



SLUTRAPPORT

NYA KOMMUNLOKALER MÖRBY CENTRUM

Januari 2022



DANDERYDS KOMMUN

Tekniska kontoret

Fastighetsavdelningen

PROJEKT/ VERKSAMHET	3
FASTIGHET	3
TJÄNSTEUTLÅTANDE	3
BESLUT.....	3
UPPDRAGSBESKRIVNING	3
ORGANISATION.....	4
TIDER.....	4
EKONOMI	4
UPPHANDLING.....	5
KVALITET OCH MILJÖ	5
RISKER.....	6
INFORMATION.....	6
PROJEKTRAPPORTERING	6
HANDLINGAR.....	6



PROJEKT/ VERKSAMHET

Projektnamn: Nya kommunlokaler

Fastighet

Beteckning: Postiljonen 6

Objekt nr: 671

Adress: Golfvägen 4, 182 31 Danderyd

Beslut

KS 2016-01-11§6	Lokalanvändning
KS 2016-05-23§60	Projektdirektiv
KS 2017-02-13§19	Lokalisering samt förslag hyreskontrakt
KS 2017-12-04§135	Fler arbetsplatser
KF 2017-12-18§117	Genomförande och hyresavtal
FN 2020-01-16§4	Upphandling inredning
FN 2020-01-16§5	Upphandling säkerhetsentreprenad
FN 2020-09-03§50	Upphandling möbler, specialsnickrier och biblioteksinredning
Delegationsbeslut	AV-produkter

Uppdragsbeskrivning

Bakgrund

Projektet omfattar ca 6 000 kvm inhyrd lokalyta i Mörby centrum för kommunens verksamheter. Cirka hälften utgörs av kontor för socialkontoret, tekniska kontoret, miljö- och stadsbyggnadskontoret, plan- och exploateringsenheten samt IT-enheten. Övriga ytor utgörs av bibliotek, kontaktcenter, en mötesavdelning samt en samlingsal för politiska sammanträden, utställningar och kulturevenemang.

Syfte

Syftet med de nya lokalerna är att öka tillgänglighet och service för invånarna, öka samarbete och effektivitet inom och mellan förvaltningarna samt säkerställa en god arbetsmiljö och öka attraktiviteten som arbetsgivare. Ytterligare ett syfte med de nya lokalerna är att bidra på ett positivt sätt till kommunens hållbarhetsarbete, vilket bland annat skett genom återbruk av inredning.

Mål och resultat, från projektplanen

Effekt mål

Ökad service till invånarna
Ökad effektivitet för förvaltningarna



Ökat samarbete inom organisationen
Snabbare ärendeflöde
Underlätta rekrytering och minska personalomsättning

Coronapandemin pågår sedan knappt två år varför medarbetarna har jobbat hemifrån helt eller delvis sedan inflyttning i de nya lokalerna. Målen är därför mycket svåra att bedöma i detta skede.

Projektmål

Tid, inflyttning augusti 2019. Ej uppnått pga att Skandia fastigheters tidsplan försenades ca ett år
Ekonomi investeringsbudget 25,2 mnkr. Uppnått, utfall ca 21,5 mnkr.
Kvalitet, att stödja effektmålen. Kan ej besvaras i nuläget

Resultat

Lokalernas utformning och uttryck är till stor del ett resultat av många engagerade medarbetares ansträngningar. Därtill har många specialistfunktioner anlåtats för att åstadkomma lokaler som uppfyller både tekniska krav på exempelvis säkerhet, akustik och modern AV-teknik samt för att skapa lokaler som når upp till förväntningarna på en trivsam miljö som inbjuder till samtal och samarbete. Flexibilitet, hållbarhet och säkerhet har varit tongivande i utformningen liksom möjligheter till samverkan och effektivitet. Lokalerna präglas av naturmaterial med en färgsättning inspirerad av naturen.

Cirka hälften av ytan är förlagd på det övre våningsplanet och utgörs av kontor för socialkontoret, miljö- och stadsbyggnadskontoret, tekniska kontoret samt plan- och exploateringsenheten. Där finns också en personalmatsal. På entréplanet finns det nya kommunbiblioteket, en samlingshall, kontaktcenter samt en mötesavdelning med ett drygt femtontal mötesrum. Vidare finns kontorslokaler för IT-enheten och en särskild mötesavdelning för socialkontorets besökare med extra hög säkerhetsnivå.

Det är framför allt de publika ytorna som har utökats jämfört med tidigare. Kontaktcenter har ersatt Info Danderyd och socialkontorets reception. För att underlätta för medborgarna är kontaktcenter strategiskt placerad intill entrétorget med närhet till mötesparken, socialkontorets besöksrum och till biblioteket. Entrétorget är en ca 380 kvadratmeter stor, öppen yta med 6 meters takhöjd och ljusinsläpp via omfattande glasytor. I enlighet med projektplanen ska ytan vara flexibel och möjliggöra utställningar, uppträdanden, politiska sammanträden med mera. Redan nu har kommunfullmäktige haft ett par sammanträden, det har visats barnteater på scenen och invigningen av kommunens demokratijubileum hölls på entrétorget. Vidare bjöd fastighetsnämnden in kommunfullmäktige till visning och överlämning av lokalerna under senhösten. Allt har fungerat väl och lokalen fungerar såsom planerat.



Utöver den stora öppna ytan med bokhyllor och läsplatser innehåller det nya kommunbiblioteket ett tidningsrum, ett utställningsrum med scen, två mötesrum för allmänheten, ett femtontal studieplatser, en ungdomsavdelning samt en barnavdelning. Stor kraft har lagts på att engagera medborgare, framför allt ungdomar för att skapa ett attraktivt bibliotek.

Lokalprojektet har inneburit evakueringar för flertalet verksamheter där vissa enheter har evakuerats flera gånger. Detta har givetvis inneburit störningar men tydligt och stöttande ledarskap har möjliggjort en fortsatt effektiv framdrift i verksamheten.

Organisation

Projektorganisation

Styrgrupp	Kommunens styrgrupp för kommungemensamma projekt
Programgrupp	Programmet har tagits fram av förvaltningschefer under ledning av konsultföretaget Structor och med hjälp av TEA Arkitekter.
Referensgrupp	Referensgrupper har funnits för inredning, entrétorgets användning, bibliotekets utformning och utsmyckningen i mötesrummen. Därutöver har en operativ styrgrupp funnits bestående av administrativa chefer, enhetschefer och skyddsombud.
Personalsamråd	Löpande genom APT

Kontaktpersoner

Teknisk direktör	Anna Tengelin Skoog
Fastighetschef	Magnus Fridell
Projektledare	Annika Benton

Tider

Tidplan inflyttning	Skandia fastigheter redovisade endast några få månader efter hyreskontraktets tecknande en försening med ca 1 år. Därefter har ytterligare ett par förseningar skett och inflyttning har skett etappvis. Socialkontoret och Miljö- och stadsbyggnadskontoret flyttade in under hösten 2020 medan Tekniska kontoret, Plan- och exploatering samt biblioteket flyttade in under sommaren 2021 och under hösten 2021 färdigställdes den sista etappen med inflyttning för IT-enheten.
---------------------	--



Ekonomi

Finansiering Investeringsbudgeten är 25,2 mnkr, utfall uppgår till **ca 21,5** mnkr.

Projektet finansierades initialt av Kommunstyrelsen efter beslut om genomförande i Kommunfullmäktige 2017-12-18§117. Fastighetsnämnden övertog ansvaret för finansieringen under 2019.

Investeringsbudget Investeringsbudgeten om 25,2 mnkr baserades på följande kalkylerade delar:

- Inredning 13,2 mnkr
- Arkiv 10,0 mnkr
- IT 2,0 mnkr

Under projektets gång har förutsättningarna och behoven ändrats sedan den ursprungliga kalkylen togs fram. Projektet har utökats till att även omfatta socialkontoret, vilket innebär att antalet arbetsplatser som ingår i projektet uppgår till ca 270 jämfört med de ursprungliga 150 stycken. Genom återbruk av möbler inom kontorsdelen har kostnaden per arbetsplats kunnat minska med ca 40%.

Diskussioner har förts med Skandia fastigheter under en längre tid angående lokal för ett kommunarkiv i Mörby centrum. Dock har ingen lämplig lokal kunnat hittas. Budget för säkerhetsinstallationer och AV-utrustning saknades helt. En omprioritering av kostnaderna inom ramen för investeringsbudgeten har därför bedömts som nödvändig. Fastighetsnämnden beslutade bland annat om upphandling av säkerhetsentreprenaden vilken finansierades inom ramen av investeringsbudgeten, 2020-01-16§5.

Projektets utfall uppgår till **ca 21,5** mnkr att jämföra med budget om 25,2 mnkr.

Upphandling

Avrop från ramavtal har skett för möbler, AV-produkter och nätverk. Upphandling enligt LOU har skett för säkerhetsåtgärder, specialsnickrier, biblioteksinredning, skyltar, utsmyckning och bibliotekshyllor.

Kvalitet och miljö

Kravställning Allmänna miljö- och kvalitetskrav har funnits med i samtliga upphandlingar. Specifika krav ställts på kvalitet i utförandet respektive på materialval, ytbehandling etc.



Hyreskontrakt	Skandia fastigheter har för avsikt att såväl byggnaden i sin helhet som kommunens lokaler ska klassas som Very good enligt BREEAMs miljöcertifieringssystem. Hyreskontraktet innehåller en så kallad grön bilaga som syftar till att parterna gemensamt ska verka för minskad energianvändning, att el ska komma från förnybara källor samt att miljöhänsyn ska tas vid materialval. Parterna ska även ha årliga avstämningar där resursanvändningen diskuteras.
Återbruk	Projektet har arbetat aktivt för att minimera utsläpp genom att återbruka i inredning och välja miljömärkt inredning för det som köps nytt. Sammantaget har projektet köpt ca 130 begagnade skrivbord varav hälften har fått ny skiva, projektet återanvänder drygt 200 kontorsstolar genom att tvätta och byta ut det som varit trasigt. I de interna mötesrummen är ca 80% av inredningen återbrukad. Bibliotekets tidigare bokhyllor har till stor del kapats och lackats om och både soffor och fåtöljer har fått ny klädsel.
Materialval	En tydlig inriktning i projektet har varit att använda naturmaterial. Entrétorget, biblioteket och kontaktcenter har ekgolv, takkonstruktionen på entrétorget består av limträbalkar och de allra flesta skyltar som används är tillverkade i ask och går att återanvända.
Funktion	<p>En viktig hållbarhetsaspekt är funktionaliteten i lokalerna över tid. Kontorsytorna är öppna med små rum i lokalens kärna avsedda för samtal, digitala möten mm. Ett mindre antal interna mötesrum finns också inom respektive kontorsyta. Ytorna kan med enkla medel, i huvudsak med hjälp av möbler, anpassas till förändrade behov, dock måste hänsyn tas till lokalernas begränsningar vad gäller ventilation vilket innebär minimum 11 kvm/person.</p> <p>Då lokalprojektet startade var en arbetsplats per medarbetare en viktig fråga och ett löfte till medarbetarna. Mot bakgrund av effekterna av pandemin och ändrade arbetsmönster är det möjligt att behoven i framtiden ändras. Lokalerna är byggda för att möjliggöra en flexibel användning över tid.</p>

Risker

Fysiska risker	I ett långt och komplext projekt uppstår alltid utmaningar. Konsekvenser av de uppkomna förseningarna, bland annat förlängd evakuering har huvudsakligen hanterats och parerats av verksamheten. Tekniska utmaningar med exempelvis akustik, klimat och säkerhet har successivt eliminerats genom att anlita sakkunniga vid behov, genom tydlig kravställning och genom ett i huvudsak gott samarbete med Skandia fastigheter.
----------------	--



Ett fåtal restpunkter kvarstår, bland annat ombyggnad av entrétrappan, vilken preliminärt ska genomföras av Skandia fastigheter under Q1 2021. Konsekvenser av övriga restpunkter bedöms vara av liten betydelse och det finns ett planerat internt omhändertagande för dessa.

Information

Fastighetsnämnden, kommunstyrelsens arbetsutskott och kommunstyrelsen har informerats kontinuerligt om projektets framdrift i samband med sammanträden. Medarbetarinformation har skett löpande genom platsbesök, informationsmöten samt via digitala kanaler. Även facklig samverkan har genomförts och skyddsombud har deltagit i den operativa styrgruppen för ökad insyn.

Praktisk information har getts till allmänheten i samband med omflyttningar. Biblioteket har även haft viss information på sin hemsida.

Projektrapportering

Slutrapport

Denna rapport

Mötesanteckningar

Protokoll från styrgruppsmöten

Ekonomi

Som en följd av pågående covidepidemi förekommer kraftiga leverans förseningar. Av den anledningen håller projektet öppet ytterligare en period för att samtliga relevanta kostnader ska belasta projektet. Preliminär slutkostnad är 21,5 mnkr.

Handlingar

Utredningar

Funktionsprogram upprättat av Structor i september 2015
Akustikrapport upprättad av ÅF (AFRY) 2019-03-19
Akustikrapport för entrétorget upprättad av Akustikkonsulten, granskad av AFRY/Efterklang
Säkerhetsmålsättning upprättad av säkerhetschef Johan Nordenmark

Ritningar

Uppdaterade relationsritningar ska överlämnas från Skandia preliminärt under Q1 2022.
Möbleringsritningar, senaste version daterad 2021-01-25

Beskrivningar

Rumsbeskrivning och teknisk beskrivning ingår i hyreskontraktet
Branddokumentation framtagen genom Skandia fastigheter, 2021-11-26



DANDERYDS KOMMUN

Tekniska kontoret

Fastighetsavdelningen