



Fastighetsnämnden

Slutrapport Nya kommunlokaler i Mörby Centrum

Ärende

Kommunfullmäktige beslutade om genomförande och tecknande av hyresavtal 2017-12-18 §117. Avtal tecknades därmed i början av 2018 med Skandia fastigheter om cirka 6 000 kvm i Mörby centrum för kommunens verksamheter. Inflyttning har skett i tre olika etapper och den sista etappen färdigställdes under senhösten 2021.

Projektet är därmed avslutat så när som på ett fåtal försenade möbelleveranser. Slutrapport har upprättats för projektet.

Projektet håller sig väl inom den beslutade investeringsbudgeten om 25,2 mnkr med ett utfall på ca 21,5 mnkr. De effektmål som definierades i projektplanen är svårare att följa upp då pågående coronaepidemin innebär att många tjänstemän har jobbat stor del av de senaste två åren hemifrån.

Ärendet återremitterades vid fastighetsnämndens sammanträde 2022-01-27 för komplettering av investeringsbudget för Mörby Centrum.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutrapport för projekt Nya kommunlokaler i Mörby Centrum och lämnar den till kommunstyrelsen.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2015 §54 att utreda kommande lokalbehov i det utbyggda Mörby centrum. Utredningen resulterade i en funktionsbeskrivning vilken kommunstyrelsen 2016-01-11 §6 beslutade skulle utgöra grund för kommunens framtida lokalanvändning. Därefter arbetade kommunledningskontoret tillsammans med tekniska kontoret fram projektdirektiv för den fortsatta arbets- och beslutsprocessen.

Av projektdirektivet framgår att lokalerna ska omfatta kontorslokaler för socialkontoret, miljö- och stadsbyggnadskontoret, tekniska kontoret, plan- och exploateringsenheten samt ytor för kommunarkiv, kommunfullmäktigesal, bibliotek, kulturverksamhet och Information Danderyd



Annika Benton

(nuvarande kontaktcenter). Möjlighet för kommunanställda på slottet att kunna nyttja en tillfällig arbetsplats nämns också.

Projektet har tillgodosett lokaler i enlighet med projektdirektivet med undantag för kommunarkiv då det saknas lämpliga alternativ för ett sådant i Mörby centrum.

Direktivet omfattar också de effektmål och projektmål som ska uppnås.

Effektmål

- Servicen till invånarna ska öka
- Förvaltningarnas effektivitet ska öka
- Ökat samarbete inom organisationen
- Snabbare ärendeflöde
- Underlätta rekrytering och minska personalomsättningen

Projektmål

- Tidsmål, inflyttning hösten 2019
- Ekonomiskt mål, investeringsbudget 25,2 mnkr
- Kvalitetsmål, att effektmålen ska uppnås

På grund av pågående pandemi har uppföljning endast kunnat ske av tidsmål, vilket ej uppnåddes på grund av Skandia fastigheters förseningar respektive det ekonomiska målet, utfall ca 21,5 mnkr, budget 25,2 mnkr.

Direktivet anger också att facilities management, dvs skötsel och drift av lokalerna, ska hanteras inom ramen för projektet. Frågan har hanterats och förvaltning är implementerad där internservice spelar en nyckelroll.

Projektets genomförande

Tekniska kontoret har ansvarat för projektets genomförande med hjälp av externa konsulter. Referensgrupper har bildats för entrétorget användning, val av inredning, bibliotekets utformning och utsmyckning. Det har också funnits en operativ styrgrupp med representanter för samtliga av kommunens enheter i Mörby centrum. Projektet har rapporterat till styrgruppen för kommungemensamma projekt. Det har genomgående funnits ett stort engagemang hos medarbetare och ansvariga chefer vilket bidragit stort till projektets genomförande.

Projektet har ansvarat för planlösning och materialval, all inredning, säkerhet, nätverk, AV-utrustning, utsmyckning och för kommunikationen med Skandiafastigheter.



Annika Benton

Hyreskontrakt

I enlighet med kommunstyrelsens beslut 2017-02-13 §19 fick projektet i uppdrag att ta fram förslag till hyreskontrakt vilket tecknades i början av 2018. Kontraktet omfattar 5 855 kvm och har därefter utökats med omklädning, förrådsytor och ett arkiv i källaren med ny total yta om ca 6 060 kvm. Kontraktstiden är tioårig med start 1 november 2021, årshyran för 2022 uppgår till cirka 20 mnkr inklusive tillägg och indexuppräknning.

Lokalerna

Cirka hälften av ytan utgörs av kontor och är samlad på det övre våningsplanet för att skapa förutsättningar för ett effektivt samarbete. Såväl socialkontoret som miljö- och stadsbyggnadskontoret hade innan evakueringen egna rum i stor utsträckning. Idag har inte någon medarbetare ett eget kontorsrum utan lokalerna består av öppna ytor med mindre rum i kärnan och ett fåtal mötesrum. Ytan per arbetsplats varierar något mellan förvaltningarna men uppgår till ca 11 kvm, vilket är det lägsta tillåtna på grund av fastighetens klimatkrav. Tidigare uppgick den genomsnittliga ytan till ca 21 kvm per anställd.

Det nedre planet utgörs huvudsakligen av publika lokaler. Det första man möts av när man kommer till kommunens lokaler är entrétorget. Med sina cirka 6 meter upp till tak, kontakten med Södra torget och kopplingen till både biblioteket och kontaktcenter, utgör entrétorget hjärtat av lokalerna. Redan nu kommer både vuxna och ungdomar till entrétorget för att läsa, plugga eller för en pratstund. Lokalen har hittills också nyttjats för kommunfullmäktiges sammanträden, barnteater och utställningar, vilket har fungerat mycket bra.

Kontaktcenter har ersatt såväl Info Danderyd som socialkontorets reception och utgör en viktig servicefunktion för medborgarna liksom en viktig avlastning för verksamheten. Intill kontaktcenter återfinns socialkontorets besöksrum. Dessa har en hög säkerhetsnivå och förstärkt ljudklassning för att säkerställa sekretess. Mötesparken består av 17 mötesrum i olika storlekar, varav två större rum med upp till 50 sittplatser vardera för exempelvis nämndsammanträden. Samtliga mötesrum, både interna och externa är utrustade med modern teknik för att möjliggöra effektiv bokning, digitala möten med mera.

Särskilt stor vikt har lagts på inredningen av biblioteket. Det är en blandning av gammal och ny inredning som fornar barnavdelningen, ungdoms-avdelningen, tidskriftshörnan, utställningsrummet liksom bokavdelningen.



Annika Benton

Biblioteket är i hög grad utformat efter de önskemål som framkommit i det gedigna arbete som verksamheten gjort tillsammans med medborgarna.

Hållbarhet

Hållbarhetsaspekten har präglat lokalprojektet från start. Skandia fastigheter klassar hela Mörby centrum enligt BREEAM-systemet, nivå very good. BREEAM är ett omfattande verktyg för långsiktigt arbete på miljösidan och innehåller krav inom områdena ledning och styrning, hälsa och välmående, energiförbrukning, transporter, vattenförbrukning, material, avfall, mark och ekologi, föroreningar och innovation. Hyreskontraktet innehåller också en grön bilaga som framför allt fokuserar på energi- och vattenförbrukning.

För att minska utsläpp liksom för att spara pengar återbrukas en stor mängd möbler, framför allt i kontorsytorna. Cirka 130 skrivbord köptes begagnade av Skandia fastigheter som i sin tur hade köpt dem begagnade. Ett antal har fått nya skivor och några har behövt justeras, men i stort sett fungerar de som nya. Även arkivhyllor har till viss del kunnat köpas begagnade. Samtliga stoppade möbler har ångtvättats och de soffor och fåtöljer som ansågs vara i gott skick har antingen återbrukats i befintligt skick eller fått ny klädsel. På motsvarande sätt har närmare 200 kontorsstolar kunnat återanvändas liksom ett hundratjugotal stolar till de interna mötesrummen och till biblioteket. Det som inte kunnat återbrukas har i stor utsträckning lämnats till Reko för att förhoppningsvis återbrukas av någon annan. En avvägning har hela tiden gjorts mellan funktion, design, kostnad och miljöpåverkan. En effekt är att kostnaden för möbler uppgår till ca 9,5 mnkr jämfört med ursprunglig budget om 13,2 mnkr.

Ekonomi

Projektet har pågått under längre tid och förutsättningarna liksom verksamhetens behov har delvis förändrats under projektets gång, bland annat har säkerhetsfrågorna beaktats i större omfattning och antalet arbetsplatser som omfattas av projektet har ökat från ca 150 till 270 stycken. Vidare har nya arbetssätt med långt fler digitala möten ställt ökade krav på AV-utrustning i lokalerna och ett väl utbyggt nätverk. Projektet har därmed omprioriterat bland budgetposter och utfall för projektets investeringar är ca 21,5 mnkr vilket är väl inom budgeterade 25,2 mnkr.

Sedan fastighetsnämndens sammanträde 2022-01-27 då ärendet återremitterades har slutrapporten uppdaterats med uppgifter om finansiering och investeringsbudget. Bland annat redogörs för finansieringsansvar samt omprioriteringar av investeringsbudgeten som gjorts under projektets gång.



Annika Benton

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Slutrapport Nya lokaler Mörby Centrum
2. Slutrapport Nya lokaler Mörby Centrum

Expedieras
Kommunstyrelsen