100 platser i stadsutvecklingsområden där en utveckling och förtätning av den befintliga staden sker. Exempel är Amiralstaden, Sege park och Bunkeflo. Särskilt lyfter nämnden Västra Flensburg där planering pågår för expansion av Region Skånes verksamheter inom sjukhusområdet. Flera befintliga förskolor med sammanlagt cirka 420 platser berörs. Dessa förskolor ersätts med två nya förskolor med sammanlagt 320 platser varav den ena förskolan är anpassad för barn med särskilda behov.

Tre befintliga förskolor där byggnadernas tekniska livslängd bedöms vara nådd ersätts under perioden med nya byggnader. Oftast sker en liten utökning av antalet platser i samband med ersättningen. Det är Lärkträdet's förskola, Bellevue förskola och Hästhagens förskola som byggs på tomter där det bedrivits förskoleverksamhet sedan tidigare.

Förskolenämnden framhåller i sin lokalbehovsplan att den planerade utbyggnaden kommer att påverka utvecklingen av lokalkostnaderna, vilket nämnden bedömer kan bli problematiskt att finansiera. Nya lokaler är generellt sett dyrare än äldre och förskolenämnden kommer att ersätta äldre lokaler med nya, utan att ett ökat antal barn kan bidra till att finansiera lokalerna genom demografiersättningen. Samtidigt innebär de nya och större lokalerna att verksamheten bör kunna drivas mer effektivt. Antalet platser som ska avvecklas under kommande planeringsperiod motsvarar de platser som kommer ersättas av nybyggnation. Det totala antalet förskoleenheter kommer dock att minska med 22 enheter, eftersom 45 enheter avvecklas och 23 anskaffas. Fler större förskoleenheter inom beståndet borde enligt stadskontoret skapa möjligheter för en högre ekonomisk effektivitet inom dessa verksamheter.

Antalet barn i verksamheten har minskat sedan 2018 samtidigt som förskolenämnden ersatt befintliga äldre och sämre förskolelokaler med investeringar i nya förskolelokaler. trots detta har inte lokalkostnadens andel ökat de senaste åren.

Den nya internhyran visar vad förskolenämndens lokaler kostar Malmö stad och därmed förskolenämnden. Med tidigare hyresmodell inte hyran en enskilds lokal hyra. Ökar lokalkostnaderna mer än vad nämnden klarar av att finansiera är det antingen nämndens finansiering eller ambitionsnivån i lokalplaneringen som bör ses över. Lokalkostnaden är endast en konsekvens av genomförda lokalprojekt efter nämndens planering.

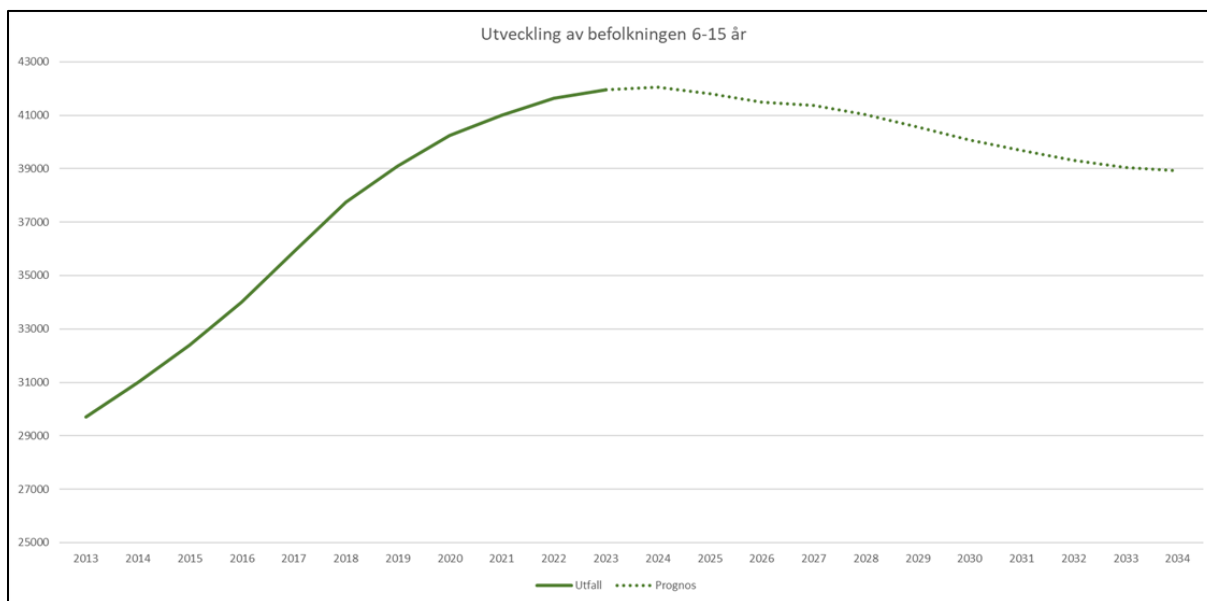
Grundskola

Den befintliga kommunala grundskoleverksamheten i Malmö består av cirka 76 grundskolor. Av stadens cirka 42 000 barn i grundskoleålder går 85% i kommunal skola.

Befolkningsprognosen från 2024 innebar en prognosticerad minskning på cirka tio års sikt med 2 000 barn i åldern 6–15 jämfört med befolkningsprognosen 2023. Denna minskning markerar ett skifte efter en lång period av ökning av barn i grundskoleålder. Sedan 2013 har antalet barn i grundskoleålder ökat markant. Från och med 2025 förväntas antalet barn i grundskoleålder börja minska, vilket markerar ett skifte som innebär ett nytt planeringsläge. Totalt förväntas det finnas cirka 3 000 barn i grundskoleålder färre år 2034 jämfört med 2024.

En befolkningsminskning förväntas ske i nästan alla delar av staden, med undantag för centrum där planerad utbyggnation i Nyhamnen, Västra Hamnen, Norra Sorgenfri, Östervärn och Ellstorp förväntas leda till en ökning av antalet barn i grundskoleåldern. Den förändrade demografin kräver anpassningar i lokalplaneringen och flertalet planerade nybyggnationer har senarelagts utanför planeringsperioden, samtidigt som befintligt lokalbestånd behöver anpassas och nyttjas mer effektivt.

Figur 5 - Befolkningsutveckling för 6–15 åringar i Malmö 2013–2023 samt befolkningsprognos för perioden 2024–2034



Källa: Grundskolenämndens lokalbehovsplan 2026–2035

Under perioden planeras en nettominskning av kapaciteten motsvarande 2 100 skolplatser. Tillsammans med kapacitetsminskningar till följd av att lokalerna används för annan verksamhet och konsekvenserna av förändrad användning av lokalerna tas med i beräkningen uppgår kapacitetsminskningen fram till 2035 till cirka 4 300 platser netto.

Under planeringsperioden planeras en ny skola byggas och det är Mölledalsskolan i Kirseberg där det saknas högstadiplatser. Nydalaskolans lokaler byggs och ersätts till viss del i ett pågående projekt, där skolans kapacitet i projektet har minskats från 630 till 420 platser för att bättre motsvara behovet. Det begränsade antalet projekt som grundskolan kommer att genomföra under perioden innebär att lokalkostnaden prognosticeras att minska under planeringsperioden.

I november 2024 beslutade grundskolenämnden att inrätta fem resursskolor. Fyra mindre som lokaliseras till befintliga grundskolor och en större som inte lokaliseras till en grundskola. Dessa fem resursskolor ska ersätta de centrala särskilda undervisningsgrupperna som tidigare har haft sin verksamhet på ett antal grundskolor och i separata lokaler. Resursskolorna ska starta sin verksamhet till läsåret 2025/2026, vilket innebär att lokaler som används till särskilda undervisningsgrupper i många fall kommer att sägas upp eller lämnas till Malmö stads lokalbank.

Anpassad grundskola

Ungefär 550 elever går i skolformen anpassad grundskola i Malmö. Verksamheten bedrivs oftast i samma lokaler som eller i direkt anslutning till grundskoleenheter, men det finns även tre lokaler för anpassad grundskola som inte ligger inom samma fastighet som en grundskoleenhet. Grundskolenämnden arbetar med lokalplaneringen för grundskola respektive anpassad grundskola i ett helhetsperspektiv för att se hur lokalerna bäst används för den samlade verksamheten nämnden ansvarar för.

Över tid har andelen barn som går i anpassad grundskola i Malmö ökat. Från cirka 0,8 % av eleverna år 2015 till cirka 1,4 % av eleverna 2024. En ökning av anpassad grundskola som även har skett nationellt. I behovsanalysen antas att andelen elever i anpassad grundskola fortsatt kommer att öka något till 1,5 % för att sedan stagnera och ligga på en jämn nivå från 2028 och framåt. Den tidigare ökningen har lett till snabba och ibland kortsiktiga lokallösningar. Det finns ett behov av att ersätta dessa lokaler med ändamålsenliga och mer långsiktiga lokaler. När antalet grundskoleelever minskar på helheten skapar det möjlighet att anpassa befintliga lokaler i stället för att bygga nya lokaler. På detta sätt får nämnden ett effektivare lokalutnyttjande och mer anpassade och långsiktiga lokaler för den anpassade grundskolan.

För hela planeringsperioden finns, med nuvarande planering, tillräckligt med anpassade grundskoleplatser för att möta det prognosticerade behovet. Planeringen innebär att cirka 240 nya platser tillskapas i anpassad grundskola. Detta görs genom att ersätta mindre skolenheter med större mer ändamålsenliga lokaler samt att lämna lokaler med tillfälliga bygglov. Genom etablering av ett antal större anpassade grundskoleenheter i ändamålsenliga lokaler skapas bättre förutsättningar för att erbjuda plats på samma skola om en elev under sin utbildning får ett förändrat behov samt fler möjligheter till erfarenhetsutbyten mellan personalen i och med en större personalgrupp. De nya lokalerna bedöms vara bättre anpassade och utformade för att möta elevernas behov, vilket gör att lokalerna kan nyttjas mer effektivt.

Gymnasieskola

2024 går det totalt 11 600 gymnasieelever i Malmö, i både fristående och kommunala skolor. För perioden 2025–2034 förväntas det totala antalet öka med cirka 1 000 elever.

Malmö stad har 12 gymnasieenheter inklusive anpassad gymnasieskola och fem enheter för vuxenutbildning. 7 769 elever läser på en kommunal gymnasieskola och 275 elever på en anpassad gymnasieutbildning. 78 % av lokalbeståndet är egenägt och resterande 22 % hyrs in från externa fastighetsägare. Under 2024 öppnade två nya större gymnasieskolor som gör att nämnden bedöms klara sitt lokalbehov under hela kommande planperioden, vilket dock kan förändras framöver beroende på hur söktrycket utvecklas. Malmö Citadellsgymnasium är den största satsningen på nybyggda gymnasielokaler sedan 1960-talet i Malmö.

Enligt Malmö stads befolkningsprognos 2024 förväntas antalet personer i åldern 16–19 öka med cirka 10 %, från 15 254 till 16 901 individer, fram till år 2034. Ungefär 80 % av

åldersgruppen 16–19 år går i gymnasieskola. Resterande personer i åldersgruppen är antingen del av det kommunala aktivitetsansvaret (KAA) eller deltar inte i utbildningsverksamhet (främst 19-åringar som gått ut gymnasiet).

Det innebär att befolkningsökningen inte resulterar i ett motsvarande behov av nya gymnasieplatser. Bedömningen är att det, med nuvarande planering, finns tillräckligt med platser i den kommunala gymnasieskolan under planeringsperioden.

Andelen elever på Malmös kommunala gymnasieskolor ökar. 60 % av eleverna har ansökt och antagits till Malmös kommunala gymnasieskolor i samband med gymnasieantagningen 2024, vilket kan jämföras med 55 % 2023.

Under planperioden planeras en utbyggnad av idrottsgymnasiet vilket ökar kapacitet något och nya lokaler för gymnasiala yrkesutbildningar som el- och energiprogrammet, VVS- och fastighetsprogrammet, lärlingsprogram samt vuxenutbildning i el- och energi. Den fördjupade översiktsplanen för Nyhamnen ska möjliggöra en ny gymnasieskola, men det är först aktuellt efter planeringsperioden.

Anpassad gymnasieskola

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden bedriver anpassad gymnasieskola på tre skolenheter varav två är integrerade i gymnasieskolor. Den tredje skolan, Valdemarsro gymnasium, bedriver enbart anpassad gymnasieskola och LSS korttidstillsyn för elever. Två av enheterna har utgående externa hyresavtal och nämnden utreder förutsättningarna för att integrera eleverna i nybyggda lokaler för idrottsgymnasiet på Stadionområdet. Nämnden förväntar sig en ökning av antalet elever i anpassad gymnasieskola framöver eftersom elevantalet i anpassad grundskola har ökat under senare tid.

Vuxenutbildning

Malmö stads vuxenutbildning inklusive Svenska För Invandrare (sfi) bedrivs i sex olika lokaler med en total yta om 33 100 kvadratmeter. Vuxenutbildningen finns till största delen placerad på två större enheter, men också samlokaliserat med yrkesprogram på enstaka gymnasieskolor. Totalt sett rymmer verksamheten cirka 7 200 helårsplatser.

Vuxenutbildningens omfattning avgörs inte i första hand av den demografiska utvecklingen. I stället påverkas den av politiska inriktningsbeslut på statlig nivå, ofta beroende på den ekonomiska utvecklingen och arbetsmarknadsläget, vilket gör verksamhetens lokalbehov svårprognosticerat. Pågående lågkonjunktur kan därför innebära ett ökat lokalbehov även om konjunkturen ännu inte resulterat i någon dramatisk ökning.

En prioritering i nämndens lokalplanering är att skapa nya förutsättningar för att kunna utöka antalet utbildningsplatser på yrkesprogrammen och då även kunna nyttja dessa lokaler för vuxenutbildning.

Lokaler för omsorg och socialtjänst

Malmö stad har som kommun skyldighet att erbjuda omsorg, stöd och sociala insatser till Malmöborna utifrån flera lagstiftningar, bland annat socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). I Malmö stad ansvarar tre socialnämnder för detta uppdrag: arbetsmarknads- och socialnämnden, funktionsstödsnämnden samt hälsa-, vård- och omsorgsnämnden. Nedan beskrivs de framtida lokalbehoven för denna del av kommunens verksamhet.

Särskilt boende för äldre

Malmö stad har idag cirka 1 500 lägenheter fördelat på 39 särskilda boenden för äldre. Därutöver finns ett växelvårdsboende med 19 lägenheter samt tre boenden med 151 platser på korttidsboenden. Knappt hälften av dessa boenden ägs och förvaltas av Malmö stad genom servicenämnden och resterande av privata hyresvärdar.

Under planeringsperioden förväntas antalet äldre öka med strax under 11 000 personer till år 2034, vilket leder till ett ökat behov av platser inom särskilt boende. Ökningen sker i gruppen 65–79 år med cirka 6 000 personer och gruppen 80–89 år med cirka 4 400 personer. Gruppen 90 år och äldre minskar fram till 2026 för att sedan öka successivt med totalt 450 personer fram till 2034.

Behovet av platser på särskilt boende bedöms öka med fem boenden till 2034. Ett första boende med 80 platser planeras till 2028. Två boenden med 160 platser 2030 och två nya boenden 2033 med ytterligare 160 platser. Ett omfattande planeringsarbete pågår för att identifiera och starta upp lokalanskaffningsprojekt då det i nuläget saknas konkreta projekt för att tillgodose det förväntade lokalbehovet.

Vård och omsorg i brukarens hem

En omfattande vård- och omsorgsverksamhet för äldre bedrivs i brukarnas hem. Hemtjänst, hemsjukvårds- och rehabiliteringspersonal utgår ifrån fysiska kontor runt om i staden.

Den prognostiserade befolkningsökningen inom gruppen äldre än 80 år ställer ökade krav på den kommunala hälso- och sjukvården. Ett arbete med att samla verksamheten i större "hemvårdshubbar" har påbörjats vilket kommer att innebära ett antal lokalanskaffningar kommande år. Det innebär att hemtjänst, hemsjukvård och rehab samlokaliseras i grupper om fyra till fem hemtjänstsektioner tillsammans med hemsjukvård. Detta för att dels möta de ökade kraven på samordning mellan hemsjukvård och hemtjänst, dels för att mer effektivt kunna använda resurserna när Malmös befolkning åldras.

Arbetsmarknadsinsatser

Malmö stad bedriver arbetsmarknadsinsatser i tolv verksamhetslokaler med olika inriktning: kontor, verkstad, snickeri, butik samt utbildningskök och caféverksamhet. Generellt bedöms lokalerna vara tillräckliga, ändamålsenliga och möjliggöra för planerad

verksamhetsutveckling. Det finns lokaler som på sikt har kapacitet att ta emot fler besökare och utbildningstillfällen. Planering för att öka nyttjandegraden av dessa lokaler pågår.

Utökade lokalbehov för Malmö stads arbetsmarknadsinsatser kan möjligen uppstå som en följd av den statliga utredning om aktivitetskrav på heltid för försörjningsstödstagare som pågår.

Individ- och familjeomsorg

Arbetsmarknads- och socialnämnden arbetar med att effektivisera individ- och familjeomsorgen i Malmö stad, med fokus på att ställa om verksamheten för att öka antalet insatser i egen regi. Syftet är att förbättra effekten av vården och öka kostnadseffektiviteten. Malmö stad disponerar idag cirka 20 verksamhetslokaler för insatser och besök för individ- och familjeomsorg. I dessa lokaler finns begränsade möjligheter till utökning och vid utökning av insatser i egen regi kommer det på sikt innebära behov av nya lokaler. I Lindängens centrum finns Framtidens hus där två verksamheter inom nämndens område är placerade. Där är byggnaden i dåligt skick och det är osäkert huruvida nämnden kommer att kunna bedriva sin verksamhet där på sikt.

I linje med samsjuklighetsutredningens intentioner om utökad samverkan kring personer med samsjuklighet genomför arbetsmarknads- och socialnämnden tillsammans med funktionsstödsnämnden en rad samverkansprojekt riktade mot målgruppen, där behovet av utredningsboende för Malmöbor med samsjuklighet utgör ett sådant. Syftet med ett utredningsboende är att underlätta en fördjupad kartläggning av den enskildes behov för att klarlägga hur behoven bäst möts.

Ny socialtjänstlag, samsjuklighetsutredningen samt omställningen till nära vård är alla faktorer som bedöms kunna komma att påverka lokalbehovet under planeringsperioden. Vidare utredningar krävs för att bedöma omfattningen.

Sociala boenden

Malmö stad bedriver verksamhet inom ett antal olika sociala boendeformer. Bland annat HVB- och stödboenden, boenden för kommunmottagna nyanlända samt boenden med skydd för personer som är i risk för eller har utsatts för våld. Det bedrivs även ett antal akutboenden, genomgångs- och övertagsboenden för hemlösa på ett sjuttioal adresser.

Det finns flera osäkerhetsfaktorer kring hur migrationen till Malmö kommer att se ut i framtiden. Förutom läget i olika konflikter runt om i världen påverkas även migrationen av politiska beslut på nationell- och EU-nivå. Antalet personer som kommunen tagit emot för bosättning enligt bosättningslagen har varierat mellan åren.

Malmö förväntas ta emot cirka 420 nyanlända personer inom kommunmottagandet under 2025 och ungefär hälften så många år 2026. Personer från Ukraina som beviljas uppehållstillstånd med tillfälligt skydd enligt massflyktsdirektivet ingår inte i prognosen över kommunmottagna. Malmö stad behöver ha beredskap för att snabbt kunna ställa om sin verksamhet beroende på migrationens utveckling.

Regeringen har tagit fram en strategi för att motverka hemlöshet. Målet med strategin är bland annat att förebygga hemlöshet, stärka det sociala perspektivet i samhällsplaneringen samt att metoden Bostad först bör införas nationellt. Malmö stad har, framgångsrikt, arbetat med metoden Bostad först i drygt 10 år och planerar för att ytterligare utöka antalet platser, vilket innebär behov av fler lägenheter samt verksamhets- och personallokaler.

Sedan 2018 har antalet vuxna i hemlöshet minskat med drygt 60 % och antal barn med knappt 90 %. Störst minskning på senare år gäller personer med bristande förankring på bostadsmarknaden och utan kända individuella problem som utgör hinder att få en bostad. Antalet personer i akut hemlöshet har dock ökat de senaste åren. Det beror i huvudsak på att fler personer behövt hjälp i form av skyddat boende på grund av att de varit utsatta för våld.

Malmö stad har under 2024 förvärvat fastigheterna Stettin 13 och 19 där akutboende för hemlösa personer bedrivs. Dessa lokaler har tidigare hyrts från extern hyresvärd. Genom förvärvet har Malmö stad rådighet över fastigheten och nämnden har därmed säkrat upp lokaler för verksamheten.

Inom verksamhetsområdet finns det cirka 400 boendeplatser i lokaler med tillfälliga bygglov som löper ut mellan 2025–2027. Några av byggloven kan sannolikt förlängas, men arbetsmarknads- och socialnämnden arbetar med att se över om och hur detta platsbehov bäst tillgodoses genom andra lösningar framöver.

Socialtjänst

Arbetsmarknads- och socialnämnden beskriver att det i flertalet av nämndens socialtjänstkontor finns behov av att utöka antalet arbetsplatser. Flera socialtjänstkontor har behov av anpassningar av varierande slag för att utöka antalet arbetsplatser, förbättra mottagandet av Malmöbon samt att förbättra arbetsmiljön. För socialtjänstkontoret på Sallerupsvägen planeras en utökning av ytorna vara på plats under 2025.

Boendeverksamhet enligt LSS och SoL

Funktionsstödsnämnden bedriver boendeverksamhet utifrån både Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och Socialtjänstlagen (SoL). LSS-boenden utgör den största delen av funktionsstödsnämndens lokalbestånd. Totalt förfogar nämnden över cirka 940 LSS-boendeplatser där den absoluta merparten utgör platser för vuxna och cirka 50 boendeplatser enligt SoL.

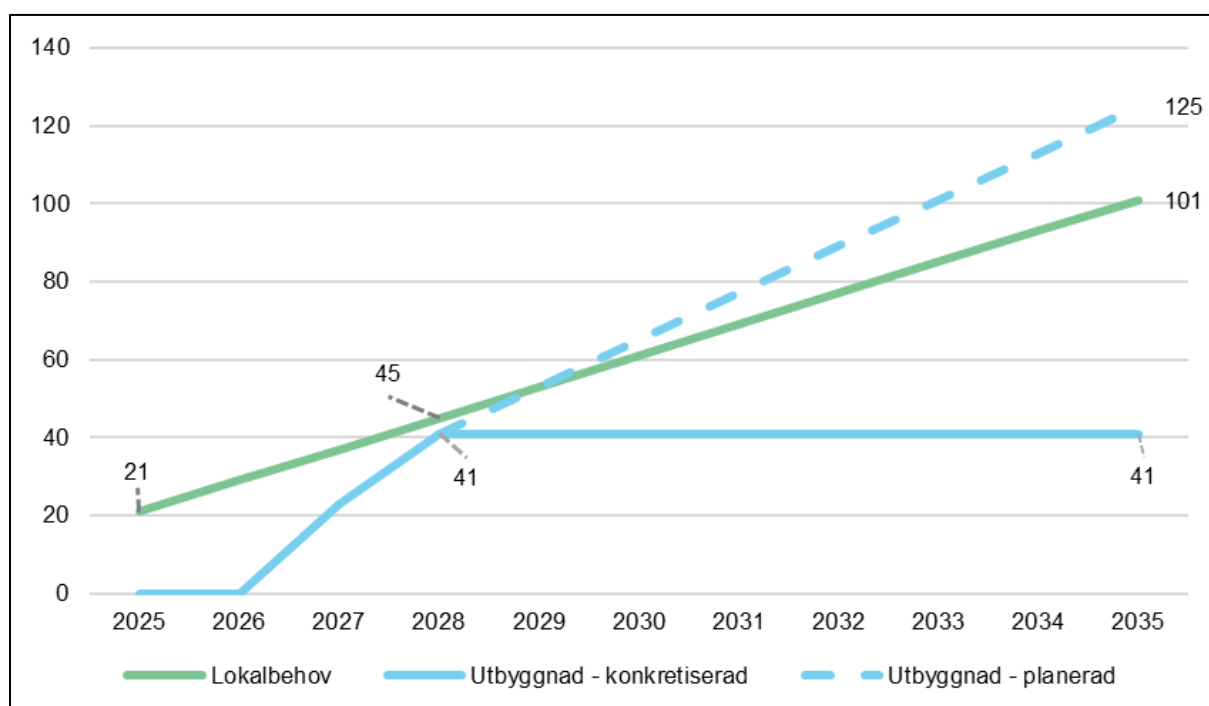
Nämndens ambition är att genom förebyggande insatser motverka att mer omfattande insatser blir nödvändiga. Genom ett utvecklat anhörigstöd och förbättrad tillgång till insatser såsom boendestöd, kontaktperson, korttidsvistelse och ledsagning, strävar nämnden efter att möta individens behov i ett tidigt skede.

De senaste åren har behovsutvecklingen inom LSS-boende inte följt den generella befolkningsutvecklingen i Malmö. Malmös befolkning över 18 år har ökat med drygt en procent årligen sedan 2018 medan antalet brukare har varit relativt konstant. Förklaringar till detta är bland annat förändrad handläggning och förändrade behov hos målgruppen. Många

i målgruppen som tidigare beviljats LSS-boende har under senare år beviljats boendestöd i eget boende, alternativt särskilt boende enligt SoL. Detta innebär att behovet av gruppboendelägenheter förväntas öka med ungefär åtta per år, medan efterfrågan på servicelägenheter minskar.

Eftersom nämndens gruppboestäder är nära full beläggning innebär varje ny brukare i princip ett behov av fler gruppboestadslägenheter. Detta medför ett prognostiserat årligt lokalbehov om åtta gruppboestadslägenheter under planeringsperioden. Dessutom behövs ytterligare utbyggnad motsvarande den delen av kön, som idag uppgår till 13 personer, som i nuläget inte kan verkställas på grund av brist på tillgängliga lägenheter.

Figur 6 - Utbyggnadsbehov LSS-bostäder



Figur 5 visar nämndens behovsprognos för LSS-boendeplatser. Nya boendeplatser beräknas stå färdiga under 2027 och 2028, men därefter saknas konkretiserad planering för nya boenden. Därför är det av yttersta vikt att få till en planering för att kunna tillskapa i genomsnitt 12 LSS-lägenheter per år för att tillgodose nuvarande och framtida behov.

Funktionsstödsnämnden bedömer att nämndens totala lokalkostnader kommer att öka med i genomsnitt tre procent per år under planeringsperioden. Denna kostnadsökning omfattar nämndens samtliga lokaler, inte bara LSS-boenden.

Daglig verksamhet

Från 2025 till 2031 prognostiserar funktionsstödsnämnden att det totala brukarantalet inom daglig verksamhet ökar från cirka 1 000 till knappt 1 500, därefter förväntas ökningstakten inte vara lika stor eftersom antalet elever inom anpassad gymnasieskola förväntas minska. För att ökningen ska kunna hanteras planerar nämnden för att nya lokaler för daglig

verksamhet företräddelsevis ska vara större objekt som kan rymma flera av varandra oberoende verksamheter. Under förutsättning att denna typ av större och väl anpassade lokaler anskaffas bedöms behovet uppgå till mellan 3–4 verksamheter per år under planperioden, vilket alltså inte direkt kan översättas till antal lokaler eftersom målsättningen är att rymma flera verksamheter i samma lokal.

Relaterat till det ökande antalet elever i den anpassade gymnasieskolan förväntas även att antalet brukare med mer omfattande behov av stöd och service kommer öka de kommande åren. För att möta behoven krävs i många fall särskilt utformade lokaler, vilka är en bristvara inom det befintliga beståndet. 2028 beräknas Vårberga öppna som är en nybyggd verksamhet särskilt riktad till målgruppen. Bedömningen är dock att det under planeringsperioden finns behov av ytterligare verksamheter av likande typ.

Mötesplatser

Flera av stadens nämnder arbetar med hälsofrämjande arbete och förebyggande insatser i syfte att bidra till social gemenskap, delaktighet i samhället, ökad livskvalitet samt motverkande av ofrivillig ensamhet. En viktig del i det arbetet är mötesplatser för olika grupper av Malmöbor.

I Malmö finns det 10 mötesplatser för seniorer i hälsa-, vård- och omsorgsnämndens regi. Mot bakgrund i den demografiska utvecklingen och ett ökat fokus på förebyggande arbete i såväl den nya socialtjänstlagen som arbetet med nära vård ser nämnden ett behov av att förbättra utbudet av mötesplatser i staden.

Funktionsstödsnämnden driver två mötesplatser för vuxna med psykisk ohälsa. För att möta målgruppernas behov krävs fler lokalt förankrade mötesplatser, men också att befintliga mötesplatser görs tillgängliga för fler. Nämnden menar därför att samverkan inom Malmö stad och med civilsamhället bör utvecklas för att skapa fler integrerade och gemensamma mötesplatser. Som ett led i detta pågår dialog mellan funktionsstöds-, kultur- och fritidsnämnderna för att få till stånd ett samordnat arbete för att öka tillgången till stadens mötesplatser och fritidsgårdar för barn och unga med funktionsnedsättning.

Kulturnämnden planerar att etablera nya allaktivitetshus i linje med framtagna utvecklingsplan. Allaktivitetshusen är viktiga lokala mötesplatser vars verksamhet bygger på demokrati och yttrandefrihet och där barn, unga och vuxna har möjlighet att delta i meningsskapande aktiviteter på fritiden. De är också ett viktigt verktyg för att stärka skolorna i det sociala och relationella arbetet.

I dagsläget hyr fritidsnämnden lokaler för 18 fritidsgårdar runt om i Malmö. Ett antal befintliga fritidsgårdar behöver omlokaliseras eftersom de i dagsläget ligger i lokaler som inte är ändamålsenliga.

Lokaler för kulturverksamhet

För att aktivera och förmedla Malmöbornas konstsamling samt förstärka Malmöns roll som kulturstad och besöksmål fortsätter utvecklingen mot ett förverkligande av ett nytt

konstmuseum. Under 2024 har ett utredningsarbete pågått under ledning av stadskontoret och kommunfullmäktige förväntas ta ett inriktningsbeslut i ärendet under 2025.

Den planerade utvecklingen av Nyhamnen kommer att påverka Centralmagasinets nuvarande placering och därför behövs en ersättningslokal. Optimalt vore om en ny lokal för Malmös kulturhistoriskt värdefulla föremål var klar och driftsatt 2032. Nämnden räknar med att det behövs lång planering för att omlokalisera en så omfattande verksamhet.

Kulturnämnden arbetar även med att på olika sätt stötta det fria kulturlivet i staden. Gällande det ser nämnden att den undanträngningseffekt av fria kulturverksamheter som sker i takt med att staden växer och omvandlas kan påverka kulturen i staden negativt.

Kulturverksamheter byggs bort eller tvingas flytta till nybyggda lokaler med högre hyror, något som drabbar det fria kulturlivet i stor utsträckning. Ökade hyror kan leda till ökad kompensation genom ökat kulturstöd till det fria kulturlivet, vilket i förlängningen kan leda till att färre kulturaktörer får stöd. I budget för 2025 gavs kommunstyrelsen i uppdrag att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden, servicenämnden och kulturnämnden föreslå en organisatoriskt och ekonomiskt hållbar lösning för lokaler åt det fria kulturlivet och icke-kommersiella kreativa näringar.

Lokaler för fritidsverksamhet

Idrottshallar utgör den största delen av fritidsnämndens lokalbestånd. Utbyggnaden är starkt kopplad till utbyggnaden av nya skolor i staden eftersom skolorna med sin idrottsundervisning är en viktig användare av hallarna. Eftersom behovet av nya skollokaler förväntas bli mindre framöver på grund av sjunkande elevantal kommer även utbyggnadsbehoven av idrottshallar att minska.

En utökning av simytorna är ett av de mest akuta lokalbehoven inom fritidsverksamheten. Befintliga simhallar har en hög beläggningsgrad och allmänhetens tillgång till simytor begränsas när simundervisning och föreningsverksamhet prioriteras. Därför projekteras det nu för en ny simanläggning på Heleneholm. Lokalanskaffningsbeslut för det projektet förväntas presenteras för kommunfullmäktige under första halvåret 2025.

Under hösten 2024 tog fritidsnämnden beslut om en plan för utbyggnaden av simanläggningar i Malmö. Förutom anläggningen på Heleneholm ser nämnden ett behov av en ny simanläggning på Stadionområdet och ett nytt allmänhetsbad i centrala Malmö. Planen beslutades av kommunfullmäktige i februari 2025 (STK-2024-1535).

Stadionområdet utgör stadens största sammanhängande område för idrott och evenemang. Utvecklingsplanerna för Stadionområdet är omfattande och utgör nämndens enskilt största lokalprojekt. I oktober 2024 godkände kommunfullmäktige lokalanskaffning av en ny Malmö stadion för friidrott och fotboll (STK-2024-1347). Anläggningen kommer att ersätta befintliga Malmö stadion som rivs för att skapa plats för nya anläggningar på området. Nästa stora lokalprojekt på Stadionområdet är uppförandet av en ny Multisportanläggning. Den anläggningen planeras bland annat innehålla en fullstor fotbollsplan, kontorslokaler för fritidsförvaltningen och lokaler för Malmö idrottsgymnasium. Längre fram under

planeringsperioden planeras det för nybyggnation av bland annat simhall, ishall och gymnastikträningshall på området.

Fritidsnämnden ser behov av nybyggnation av två ishallar inom perioden på initiativ av kommunen samt en ishall där kommunen kommer att inleda samtal med privata aktörer, för att undersöka möjligheten för någon form av samfinansiering.

Enligt gällande riktlinjer för beräkning av demografieffekt ingår idrottslokaler (utanför skoltid), idrottsplatser och andra typer av aktivitetsytor, fritidsgårdar, föreningsbidrag och evenemang i demografiberäkningarna för fritidsnämnden. Större rekreations- och idrottsanläggningar såsom sim- och ishallar ingår inte i demografiberäkningen eftersom resursbehovet av dessa förändras utifrån en trappstegseffekt och inte direkt korrelerar med befolkningsförändringen. Detta medför att mycket av den planerade utbyggnaden inom fritidsnämndens ansvarsområde inte kommer att kunna finansieras inom fritidsnämndens budget, utan skulle kräva beslut om ramtillskott.

Lokaler för skrymmande verksamhet

Serviceämnden har flera skrymmande verksamheter som behöver omlokaliseras på grund av stadsutvecklingen.

Stadsfastigheters interna lager för återbruk finns i tillfälliga lagerlokaler på Mölledalsskolans mark. Eftersom Mölledalsskolan åter ska användas för skolverksamhet behöver verksamheten hitta en mer långsiktig lösning.

Malmö stads återbyggdepå som hanterar återbrukat byggnads- och anläggningsmaterial är också i behov av nya lokaler på längre sikt. Eftersom detaljplanerna ändrats för Frihamnen kommer verksamheten inte kunna vara kvar i nuvarande lokaler i framtiden. Det har inletts ett ärende för en ny återbyggdepå, helst önskas en intern lokal som kan samnyttjas med stadsfastigheters interna lager för återbruk då verksamheterna är snarlika.

Kommuntjänster och kommunteknik har lokaler på fastigheten Förrådet 6 på Augustenborg. Detaljplanen för Augustenborg är för tillfället under omarbetning och kommer att innebära en förtätning av bebyggelsen i området, vilket i sin tur kan komma att medföra stora förändringar för främst kommuntekniks verksamhetslokaler.

Fastigheten Verket 4, där kommunteknik hyr lokaler för sin markskötselverksamhet, ingår i planprogrammet för Norra Sorgenfri. Med den planering som finns för fastigheten finns det en risk att verksamheten inte kan vara kvar på sikt.

Serviceresor och specialtransporter sitter i dagsläget i inhyrda paviljonger på fastigheten Dragringsen 1 med tillfälligt bygglov som går ut i maj 2026. Då behövs en permanent lokallösning.

Sammantaget finns flera verksamheter med behov av parkering och upplagsytor som servar stora delar av staden med skötsel och service. Det är därför av vikt att planering för dessa verksamheter görs i samband med beslut om stadens utveckling.

Administrativa lokaler

Samtliga nämnder i Malmö stad har behov av olika typer av administrativa lokaler för att bedriva sin verksamhet. Flera nämnder lyfter användningen av administrativa lokaler i sina lokalbehovsplaner, framför allt gällande möjligheterna till ett mer effektivt nyttjande, samlokalisering och flexibla lösningar. Det utökade distansarbetet under och efter coronapandemin väcker också frågor kring Malmö stads framtida behov av administrativa lokaler. Dessutom pågår en utredning av Stadshusets framtida användning.

Servicekommittén har under 2024 anpassat kontorslokalerna på Henrik Smithsgatan för ett flexibelt arbetssätt vilket har möjliggjort att betydligt fler medarbetare kan ha sin utgångspunkt i lokalerna.

Fritidskommittén planerar för att lokalisera sitt administrativa huvudkontor till Stadionområdet i kontorsdelen av den planerade Multisportbyggnaden.

Under 2023 tog kommunfullmäktige beslut om att renovera och bygga om Malmö tingsrätts tidigare lokaler vid Rådhuset för att fungera som framtida lokaler för kommunstyrelsen och dess förvaltning stadskontoret (STK-2023-1152, KF 231123 §217). Planen är att kommunstyrelsen kommer att flytta sin verksamhet till de ombyggda lokalerna i början av 2026. Kommunstyrelsens flytt innebär att det kommer uppstå vakanta ytor på våning 5–7 i stadshuset. Kommunstyrelsen kommer även att lämna externt inhyrda lokaler i kvarteret Uven och på Brogatan.

I samband med att kommunfullmäktige godkände ombyggnationen gav de servicekommittén i uppdrag att i samråd med berörda nämnder utreda och ta fram förslag på stadshusets framtida användning. Det skulle vara möjligt för cirka 2 200 medarbetare att ha sin arbetsplats i Stadshuset om det byggs om till mer flexibla kontorsmiljöer jämfört med dagens cirka 980 arbetsplatser. Det finns ett stort intresse från Malmö stads förvaltningar att förlägga hela eller delar av sin administrativa verksamhet till Stadshuset i framtiden. Nu pågår en fördjupad utredning för att titta på förutsättningar och kostnader för att bygga om Stadshuset.

Samnyttjande av lokaler

Samnyttjande innebär att flera användare eller verksamheter använder samma yta, plats eller lokal, samtidigt eller vid olika tidpunkter. Samnyttjande kan vara mer eller mindre formaliserat och ske i olika utsträckning – alltifrån utlåning av lokaler till mer långtgående samarbete där olika verksamheter samordnar sitt arbete och gör gemensamma insatser. Samnyttjande är ett sätt att använda lokalresurserna på ett mer effektivt sätt, vilket sparar både ekonomi och miljö.

För att kunna förbättra möjligheterna till samnyttjande behöver servicekommittén, som lokalförsörjare, skaffa sig en bättre bild av kapaciteten i lokalerna. Genom att tillhandahålla ett mått på hur många personer som får vistas i lokalerna skapas ett verktyg för att, tillsammans med lokalnyttjare, kunna lokalisera vilka lokaler som utnyttjas maximalt och vilka lokaler som har en förmåga att nyttjas mer effektivt av lokalnyttjaren i fråga eller samnyttjas tillsammans med andra lokalnyttjare.

Flera av nämnderna betonar vikten av samnyttjande i sina lokalbehovsplaner. Exempel på samnyttjande som redan förekommer är Malmö kulturskola. Kulturskolan har de senaste åren nästan fördubblat antalet elever till cirka 4 000 utan någon större ökning av lokalkostnader. Nyckeln har varit samnyttjande tillsammans med andra nämnder där grundskolan spelat en viktig roll. Flera av biblioteken nyttjas i dagsläget av civilsamhället under och efter bibliotekets öppettider. Allaktivitetshusens verksamhet finns i nuläget på fyra grundskolor där kulturnämnden nyttjar grundskolans befintliga lokaler. Kulturskolans lokaler i Mazettihuset används huvudsakligen under eftermiddagar och kvällar, möjlighet till samlokalisering med annan verksamhet finns. Diskussioner förs med gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden där ett samarbete rörande utbyte av lokaler kan ske.

Ett annat etablerat samnyttjande är sport- och idrottshallar som nyttjas av föreningslivet på kvällar och helger.

Samnyttjande kan även ske mellan olika delar en nämnds verksamhet. Hälsa- vård och omsorgsnämnden har fattat beslut om att etablera mer ändamålsenliga lokaler för hemtjänst och hemsjukvård. Syftet är att detta ska bidra till bättre samordning, effektivare resursanvändning och bättre möta behoven som uppstår genom Nära vård-reformen. Genom samlokalisering kan berörda yrkesgrupper arbeta närmare varandra, vilket förbättrar teamarbetet samt flexibiliteten.

Malmö stads lokalplanering på längre sikt

Enligt Policy för lokalförsörjning i Malmö stad ska staden lokalplanera på 30 år. Denna lokalplanering genomförs efter att SCB redovisat sitt långsiktiga befolkningsantagande, vilket senast gjordes 2024. Den långsiktiga planeringen ska vara ett underlag för kommande översiktsplaner och fördjupade översiktsplaner för att kunna svara på behov av att reservera mark och är viktig för lokalnyttjande nämnders långsiktiga lokalplanering.

År 2017 tog Malmö stad fram en långsiktig befolkningsframskrivning som sträcker sig fram till 2060. Framskrivningen visar att Malmö förväntas ha en halv miljon invånare år 2047. De senaste årens mer modesta prognoser kring befolkningsutvecklingen innebär troligen att tidpunkten för när staden når 500 000 invånare skjuts framåt. Även om takten kan väntas bli långsammare är bedömningen fortfarande att staden kommer fortsätta växa. Det för med sig ett fortsatt behov av anpassade och utökade verksamhetslokaler.

Det är väsentligt att varje lokalnyttjande nämnd vågar resonera i termer av långsiktig lokalplanering med ett längre perspektiv än 10 år. Det är viktigt att den långsiktiga planeringen görs i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden som ansvarar för Malmö stads markförsörjning och fysiska planering samt med servicenämnden som stadens lokalförsörjare. Under 2025 kommer berörda förvaltningar arbeta med att uppdatera den långsiktiga lokalplaneringen utifrån SCB:s senaste befolkningsantagande.