

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnads kontoret  
Robert Hammarstedt  
Chef Projektavdelningen

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2020-04-03

1 (6)

Diarienummer  
2018/KS 0218 010

## **Inriktningsbeslut för nytt kommunhus**

### **Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till kommunstyrelsen**

- Inriktningen för ett framtida kommunhus är en inhyrningslösning för kommunens del.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark  
Kommundirektör

Sara Kopparberg  
Chef samhällsbyggnadskontoret



## Sammanfattning

Kommundirektören fick i uppdrag av kommunstyrelsen 2018-05-29 § 115 att återkomma med förslag till inriktningsbeslut om kommunens förvaltningslokaler. Kommunstyrelseförvaltningen har utrett ärendet och den samlade bedömningen att det är mer fördelaktigt att kommunhuset framgent är i inhyrd regi.

Nedan sammanfattas de perspektiv som belyses i denna tjänsteskrivelse i en matris som visar det mest fördelaktiga alternativet (+) för varje perspektiv alternativt det mest negativa alternativet (-).

	Eget ägande	Inhyrt
<b>Risker</b>	-	
<b>Centrumanknytning</b>		+
<b>Infrastruktur</b>		+
<b>Kassaflöde</b>		+
<b>Kostnad</b>	+	

## Beskrivning av ärendet

Kommunens hyresavtal för kommunhuset upphör att gälla den 31/12 2023. Lokalerna är inte förenliga med det arbetssätt som kommunen önskar bedriva och sträva efter, dessutom är byggnaden i behov av renovering. Lokalerna uppnår idag inte de förväntningar som ställs på uppdaterad arbetsplats i tiden

och går inte i linje med kommunens mål att vara en attraktiv arbetsgivare. Mot bakgrund av detta initierades under 2018 ett projekt där ett lokal- och funktionsprogram arbetades fram och kommunstyrelsen fattade beslut om att anta programmet 2019-05-08 § 89.

Kommundirektören fick i uppdrag av kommunstyrelsen 2018-05-29 § 115 att komma med förslag till inriktningsbeslut om kommunens förvaltningslokaler, det vill säga om kommunen ska bygga ett nytt kommunhus i egen regi eller hyra in sig hos annan fastighetsägare.

### **Behov av nytt kommunhus**

I och med att de tekniska installationerna i nuvarande kommunhus är slut och att kontraktet upphör att gälla 2023 behöver kommunen komma till ett beslut för att gå vidare. Just nu sitter den administrativa personalen fördelade på 3-4 olika objekt. Detta är inte hållbart och gör det svårt att skapa en attraktiv arbetsmiljö för att attrahera den bästa kompetensen på marknaden.

Fördelarna med att kunna samla den administrativa personalen i ett fastighetsobjekt handlar om att underlätta och göra arbetet och samarbetet mellan enheter och förvaltningar mer effektivt. En annan fördel som skulle bidra till ett mer effektivt arbetssätt är att om kommunens administrativa personal satt samlat skulle det inte förekomma så många ställtider. Idag blir det ställtider på ca 30-40 minuter för personer som måste ta sig mellan de olika objekten och möten. Dessutom skulle kommunen upplevas mer uppdaterad än idag då dagens lokaler inte kan uppfattas annat än omoderna. För att kunna vara en attraktiv arbetsgivare och attrahera rätt personal med framåtanda och driv, behöver kommunen uppfattas som en modern och attraktiv arbetsgivare.

En prövning av barnets bästa kommer utföras när själva utformningen och kraven på lokalerna bestäms.

## Utredning utifrån olika perspektiv

### Risker

Det finns flertalet risker som kan uppstå vid en byggnation speciellt vid komplicerade markförhållanden. Genom en inhyrningslösning kan kommunen ”vältra” över risker om ökade kostnader och problem som kan uppstå på fastighetsägaren och således nå en mer träffsäker förutsägbarhet vad gäller kostnadsestimeringen för kommunen.

### Centrumanknytning

Tyresö kommun äger idag inte mark som är tillgänglig för att på ett enkelt sätt skapa en direkt centrumanknytning för ett nytt kommunhus. En centrumanknytning till kommunhuset är att föredra eftersom det;

- skulle bidra till att utveckla centrum och därmed bidra till utvecklingen av Tyresö och stärka Tyresös attraktionskraft.
- som en stor arbetsplats skulle vara ett stöd för butiker i centrum
- ned kulturella verksamheter i nära anknytning till kommunhuset ger synergier och underlättar för verksamheten, och
- skulle ge kommunen möjlighet att samordna verksamheter i ett integrerat kommunhus

### Infrastruktur

Ingen av kommunens fastigheter i centrumläge har färdig infrastruktur, vilket innebär att det finns väldigt många beroenden i närheten. Det kommer därför ta längre tid innan man kan komma igång med planarbeten och projektering, vilket gör att ett färdigt kommunhus i egen regi kan ligga väldigt långt bort i tiden.

### Kassaflöde

En inhyrning innebär att kommunen får ett bättre kassaflöde och istället kan prioritera att bygga skolor, förskolor och vårdboenden som är nödvändiga för

kommunens utveckling. Vid en inhyrning skulle kommunen kunna fokusera sina resurser på att bli en bättre beställare och bedriva den interna verksamhetsomställningen inför ett nytt kommunhus.

Med ovanförda resonemang är därför den samlade bedömningen att det är mer fördelaktigt att kommunhuset är framgent i inhyrd regi. Därför rekommenderas det att kommen går vidare i projektet med att arbeta med en inhyrningslösning för kommunhuset, vilket är den lösning kommunen har idag då kommunen hyr in 3 av 4 objekt för den administrativa personalen.

### **Effektivitet**

Fördelarna med att kunna samla den administrativa personalen i ett fastighetsobjekt skulle underlätta och göra arbetet och samarbetet mellan enheter och förvaltningar mer effektivt. En annan fördel som skulle bidra till ett mer effektivt arbets sätt är att om kommunens administrativa personal satt samlat skulle det inte förekomma så många ställtider. Idag blir det ställtider på ca 30-40 minuter för personer som måste ta sig mellan de olika objekten och möten. Dessutom skulle kommunen upplevas mer uppdaterad än idag då dagens lokaler inte kan uppfattas annat än omoderna. För att kunna vara en attraktiv arbetsgivare och attrahera rätt personal med framåtanda och driv, behöver kommunen uppfattas som en modern och attraktiv arbetsgivare.

### **Kostnadsjämförelse**

De kostnadsjämförelser som har gjorts är dels utifrån den rådande marknadshyran i Tyresö centrum, dels från statistik från branschorganisationen för att ta fram kalkyler för vad det skulle kosta att bygga en ny kontorsbyggnad. Vad gäller kostnader för markarbeten har erfarenheter hämtats från projektet ishallen, eftersom kommunhuset ska ligga i centrum och den obebyggda marken i kommunens centrum har likande markförhållanden som marken där den nya ishallen byggs. För det fall kommunen skulle bygga ett eget kommunhus skulle det byggas i centrum med liknande markförhållanden som där ishallen byggs idag.

Dessutom har vid beräklandet hänsyn tagits till den alternativkostnad som skulle uppstå om kommunen inte fick sälja marken till en exploatör för bostäder.

I detta beräkande finns det ingen parkeringslösning inräknad.

Dessa förutsättningar för att bygga själv skulle, enligt beräkningarna, innebära en något lägre driftkostnad i längden per år, på ca 1,1 Mkr.

### Sammanvägning av perspektiv

Nedan sammanfattas de perspektiv som belyses i denna tjänsteskrivelse i en matris som visar det mest fördelaktiga alternativet (+) för varje perspektiv alternativt det mest negativa alternativet (-).

	Eget ägande	Inhyrt
<b>Risker</b>	-	
<b>Centrumanknytning</b>		+
<b>Infrastruktur</b>		+
<b>Kassaflöde</b>		+
<b>Kostnad</b>	+	