



Malmö stad

## Fastighets- och gatukontoret

Datum: 2024-03-13

Ansvarig handläggare: Kajsa Rue Hallén

Ansvarig chef och avdelning/enhet: Åsa Andersson, fastighetsavdelningen, utvecklingsenheten

Avdelningschef: Viktoria Morén

# Uppdragsbeskrivning

## LÅNGSIKTIG FINANSIERINGSMODELL LOKALER FÖR KULTUR OCH FÖRENINGSLIV

### Bakgrund

Malmöns kultur- och förenings aktörer 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 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 förenings aktörer 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.

Utvecklingen av staden leder till ökande markpriser och hyresnivåer. Höjda hyror för kultur- och föreningslivet påverkar också Malmö stad som ger olika typer av ekonomiska stöd till kultur- och föreningsaktörer.

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 kommersiell attraktiva för fastighetsägare och kan vara bullriga och störande.

Ateljéer och verksamhetsytor för konstnärlig produktion ingår i ett större kreativt sammanhang/ekosystem med andra konstformer, kreativa näringsidkare och leverantörer av konstnärliga produktionsmaterial. Dessa områden har etablerats över tid och funnit sin identitet och prägel över decennier. Det är svårt och kostsamt att återskapa kvalitéerna som behövs och efterfrågas av ateljéer i nya områden. I stort sett inga ateljéer ligger i områden som planerats de senaste 20 åren.

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 finansieringsmodeller

och de verktyg och processer tekniska nämnden ansvarar för. Uppdraget har fokus på en bredare målgrupp och inbegriper både kultur- och föreningslivet.

## Uppdrag och syfte

### *Syfte*

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.

### *Uppdraget*

Uppdraget är av undersökande karaktär och består av att översiktligt utreda förutsättningarna för fortsatt arbete och kan delas upp i följande fem delar:

- Kartläggning av nuläget och målgrupper
  - Kartlägga och definiera målgrupper för uppdraget. Det vill säga definiera vilka kultur- och föreningsaktörer som har svårt att hävda sig i stadsplanerings- och lokalförsörjningsprocesser. Vilka av dessa som är mest prioriterade och skapar störst mervärde för staden som helhet.
  - Kartlägga vad de definierade målgrupperna efterfrågar vad gäller:
    - Typ av lokaler och storlek
    - Kostnadsbild
    - Lägen i staden
  - Kartlägga var det finns bristområden i staden och i vilka områden tillskapande av lokaler skulle innebära störst sociala mervärden.
- Förutsättningar för långsiktiga finansieringsmodeller kopplade till markanvisning, försäljning och upplåtelse av mark. Där de verktyg tekniska nämnden ansvarar för nyttjas i samarbete med byggaktörer, fastighetsägare och andra förvaltningar för att säkerställa ett varierat utbud av lokaler som kultur- och föreningslivet kan efterfråga.
- Förutsättningarna för kommunen att ta en mer aktiv roll som hyresvärd eller fastighetsägare. Genom exempelvis strategiska markköp och en organisation för det långsiktiga fastighetsägandet och hyresvärdsrollen. Att Malmö stad antingen själv eller, i någon sorts ”public-private-partnerskap” blir aktiva i att köpa och förvalta fastigheter för att säkra billiga lokaler för stadens kultur- och föreningsliv. Förebilder för sådana partnerskap finns i många europeiska städer som London, Barcelona, Berlin och Amsterdam. Detta kräver en fördjupning tillsammans med

stadsfastigheter, kultur- och fritidsförvaltningen samt en fördjupning i hyreslagstiftning och respektive förvaltnings direktiv.

- Förutsättningarna för en samarbetsorganisation där alla aktörer på frivillig basis tar sin del i ansvaret med inspiration från det arbete som gjorts för den ekologiska hållbarheten inom LFM 30. Många fastighetsbolag arbetar med att utveckla sin syn på fastighetsvärde genom att inkludera aspekter som kultur- och föreningsnärvaro. Detta är en viktig kraft att bygga vidare på.
- Delta i uppdrag kring fastighetsekonomiska modeller tillsammans med Malmöuniversitet, kulturförvaltningen och stadsbyggnadskontoret. Syftet med uppdraget är att ta fram en kunskapsöversikt kring möjliga fastighetsekonomiska modeller för att bevara kulturaktörer med lägre betalningsförmåga i fastigheter. Uppdraget för fastighetsekonomiska modeller kommer att startas upp under det innevarande året och kommer sannolikt behöva fortsätta in i kommande budgetår.

### **Hur ska uppdraget utföras?**

Uppdraget behöver göras tillsammans med andra berörda förvaltningar och avdelningar på fastighets- och gatukontoret, så som:

- Serviceförvaltningen
- Kulturförvaltningen
- Fritidsförvaltningen
- Stadsbyggnadskontoret
- Stadsutvecklingsavdelningen

Utförande och metoder

- Kartlägga nuläget och uppdragets målgrupper
  - *Deltagare* - kulturförvaltningen och fritidsförvaltningen.
  - *Metoder* - Intervjuer, kartläggning, GIS-analys och workshop.
- Översiktligt utreda förutsättningarna för finansieringsmodeller kopplade till markanvisning, försäljning och upplåtelse av mark.
  - *Deltagare* – Stadsutvecklingsavdelningen.
  - *Metoder* - Inläsning av relevant material, omvärldsbevakning, intervjuer och ett eller flera verkliga eller fiktiva case och räkneexempel.
- Översiktligt utreda förutsättningarna för staden att ta en mer aktiv roll som hyresvärd och strategiska markköp.
  - *Deltagare* – Kulturförvaltningen, fritidsförvaltningen och serviceförvaltningen.

- *Metoder* - Inläsning av relevant material, omvärldsbevakning, intervjuer och ett eller flera verkliga eller fiktiva case och räkneexempel.
- Översiktligt utreda förutsättningarna för en samarbetsorganisation där alla aktörer på frivillig basis tar sin del i ansvaret med inspiration från det arbete som gjorts för den ekologiska hållbarheten inom LFM 30
  - *Deltagare* – Kulturförvaltningen, fritidsförvaltningen och serviceförvaltningen, stadsbyggnadskontoret.
  - *Metoder* - Omvärldsbevakning, intervjuer med byggbranschen och fastighetsägare, intervjuer med kultur- och föreningsaktörer.
- Delta i stadsbyggnadskontorets, kulturförvaltningen och Malmö universitets uppdrag kring fastighetsekonomiska modeller.

#### *Beroenden, andra pågående uppdrag*

Kulturförvaltningen och stadsbyggnadskontoret kommer under året påbörja ett arbete tillsammans med Malmö universitet för ett gemensamt uppdrag kring lärande om fastighetsekonomiska modeller kopplat till kulturens plats i staden.

#### **Tidplan**

April:	uppdragsbeskrivningarna presenteras i tekniska nämndens arbetsutskott
September:	rapportering i delårsrapport
December:	muntlig presentation i tekniska nämnden
Februari:	rapportering i årsanalys

I april presenteras uppdragsbeskrivningarna i tekniska nämndens arbetsutskott. En första skriftlig rapportering till nämnden görs i delårsrapport 2024. I december görs en muntlig presentation i tekniska nämnden inför slutrapportering i årsanalys 2024.