



KOMMUNSTYRELSEKONTORET

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

Titel
Namn Efternamn
Adress
Postnummer Ort

Bilaga 1 Administrativa lokaler - Utredning

Utredning

En fördel med multifunktionella kontor är ökad kommunikation och gemenskap, vilket kan förbättra arbetsinsatser och resultat. Kontoret måste erbjuda olika miljöer för olika arbetsuppgifter, samtidigt som det är flexibelt nog att anpassas vid förändringar. Hänsyn bör tas till medarbetares behov av ljud-, ergonomi- och visuella anpassningar.

Samnyttjande av ytor som mötesrum och kreativa lounges främjar gemenskap utan att störa andra. En noggrant genomförd behovsanalys och närvarologgning är avgörande för rätt dimensionering av arbetsytorna. Olika miljöer behövs för att tillgodose arbetsbehov:

- Projektytor – För hög ljudnivå och aktivt arbete.
- Tysta miljöer – För koncentrerat arbete.
- Reglerad ljudnivå – För spontana möten och informationsspridning.
- Samtals- och mötesrum – För privata samtal och korta möten.
- Rekreationsytor – För återhämtning och kreativitet.

Ljudmiljön och belysningen spelar en avgörande roll för arbetsmiljön, och dynamisk belysning samt grönska kan bidra till bättre trivsel och produktivitet. Genom att planera arbetsytor och miljöer noggrant kan en både funktionell och hälsofrämjande arbetsplats skapas.

Attraktiv arbetsplats

Ombyggnationen av kommunhuset bör skapa en attraktiv arbetsmiljö som möter olika medarbetares behov³. Forskning visar att ett gott ledarskap, professionellt stöd, delaktighet och en positiv företagskultur är viktiga för trivsel. De som är tidigt i sin karriär värderar flexibilitet och utveckling, medan mer erfarna medarbetare fokuserar på hälsa, samhörighet och självförverkligande. Flexibla ytor för både koncentration och samarbete, samt en bra fysisk miljö med god luft, ljudnivå och belysning, är viktiga för en hållbar arbetsplats. Ett agilt arbetssätt ger medarbetarna självbestämmande och påverkan på sitt arbete. Ledarskapet bör vara coachande, och lokalerna bör främja samarbete och innovation. Detta skapar en modern och hållbar arbetsmiljö.

Kontorets arbetsmiljö

Ett väl utformat multifunktionellt kontor kan förbättra arbetsmiljön genom flexibilitet och ökad självkontroll, vilket positivt påverkar hälsa och produktivitet. Genom att välja arbetsyta efter uppgift får medarbetarna en miljö som passar deras behov, vilket ökar trivselen. Men kontorets design måste vara genomtänkt – brist på interaktionsmöjligheter, anpassningsbara arbetsstationer och förvaring kan påverka produktiviteten negativt. Forskning visar att tillgång till tysta zoner och koncentrationsvänliga arbetsstationer förbättrar prestationer, medan öppna landskap kan minska



produktiviteten. En bra planlösning är avgörande för att skapa en optimal arbetsplats. För att säkerställa en hållbar arbetsmiljö är ergonomi, förvaring och åtgärder mot buller viktiga. Tydliga regler för hur olika zoner används är också nödvändiga. Om medarbetare inte vet var de får samtala eller använda samma arbetsstation flera dagar i rad kan förvirring och irritation uppstå, vilket påverkar trivseln negativt. Ledarskapet i ett multifunktionellt kontor måste fokusera på att stärka samhörigheten och ge möjlighet till social interaktion, för att bygga relationer och främja informationsspridning.

Lokalvård

När fler medarbetare använder arbetsytor och mötesrum dagligen, behöver lokalvårdens frekvens intensifieras, särskilt för städning av arbetsytor och bordsytor.

Inriktningsförslag:

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

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

Fördelar

- Förbättrad arbetsmiljö genom underhållsåtgärder.
- Lägre initial investeringskostnad jämfört med mer omfattande alternativ.
- Mindre förväntade produktionsstörningar för administrationen under genomförandet.
- Befintliga arbetsplatser behålls vilket minskar behovet av förändringsledning.

Nackdelar

- Osäkerhet kring administrativa lokalers långsiktiga nyttjande och behov i lösningen.
- Risk för otillräckliga förbättringar.
- Begränsad förbättring av arbetsmiljön – planlösningen förblir oförändrad, vilket inte stödjer moderna arbetsmetoder.
- Oförändrade driftkostnader – ineffektiv användning av lokalerna kvarstår.
- Fortfarande höga underhållskostnader och/eller investeringskostnader för fastigheten Diamanten.
- Utebliven intäkt om fastigheten inte säljs enligt framtida detaljplan.

Fortsatt utredningsbehov via fördjupad förstudie

- Bedömning av långsiktig hållbarhet för nuvarande lokaler.
- Kalkyl över underhållskostnader och ekonomiska effekter av att behålla nuvarande struktur.
- Riskbedömning kring säkerhet och framtida arbetsmiljökrav.
- Socialförvaltningens lokalbehov utreds separat



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.

Fördelar

- Ökat utnyttjande av ytan genom flexibla arbetsstationer och clean desk-lösningar.
- Förbättrad arbetsmiljö med fler mötesrum och bättre förvaringsmöjligheter.
- Relativt låg kostnad jämfört med en fullständig ombyggnation.
- Lösning för Socialförvaltningens lokalbehov.
- Ökad flexibilitet och förbättrad ordning genom bättre förvaringslösningar.
- Anpassning till moderna arbetsformer med flexibla och effektiva arbetslösningar.

Nackdelar

- Begränsad kapacitet på lång sikt – planen löser inte alla behov på lång sikt.
- Ingen större förändring av arbetsmiljön – planlösningen förblir i stort sett oförändrad.
- Fortfarande ineffektiv användning av vissa delar av lokalerna, vilket leder till fortsatt höga driftkostnader.
- Möjliga utmaningar i förändringsprocessen då medarbetare måste anpassa sig till nya arbetssätt och flexibla lösningar.
- Behov av noggrann planering för att säkerställa att alla behov tillgodoses.

Fortsatt utredningsbehov via fördjupad förstudie

- Behovsanalys av arbetsstationer och förvaringsmöjligheter.
- Kartläggning av medarbetarnas arbetsmönster och behov av flexibla lösningar.
- Bedömning av IT-stöd för en smidig övergång till clean desk-miljö.

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. Lokalerna 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.

Fördelar

- Ökad flexibilitet och samverkan genom öppnare och mer anpassningsbara arbetsytor.
- Bättre anpassning till moderna arbetssätt med en mix av öppna ytor och funktionsrum.

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.



- Förbättrad arbetsmiljö genom bättre belysning, modernare inredning och förbättrad akustik.
- Effektivare nyttjande av lokalytan, vilket kan minska behovet av externa kontorslösningar.
- Minskad isolering mellan avdelningar, vilket kan stärka samarbete och kommunikation.
- Minskade driftskostnader genom effektivare nyttjande av lokalerna och minskat behov av externa kontorsplatser.
- Modern och attraktiv arbetsmiljö som stärker både trivsel och produktivitet.
- Mer långsiktigt hållbar lösning än enbart omdisponering av ytor.

Nackdelar

- Risk för bristande ljudmiljö om akustiska åtgärder inte är tillräckliga.
- Risk för produktionsstörningar i verksamheterna under byggnationstiden.
- Ökad projektkostnad jämfört med Alternativ 0 och 1.
- Möjligt behov av förändringsledning för att stödja övergången till en mer öppen arbetsmiljö.
- Evakueringskostnader kan tillkomma om vissa delar av lokalerna inte kan användas under ombyggnaden.
- Behov av utbildning och implementering av tydliga riktlinjer och regler för arbetsplatsutnyttjande.

Fortsatt utredningsbehov via fördjupad förstudie

- Akustisk analys för att säkerställa en god ljudmiljö.
- Utvärdering av olika flexibla lösningar och deras påverkan på arbetsmiljön.
- Bedömning av hur förändringen påverkar säkerhets- och arbetsmiljöföreskrifter.
- Bedömning av IT-stöd för en smidig övergång till clean desk-miljö.
- Kalkyl över eventuell evakueringskostnad under byggtiden.

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. Lokalerna 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.

Fördelar

- Maximal anpassning till verksamheten genom en helt ny planlösning.
- Möjlighet att skapa en framtidssäker arbetsplats anpassad för digitalisering, hybridarbete och flexibla arbetsformer.
- Effektivt lokalutnyttjande och potentiellt lägre driftkostnader på lång sikt genom effektivare lokalutnyttjande.
- Modern och attraktiv arbetsmiljö som stärker både trivsel och produktivitet.
- Långsiktig lösning som möter nuvarande och framtida behov.

Nackdelar

- Hög investeringskostnad och längre genomförandetid.
- Större påverkan på verksamheten under byggtiden, vilket kan leda till driftstörningar.



- Krav på omfattande förändringsledning för att säkerställa en smidig övergång till den nya arbetsmiljön.
- Evakueringskostnader för omlokalisering av verksamheten under byggtiden.
- Risk för överkapacitet eller felplanering om behov inte är korrekt kartlagda.

Fortsatt utredningsbehov via fördjupad förstudie

- Behovsanalys av planlösning och anpassningsmöjligheter för att säkerställa optimal funktion.
- Bedömning av kostnadseffektivitet i relation till långsiktiga besparingar, särskilt driftkostnader.
- Plan för verksamhetsanpassning och förändringsledning för att underlätta övergången till den nya arbetsmiljön.
- Bedömning av IT-stöd för en smidig övergång till clean desk-miljö.
- Kalkyl över evakueringskostnader vid omfattande ombyggnation och tillfälliga lokalbehov.

Risker och beroenden

- Påverkan på Socialförvaltningens befintliga lokaler, inklusive deras verksamhet vid en ombyggnad eller flytt.
- Eventuella förändringar i säkerhetsföreskrifter som kan påverka lokalanpassningarna.
- Behov av noggrant planerad tidplan för att minimera driftstörningar under byggtiden.
- Evakueringskostnader som kan uppstå under ombyggnation, vilket kräver noggrann analys av tillfälliga lokalbehov och deras ekonomiska påverkan.