

Kommunstyrelsen

Kommunhuset och övriga lokalbehov kopplade till kommunhuset

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta:

1. Kommundirektören uppdras genomföra en förstudie om kommunhuset och övriga lokalbehov kopplade till kommunhuset.
2. Förstudien ska presenteras till kommunstyrelsens sammanträde i november 2023.
3. Förstudien finansieras med 400 000 kr som tas från kommunstyrelsens investeringsreserv.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade 2015-11-10 § 249 att uppdra åt kommundirektören att göra en förstudie och översyn av det framtida lokalbehovet för kommunförvaltningen, i uppdraget ingick att göra en inventering av nuvarande lokaler.

Sektorcheferna har redovisat, senast redovisning år 2019, ett bedömt behov av personal utifrån den verksamhetsomfattning som väntas år 2030. Inom kommunhuset fanns cirka 190 arbetsplatser, år 2019. Den framtida organisationen, med sikte på år 2030, ger ytterligare behov av cirka 40 arbetsplatser. Till detta bedöms ett behov av cirka 10 arbetsplatser att nyttjas för tillfällig arbetskraft såsom konsulter, revision, gästarbetare, studenter och praktikanter. Då målet har varit en samlad förvaltning måste också ytterligare cirka 20 arbetsplatser tillskapas. Sammantaget handlar det om ett behov på 70 arbetsplatser. Under 2016 har Höors kommun förhyrt tre lokaler med sammanlagd yta på 368 kvm i kvarteret Mejeriet. Under 2022 har gjorts en ny inventering av nuvarande lokaler i kommunhuset.

Det finns tre olika alternativa lokalförsörjningslösningar för att komma tillrätta med de då redovisade behoven av arbetsplatser på Kommunhuset.

1. HFAB har gjort en förstudie i samråd med lokalansvariga inom kommunförvaltningen gällande tillbyggnad- och ombyggnad av kommunhuset, tidigare programhandling med ritningar daterat 2021-03-03 med en omräknad budgetkalkyl.
2. Placering av moduler som tillfälliga arbetsplatser, cirka 40 arbetsplatser.

3. Förvärv av en lämplig fastighet i Höors tätort samt ombyggnation- och tillbyggnation av kommunhuset

Inriktningen som utpekades av beslutsfattarna 2015, att samla all förvaltning på ett ställe utifrån verksamhetsomfattning som förväntas bli år 2030, har blivit åtta år gammalt. Det finns ett behov ett nytt omtag i ärendet och ett nytt inriktningsbeslut.

Förslag till beslutsmotivering

Kommunhusets yta är 7 887 kvm enligt HFAB:s redovisning med en hyra på 9 637 907 kr år 2022.

En inventering av nuvarande lokaler har gjorts under 2022 och social sektor har redovisat en noggrann inventering av lokaler som disponeras av sektorn i kommunhuset. Enligt denna redovisning så finns det 105 arbetsplatser som social sektor har i kommunhuset exklusive hemtjänsten norr och söder som även de har sina lokaler i kommunhuset. Här sitter bland annat hälso- och sjukvård samt biståndshandläggare, social sektors stab och ledning samt individ- och familjeomsorgen. Totalt finns det cirka 215 arbetsplatser i kommunhuset idag. Resterande ytor i kommunhuset delas mellan 110 arbetsplatser som tillhör kommunledning, miljöenheten, samhällsbyggnad, barn- och utbildningssektorn, KAF- Växthuset.

Med 215 arbetsplatser i kommunhuset får vi ett nyckeltal som visar att en arbetsplats disponerar en yta på cirka 36 kvm. Nyckeltalet gällande kontorslokaler som används i Sverige idag ligger någonstans mellan 15–20 kvm per arbetsplats. Vad säger ett sådant nyckeltal på 36 kvm/arbetsplats gällande kommunhuset i Höör till oss? Det talar om att antingen används lokalerna ineffektivt eller att lokalerna inte är anpassade till den verksamhet som bedrivs i dem. Det mest troliga är att lokalerna inte är anpassade till den verksamhet som finns i dem eftersom dessa lokaler var avsedda för och byggda som äldreboende. Om vi lägger till problem med ventilation och värme i huset får vi som hyresgäst en upplevelse att lokalerna inte duger varken arbetsmiljömässigt eller volymmässigt.

Enligt den tidigare gjorda utredningen i ärendet (2019) så fanns det ett behov på 70 arbetsplatser i kommunhuset fram till 2030. Det finns ett behov av att förnya den tidigare tagna behovsbeskrivningen och titta ännu längre i framtiden, inte bara till 2030, eftersom detta handlar om väldigt stora åtaganden för kommunen både ekonomiskt och organisatoriskt.

För att komma vidare i ärendet, med det tidigare utsatta målet dvs. att skapa ytterligare 70 arbetsplatser i kommunhuset, togs det fram **tre alternativ** som redovisas nedan.

1. HFAB och lokalansvariga inom kommunförvaltningen har gjort en förstudie för en till- och ombyggnad av kommunhuset och här i ärendet redovisas detta som beslutsunderlag; en programhandling och ritningar daterade 2021-03-03 inklusive en omräknad kostnadskalkyl från november 2022.
2. Under 2022 har lokalförsörjningsstrateg kontaktat några modulleverantörer för att få en indikation om hyreskostnaden i fall att kommunen skulle vilja förhyra moduler till ca 40 arbetsplatser. Denna inhyrning skulle då medföra en kostnad på 1450 - 1550 kr/kvm/år som kallhyra. Till detta skulle tillkomma engångskostnader

för etablering av moduler på cirka 1,1 miljon kronor samt engångskostnader gällande inkoppling av VA, el, fiber och annat på cirka 300 000 kr. Detta alternativ måste upphandlas.

3. Det finns cirka 800 kvm lediga lokaler i byggnaden som ligger på västra stationsområdet i Höör. Hyresindikation för ett 5-årigt hyreskontrakt gällande dessa lokaler sattes på cirka 650 000 kr utan el, vatten, sopor m.m. Värme i lokalerna är bergvärme och vattenradiatorer. Dessa lokaler är anpassade till administrativ verksamhet och skulle kunna inrymma cirka 30–40 arbetsplatser med smärre anpassningar av lokalerna. Det är svårt att flytta någon/några verksamheter från kommunhuset till dessa lokaler utan att tappa det naturliga sammanhang mellan grupper som arbetar tillsammans inom en viss verksamhet. Detsamma gäller arbetsflödena som dessa grupper har inom sina verksamheter.

Det finns några strategiskt intressanta fastigheter i Höørs tätort som skulle kunna utgöra en viktig pusselbit i ett lite större lokalförsörjningssammanhang. Att förvärva någon av dessa fastigheter skulle kunna påverka många verksamheter i Höørs kommun på ett positivt sätt. Här nedan presenteras ett förslag på stegen som behöver göras för att verkställa detta alternativ.

Steg 1. Höørs kommun ska undersöka om det finns en möjlighet för kommunen att förvärva någon av dessa fastigheter för att etablera ett nytt hus för hälso-och sjukvårdspersonal. Efter att dessa lokaler har blivit tillskapade flyttas denna personalgrupp från kommunhuset till de nya lokalerna. De nya lokalerna skulle då byggas just för den aktuella verksamheten och skulle användas många år framöver.

Steg 2. Genomförandet av Steg1 skulle möjliggöra en ombyggnation av kommunhuset i en viss omfattning för att skapa de nödvändiga 70 arbetsplatserna och i samband med detta förbättra den tekniska standarden och öka energieffektivitet i huset.

Steg 3. Detta steg, som inte behöver göras samtidigt med Steg 1 och Steg 2, en tillbyggnad vid sidan om kommunhuset som skulle inrymma nya funktioner som saknas i dagens kommunhus. Detta skulle medföra en samling av olika verksamhetsfunktioner på ett ställe samtidigt som detta skulle möjliggöra avveckling av lokaler som förhyrs idag och som anskaffades en gång i tiden som tillfälliga lokaler.

Den tredje alternativet, förvärv av någon fastighet i Höørs tätort, är det att föredra med tanke på hållbarhet, ekonomi och effektivitet.

Förvaltningen förordar att det tillsätts en projektgrupp som får till uppdrag att ta fram en förstudie. Förstudien ska analysera och bearbeta alla tre steg, inklusive förhandlingen angående fastighetsförvärv, i det tredje alternativet. Förstudien ska komma fram till en slutlig lösning för det tredje alternativet inklusive budgetkalkyl och hyrespåverkan. Kommundirektören ska då utse en projektgrupp som ska ta fram förstudien. Det kommunala bolaget som ansvarar för offentliga lokaler borde ingå i denna projektgrupp. Projektgruppen ska då starta sitt arbete med förstudie efter inriktningsbeslut fattat av kommunstyrelsen i detta ärende.

Förstudien ska, efter att den har blivit klar, tas upp för beslut om fortsatt projektering som en del av den fortsatta utvecklingen av detta ärende. Förstudien ska presenteras till kommunstyrelsen senast 21/11 2023.

Om förstudien godkänns av kommunstyrelsen möjliggör detta för kommunen att tillsammans med det kommunala bolaget skriva ett projekteringsavtal avseende den fortsatta planeringen och projekteringen av planerade lokaler.

Efter avslutad projektering och upphandling av byggentreprenad ska det kommunala bolaget presentera ett nytt hyreskontrakt gällande kommunhuset och de andra lokaler för kommunstyrelsen. Ett slutligt beslut, för att starta byggentreprenaden, i detta ärende borde fattas enligt den delegeringsordningen som råder i Höors kommun.

Ekonomiska konsekvenser

Det kommer att behövas externa resurser för att göra denna förstudie, som lämpligen genomförs under 2023. Denna förstudie är av komplex natur med många inblandade parter med ett leveransdatum och bedömda kostnader och på grund av detta måste drivas som ett projekt. Kostnaden beräknas till 400 000 kr.

Det föreslås att kommunstyrelsen beslutar att förstudien startas och beviljar de äskade resurser för detta arbete. Syftet med förstudien är att minska investeringsbehovet.

Tjänsteskrivelsen har tagits fram i samarbete med ekonomichefen och kanslichefen.

Predrag Amanovic
Lokalstrateg- och projektledare
Telefon: 0413-28178
E-post: predrag.amanovic@hoor.se

Beslutsunderlag

1. TjänsteskrivelseKommunhuset.pdf
2. HFAB:s förstudie, programhandling med ritningar daterat 2021-03-03 med HFABs budgetkalkyl från november 2022
3. Utredningen – Förutsättningar för social sektor i f.d. Skogsstyrelsens lokaler