

Tyresö kommun
Tekniska kontoret
Robert Hammarstedt
Fastighetschef

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-03-05

1 (6)

Diarienummer

2018/KS 0218 010

Kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut samt lokal- och funktionsprogram för förvaltningslokaler

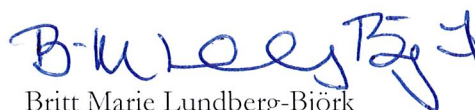
Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunledningsutskottet för beslut i kommunstyrelsen

1. Bifogat lokal- och funktionsprogram för det nya kommunhuset antas.
2. Alternativ C, att framtidens kommunhus ska vara i kommuns ägo, antas som inriktning för det fortsatta arbetet med förvaltningslokaler, se sida 14 i lokal- och funktionsprogrammet.

Kommunstyrelseförvaltningen



Stefan Hollmark
Kommundirektör



Britt Marie Lundberg-Björk
Chef Tekniska kontoret

Sammanfattning

I maj 2018 fattade kommunstyrelsen ett beslut om ett projektdirektiv som en del i en större process att förändra och modernisera etableringen av den kommunala administrationen i centrala Tyresö.

Kommundirektören gavs i uppdrag att:

- med en styrgrupp till sitt förfogande projektleda en förändrad och moderniserad etablering av den kommunala administrationen i centrala Tyresö
- utifrån särskilt upprättade projektdirektiv (se bilaga) genomföra sitt projektledningsåtagande
- återkomma med ett förslag till inriktningsbeslut för val av kommande part för avtalstecknande senast 2019-03-01.

Kommunstyrelsen gav fastighetschefen i uppdrag att leda ett projekt att ta fram ett lokal- och funktionsprogram för att belysa de kommunala verksamheternas behov.

I detta arbete har Tyresös projektmodell tillämpats, där kommunledningsgruppen har utgjort styrgrupp och referenspersoner har utsetts från alla verksamhetsdelar och förvaltningar för att kunna bistå med att ta fram verksamheternas olika behov.

Baserat på dagens arbetssätt är en kombination av olika former av arbetsmiljöer det bästa sättet. I dagens läge lämpar sig en arbetsplats med fasta personliga arbetsplatser, till största delen arbetsplatser i landskap indelat i hemvister men med en generell standard och generellt arbetssätt. En förutsättning för att medarbetarna skall ha en bra arbetsmiljö är ett stort antal samtalsrum och mötesrum av olika storlek.

Beskrivning av ärendet

I maj 2018 fattade kommunstyrelsen ett beslut om ett projektdirektiv som en del i en större process att förändra och modernisera etableringen av den kommunala administrationen i centra Tyresö.

Kommunstyrelsen gav fastighetschefen i uppdrag att leda ett projekt för att ta fram ett lokal- och funktionsprogram för att belysa de kommunala verksamheternas behov.

Enligt projektdirektivet skulle följande nyttomål uppfyllas

- Maximal flexibilitet för att möta nya arbetsformer och metoder, vilka ska kunna möta en förväntad prognos kring antalet tjänstepersoner som företrädesvis behöver ha sin placering samlat men även för aktivitetsbaserade arbetsätt.
- Möjliggöra både fysiska och virtuella möten
- Stimulera till liv och rörelse inom huset. Det ska eftersträvas ett betydande nyttjande av lokaler sett över dygnet runt/året runt.
- Bli en mer attraktiv arbetsgivare
- Hälsofrämjande arbetsmiljö

Arbetsätt

För att kunna göra en bedömning av verksamheternas behov och definiera målbilden har projektet innehållit följande moment:

- Individuella intervjuer med referenspersoner och styrgruppsmedlemmar
- Workshops och temasamtal
- Studiebesök
- Beläggningsmätningar
- Avstämningar

I bifogat lokal- och funktionsprogram framgår resultatet av varje enskild punkt ovan.

Lokal- och funktionsprogram

Idag har kommunen ca 550 arbetsplatser fördelade på 330 arbetsrum. 45% har egna rum, 45 % sitter i delade rum med 2-4 personer och 10% sitter i landskap med 5-15 personer. Idag nyttjar kommunen en total lokalyta om 10 000 kvm.

Det förslagna lokalprogrammet finns på sidorna 19-20 i lokal- och funktionsprogrammet. Det bör noteras att för att säkerställa att nyttomålen i programdirektivet uppnås behöver lokalytan vara större än idag. Förslagsvis en total yta på 15 400 kvm. De ytor som främst behöver utökas från dagens lokalyta är entréytor, serviceytor, servering och personalutrymmen.

För att kunna fastställa det framtida behovet av lokalyta, behöver en fördjupad förstudie göras. Dels för att fastställa det framtida arbetssättet och dels för att se hur det målsatta arbetssättet kan bidra till att effektivisera lokalytan.

Med anledning av att kommunens invånare kommer att öka kommer det även att påverka antalet anställda inom kommunen. Många verksamheter skulle kunna effektiviseras. Den del som mest troligt kommer följa befolkningskurvan närmast är socialförvaltningen, som troligtvis kommer öka med 2,5 anställda per år. För övriga verksamheter räknar vi med 1 anställning per år. Sammanlagt skulle detta bli en total personalökning på ca 100 personer fram till 2035 (lågt räknat).

Det råder en samsyn att kommunhuset bör ligga centralt. Däremot är det nödvändigt att fatta ett beslut om det skall vara i kommunal ägo eller vara en inhyrning. Det är ett beslut som måste fattas innan projektet drivs vidare. Vid en inhyrning och renovering av befintligt kommunhus måste ett evakueringsprojekt tas i beaktande.

Baserat på dagens arbetssätt är en kombination av olika former av arbetsmiljöer det bästa. I dagens läge lämpar sig en arbetsplats med fasta personliga arbetsplatser, i en miljö med till största delen arbetsplatser i landskap indelat i hemvister men med en generell standard och generellt arbetssätt. Se ritningsskiss på sida 16 i lokal- och funktionsprogrammet för en exemplifiering av kombikontor.

En förutsättning för att medarbetarna skall ha en bra arbetsmiljö är ett stort antal samtalsrum och mötesrum av olika storlekar samt en bra personalmatsal. I intervjuer har det visat sig att arbetssätt och arbetsmiljöer skiljer sig inte endast förvaltningarna emellan utan även mellan enheter och avdelningar. Detta beror delvis på att verksamheternas karaktär skiljer sig från varandra, men även på att det finns olika ledarskapskulturer.

Ett förslag på en arbetsmiljö som skapar ett flexibelt och varierat arbetssätt är presenterat som ett förslag för att ge en bild på hur det skulle kunna se ut baserat på befintlig byggnad, se planskisser på arbetsmiljö som stimulerar flexibelt arbetssätt s. 17-18 i lokal- och funktionsprogrammet.

För att kunna skapa ett kommunhus som ska stimulera till liv och rörelse inom huset och eftersträva ett betydande nyttjande av lokaler sett över dygnet runt/året runt, krävs det en djupare förstudie när det nya kommunhusets lokalisering är definierad. De olika förslag som har tagits fram och som skulle kunna integreras med ett kommunhus har varit av olika karaktär och kan stimulera både näringsliv, kultur, föreningsliv och mötesplats för medborgare i övrigt. För att kunna bedöma nyttan och genomförandemöjlighet, behöver det göras en djupare förstudie på vad som kan genomföras till det bästa resultatet för kommunens medborgare.

Inriktning

För de fall lokal- och funktionsprogrammet antas är rekommendationen att gå vidare i projektet med ansatsen att framtidens kommunhus skall vara i kommuns ägandeform, dvs alternativ C, se sida 14 i lokal- och funktionsprogrammet.

Ett kommunhus i kommunalt ägande motiveras med följande;

- Kommunens finansiering (kapitalkostnad) är billigare än privata fastighetsägares samt att det inte heller finns ett vinstintresse för kommunen som fastighetsägare. Således är alternativet att äga kommunhuset en billigare lösning.

- Ett ägande av kommunhuset skapar dessutom betydligt enklare beslutsprocesser om kommunhuset i framtiden behöver modifieras, byggas om m.m.
- Lokal-och funktionsprogrammet öppnar upp för att även andra kommunala verksamheter ska finnas i kommunhuset utöver kommunal administration. Ett framtida genomförande av detta, skulle också underlättas med ett kommunägt kommunhus .

Slutsats

Med ovan anförda är det föreslagna lokal- och funktionsprogrammet en lösning för ett kombikontor med hemvister. Däremot i vilken utsträckning det ska vara landskapsmiljö, enskilda rum eller mötesrum samt hur stor lokalyta som behövs beror på hur och i vilken utsträckning kommunstyrelsen anser att mognadsgraden för organisationen och dess medarbetare ska vara 2023.

För att kunna vara en attraktiv arbetsgivare och ge förutsättningar till samnyttjande och säker och inbjudande miljö behöver lokalytan utökas från ca 10 000 kvm till ca 15 400 kvm.

Nästa steg

För att projektet skall kunna drivas vidare och möta kommunens behov av ett nytt kommunhus 2023 behöver beslutet om det nya kommunhusets lokalisering och ägandeform fattas under våren 2019.

Sedan behöver en fördjupad förstudie göras på projektet och behovet av lokal- och sekundära ytor samt en bearbetning av lokal- och funktionsprogrammet anpassat efter önskat arbetssätt och beslutad lokal. Det kommer behövas göras mer detaljerade mätningar av nyttjande av mötesrum och arbetsplatser. Förankringsarbetet med medarbetarna bör fortsätta. Parallellt med detta bör arbetet om förändrat arbetssätt och en digitaliseringsprocess pågå för att kunna påskynda organisationens mognadsgrad till en inflyttning i det nya kommunhuset.