

Tyresö kommun  
Fastighetsavdelningen  
Jan Strandbacke  
Tf Fastighetschef  
070-4889225  
Jan.strandbacke@tyreso.se

**BILAGA 1 Projektdirektiv**  
2018-05-23  
1 (6)

Diarienummer  
2016/KS 0280 010

## **Projektdirektiv att tillämpas under del två i en större process för en förändrad och moderniserad etablering av den kommunala administrationen i centrala Tyresö,**

### **Beställare**

Beställare av projektet är Kommunstyrelsen

### **Bakgrund**

Kommunstyrelsen beslutade 4 oktober 2016 att ge kommundirektören i uppdrag att redovisa alternativ till lokalisering av den kommunala administrationen. Uppdraget redovisades för kommunstyrelsen i april 2018.

Tyresö Kommun har ett hyresavtal avseende lokaler i Tyresö Centrum för den kommunala administrationen. Avtalet löper ut 2023. Den politiska majoriteten vill se alternativa lösningar till en traditionell avtalsförlängning och som en första del i en större process.

Uppdragsredovisningen förväntas tjäna som underlag för beslut om vägval och start av del två i alternativa framtida lokaliseringar av den kommunala administrationen. Den 8 juni 2015 beslutades att gå vidare i frågan om nytt kommunhus enligt ordförandeförslag KS/2014:290.



Kommunstyrelsen har för avsikt att ge kommundirektören i uppdrag att utifrån detta projektdirektiv genomföra sitt projektledningsåtagande. Kommundirektören förväntas utse en tjänstemannastyrgrupp för att leda och samordna arbetet mellan förvaltningar och eventuella bolag. Kontinuerlig rapportering ska ske till kommunstyrelsen.

Projektet förutsätts fördjupa sin kunskapsinhämtning kring de olika förvaltningarnas verksamhetsmässiga behov och krav och hur dessa kan påverka utformningen av den lokalmässiga utformningen.

De arbetsmetoder och specifika krav som är specifika för varje verksamhetsområde skall särskilt beaktas.

Det är också värdefullt att projektet bedömer hur olika förvaltningars specifika arbetsformer och metoder kan komma att förändras givet ett ökat samarbete och processorienterat arbete med annan förvaltning.

Det förutsätts även att projektet för en nära dialog med Stadsbyggnadsförvaltningen så att en analys kan göras kopplad till pågående omvandling av Tyresö Centrum. Här innefattas även i vilken omfattning ometableringen kan påverka planfrågor. I övrigt.

Ett utrednings-/analysarbete förutsätts också ske vad avser nya arbetsplatsstrategier, olika former av lämplig arkitektur, ekonomiska överväganden, möjliga parkeringslösningar.

Den politiska majoriteten ser det också angeläget att projektet inventerar möjliga lösningar för att skapa en integrerad funktionalitet där ett "kulturhus" kan anslutas till de administrativa lokaliteterna.

Kommunstyrelsen finner det motiverat att anvisa 1 mkr SEK för att möjliggöra ett kvalitativt genomförande av detta projekt. Medel att användas för externt konsultstöd som kan behövas för att säkra tillgången till vissa särkompetenser.. Medel anvisas ur Fastighetsavdelningens ekonomiska utrymme för Lokalutredningar.

### **Nyttomål**

- Maximal flexibilitet för att möta nya arbetsformer och metoder, vilkas kunna möta en förväntad prognos kring mängden tjänstemän

som företrädesvis behöver ha sin placering samlad men även för aktivitetsbaserade arbetsätt.

- Möjliggöra möten både fysiska och virtuella
- Stimulera till liv och rörelse inom huset. Det skall eftersträvas ett betydande nyttjande av lokaler sett över dygnet runt/året runt.
- Bli en mer attraktiv arbetsgivare
- Hälsöfrämjande arbetsmiljö

### **Mål för projektresultatet**

Nästa åiterrapportering förväntas ske i oktober 2018.

Mål för projektarbetet är att kommunen senast 2019-03-01 skall kunna presentera ett tydligt och väl genomarbetat lokal- och funktionsprogram för att belysa de kommunala verksamheternas lokalbehov.

Inom ramen för lokal- och funktionsprogrammet ska även en arbetsplatsstrategi presenteras.

Övergripande utgångspunkter för lokal- och funktionsprogrammet är följande:

- Byggnaden ska som utgångspunkt innehålla kommunens centrala administration för samtliga förvaltningar och den politiska organisationen. Den slutliga dimensioneringen får bedömas efter att en särskild översyn gjorts
- Byggnaden ska vara tillgänglig för medborgarna och vid särskilda tillfällen kunna innehålla mötesplatser för publika verksamheter inom kultur- och fritidssektorn.
- Där så är möjligt ska utrymmen samutnyttjas av den kommunala organisationen och av medborgarna via den ideella sektorn.
- Byggnadens flexibilitet ska vara den högsta möjliga utifrån de givna förutsättningarna för att vid behov kunna utveckla och förändra lokalerna.
- En mätning av beläggningsgraden ska göras för att kunna dimensionera antalet kontorsarbetsplatser och mötesrum.
- Huvudinriktningen på kontorsarbetsplatserna ska vara aktivitetsbaserade.
- Parkeringsnorm för Tyresö kommun ska gälla
- Ett förslag på hur parkeringsbehovet ska lösas ska presenteras
- Medborgarperspektivet ska beaktas ingå när det gäller lokal- och funktionsprogrammet avseende byggnadens publika ytor.

- Av lokal- och funktionsprogrammet ska den förväntade hyreskostnaden på årsbasis kunna räknas fram.
- Kommunen avser att utifrån detta projekt kunna klarlägga en programförklaring, på vilka de båda aktörerna Skandiafastigheter samt Hemfosa på konkurrensmässiga grunder och utifrån sina beräkningar ge sina slutliga ekonomiska offerter. Kommunens uppgift blir att utifrån samtliga relevanta omständigheter anta det ekonomiskt mest attraktiva erbjudandet.

## Organisation

### Styrgrupp

Styrgruppen ansvarar för att: stödja projektchefen samt projektledaren och fatta nödvändiga beslut

- prioritera projektet och tilldela resurser
- fastställa mål och godkänna planer
- fastställa lösningsförslag och kalkyler
- följa upp resultatet
- vid behov ge kompletterande direktiv
- se till att Tyresös projektmodell tillämpas
- avsluta projektet

Styrgruppen förutsätts bestå av:

Bo Rehnman, Kommundirektör

Torstein Tysklind, Ekonomichef

Charlotta Janson-Josephsson, Kommunikationschef

Britt-Marie Lundberg-Björk, Förvaltningschef

Kommunstyrelseförvaltningens stab

Sara Kopparberg Förvaltningschef Stadsbyggnadsförvaltningen

Monica Larsson, Förvaltningschef, Barn- och Ungdomsförvaltningen

Jonas Jansfors, HR-chef

Robert Hammarstedt, **Projektchef** tillika Fastighetschef

Politiska företrädare förväntas inte vara aktiva i det operativa styrgruppsarbetet. Den politiska aktiviteten förutsätts kanaliseras via en politisk referensgrupp

### **Projektledare (förslagsvis via extern resurs)**

Projektledaren ansvarar under projektchefen för att projektet når de uppställda målen genom att:

- leda det direkt operativa projektarbetet
- planera och följa upp projektarbetet
- kontrollera kvaliteten i arbetet och dess resultat
- sköta projektbudgeten och kostnadsuppföljningen
- rapportera till styrgruppen samt projektchef
- ta hand om de resurser som projektet har fått

### **Resurser**

#### **Personella resurser**

Det kommer att behöva avsättas tid och resurser för sakkunniga medarbetare i projektgruppen. Projektet kommer också att innebära att stora delar av den centrala administrationen och politiken kommer att bli inblandad när det gäller belysning av olika yrkeskategoriers lokalbehov. Respektive förvaltning ska inom sina befintliga budgetramar avsätta de resurser som behövs i projektet. I projektet kommer det att göras avrop enligt ramavtal som kommunen har. Dessa bedöms kunna tillhandahålla de efterfrågade tjänsterna när det gäller den inledande beläggningsutredningen. Fortsatt arbete för att fastställa lokal- och funktionsprogrammet planeras ske genom upphandling, givet vi inte kan bedöma ha tillräckliga kompetenser internt.

#### **Referensgrupper**

Referensgrupper – utöver den politiska -kommer att användas under projektarbetets gång för att lämna synpunkter, tillföra erfarenheter och därigenom bredda delaktigheten och öka kvaliteten i projektresultaten. Referensgrupper är kommunledningsgruppen och de fackliga organisationerna genom centrala samverkansgruppen . Utöver detta kommer även specialister att kunna agera referenspersoner både till styrgrupp och projektledare.

En politisk referensgrupp tillsätts med representation ur den styrande majoriteten. Den styrande majoriteten avgör i vilken omfattning oppositionsföreträdare skall vara aktiva i projektarbetet.

#### **Projektbudget**

Budgeten för projektet är 1,0 mkr under år 2018. De avsatta medlen ska användas till bland annat externa konsulter. Projektchefen ska återkomma till styrgruppen för framtida budgetmedel.

**Tidplan**

Projektet kommer i inledande skede att följa tidplan enligt uppdragsbeskrivningen.

**Rapporteringsrutiner**

Projektledaren alternativt projektchefen rapporterar efter behov till styrgruppen. Projektgruppen kommer under projektets gång att ha kontinuerliga möten och avstämningar.

**Beslutsansvariga**

Projektchefen är ansvarig för projektets budget, avrop på ramavtal och att tidplanen hålls. Avrop på ramavtal ska stämmas av med och godkännas av styrgruppen.

\*\*\*\*\*