



## Renovering av kommunhuset

### Ärendebeskrivning

LEKO har under en lägre period framfört att det finns behov av renovering av kommunhuset. Renoveringsbehoven är omfattande och kräver relativt stora ingrepp i lokalerna. LEKO har lyft behovet av att vid en renovering också ta ställning till hur kommunen har för avsikt att nyttja lokalerna framåt, så att åtgärderna som görs kan anpassas utifrån det. Det innebär att kommunen behöver se över behovet av antalet arbetsplatser framåt och utformningen av lokalerna.

Med utgångspunkt av Lekeberg kommuns strategiska lokalförsörjningsplan har Kommundirektören 2020-05-18 gett Leko uppdraget att ta fram underlag innehållande förslag på ombyggnad av lokalerna i kommunhuset.

Målbilden är skapa bättre och effektivare lokaler samt kunna centralisera administrationen i större utsträckning än idag. Ombyggnationen kommer innebära ytterligare ett 20-30 tal arbetsplatser i kommunhuset, lite beroende på vilka arbetsformer man väljer. Det möjliggör bland annat att lämna nuvarande kontorslokaler på Bergsgatan (som idag är inrymda i lägenheter) samt framtidssäkra tillgången till administrativa arbetsplatser.

Kommunen ska vara en attraktiv arbetsgivare och tillhandahålla trevliga och funktionella lokaler, dels för att behålla medarbetare och även för att kunna rekrytera nya medarbetare.

Förslaget är att LEKO får i uppdrag att gå vidare med att arbeta fram ett lokalprogram med tillhörande kalkyler.

## 1 Bakgrund

Allt eftersom kommunen växer kommer även behovet av administrativa arbetsplatser att öka. I dagsläget finns cirka 100 personer som är i behov av en administrativ arbetsplats och 2030 kommer behovet att vara cirka 120 administrativa arbetsplatser. Idag är administrativ personal spridda i olika lokaler runt om i Fjugesta som inte är anpassade för kontorslokaler, bland annat så finns ett 10-tal arbetsplatser på Bergsgatan i två stycken bostadslägenheter. Behov av kontorslokaler finns inom samtliga förvaltningar. I dagsläget är ca en sjundedel av dessa personer placerade i kommunhuset, blanda annat kultur- och fritidsavdelningen, socialtjänst, ekonomiavdelning, personalavdelning, administrativa avdelningen m fl.

Kommunhuset är i behov av underhåll av ventilationssystemet, el, VA mm. Lekebergs kommunfastigheter som äger byggnaden har efterfrågat hur ventilationen ska dimensioneras i de olika rummen. Detta har resulterat i en undersökning av hur



många arbetsplatser som skulle kunna rymmas i kommunhuset. Med vissa förändringar i kommunhuset skulle det finnas gott om utrymme för administrativ personal som idag sitter på andra adresser i Fjugesta.

### **Framtidens arbetsplats**

I och med Covid-19 pandemin har stora delar av den administrativa personalen i kommunens förvaltningar arbetat på distans. Studier visar att en effekt av pandemin kommer att vara förändrade arbetssätt med en ökad efterfrågan på distansarbete. Det ökade distansarbetet ger nya krav på flexibilitet både från medarbetare och från verksamheten, vilket får en inverkan på bl.a. de fysiska kontorens utformning.

## **2 Analys**

LEKO har under en lägre period framfört att det finns ett omfattande behov av renovering av kommunhuset. Renoveringsbehoven är omfattande och kräver relativt stora ingrepp i lokalerna. LEKO har lyft behovet av att vid en renovering också ta ställning till hur kommunen har för avsikt att nyttja lokalerna framåt, så att åtgärderna som görs anpassas utifrån det. Det innebär att kommunen behöver se över behovet av antalet arbetsplatser framåt och utformningen av lokalerna.

Antalet arbetsplatser har de senaste åren ökat och det har blivit allt vanligare att de befintliga cellkontoren används för två eller flera arbetsplatser. Detta ställer högre krav på tillgången till mötesrum och fler personer per rum förändrar också kraven på t ex ventilation. Det finns stor potential i att effektivisera användningen av ytorna i kommunhuset.

Nuvarande utformning är både ineffektiv, i form av att ytan i lokalerna utnyttjas relativt dåligt (stora kontor, stora korridorer osv osv), men också dåligt anpassad till dagens arbetssätt. Behov finns av fler och bättre mötesrum. Idag är flera av konferensrummen f d kontor med bristfällig funktion i form av låg tillgänglighet, dålig ventilation osv.

SWECO tog, på uppdrag av kommunen, fram förslag på hur en ev. ombyggnation skulle kunna se ut och även om den behöver jobbas igenom mer och processas med verksamheterna, så visar den på möjligheter som finns till både mer funktionella lokaler och att inrymma fler medarbetare i kommunhuset.

### **2.1.1 Brister**

Då ett helhetsgrepp kring kommunhuset har diskuterats under många år har flera, mer eller mindre tillfälliga, lösningar gjorts för att undvika ombyggnationer som i ett senare skede skulle bedöms som felaktiga och att medel använts på ett oklokt sätt. Det innebär att det i nuläget finns en hel del mindre bra lösningar i kommunhuset och ett uppdämt behov av ombyggnation.

Nedan är några av de brister som finns i nuläget:

- Sydnärkes IT har inte lokaler som uppfyller deras behov
- Många kontor används idag av 2-3 medarbetare där det förut satt 1
- Brist på samarbetsytor/mötesrum



- Dåliga/undermåliga ytor för lunch och fika
- Bristfälliga arkivlokaler
- Mötesrum med dålig ventilation och dålig tillgänglighet
- Pausrum saknas eller är mer eller mindre oanvändbart
- Godsmottagning och utrymme för förvaring/hantering av leveranser är undermålig
- Reception med tillhörande ytor motsvarar inte behovet för kommunens kommande "kontaktcenter" och har brister tillgänglighetsmässigt
- Bristfälliga lösningar för besök till socialtjänsten
- Säkerhetsbrister, framförallt kopplat till extern hyresgäst
- Dålig ventilation och klimat

### 2.1.2 Samlokalisering

Utöver att det finns behov av att utöka antalet administrativa arbetsplatser, så finns det också befintliga lokaler som skulle vara möjliga att lämna vid en ombyggnation av kommunhuset. Framförallt är det arbetsplatserna som idag är inrymda i lägenheter (som hyrs av LEBO) där kommunen behöver hitta en annan lösning. Det finns dels stora arbetsmiljöproblem i de lokalerna och det finns också en bostadsbrist i Fjugesta. Det skulle ge möjlighet att använda lägenheterna för att möta behovet av bostäder istället för att använda dem till kontorslokaler.

Det finns också anledning att undersöka möjligheterna till att samlokalisera fler funktioner för att hitta både ekonomiska och verksamhetsmässiga fördelar.

### 2.1.3 Inriktning

Förutom den renovering som behöver göras så är inriktningen att se över utformningen av lokalerna för att:

- Använda kommunens lokaler mer effektivt och mer kostnadseffektivt
- Skapa fler arbetsplatser
- Skapa mer ändamålsenliga lokaler
- Skapa lokaler som ger en bra arbetsmiljö för medarbetare (och förtroendevalda)
- Skapa bra förutsättningar för politiska sammanträden

### 2.1.4 Ökad måluppfyllelse

I det fortsatta arbetet med att ta fram underlag för att renovera kommunhuset så bör kommunfullmäktiges mål om att kommunen ska minska sin klimatpåverkan prioriteras högt, och renovering bör bidra till att nå de uppsatta målen.



Lekebergs kommun minskar sin klimatpåverkan	Miljödiplomering av Lekebergs kommun	Ja	Ja	Ja	Ja
	Solceller på kommunala byggnader (Installerad effekt)	6,7 kW	Öka från 46,96 kW	Öka	Öka
	Energianvändningen per kvadratmeter inom kommunala fastigheter (el)	48,93 kWh/kvm	Minska från 48,93 kWh/kvm	Minska	Minska
	Energianvändning per kvadratmeter inom kommunala fastigheter (värme)	64,13 kWh/kvm	Minska från 64,13 kWh/kvm	Minska	Minska

Figur 1 Från Kommunfullmäktiges MER-plan 2021

## 2.2 Fortsatt process internt

Vid ett beslut om att gå vidare med projektet så behöver ett lokalprogram arbetas fram i samverkan med verksamheterna. Detta är ett relativt omfattande arbete där kommunen också behöver väga in och arbeta med utformningen av framtidens arbetsplats. Inte minst har Covid 19- pandemin skapat nya förutsättningar och möjligheter, vilket bör vägas in i utformningen av lokaler och arbetsplatser.

### 2.2.1 Ekonomi

Drift- och hyreskalkyler ska i ett ev. nästa steg arbetas fram. LEKO har arbetat fram en väldigt preliminär summa där den totala investeringen är ca 52 miljoner. Denna siffra är ytterst osäker och kommer revideras om projektet får okej att gå vidare. En del av investeringen kommer vara underhåll och den delen kommer inte belasta hyran.

### 2.2.2 Skalbart

Om kommunstyrelsen beslutar att gå vidare bör de delar där det finns olika alternativ redovisas tydligt med tydliga konsekvensbeskrivningar så kommunstyrelsen kan ta ställning till detta vid en ev. beställning.

T ex vad ett fasadbyte skulle kosta, för och nackdelar med det.

## 3 Slutsats

Kommunstyrelseförvaltningen förordar att gå vidare med projektet, både med anledning av behovet av att till skapa fler arbetsplatser i kommunen i enlighet med det behov lokalförsörjningsplanen visar, men också med anledning av de brister och behov som finns i nuvarande lokaler. En renovering med befintlig utformning bedöms inte som ett bra alternativ.

I enlighet med kommunfullmäktiges mål föreslås att LEKO tar fram ett förslag för att förbättra fastighetens energiförbrukning och energieffektivitet. LEKO bör också se över möjligheten till solceller i enlighet med de politiskt beslutade målen.

Förvaltningen förordar att LEKO arbetar vidare utifrån att lokalerna som hyrs ut till externa hyresgäst tas över av kommunen och att dem ytorna ingår i renoveringen.



## Förslag till beslut

Kommunstyrelsen uppdrar till LEKO att gå vidare med Projektet Renovering av Kommunhuset och ta fram ett komplett underlag för att kommunstyrelsen ska kunna ta ställning till en eventuell beställning.

LEKEBERGS KOMMUN

Gustav Olofsson  
Kommundirektör