

Handläggare
Kalle Sönnergren
Telefon: 08-50814670**Till**
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

Utredning förnyat förvaltningshus

Förvaltningens förslag till beslut

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd tar del av informationen om förvaltningens utredning och plan för det fortsatta arbetet.

Lena Lundström Stoltz
stadsdelsdirektörUlrika Klemets
ekonomichef

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningens lokaler på Slakthusplan rymmer inte arbetsplatser för samtliga medarbetare. För att komma till rätta med detta beslutade nämnden i augusti 2016 att förvaltningen ska utreda hur arbetsmiljön ska kunna förbättras. Detta har gjorts i ett projekt som under våren 2017 har redovisat sina resultat.

I rapporten konstateras att det utöver trångboddheten också finns utmaningar i form av fastighetens tekniska status och de arbetssätt som används på förvaltningen. Detta innebär att frågan om en ny lokallösning är mer komplicerad än att bara välja en kontorslösning.

I rapporten jämförs hur olika kontorslösningar möter de behov som finns inom förvaltningen. De fyra lösningar som har studerats har olika styrkor och svagheter, och ställer också olika krav på storleken på lokalens yta.

Med rapporten som utgångspunkt kommer nu förvaltningen att fortsätta utredningen för att fördjupa kunskapen om vilka vägval som långsiktigt är mest hållbara.

Dessutom arbetar förvaltningen också vidare med alternativa lösningar på kortare sikt. För att frigöra arbetsplatser på plan 3 och 3½ på Slakthusplan planeras en mindre ombyggnad av bottenvåningen. Till bottenvåningen planeras en flytt för

förvaltningsledning och antal andra medarbetare. I och med detta ser förvaltningen över möjligheten att avveckla lokaler utanför förvaltningshuset.

Bakgrund

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutade den 25 augusti 2016 (§11) bland annat att förvaltningen ska ”utreda hur arbetsmiljön kan förbättras och hur man samtidigt kan använda lokalerna på ett mer effektivt sätt”. Arbetet skulle ske förutsättningslöst och ta stor hänsyn till att undvika framtida kostnadsökningar. Bakgrunden till detta beslut var förvaltningens svårigheter med att rymma samtlig personal i fastigheten på Slakthusplan och det därmed uppkomna behovet av att se över hur lokalerna kan användas på ett bättre sätt.

Sedan nämndens beslut i augusti 2016 har det på förvaltningen drivits ett projekt med syfte att utreda vilken lokallösning som passar verksamheten bäst och hur förvaltningens nuvarande lokaler kan användas på bästa sätt. Val av lokallösning påverkar hur många medarbetare som rymms i huset på Slakthusplan. För att kunna välja en optimal lokallösning behövs kunskaper om förvaltningens verksamhetsutveckling. Därför har utredningens rapport utvecklats till ett så kallat strategiskt program. Programmet behandlar en samordnad utveckling av arbetssätt och arbetsplats och kan på sikt även kompletteras med att omfatta tekniktjänster. Programmet ska även fungera som underlag för en lokalsökning och eventuell ny förhyrning, i det fall de nuvarande lokalerna inte uppfyller verksamhetens framtida behov.

Innehållet i rapporten har löpande stämts av med en referensgrupp bestående av medarbetare, och den gruppen har haft stor påverkan på innehållet. Även en grupp med skyddsombud från SACO och Vision har löpande fått information om hur arbetet med rapporten fortskrider.

Projektet lämnade i april 2017 över sin rapport till förvaltningsledningen, och den har gjorts tillgänglig för samtliga medarbetare på intranätet.

Rapporten utgör i sig självt inte ett svar på hur den framtida arbetsplatsen ska se ut. Den är ett viktigt underlag i det fortsatta arbete som nu måste ske på förvaltningen. Frågorna som rapporten lyfter och som måste besvaras är inte enbart frågor om olika

kontorslösningar, utan de handlar också om andra komponenter som tillsammans utgör en attraktiv arbetsmiljö.

Ärendet

Arbetet med att utreda förvaltningens framtida lokallösning påbörjades under hösten 2016, efter ett beslut i stadsdelsnämnden.

Utredningen har genomförts i projektform, i huvudsak av en intern projektledare och av en extern konsult. Den externa konsulten är en erfaren utredare av lokallösningar i verksamheter av olika slag, inklusive andra verksamheter inom Stockholms stad och andra socialtjänster. Dessa personer har haft stöd av en mindre projektgrupp samt två stycken referensgrupper bestående av medarbetare respektive skyddsombud. Förvaltningsledningen har utgjort projektets styrgrupp.

Syftet med projektet har varit att ta fram ett dokument som bidrar till:

- Inriktningsbeslut kring långsiktig lokalförsörjning
- Förvaltningens fortsatta utveckling av verksamhet, arbetssätt, teknikstöd, arbetsplats och inredning
- Underlag för ombyggnad av befintliga lokaler eller lokalsökning i annat läge
- Kommunikation med medarbetare, ledare, brukare och övriga intressenter

De lokaler som projektet förväntas leda till ska vara:

- Attraktiva
- Väl fungerande
- Moderna och anpassningsbara
- Resurs- och kostnadseffektiva
- En god arbetsmiljö

Projektets arbetssätt

Under hösten 2016 genomfördes ett informationsmöte kombinerat med workshop riktat till förvaltningens samtliga chefer, och sex stycken ytterligare möten av samma slag riktade till samtlig personal som har Slakthusplan/Livdjursgatan som huvudsaklig arbetsplats. Mötena har använts för att fånga medarbetarnas tankar och idéer om lokaler och lokallösningar.

Under en vecka i november 2016 och en vecka i februari 2017 har det genomförts beläggningsmätningar. Syftet med mätningen var att kartlägga hur stor andel av husets kontorsrum som används vid två specifika tidpunkter varje dag.

För att få en mer detaljerad förståelse och bild över verksamheternas nuvarande arbete och framtida behov har ett antal intervjuer med medarbetare genomförts. Sammanlagt 33 intervjuer har genomförts och sammanlagt 55 personer intervjuats med stöd av ett formulär som tagits fram i dialog med referensgruppen för medarbetare.

För att lära av andra och fånga hur andra organisationer har hanterat sina lokalfrågor har projektgruppen genomfört studiebesök hos Nacka kommun, Försäkringskassan och Stockholm Vatten och Avfall. Till studiebesöken har också deltagarna i de två referensgrupperna varit medbjudna.

Fastighetsägaren, Sankt Erik Markutveckling, har genom sina arkitekter tagit fram fyra olika exempel på hur ett våningsplan skulle kunna se ut. De har tagit fram typplaner med lösningar för en-personsrum, två-personsrum, öppet landskap och funktionsbaserad arbetsplats. Dessa typplaner har presenterats för referensgrupperna, som har kommit med synpunkter och reflektioner. Även övriga medarbetare har haft möjlighet att se typplanerna och komma med synpunkter.

S:t Erik Markutveckling AB har genomfört en kartläggning och analys av fastighetens tekniska status.

På Palmfeltsvägen 1C har ca 35 av förvaltningens medarbetare arbetat i ett funktionsbaserat kontor sedan januari 2017. Denna lokal används som ett pilotprojekt där förvaltningen själv lär sig mer om hur en sådan lokallösning kan användas på bästa sätt.

Information om projektet har löpande skickats ut via e-post, intranätet och i EÅV-bladet. Referensgrupperna har haft regelbundna möten för att få information och för att kunna göra inspel.

Nuläget

Förvaltningens lokaler på Slakthusplan utgörs i själva verket av flera olika fastigheter och adresser. Dessa är Slakthusplan 8A (två huskroppar, A- och B-huset), Livdjursgatan 4 (C-huset) samt Palmfeltsvägen 1C, 19 och 21. S:t Erik Markutveckling AB, ett

bolag ägt av Stadshus AB, är hyresvärd för samtliga lokaler förvaltningen hyr. Alla dessa lokaler, samt de medarbetare som har sin arbetsplats i dem, har ingått i utredningen. Sammanlagt är det ca 420 personer som har sin huvudsakliga arbetsplats i någon av dessa lokaler, och den totala ytan är drygt 7700 kvadratmeter.

Nämndens hyresavtal gällande lokalerna på Slakthusplan gäller till och med 2020-12-31.

De genomförda beläggningsmätningarna visar hur arbetsplatserna i huset används. I genomsnitt är det ca 36% av arbetsplatserna i A-, B- och C-husen som används vid varje enskilt tillfälle. Det innebär att närmare två av tre bord står oanvända. Viss variation mellan olika verksamheter går att urskilja. Förklaringen till nivån av nyttjande är bland annat att många av medarbetarna i huset har mötesintensiva arbetsuppgifter.

Fastighetens tekniska status

En bra arbetsmiljö är beroende av mer än en bra kontorslösning. Brister i ventilationen har under ett antal år varit ett vanligt förekommande klagomål från medarbetare. Det var därför väsentligt att det i samband med utredningen av möjliga kontorslösningar också gjordes en analys av vilka förutsättningar som fastigheten har. Fastighetsägaren Sankt Erik Markutveckling genomförde därför en analys av fastighetens tekniska status.

De två huvudbyggnaderna, hus A och B, uppfördes på 1960-talet och stora delar av de tekniska installationerna har inte uppdaterats sedan dess. Detta betyder att lokalernas är byggda med enpersonsrum och att lokalerna inte heller uppfyller den standard man kan kräva i en nyproducerad fastighet. För att huset ska vara en långsiktigt välfungerande arbetsplats anpassat till nytt arbetssätt krävs omfattande ombyggnader. Bland annat behöver rumslösningar, ventilationsanläggningar och elinstallationer byggas om. I hus A är det tekniskt möjligt att göra ombyggnaden per våningsplan med pågående verksamhet i övriga plan. Dock måste man då räkna med störningar från bygget. I hus B krävs en fullständig evakuering för att anpassa och modernisera lokalerna. Man bör då räkna med minst ett års ombyggnadstid

Efter ombyggnad bedöms lokalen ha en hyra i nivå med nybyggnader i närområdet. Den hyran ligger idag över 3 000 kronor per kvadratmeter. Grundhyran på Slakthusplan är idag ca 1 700 kronor per kvadratmeter.

Olika lokallösningar

Utredningen har undersökt hur fyra olika lokallösningar svarar upp mot dels de behov som förvaltningen har idag och dels de behov som den väntar sig ha i framtiden. Utredningen har fokuserat på en lokallösning i taget, men det är teoretiskt möjligt att kombinera de olika varianterna. Vad en eventuell kombination skulle innebära i praktiken har i detta skede inte utretts närmare.

I rapporten sammanfattas de fyra alternativen på följande sätt:

En-personsrum

En-personsrum stöder koncentrationsarbete under sekretess, möjliggör växling mellan olika arbetsuppgifter och erbjuder även en förutsägbar och trygg arbetsmiljö. Däremot stöder lösningen i mindre grad utbyte och samverkan. Alternativet egna rum är ytmässigt ineffektivt och därmed mindre ekonomiskt och miljömässigt hållbart. Idag har de flesta medarbetarna erfarenhet av denna lösning, och många förordar egna rum även i framtiden.

Tvåpersonsrum

Tvåpersonsrum ger ett effektivare lokalnyttjande men är en kompromiss mellan eget och gemensamt rum som är mycket personberoende för att fungera väl. Fördelar som har lyfts fram är samhörighet och stöd av arbetskamrat. Flera har betonat svårigheten att i sällskap med en annan medarbetare hantera växlingen mellan koncentrationsarbete och konfidentiella samtal. Färre förordar denna lösning än en-personrum.

Öppet kontor

Öppet kontor med fast plats är anpassbart och ytmässigt ungefär likvärdigt med två-personsrum. Fördelar som anförs är möjlighet till överblick och dialog, även om det kan vara svårt med spontana samtal i en i övrigt tyst miljö. Utmaningar som betonas är att olika platser i arbetslandskapet kan ha olika kvaliteter och svårigheter att möta skilda behov, inte minst koncentrerat sekretessbetonat arbete, även om närvaromätningar visar att mindre än hälften av platserna i genomsnitt samtidigt är belagda. I dialogen har mycket få medarbetare förordat denna lösning.

Funktionsbaserad arbetsplats

En funktionsbaserad arbetsplats uppfyller höga krav på anpassbarhet, lokalnyttjande och hållbarhet. Den stöder enligt tillgängliga erfarenheter aktivt olika arbetssituationer både vad gäller utbyte och avskildhet. En utmaning är mobilitet för att enkelt nyttja arbetsplatsens varierade möjligheter.

Få medarbetare förordar denna lösning, främst med hänvisning till brist på förutsägbarhet, tidsödande förflyttningar och svårigheter att samtidigt hantera koncentration och tillgänglighet. Här ställs alltså krav på utveckling av eget och gemensamt arbetssätt när det gäller tillgänglighet, sekretess, dokumenthantering, kultur, medarbetar- och ledarskap, m.m.

En lokal för 420 medarbetare med varsitt rum behöver vara ca 8 250 kvadratmeter stor. Motsvarande siffra för ett öppet kontor är ca 6 840 kvadratmeter och för ett funktionsbaserat kontor är den ca 6 210 kvadratmeter. Att gå från en lokallösning med en-personsrum

till en funktionsbaserad lösning minskar därmed behovet av yta med ca 24,7 procent.

Med en hyra på till exempel 3 000 kronor per kvadratmeter innebär det en total hyra på 24 750 000 kronor per år med en-personsrum och 18 630 000 kronor per år med en funktionsbaserad lösning.

Lokalerna på Slakthusplan är inte stora nog för att rymma en kontorslösning där samtliga medarbetare har egna rum. En funktionsbaserad arbetsplats skulle däremot vara möjlig att rymma på den tillgängliga ytan.

Rapportens slutsatser

Utredningen kommer fram till att förvaltningen, utöver lokallösningen, också behöver arbeta med att utveckla arbetssättet. Det finns hinder i det vardagliga arbetet som försvårar utvecklingen av metoder och förmågor.

Gällande arbetsplatsen föreslås det i rapporten att förvaltningen arbetar vidare med antingen en-personsrum eller en funktionsbaserad arbetsplats. Detta stämmer väl överens med den bedömning som Arbetsmiljöverket gör, att det är i dessa två kontorslösningar som medarbetarna mår bäst. Ett slutligt val av lösning bör göras efter att vägval i ett antal andra frågor, som redovisas i rapporten, har gjorts.

Det finns både för- och nackdelar med att förvaltningen sitter kvar i fastigheten på Slakthusplan. Det omfattande renoveringsbehovet och eventuellt bristande lokalyta talar för att en flytt till nya lokaler är det mest fördelaktiga på lång sikt.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Rapporten om förvaltningens lokaler överlämnades till förvaltningsledningen i april 2017. Den visar att det inte enbart är en fråga om att välja en lämplig lokallösning. Fastighetens tekniska status innebär att frågan är mer komplicerad än att planera för vilka väggar som ska rivas och vilka som ska upp, samt vilka möbler man ska ha.

I det fortsatta arbetet har förvaltningen fyra möjliga alternativ på vägen framåt:

1. Förvaltningen samarbetar med fastighetsägaren om evakuering och renovering och flyttar sedan tillbaka till lokalen, eventuellt med en ny kontorslösning.
2. Förvaltningen flyttar permanent till en annan lokal.

3. Förvaltningen flyttar permanent till flera andra lokaler.
4. Förvaltningen föreslår ingen förändring utan avvaktar fastighetsägarens initiativ i frågan om renovering.

De tre första alternativen innebär att förvaltningen tar kontroll över situationen. Förvaltningsledningen ser också stora fördelar med att förvaltningen även fortsättningsvis sitter samlad i gemensamma lokaler. De två första alternativen framstår därför som de mest fördelaktiga.

Alternativ 1 innebär att det inte är möjligt att också välja en kontorslösning med en-personsrum. Den yta som krävs finns inte i fastigheten på Slakthusplan 8.

Alternativ 2 innebär inte per automatik något hinder att välja vare sig den ena eller den andra kontorslösningen. Eventuella begränsningar bestäms istället av bland annat vilka lokaler som finns tillgängliga.

Även om inhyrningen av lokalen på Palmfeltsvägen 1C till stora delar har hanterat den akuta problematiken med trångboddheten på Slakthusplan så råder det fortfarande en brist på arbetsplatser. Placering av fler medarbetare på Palmfeltsvägen 1C kan hålla det problemet under kontroll den närmaste tiden.

Förvaltningen arbetar också vidare med alternativa lösningar på kortare sikt. För att frigöra arbetsplatser på plan 3 och 3½ på Slakthusplan planeras en mindre ombyggnad av bottenvåningen. Till bottenvåningen planeras en flytt för förvaltningsledning och antal andra medarbetare. I och med detta ser förvaltningen över möjligheten att avveckla lokaler utanför förvaltningshuset.

Hysesavtalet på Palmfeltsvägen 1C gäller till och med hösten 2019. Någon förlängning är inte trolig då fastigheten ska rivas i samband med utvecklingen av Slakthusområdet.

För att förvaltningen ska kunna föreslå en inriktning krävs ytterligare utredningar inom framförallt två områden:

- Vad är fastighetsägarens planer för fastigheten? När avser fastighetsägaren att renovera fastigheten och hur kan ett samarbete kring det se ut?
- Vilka andra möjliga lokaler finns det i området? Hur troligt är det att förvaltningen hittar lokaler som motsvarar de krav som ställs i utredningen?

Utöver detta avser förvaltningen också att arbeta vidare med de utvecklingsområden inom arbetssätt som pekas ut i rapporten.

Det påbörjade utredningsarbetet har skapat en oro bland förvaltningens medarbetare. Bra information och delaktighet kommer därför även framöver att vara viktigt. Förvaltningen består av flera olika verksamheter med olika behov och förutsättningar, som det fortsatta arbetet måste vara lyhört inför.

I det fortsatta arbetet kommer följande ledord vara centrala:

- Förvaltningens lokalkostnader måste vara på en hållbar nivå
- Samarbetet inom förvaltningen kan förbättras. Därför är det viktigt att hålla samman förvaltningen i gemensamma lokaler.
- Rapporten visar att förvaltningen behöver modernisera och utveckla sina arbetssätt. Det handlar bland annat om administrativa rutiner, digitalisering, rutiner för sekretess och mötesformer.
- Det är svårt att förutse hur verksamheten kommer att se ut om fem till tio år. Förvaltningens lokaler behöver därför vara flexibla.
- Det är angeläget att hitta en långsiktigt hållbar lokallösning med en god arbetsmiljö. Det innebär bland annat att medarbetare måste involveras i diskussioner för att finna moderna och smarta arbetssätt.
- Förvaltningens ska vara en attraktiv arbetsgivare och i det är arbetsmiljön, det geografiska läget och arbetssätten viktiga delar.