



KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Handläggare: Sylvia Christiansen
Titel: Lokalstrateg
E-post: sylvia.christiansen@norrtalje.se

Till:
Kommunstyrelsen

Investering och inriktningsbeslut administrativa lokaler

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Godkänna lösningsförslag Alternativ 2 – Ombyggnad för ökad flexibilitet, samarbete och mindre kontorslandskap.
2. Bevilja investeringsanslag med 5 000 tkr för förstudie av lösningsförslag alternativ 2 och bevilja startbesked för förstudien.
3. Investeringen om 5 000 tkr finansieras genom omprioritering inom den beslutade investeringsplanen i Mål- och budget 2025–2027, eftersom investeringsprojektet för yrkesförberedande programmet skjuts upp till 2026.
4. Uppkommen driftkostnad i form av kapitalkostnad och driftkostnad för förstudien läggs till kommande genomförandeinvestering alternativt kostnadsförs ifall inte fortsatt investering sker efter förstudiens slut.
5. I kommande Mål- och budget 2026–2028 inarbetas investeringsbelopp motsvarande alternativ 2 i Mål och budget från och med 2026.
6. Kommundirektören återkommer till kommunstyrelsen med redovisning av förstudien och förslag till fortsatt hantering.
7. Kommundirektören återkommer i budgetdialoger våren 2025 med fördjupad analys av driftkostnader och investeringsutgifter inför Mål och budget 2026–2028 och till kommunstyrelsen i samband med delårsrapport per april hur projektet påverkar driftkostnader innevarande år.

Sammanfattning

Norrtälje kommun står inför utmaningar gällande behovet av arbetsplatser och lokalanvändning, särskilt med tanke på digitalisering och förändrade arbetsformer. En utredning har kartlagt socialkontorets lokalbehov och föreslår att kommunens administrativa funktioner samlas på en gemensam arbetsplats för att öka effektiviteten och förbättra samarbetet. Projektet har som mål att skapa flexibla och moderna arbetsmiljöer samt en central mötesplats för invånare och näringsliv.

Det föreslagna alternativet 2 innebär en ombyggnation för att främja flexibilitet och samarbete, vilket förvaltningen bedömer vara den bästa lösningen. Förslaget innefattar mindre kontorslandskap, fler mötesrum och förbättrad akustik för att stödja samarbetet och öka

effektiviteten. De ekonomiska konsekvenserna måste övervägas noggrant, och den uppskattade investeringskostnaden för genomförandet är cirka 100 miljoner kronor. Bruttofinansieringen sker genom kommunens investeringsbudget och kan delvis finansieras genom omprioriteringar av planerade investeringsobjekt inom fastighetsavdelningens budget. Kapitalkostnaderna beräknas med en avskrivningstid på 25 år, vilket påverkar den framtida hyresnivån enligt kommunens hyresprinciper.

En fördjupad förstudie är nödvändig för att analysera kostnader, risker och tidsplan inför nästa steg i projektet. Alternativ 2 bedöms som långsiktigt hållbart, men ett noggrant övervägande av de praktiska och ekonomiska konsekvenserna krävs innan genomförandebeslut kan tas 2026.

Ärendet

Bakgrund

Bakgrund till ärendet grundar sig i Norrtälje kommuns växande behov av arbetsplatser för den centralt placerade administrativa personalen. Kommunens förvaltningar har under 2023–2024 genomfört en kartläggning av arbetsplatser fram till 2033, med särskild fokus på socialkontoret som har akuta lokalbehov. Eftersom det även finns ett behov av att anpassa arbetssätt och lokalförhållanden för att möta framtida krav på digitalisering, effektivitet och högre servicegrad, innebär ärendet förslag till lösningar på dessa utmaningar. Det innebär både fysiska förändringar i kommunens fastigheter (Ankaret och Diamanten) och en omställning i arbetsmiljö, med en ökad flexibilitet genom distansarbete och anpassade arbetsytor. Syftet med detta ärende är att hantera de växande behoven av arbetsplatser för kommunens centralt placerade administrativa personal, samt att lösa arbetsmiljöutmaningar och optimera användningen av kommunens lokaler. Det handlar inte bara om att tillhandahålla fler fysiska arbetsplatser utan även om att anpassa arbetssätt och lokalförhållanden för att möta framtida krav, där digitalisering, nya arbetssätt och ökad efterfrågan på service spelar en central roll.

Syfte

Det övergripande syftet med ärendet är att:

- Skapa ett mer effektivt utnyttjande av lokalytor
- Skapa bättre förutsättningar för ökad verksamhetsnytta
- Utveckla ett gemensamt förhållningssätt till arbetsplatser och arbetssätt för förvaltningarnas centrala administration
- Skapa bättre förutsättningar för att nyttja synergier mellan kommunens förvaltningar

Specifikt syftar ärendet till att:

- Kartlägga och anpassa arbetsplatsbehov för den administrativa personalen fram till 2033.
- Lösa Socialkontorets uppkomna behov av ändamålsenliga lokaler.
- Skapa förutsättningar för en flexibel arbetsmiljö, med en balansering mellan arbete på plats och distansarbete.
- Planera för nödvändiga förändringar i kommunens fastigheter, särskilt i Ankaret och Diamanten, för att säkerställa att lokalerna kan möta de framtida behoven på ett effektivt och hållbart sätt.

Ärendet omfattar både en fysisk omstrukturering av lokaler och en anpassning av arbetssätt för att möta de förändrade kraven på arbetsmiljö, teknik och kommunal service.

Mål

Mål med ärendet är att skapa ändamålsenliga arbetsplatser för den administrativa personalen som både möter verksamheternas behov och säkerställer en effektiv användning av lokalerna, samtidigt som servicenivån för invånarna bibehålls. På kort sikt handlar ärendet om att effektivt utnyttja de befintliga lokalerna, särskilt i Ankaret, för att frigöra fler

arbetsplatser och säkerställa en effektiv användning av resurserna. Samtidigt fokuserar förvaltningen på välgrundade investeringar som förbereder organisationen för framtida behov och långsiktig hållbarhet. På lång sikt ska en fysisk och digital arbetsmiljö skapas som både stärker arbetsgivarens attraktivitet och möjliggör en bra balans mellan arbete på plats och distansarbete. Det ska också bidra till en långsiktigt hållbar arbetsmiljö med god funktion, säkerhet och teknisk kvalitet, samt skapa en gemensam väg in för både invånare och näringsliv. Ärendet har som mål att all centralt administrativ personal ska vara placerad i Ankaret senast 2027. Förändringarna ska ske med minimal påverkan på den löpande verksamheten, och i april 2025 ska en plan vara på plats för hur de administrativa lokalerna ska utvecklas under de kommande tio åren.

Omfattning

Utredningen har belyst tre möjliga alternativ för användning av kommunhuset Ankaret, där varje alternativ har utvärderats utifrån sina fördelar och nackdelar. Ett alternativ där inga förändringar genomförs har också analyserats, och de konsekvenser detta skulle kunna medföra har tydliggjorts. Utredningen baseras på nuläget för bemanning och verksamhetsbehov, vilket innebär att den aktuella personalresursen och de specifika verksamhetsbehoven har beaktats vid bedömningen av de olika alternativen.

Förvaltning	Arbetsplatser/medarbetare	Antal arbetsplatser vid 80 % beläggning*
Barn- och utbildningskontoret	34	27
Kommunstyrelsekontoret	127	102
Kultur- och fritidskontoret	15	12
Samhällsbyggnadskontoret	140	112
Socialkontoret	135	108
Summering Totalt	451	361

* Platser vid 80 % beläggning betyder antalet kontorsplatser som behövs om 80 % av medarbetarna är på plats samtidigt. Men erfarenheter från andra kommuner visar att beläggningen oftast är under 50 %.

De fyra lösningsalternativen som undersökts är:

Alternativ 0 – Ingen ombyggnad, endast ytskiktsrenovering, separat lokallösning för Socialförvaltningen i Diamanten

Ingen förändring av planlösningen. Lokalerna genomgår underhållsåtgärder såsom nya ytskikt och förbättrad belysning. För Socialförvaltningens behov kan en separat lokallösning utredas.

Alternativ 1 - Omdisponering till Clean Desk¹ och bättre förvaringslösningar och flytt av Socialförvaltningen

Befintliga arbetsplatser anpassas för flexibla arbetsformer genom clean desk-princip och förbättrad förvaring. Lokalerna genomgår underhållsåtgärder som nya ytskikt och förbättrad belysning. För att förbättra mötesmöjligheterna skapas nya konferensrum. Socialförvaltningen flyttas in, vilket innebär en omfördelning av arbetsplatser.

¹ Clean Desk-principen är central i en aktivitetsbaserad arbetsplats där medarbetarna väljer arbetsyta efter behov. Genom att hålla skrivbord fria från privata föremål och papper skapas en ren, säker och effektiv arbetsmiljö som främjar samarbete och minskar risken för informationsläckage. Det effektiviserar lokalutnyttjandet och underlättar distans- och aktivitetsbaserat arbete, då medarbetare enkelt kan använda vilken arbetsyta som helst. Denna modell är vanlig i moderna kontor och stöds av digitala lösningar.

Alternativ 2 – Ombyggnad för ökad flexibilitet, samarbete och mindre kontorslandskap och flytt av Socialförvaltningen, Clean Desk

Vissa innerväggar tas bort för att skapa mindre kontorslandskap, fler mötesrum och en mer flexibel arbetsmiljö. Lokaler genomgår underhållsåtgärder som nya ytskikt och förbättrad belysning. Akustiska åtgärder vidtas för att säkerställa en god ljudmiljö. Socialförvaltningen flyttas in, vilket innebär en omfördelning av arbetsplatser. Detta leder till ett effektivare nyttjande av lokalytan och en mer samarbetsvänlig arbetsplats.

Alternativ 3 - Total ombyggnation med ny planlösning och flytt av Socialförvaltningen, Clean Desk

Alla innerväggar rivs och en helt ny planlösning skapas för att optimera ytorna efter verksamheternas behov. Lokaler genomgår underhållsåtgärder som ommålning, nya mattor och förbättrad belysning. Akustiska åtgärder vidtas för att säkerställa en god ljudmiljö och skapa en modern, effektiv arbetsplats. Socialförvaltningen flyttas in, vilket innebär en omfördelning av arbetsplatser. Detta alternativ ger maximal flexibilitet och anpassning till verksamhetens och framtida arbetsbehov.

Konsekvenser om beslut ej fattas

Om inget beslut fattas om ett gemensamt kommunhus riskerar kommunen att fortsatt ha en utspridd administration, vilket leder till bristande samverkan, ineffektivitet och ökade driftskostnader. Nuvarande lokaler kräver löpande underhåll, särskilt fastigheten Diamanten, vilket medför ökade kostnader utan att skapa långsiktiga lösningar. Dessutom uteblir möjligheten att modernisera arbetsmiljön och anpassa den till framtidens krav på flexibilitet, digitalisering och säkerhet. Om fastigheten Diamanten inte säljs inom den framtida detaljplanen som bostadsområde, går kommunen även miste om en potentiell intäkt, vilket påverkar den ekonomiska planeringen negativt.

Avgränsningar

Nybyggnation av kommunhus

Att bygga ett nytt kommunhus är en omfattande investering som kräver ändamålsenliga lokaler och en strategisk placering. Omvärldsbevakning av nybyggda kommunhus visar på betydande kostnader, utöver markanskaffning. En nyetablering bör vara centralt belägen och lättillgänglig för både medarbetare och invånare, därför bör kommunhus placeras på en plats med goda kommunikationer. För närvarande har ingen kommunal mark identifierats som lämplig, vilket gör att nybyggnation av kommunhus utesluts från vidare utredning.

Utbyggnation av kommunhuset Ankaret

En utbyggnation av kommunhuset bedöms vara kostsam och omfattande, och har avgränsats från projektdirektivet. Enligt projektdirektivets riktlinjer och de fastställda ramarna för kommunhuset Ankaret, är det klart definierat att eventuella förändringar eller tillbyggnationer ska hållas inom de befintliga strukturerna och kapacitetsramarna för kommunhuset. Detta innebär att utbyggnation av kommunhuset inte har inkluderats i denna utredning.

Ytterligare administrativa funktioner lokaliserade utanför kommunhuset Ankaret

Ytterligare administrativa funktioner och medarbetare är förlagda till andra lokaler eller externa enheter och har inte ingått i denna utredning. Detta innebär att deras specifika behov och resurser inte beaktats här, och eventuella förändringar som påverkar dessa funktioner, såsom lokalbehov eller samordning med kommunhuset, ingår inte i denna analys. För en komplett bild av kommunens lokalanvändning och behov bör andra analyser genomföras.

Krav eller parametrar som kan vara av vikt för uppdraget

Verksamhetens krav

Öka antalet arbetsplatser i Norrtälje kommuns kommunhus genom ändamålsenliga, tillgänglighetsanpassade och moderna arbetsmiljöer, anpassade för medarbetarnas behov samt den omkringliggande miljön, bebyggelsen och kommunens utveckling.

Socialtjänstlagen 2025 (SoL)

Den nya socialtjänstlagen, som fokuserar på förebyggande och uppsökande arbete, kommer att minska behovet av centrala administrativa lokaler i Norrtälje. Genom att decentralisera verksamheten

och etablera lokal närvaro fördelas resurserna närmare invånarna. Detta avlastar de centrala lokalerna, vilket i sin tur gör att behovet av stora administrativa utrymmen i Norrtälje kan reduceras.

Funktionskrav

Kommunens byggnader ska hålla en hög standard och vara utformade med stor tillgänglighet. Därför ska Norrtälje kommuns kommunhus vara anpassat och tillgängligt för alla invånare och medarbetare. Samtliga krav på arbetsmiljö, personsäkerhet och tillgänglighet i offentliga byggnader ska säkerställas och efterlevas. Kommunhuset ska erbjuda en god arbetsmiljö samt en inkluderande och trygg plats för både medarbetare och besökare. Dessutom ska det vara en attraktiv arbetsplats som främjar trivsel, samverkan och effektivitet.

Byggtekniska krav

Beaktas av samhällsbyggnadsförvaltningen i fördjupad förstudie.
Vid nybyggnation och ombyggnation ska miljöperspektivet som helhet beaktas.

Lagkrav och styrande dokument

- Plan- och bygglagen (PBL, 2010:900)
Reglerar byggande, tillgänglighet, bygglov och anpassning till omgivningen. Ställer krav på säkerhet, energihushållning och hållbarhet vid ombyggnationer.
- Boverkets byggregler (BBR 29)
Innehåller detaljkrav för byggnaders utformning, inklusive brandskydd, tillgänglighet, energiprestanda och ventilation.
- Arbetsmiljölagen (AML, 1977:1160)
Styr arbetsmiljökrav vid byggnadsarbeten och renoveringar i offentliga miljöer.
- Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS)
AFS 2008:17 – Planering och dimensionering av arbetsplatser.
AFS 1999:3 – Byggnads- och anläggningsarbete (säkerhet vid ombyggnation).
AFS 2020:1 – Systematiskt arbetsmiljöarbete
AFS 2009:2 - Arbetsplatsens utformning (tillgänglighet och säkerhet).
AFS 1998:5 - Dator – och bildskärmsarbete
AFS 2015:4 - Organisatorisk och social arbetsmiljö
- Lagen om offentlig upphandling (LOU, 2016:1145)
Reglerar hur offentliga byggprojekt ska upphandlas för att säkerställa konkurrens och kvalitet.
- Diskrimineringslagen (2008:567)
Ställer krav på tillgänglighet i offentliga miljöer för att förhindra diskriminering av personer med funktionsnedsättning.
- Miljöbalken (1998:808)
Reglerar miljöhänsyn vid byggprojekt, inklusive buller, avfallshantering och påverkan på natur och vatten.
- Lagen om skydd mot olyckor (2003:778)
Styr brandskydd och säkerhetskrav i offentliga miljöer.

Säkerhetskrav

Det krävs en fördjupad analys av framtida säkerhetskrav och ett potentiellt skärpt säkerhetsläge. Kommunhuset måste utformas med lösningar för fysisk och digital säkerhet, tillträdeskontroll och beredskap. Målet är att säkerställa en trygg och driftsäker arbetsmiljö för både anställda och besökare.

Övriga krav eller parametrar som kan vara av vikt för uppdraget

Förvaltningens bedömning är att ingen av förslagen medför någon betydande påverkan på fornlämningar, kulturmiljö, luftkvalitet, transport av farligt gods, skyddsavstånd, miljöfarlig verksamhet eller kraftledning.

Förutsättningar och genomförbarhet

För att multifunktionella arbetsytor ska fungera krävs noggrann planering och rätt förutsättningar. En lyckad omställning bygger på att den fysiska miljön anpassas efter verksamhetens behov, samtidigt som förändringsprocessen hanteras på ett genomtänkt sätt. Medarbetarnas delaktighet är avgörande – ju mer involverade de är, desto mer positiva blir de till förändringen.

Genom en grundlig analys av verksamhetens arbetsuppgifter och behov säkerställs att kontorets zoner och utformning verkligen stödjer medarbetarna. En tydlig vision för verksamheten, inklusive mål, rutiner och organisationskultur, är en förutsättning för att skapa en effektiv arbetsmiljö. Backup-rum och flexibla arbetsytor blir viktiga komplement för att möta olika arbetsstilar. Ett multifunktionellt kontor innebär ett nytt sätt att arbeta, vilket ställer krav på både medarbetare och ledning. För att förändringen ska vara genomförbar krävs handledning och stöd, både i att använda kontoret effektivt och i att leda sig själv. Chefer behöver också utbildning i att leda självständiga medarbetare. Dessutom är välfungerande IT och digitala lösningar avgörande för att möjliggöra en flexibel och mobil arbetsmiljö. Ett aktivt och närvarande ledarskap är en nyckelfaktor för att säkerställa att den nya arbetsformen blir framgångsrik och hållbar över tid.

Konkreta råd för en lyckad implementering²

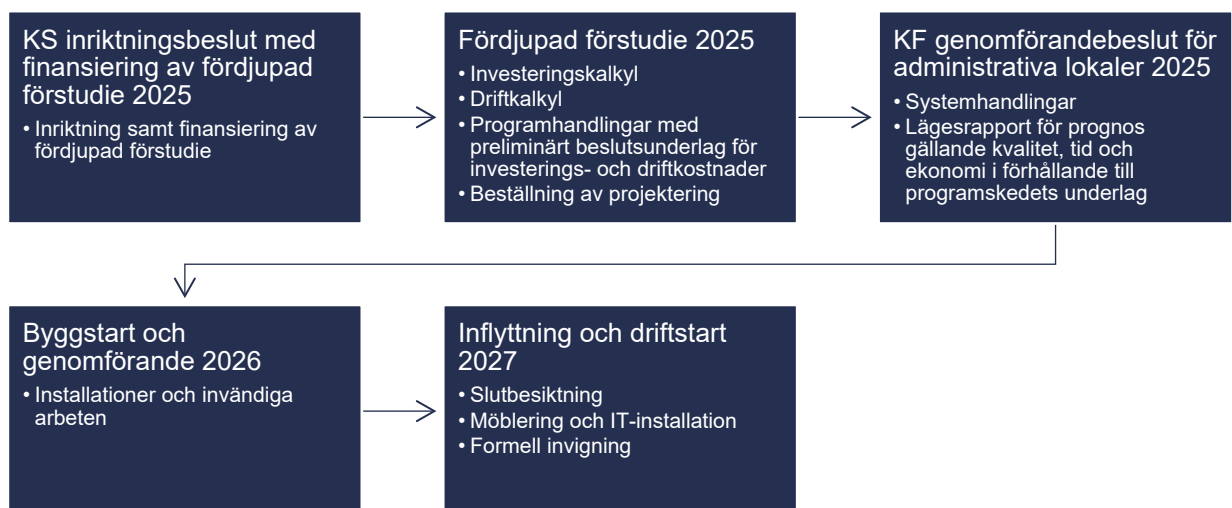
- Lägg ner mycket tid i början och formulera konkreta effektmål och vad de ska leda till.
- Utforska behov och aktiviteter och ta därefter beslut om ett multifunktionellt kontor passar verksamheten.
- Involvera medarbetarna och gå metodiskt till väga, arbeta med både mjuka värden och teknik.
- Ta hjälp av resurser inom och utanför organisationen, ta del av tidigare erfarenheter.
- Besluta om uppföranderegler.
- Ha gott om tid.

För att utvärdera upplevd produktivitet och nöjdhet med nya kontorslokaler kan "Enkät för kontorsutformning", framtagen av Kungliga tekniska högskolan KTH, användas.

[Enkät för kontorsutformning | KTH](#)

Tidplan

Komplexa investeringar som är konsekvensen av förslagen i denna utredning bedöms ha en hög nivå av samordning och inkluderar fler än en nämnds uppdrag och område. Tidplanen är starkt beroende av vilket inriktningsbeslut som fattas. Uppskattning ger att projektet löper över flera år innan färdigställande. Kommunstyrelsens inriktningsbeslut syftar till att starta fördjupad förstudie inför beslut om projektering till genomförandebeslut 2026, visualiserat nedan i processkarta:



Ärendets beredning

Ärendet har samberetts av samtliga berörda förvaltningar.

Ekonomiska konsekvenser

Syftet med denna kostnadskalkyl är att ge en preliminär uppskattning av projektets totala investeringsbehov. Den baseras på kostnadsläget för mars 2025, med en osäkerhetsfaktor om +/-40% på grund av projektets tidiga skede. Investeringen i förstudien ingår inte i investeringsplanen i mål och

² Rolfö L., Eklund J. 2016, Projektering och planering av nya arbetsmiljöer, KTH

budget, men en omprioritering av fastighetsavdelningens investeringsbudget kan göras. Som en del av denna omprioritering föreslås att investeringsprojektet för utbildningsnämndens yrkesförberedande program skjuts upp till 2026. Anledningen är att genomförandet under 2025 bedöms som osannolikt, då de yrkesförberedande programmen planeras fortsätta bedrivas i befintliga inhyrda lokaler under läsåret 2025/2026. Om den fördjupade förstudien ger fortsatta investeringar ingår kostnaden för förstudien i kommande investeringsbelopp. Ifall ytterligare investeringar inte sker in närtid kostnadsförs förstudien. Investeringskalkylerna omfattar kostnader för om-, till- och nybyggnation av kommunhuset. Däremot ingår inte inredning och utrustning, såsom möbler eller säkerhets- och teknislösningar. Inte heller flyttkostnader från nuvarande lokaler, avflyttningskostnader eller eventuella tillkommande hyreskostnader för evakuering är inkluderade. Budget för dessa aspekter ska utvecklas inom separata underprojekt och integreras i det fortsatta arbetet med Mål och Budget. Följtkostnader, inklusive flyttkostnader och förändringsledning, beräknas uppstå under perioden 2025–2027. Dessa tas fram under våren 2025 och belastar Kommunstyrelsen oförutsett. Uppskattade tillkommande driftkostnader är 1,0 miljoner kronor. Investeringen för det nya kommunhuset kommer att ingå i hyresberäkningen och debiteras enligt kommunens hyresprinciper. En mer exakt hyresnivå kan först beräknas när projekteringen avslutas. Kommunstyrelsens förvaltning kommer att återkomma till kommunfullmäktige med besked om beräknade investeringsbelopp samt drifts- och hyreskostnader i samband med ett eventuellt genomförandebeslutet 2026. Kapitalkostnader beräknas i detta tidiga skede baserat på en avskrivningstid på 25 år och en ränta på 2% (2025). Dessa kapitalkostnader kommer att beaktas i samband med den ordinarie budgetprocessen.

Förväntade ekonomiska effekter:

Kostnadsuppskattning per alternativ	Fördjupad förstudie (utredning, planering, analys)	Projektering och genomförande (bygg, flytt, förändring)	Negativa effekter	Positiva effekter
Alternativ 0 – Underhållsåtgärder och ny lokallösning för Socialförvaltningen	2 mnkr (lokalutredning och flyttanalys)	20 mnkr (målning, mattor, belysning, flytt av Socialförvaltningen)	Hyrespåverkan år 1: 1 200 tkr Genomsnittlig hyrespåverkan: 1 100 tkr* Större investering Socialförvaltningens lokaler**	Minskad underhållsskuld***.
Alternativ 1 – Omdisponering till clean desk och flytt av Socialförvaltningen	3 mnkr (analys av nya arbetsformer, planering av flytt och omdisponering)	60 mnkr (omstrukturering av arbetsplatser, konferensrum, förvaringslösningar, underhållsåtgärder)	Hyrespåverkan år 1: 3 600 tkr Genomsnittlig hyrespåverkan: 3 000 tkr*	Kostnadsbesparing 1 600 tkr/år hyra Socialförvaltningens lokaler
Alternativ 2 – Ombyggnad för flexibilitet och samarbete	5 mnkr (planering, projektering och arbetsmiljöutredning)	100 mnkr (rivning av väggar, ny planlösning, nya möbler, underhållsåtgärder)	Hyrespåverkan 1: 6 000 tkr Genomsnittlig hyrespåverkan: 5 000 tkr*	Kostnadsbesparing 1 600 tkr/år hyra Socialförvaltningens lokaler
Alternativ 3 – Total ombyggnation med ny planlösning	10 mnkr (djupgående analys, projektering, bygglov, riskbedömning)	160 mnkr (rivning, ny planlösning, ny inredning, teknik, anpassning till framtida behov)	Hyrespåverkan år 1: 9 600 tkr Genomsnittlig hyrespåverkan: 8 100 tkr*	Kostnadsbesparing 1 600 tkr/år hyra Socialförvaltningens lokaler

* Genomsnittlig hyrespåverkan under avskrivningstiden 25 år. ** Kostnader för dessa lokalätgärder är ej uppskattade i detta skede, men uppskattas vara omfattande. *** Uppskattad underhållsskuld på grund av ej genomförda reinvesteringar. Kostnader för eventuell rivning och försäljning av mark för Socialförvaltningens lokal Diamanten har inte tagits med. Restvärdet för fastigheten är under 100 tkr.

Inriktningen i det fortsatta arbetet som projektet ska förhålla sig till är kostnad och de kvalitets- och funktionsmässiga ramarna som fastställs i kommunstyrelsens inriktningsbeslut. Ärendet i sin helhet ger en tydlig vägledning för vidare utredning. Det fortsatta arbetet i projektet ska förhålla sig till kostnadsramar samt de kvalitets- och funktionskrav som fastställs genom kommunstyrelsens inriktningsbeslut. Detta beslut ger en tydlig vägledning för vidare utveckling av projektet. En fördjupad förstudie är nödvändig inför projekteringsfasen och det slutliga genomförandebeslutet. Förstudien bör ge underlag för möjliga vägval, genomförbarhet och ekonomiska konsekvenser. De ekonomiska effekterna och andra praktiska frågor måste analyseras noggrant under förstudiefasen för att skapa en mer rättvisande tidplan och ekonomisk kalkyl inför det slutgiltiga beslutet om genomförande.

Projektet är betydelsefullt för kommunens utveckling, då det skapar möjligheter till synergier och ökat samarbete mellan förvaltningar när de delar samma fysiska arbetsplats. Analyser visar på ett behov av att samla kommunens administrativa funktioner i förvaltningar och fastighetsbolag till en gemensam, samordnad och effektiv arbetsplats, vilket även ger potential för kostnadseffektivisering.

Investeringen för det nya kommunhuset ska inarbetas i förslaget till Mål och Budget för 2026–2028.

Förvaltningens analys och slutsatser

Norrtälje kommun står inför utmaningar när det gäller både arbetsplatsbehov och lokalanvändning, särskilt med tanke på det växande behovet av administrativa ytor och de framtida krav som digitalisering och effektiviserade arbetssätt medför. Utredningen belyser Socialkontorets akuta lokalbehov och syftar till att skapa lösningar som möjliggör anpassning till framtida arbetsformer, som distansarbete och digitalisering. Detta är en central del för att möta både verksamhetens nuvarande behov och säkerställa långsiktig hållbarhet. Syftet med utredningen är att skapa en mer effektiv användning av kommunens lokalytor, förbättra samarbetet mellan förvaltningar och skapa en flexibel arbetsmiljö. Projektet är av strategisk betydelse för kommunens utveckling, och utredningen har visat på behovet av att samla kommunens administrativa funktioner i förvaltningar och fastighetsbolag i en gemensam, samordnad arbetsplats. Detta skulle leda till både ökad effektivitet och kostnadseffektivisering. Utöver arbetsplatsen finns även ett behov av att skapa en tillgänglig och samlad mötesplats för invånare, näringsliv och besökare, där de enkelt kan möta förtroendevalda och tjänstemän. Den nuvarande spridda lokaliseringen av administrativa funktioner ger inte goda förutsättningar för samarbete. Med denna bakgrund bedöms alternativ 2 som en lösning som uppfyller de grundläggande kraven för att möta både nuvarande och framtida behov. Alternativet föreslår en ombyggnad som fokuserar på att skapa en mer flexibel arbetsmiljö med mindre kontorslandskap, fler mötesrum och en förbättrad akustisk miljö. Alternativet möjliggör ett effektivare utnyttjande av ytorna och stärker samarbetet mellan förvaltningar. Det förbereder även lokalerna för framtida behov såsom ökad digitalisering och flexibilitet. Alternativ 2 föreslår en ombyggnad för att skapa en mer flexibel arbetsmiljö med mindre kontorslandskap, fler mötesrum och bättre akustik, vilket främjar samarbetet mellan förvaltningar och optimerar ytan. Lösningen förbereder lokalerna för framtida behov, som ökad flexibilitet och digitalisering. Förvaltningen bedömer att alternativ 2 erbjuder stora fördelar för att skapa en modern och hållbar arbetsmiljö, samtidigt som det uppfyller de grundläggande kraven för att möta både nuvarande och framtida behov, baserat på utredningens bakgrund, syfte och mål, men att de ekonomiska och praktiska konsekvenserna kräver noggrant övervägande. Förvaltningen föreslår att projektet går vidare till nästa fas, där en fördjupad förstudie genomförs för att noggrant analysera kostnader, tidplan och risker. Detta steg är nödvändigt för att säkerställa att lösningen blir långsiktigt hållbar och möter kommunens behov. Utredningen och inventeringen bör ingå som underlag för kommande fördjupad förstudie, projektering och senare beslut om genomförande.

Fortsatt arbete

I enlighet med inriktningsbeslutet, syftar det kommande arbetet till att skapa ett fördjupat underlag i arbetet för utveckling av kommunens administrativa lokaler, samtidigt som projektet får den finansiering som krävs för att gå vidare. Förvaltningens uppdrag är att säkerställa att de fastställda

funktionsmässiga ramarna följs, och att projektet förblir i linje med de behov och förutsättningar som i inriktningsbeslutet. Målet är att skapa en långsiktigt hållbar lösning för kommunens behov av administrativa lokaler, särskilt för att säkerställa ökad kapacitet och ändamålsenliga arbetsmiljöer för personalen i kommunhuset Ankaret.

Vidare ska projektet arbeta mot att hitta kostnadseffektiva lösningar genom hela processen. Målet är att hålla de totala kostnaderna så låga som möjligt, utan att tumma på funktionalitet och arbetsmiljö. Detta innebär att alla val av material, bygghetoder och tekniska lösningar ska övervägas utifrån både initiala byggkostnader och långsiktiga drift- och underhållskostnader. Förvaltningen ska säkerställa att kostnadseffektiva lösningar beaktas i alla skeden, från projektering till genomförande.

En noggrann kalkyl ska tas fram för investeringar och driftkostnader, inklusive livscykelkostnader, innan kommunfullmäktige fattar ett beslut om genomförande. En uppdaterad tidplan ska även presenteras för att säkerställa att projektet fortskrider inom rimlig tid och att eventuella förseningar hanteras på ett effektivt sätt.

Ansvarsfördelning och roller:

1. Samhällsbyggnadskontoret och fastighetsenheten

Samhällsbyggnadskontorets fastighetsenhet är ansvarig för att genomföra förstudier och projektering, baserat på de beslut som fattats i Mål och budget. De ska säkerställa att projektet uppfyller de fastställda funktionella och ekonomiska kraven och agera som utförare för att skapa de förutsättningar som behövs för nästa fas.

2. Kommunstyrelsekontoret

Kommunstyrelsekontoret har ansvar för att kommunicera projektets framsteg till verksamheter, fackliga parter och medarbetare. De ska säkerställa att alla intressenter hålls informerade om projektets utveckling och involveras i processerna för att upprätthålla en transparent och effektiv kommunikation.

3. Förvaltningschefer

Förvaltningschefer är ansvariga för att säkerställa samverkan och kommunikationen med fackliga organisationer, såsom LOSAM och CESAM. De ska också hantera förändringar i arbetssätt och säkerställa att förändringarna implementeras effektivt. Förvaltningscheferna spelar en central roll i att säkerställa att medarbetarna är involverade i processen och att deras synpunkter tas på allvar. De ska organisera workshops och informationsmöten för att förbereda medarbetarna på de nya arbetsformerna och förändringar i arbetsplatsstrukturen.

4. Riskbedömning och arbetsmiljöansvar

Vid eventuella förändringar i verksamheten och arbetsmiljön, kommer ansvariga förvaltningarna att genomföra riskbedömningar i enlighet med gällande regelverk och systematiskt arbetsmiljöarbete. Detta säkerställer att de nya arbetsformerna och lokalerna inte påverkar arbetsmiljön på ett negativt sätt och att alla nödvändiga åtgärder vidtas för att upprätthålla säkerhet och hållbarhet.

5. Medarbetarengagemang och förändringsledning

En viktig del av det fortsatta arbetet är att skapa de bästa förutsättningarna för att implementera förnyade arbetssätt. Förvaltningscheferna har ansvar för att organisera och leda workshops och möten där medarbetarna ges möjlighet att ge feedback, diskutera och förbereda sig på de förändringar som planeras. Genom att aktivt involvera medarbetarna i processen skapas en gemensam förståelse för de nya arbetssätten, vilket ökar viljan och förmågan att anpassa sig till förändringarna. Detta främjar en smidig övergång och ökar engagemanget för de nya arbetsformerna.

6. Koordinering och uppföljning på övergripande nivå

För att säkerställa en gemensam bild av den nya arbetsplatsen och arbetssätten ska en övergripande koordinering ske mellan de olika förvaltningarna och enheterna. Detta ansvar tas av kommunstyrelse och ledning för att upprätthålla en enhetlig planering och uppföljning, vilket minskar risken för missförstånd och säkerställer att projektet håller sig på rätt spår.

Genom att tydligt definiera ansvar och roller för varje aktör kan det fortsatta arbetet genomföras på ett strukturerat och effektivt sätt. Det säkerställer att alla parter är involverade i processen och att projektet möter både de långsiktiga behoven för kommunen och medarbetarna, samtidigt som det förblir kostnadseffektivt och hållbart.

Konsekvenser för barn

Förslaget om total ombyggnation av kommunhuset kan påverka barn både direkt och indirekt. Direkt genom förbättrade mötesrum för barn inom socialförvaltningen, vilket skapar en tryggare miljö. Indirekt genom en bättre arbetsmiljö för personalen som arbetar med barn, vilket kan leda till mer effektiv administration.

Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

Förslaget om ombyggnation av kommunhuset i Norrtälje förbättrar servicen för både landsbygd och skärgård. Insatsen stärker tillgången till tjänster och anpassas efter lokala behov, samtidigt som alla områden behandlas likvärdigt.

Jenny Nordström
Tillförordnad kommundirektör
Kommunstyrelsekontoret

Johan Hernman
Avdelningschef
Kommunstyrelsekontoret

Bilaga/Bilagor

1. Utredning
2. Uppskattade ekonomiska kostnader

Beslut skickas till

Kommunstyrelsekontoret
Samhällsbyggnadskontoret
Ekonomiavdelningen
Barn- och utbildningskontoret
Kultur- och fritidskontoret
Socialförvaltningskontoret