

En samlad kommunadministration –



Nytt kommunhus i Ale



Innehåll

Strategisk målsättning.....	3
Centrumutveckling	3
Befolkningsutveckling.....	4
Varumärke.....	6
Tidigare studie	7
Samordningsvinster	7
Utveckling av kontorsmiljöer.....	8
Lokaler i behov av samordning	9
Resurskrävande placeringar.....	9
Svårt att rekrytera till Alafors	11
Framtida behov	11
Kommunhuset i Alafors	11
Fördelar med ett kommunhus	11
Lokalplaneringsprocessen.....	12

En samlad kommunadministration – Nytt kommunhus i Ale

Det finns ett stort behov av att samla den kommunala administrationen i Ale kommun. Flera utredningar visar på problem som kan lösas och vinster som går att nå. En samlad administration ger bättre och mer tillgänglig service till kommuninvånarna eftersom det är lättare att nå berörda tjänstemän. Verksamheten kan få mer ändamålsenliga och moderna lokaler där det går att utveckla bättre arbetsmetoder och funktioner. En modern arbetsplats skapar en attraktiv arbetsgivare och gör det lättare att anställa personal.

Strategisk målsättning

I *Verksamhetsplan och budget 2015-2018* skriver kommunfullmäktige följande:

”Kommunen har tidigare beslutat att satsa på utveckling av de två centralorterna Älvängen och Nödinge. Båda dessa orter har förutsättningarna för kompletteringar som innebär att många fler kan nyttja de nya möjligheterna med att åka tåg och på det sättet bidra till ekologisk hållbarhet. Utredning av en samlad kommunadministration i ett sådant läge ska tas fram under året.”

Den skrivningen leder till slutsatsen att en samlad kommunadministration ska ligga i antingen Älvängen eller Nödinge. Kommunfullmäktige ger vidare kommunstyrelsen ett specifikt uppdrag att påbörja projekteringen av en ny samlad kommunadministration.

Det finns flera skäl till att kommunfullmäktige snarast bör fatta beslut om lokaliseringen och att det är första steget i en kommande process. Ett av dem är att planarbetet ska kunna gå vidare, framför allt när det gäller den fördjupade översiktsplanen för Nödinge. Lokaliseringen är också viktig när det gäller eventuella markförvärv, exploatörer, dialog med fastighetsägare och andra intressenter.

Centrumutveckling

För att vara en attraktiv kommun och bostadsort är ett urbant centrum med bra service en viktig del i samhället. Aktörer inom bostadsmarknaden saknar ett stadsmässigt centrum och menar att ett sådant behövs och att en ort som har de rätta förutsättningarna bör bli en centralort.

Utvecklingsavdelningen gav ett uppdrag till Pyramiden Projektledning AB att genomföra en förstudie för olika kriterier som bedöms viktiga för placeringen av en samlad kommunadministration. Studien utgår från orterna Älvängen eller Nödinge. Förstudien landade i att en placering i Nödinge bäst uppfyller dessa kriterier. Samtidigt har mark och

exploateringsavdelningen med stöd av NAI Svefa genomfört en marknadsundersökning bland tänkbara exploitörer. En av slutsatserna i undersökningen är att exploitörerna efterlyser större fokus. Förstudien och marknadsundersökningen presenterades för kommunfullmäktige i maj 2015.

Etablering av ett nytt kommunhus kommer att öka fokus i den ort som beslutet anger. Det är viktigt att komplettera detta beslut med åtgärder som skapar motsvarande fokus i den andra huvudorten

Befolkningsutveckling

Ett av Ale kommuns strategiska mål är en befolkningstillväxt på 1,5 % årligen vilket är ett ambitiöst mål som kräver strategiskt och uthålligt arbete. År 2014 var tillväxten 1,24 %. Störst av tätorterna är Nödinge med 5 799 invånare, följt av Älvängen med 4 576 invånare.

DELOMRÅDE	ANTAL PERSONER ÅR 2014
SURTE	2 818
BOHUS	3 153
NÖDINGE	5 799
NOL	3 478
ALAFORS	1 907
ÄLVÄNGEN	4 576
SKEPPLANDA	3 255
ALVHEM	718

Figur 1. Befolkning i olika delområden år 2014.

Göteborg och kranskommuner strävar alla efter att öka sin befolkning. Det går inte att blunda för att en konkurrenssituation råder mellan kommuner. Intressanta grupper att attrahera är 45 + som vill lämna sina villor och istället få ett tilltalande och bekvämt boende med tillgång till god service och kultur. Här kan en snabb pendling in till centrala Göteborg vara ett tungt argument. Men det är också viktigt att erbjuda bra service på hemorten och ett attraktivt boende. När 45 + lämnar sina nuvarande boende är det ofta villor som passar till barnfamiljer vilket också är en intressant målgrupp att få som nya kommuninvånare och det skapas en flyttkedja.

Många boendetrender talar för en hållbar, urban livsstil. En urban livsstil innebär att man vill bo i någon form av stadskärna där man kan leva klimat- och miljövänligt. Jobb, kultur och shopping ska vara lätt att nå. Man vill gärna åka kollektivt, gå eller cykla och inte vara tvungen att äga en bil. En hög tillgänglighet på service och generösa öppettider uppskattas liksom att utbudet av varor och tjänster ska vara så brett som möjligt för att passa så många smaker och inriktningar som möjligt. Centrala delar i boendet är att upplevelser, kultur och att självförverkligande prioriteras och är en viktig del av vardagen. Även hos barnfamiljer finns en ökad trend för en hållbar, urban livsstil och man söker och efterfrågar sådana boendalternativ.

En låg prisbild på boende är en stor konkurrensfördel och det är därför angeläget att hålla nere exploateringskostnader samtidigt som den kommunala servicen med till exempel förskolor ska vara så hög som möjligt. För att nå det gäller det att bygga smart och att koncentrera byggnation till större områden där den kommunala servicen kan vara god utan allt för höga kostnader. År 2014 hade Göteborgsregionen – GR – en genomsnittlig tillväxt på 1,35 % och tre kommuner hade en tillväxt över 1,5 % nämligen Härryda, Lilla Edet och Mölndal. Ale kommun hade en tillväxt på 1,24 % och ligger därmed lägre än den genomsnittliga tillväxten för GR kommunerna.

KOMMUN	FOLKÖKNING %
LILA EDET	1,57 %
HÄRRYDA	1,56 %
MÖLNDAL	1,53 %
GÖTEBORG	1,48 %
ALINGSÅS	1,47 %
STENUNGSUND	1,38 %
GR KOMMUNERNA, GENOMSNIITT	1,35 %
ALE	1,24 %
LERUM	1,15 %
KUNGSBACKA	1,07 %
PARTILLE	1,05 %
TJÖRN	0,56 %
ÖCKERÖ	0,56 %
KUNGÄLV	0,53 %

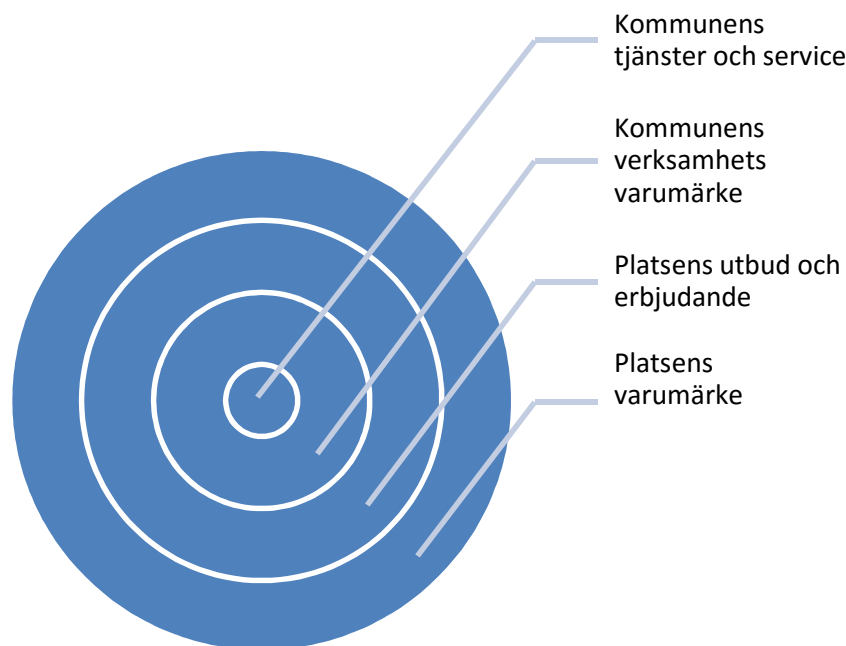
Figur 2. Befolkningsutveckling i Göteborgsregionen 2014.

Ales långsiktiga ambition är att befolkningen skall växa med 1,5 % årligen. För tioårsperioden 2015 – 2025 innebär detta att befolkningen kommer att öka från 28 423 till 32 986 En ökning med 4 563 personer motsvarar en ökning på 16,1 %. Befolkningsökningen kommer att ställa krav på utökning av den kommunala organisationen.

Varumärke

Ett varumärke är de känslor och uppfattningar man får när man hör ett namn eller ser en logga. För en kommun är koppling mellan varumärket och den geografiska platsen mycket stark. Det är svårt att tänka Uddevalla utan att tänka hamnar och hav. En gemensam bild av vad Ale står för ökar stoltheten hos de som bor i kommunen och ger också attraktionskraft till företagare och näringsidkare som verkar i kommunen. Genom en gemensam bild och känsla av vad kommunen står för ökar stoltheten därmed också trivseln och framtidstron.

Ett tydligt varumärke för vad Ale kommun står för - är av stor vikt för att kommunen ska fortsätta att växa. Göteborg och alla kommuner runt omkring vill växa och ett välbekant och positivt varumärke är viktigt för att attrahera invånare och företagare. För många - utanför kommunen - är bilden otydlig av var Ale kommun finns geografiskt och vad som är Ales varumärke. Det finns ingen geografisk plats som heter Ale och de orter som finns i kommunen är inte självklara att koppla till kommunen. En geografisk plats att koppla kommunen till och ett kommunhus i Ale kan bidra till att en sådan bild skapas vilket förstärker varumärket Ale och därmed även ökar konkurrenskraften mot omvärlden.



Figur 3. Uppbyggnad av det kommunala varumärket.

Tidigare studie

Behovet av offentlig och kommunal service ökar i takt med att befolkningen ökar och det krävs nya och mer effektiva arbetssätt inom kommunadministrationen för att lyckas. Detta konstaterades redan 2009 i en förstudie om ett nytt och gemensamt kommunhus. Några av de slutsatser som dras är att en samlokalisering kan innebära ökade kostnader men också besparingar och möjligheter att samarbeta på ett helt annat sätt. Därför behöver nya lokaler inte innebära ökade kostnader.

Förutsättningen är att lokalytorna minskar och används mer effektivt och att resandet minskar samt att organisationens sätt att arbeta moderniseras och utvecklas. I förstudien från 2009 konstateras att hyran i befintliga lokaler var 10 330 000 kr och att hyran för nya lokaler uppskattas till 11 900 000 kr.

Lokaler år 2009	Yta m2	Hyra kr		
Lokaler i bruk	8723	10 330 000		
Nya lokaler	5950	11 900 000		
Skillnad i hyreskostnad		1 570 000		

Figur 4. Beräkning av skillnad i hyreskostnad mellan gamla och nya lokaler.

Samtidigt bedöms resekostnader minska med 500 000 kr och behovet av bilpool och parkering kommer att minska vilket också innebär besparingar. Även de gemensamma ytorna som konferens- och driftsutrymmen kan minska och användas effektivare. Moderna lokaler och en samlad administration kommer också att skapa möjligheter till ökad effektivitet och funktionalitet. Ytterligare en besparing är hanteringen av internpost som inte behöver köras ut till olika kontor. Totalt sett behöver nya lokaler inte innebära någon större kostnadsökning.

Effektiviseringspotential	Kronor
Minskade resekostnader	500 000
Effektivare arbetssätt	500 000
Samordningsvinster	500 000
Summa besparingar	1 500 000

Figur 5. Bedömning av besparingar med en samlad kommunadministration

Samordningsvinster

Kungälv kommun har infört flexkontor med aktivitetsbaserade arbetsytor och beräknar därmed ha sparat in 30 % av arbetsplatserna. Detta påverkar också det totala behovet av lokalyta. Man gör också bedömningen att det går att spara in ytterligare på mängden arbetsplatser.

Den största effektiviseringspotentialen i en ny samlad administration finns definitivt i ett bättre lokalutnyttjande och en ökad flexibilitet i en gemensam kontorsbyggnad. Samlokalisering skapar goda förutsättningar för utökad samverkan och förbättrade nätverk.

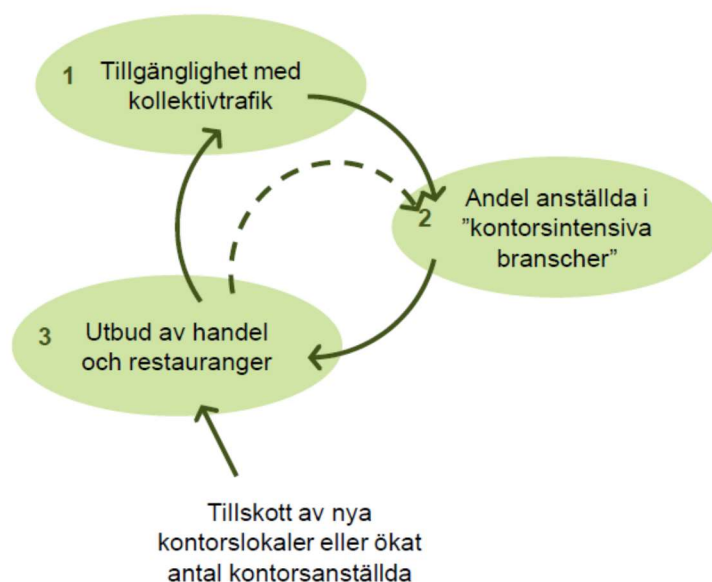
Den nya arbetsplatsen kommer att utformas som ett flexkontor med aktivitetsbaserade arbetsytor. Olika ytor utformas på olika sätt utifrån de aktiviteter som ska utföras. Det finns gemensamma arbetsplatser, mötesrum och tysta rum. Med hjälp av rumslighet, arbetes organisation och möblemang underlättas det dagliga arbetet, informationsutbytet och samarbetet. Möjligheterna att arbeta tvärsektoriellt ökar och det skapas nya möjligheter för arbetes organisation.

Samtidigt ökar också möjligheten att styra och leda i organisationen. Kontorsytorna blir flexibla och kan lättare anpassas till nya krav. På samma gång minskas behovet av lokalytor och ytorna används effektivare vilket innebär en besparing. Sammantaget blir organisationen modernare och bättre och kan lättare leva upp till dagens och framtidens krav.

Utveckling av kontorsmiljöer

Det pågår en stark strukturomvandling för ett ökat antal sysselsatta inom kontor. SCB och Evidens beräknar att antalet kontorsysselsatta inom Göteborgsområdet kommer att öka från dagens 150 000 till 250 000 år 2035. Efterfrågan på bra kontorsmiljöer kommer därför att bli stor de närmaste åren och kontorsarbetsplatser är en betydelsefull tillväxtfaktor för ökad sysselsättning.

En viktig parameter för attraktiv kontorslokaler är god tillgänglighet till kollektivtrafik och fler kontorsarbetsplatser kommer i sin tur att generera ett ökat utbud av service, handel och restauranger. Ett kommunhus i kollektivtrafiksnära läge kommer att stimulera till en sådan utveckling i Ale kommun.



Figur 5. Samband mellan kollektivtrafik, kontorsarbetsplatser och utbud av handel och restaurang enligt "Evidens analys och strategi".

Lokaler i behov av samordning

Flera av kommunens lokaler är i behov av översyn och åtgärder. Anledningarna är flera som ett stort underhållsbehov men också att funktionen brister och att verksamheten inte kan fungera på optimalt sätt. Följande lokaler är i behov av en översyn:

- Alafors – husen är över 30 år gamla kombinerat med en del baracker där både underhåll och energieffektivitet behöver ses över.
- Nödinge kommunhus – lokalen utnyttjas till bristningsgränsen och det finns ingen möjlighet till expansion och möteslokaler är en bristvara. Tekniken hänger inte med framförallt när det gäller ventilation.
- Socialkontoret – ett gammalt bostadshus som är ombyggt där bedömning är att grundläggande funktioner som säkerhet och arbetsmiljö har brister. Ventilation bygger på självdrag vilket inte är tillräckligt.
- AME – flera sammanbyggda lägenheter vilka saknar kontorsstandard.
- Vikadamm – är ett gammalt äldreboende som inte är ombyggt, medarbetarna sitter i de gamla omvårdnadsrummen.
- Tekniska kontoret – är en gammal vägverksdepå kompletterad med baracker.
- Kommunarkiv – finns i Alafors och har en begränsad tillgänglighet för anställda och kommuninvånare.
-

Lokal	Antal medarbetare	Total yta m2	Total hyreskostnad kr
Alafors kommunhus	127	3 764	2 384 000
Nödinge kommunhus	90	1 876	2 614 000
Socialkontoret	75	1 300	1 600 000
AME	16	246	276 000
Vikadamm utom äldreboendet mm	35	4 742	4 256 000
Summa	343	11 928	11 130 000

Figur 6. Lokaler i behov av samordning och åtgärder.

Resurskrävande placeringar

En fråga som behöver belysas är problemet med rekrytering till Alafors. Det kostar att använd konsulter i större omfattning än att ha egen personal. Det uppkommer också kostnader för rekrytering och produktionsbortfall när medarbetare slutar och ny personal rekryteras. Ett annat perspektiv är att stora delar av samhällsbyggnad är väldigt unga vilket kan leda till att erfarenheten inte är så stor och det kan också medföra kostnader.

Inom socialtjänsten finns stora problem att behålla medarbetare. Detsamma gäller också den tekniska sektorn som är en starkt konkurrensutsatt verksamhet. De gamla och inte fullt funktionsdugliga lokalerna är en del av problematiken men kostnad är svår att uppskatta. Det finns beräkningar gjorda bland de organisationer som arbetat med personalekonomiska uppföljningar. Beräkningar i Uppsalaregionen pekar på att kostnaderna för en socialsekreterare i organisationsperspektivet är cirka 340 tkr. Omräknat till aktuellt löneläge i Ale idag skulle motsvarande kostnad vara 405 tkr. Till denna kostnad kommer samhällsperspektivet det vill säga effekterna detta får för klienter och brukare som inte har beräknats. I organisationsperspektivet räknar man med:

- Rekryteringskostnader
- Introduktionskostnader samt

- Kostnader för inskolning, detta avser nedsatt effektivitet under 1 – 1,5 år samt handledningstid

En jämförelse av kostnader för lokaler och placering baserat på dagens situation jämfört med ett kommunhus görs i tabellen nedan:

Sektor	Effekt	Kostnad kr/år
Samhällsbyggnad	Utdragna rekryteringar därför att det är brist på lämpliga kandidater.	Motsvarar 2 tjänster, 1 Mkr
Samhällsbyggnad	Hög personalomsättning där placeringen i Alafors är en anledning.	Motsvarar 2 tjänster, 1 Mkr
Personal	Rekryteringskostnader och produktionsbortfall.	200 000 kr
Personal	HR specialisternas har ett nära samarbete med cheferna vilket innebär dagliga resor mellan Nödinge och Alafors.	Motsvarar 1 tjänst 500 000 kr
Arbete, Trygghet och omsorg	Ökade rekryteringskostnader, introduktion och inskolning på ¼ av rekryteringsbehovet i september 2015	3 rekryteringar per år a 405 tkr, 1,215 mkr
Alla anställda	Restid mellan orter och tidsspillan för resor.	45 veckor x 1h x 200 tjänstemän á 300 kr = 2,7 Mkr
Alla anställda	Extra mötestid beroende på att det inte går att stämma av ärenden med hjälp av spontana möten då man snabbt löser frågor.	45 veckor x 0,5h x 200 tjänstemän á 300 kr = 1,4 Mkr
Alla anställda	Dubbelarbete och felhänvisningar eftersom det är svårt att få alla information om olika arbetsuppgifter.	
Alla anställda	Begränsad tillgång till diariet för anställda och kommuninvånare.	
Alla anställda	Extra kostnader för konsulter	Ca 250 000 kr
Hela kommunen	Svårt att hitta till rätt lokal i kommunen. Brist på ett tydligt varumärke där en satsning på väl synligt kommunhus kan bidra med ett viktigt symbolvärde.	
Alla anställda	Minskad energianvändning. Nya kommunhuset i Kungälv går från tidigare 4500 kWh/arbetsplats till 1500	
Totalt		8 265 000 kr

Figur 7. Bedömning av extra kostnader med nuvarande lokaler.

Ovanstående siffror är uppskattningar av de som ansvarar för verksamheten. När det gäller exempelvis resor och möten så utgår antalet från framförallt chefer. I verkligheten är det förstås många fler av våra sammanlagt cirka 350 medarbetare som i olika omfattning reser fram och tillbaka.

Svårt att rekrytera till Alafors

Läget i Alafors försvårar rekrytering framför allt beroende på att det inte finns någon pendeltågsstation där. Många sökande bor i Göteborg och det blir det mer och mer vanligt bland anställda att inte ha bil. Svårigheter att rekrytera leder till långa processer och produktionsbortfall. I Alafors saknas tillgång till restaurang, affärer eller andra funktionaliteter som adderar till arbetet på ett positivt sätt.

Bland personal som säger upp sig hänvisar många till Alafors perifera läge. Kommunen konkurrerar med hela regionens om den högtbildade arbetskraftsutbud. Det är inte ovanligt att besökare inte hittar till Alafors och Älvängen för intervjun. Bussbyte från tåget tar uppåt 30 min extra och upplevs som en stressfaktor. I praktiken måste medarbetare skaffa bil då det tar för lång tid med poolbil eller buss.

Framtida behov

En ökad befolkning i kommunen kommer att leda till ett utökat antal anställda och det krävas en förstärkning med ytterligare kompetenser. De senaste åren har antalet anställd ökat med mellan 1- 1,5 %. I planering för nytt kommunhus är det därför viktigt att få med möjlighet att kunna expandera i lokalen på sikt. Det kan vara att söka flexiblere lösningar för kontorsytor och att ha möjlighet att utöka lokalytan.

En ökning av förvaltningens verksamhet med cirka 20 % fram till 2025, baserat på befolkningstillväxten motsvarar en ökning från cirka 350 medarbetare idag till 420.

Kommunhuset i Alafors

Idag finns det två kommunhus - ett i Alafors som ägs av kommunen och ett i Nödinge där lokaler hyrs in. Om någon eller båda lokalerna inte längre behövs som kommunhus eller skulle få en annan användning kommer dessa frågor att lösas och hanteras i kommunens strategiska lokalplaneringsarbete och i lokalresursplanen.

Lokalplaneringsarbetets mål är att långsiktigt ordna ändamålsenliga lokaler med god funktionalitet och kostnadseffektivitet. De lokaler som används ska också uppfylla krav på social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet på både kort och lång sikt.

Här hanteras - samlat och på långt sikt – användningen av kommunens lokaler för att nå bästa möjliga funktionalitet och effektivitet. Om lokaler hyrs in kan avtal sägas upp och egna lokaler kan få en annan användning, byggas om, säljas eller hyras ut. Vid förändringar av kommunala lokaler är det den gemensamma nyttan för hela kommunen som är vägledande och de alternativ som anses bäst kommer att prioriteras.

Fördelar med ett kommunhus

- Lättare för besökare att hitta kommunen. Det blir tydligare med en adress för besöker som konsulter, invånare, exploitörer och politiker
- Ett kommunhus bidrar till kommunens varumärke och stärker konkurrenskraften inom GR regionen

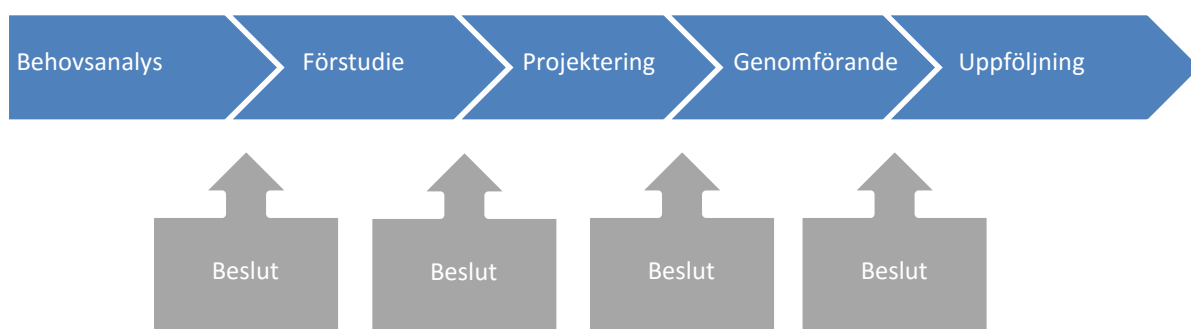
- Idag lär man inte känna personerna som jobbar på andra kontor, med samlad förvaltning blir det lättare.
- Möjligheter till naturlig effektiv kunskapsöverföring och ett gemensamt arbetsklimat.
- Ärenden kan snabbare behandlas och nå rätt personer. Idag händer det att arbetsuppgifter skickas runt för det är oklart var de hör hemma.
- De blir lättare att se helheten och följa vad som händer på andra enheter. Möjligheterna att följa andras arbetsresultat ökar. Risken att jobba ”dubbelt” med uppgifter minskar.
- Potentialerna att arbeta på ett modernare och effektivare sätt skapas. Det blir ökade möjligheter att dela kunskap, få stöd och känna delaktighet.
- Effektivare och lättare att rekrytera personal
- Ökad produktionen med nyare arbetsätt, fler spontana möten och minskat resande

	Tkr	Tkr
Nuvarande lokaler hyreskostnad	11,1	
Nya lokaler hyreskostnad		16,7
Besparingar enligt figur 7		8,26

Den nya hyreskostnaden 16,7 Mkr baseras på 70 % av dagens yta multiplicerat med en hyreskostnad på 2000 kr/kvm/år (Kan jämföras med dagens nivå på Lindholmen som ligger på 2050) Denna minskning baseras på beräkningen av vad flexkontor kan innebära jämfört med traditionellt kontor. Andra effektiviseringar avseende lokalutnyttjande är ej medräknat.

Lokalplaneringsprocessen

I Ale kommun ska alla investeringar i lokaler handläggas enligt en fem stegsprocess som är gemensam för hela kommunen. Processen ska användas för investeringar i egna lokaler. Genom att arbeta efter processen skapas kvalificerade beslutsunderlag där projektets konsekvenser beskrivs och rätt beslut kan fattas. En gemensam och tydlig styrning säkerställer att investeringar görs utifrån ett helhetsperspektiv i kommunen.



Figur 8: Lokalplaneringens fem steg.

Efter var och en av processens steg finns en beslutspunkt i vilken beslut tas om man ska gå till nästa steg. Besluten baseras på det underlag som har tagits fram i det pågående steget. Processens steg samt dess beslutspunkter beskrivs mer ingående i kommande avsnitt.

Ett nytt kommunhus i Ale kommun befinner sig i den första fasen alltså behovsanalysen och de utredningar och kalkyler som finns bygger på schabloner. Om beslut fattas att gå vidare till en förstudie kommer mer specifika förutsättningar och kalkyler att tas fram därefter sker ytterligare beslut om projektet ska gå vidare till projektering då ett upphandlingsunderlag tas fram och efter nytt beslut genomförs upphandling och genomförande. För varje steg i processen ökar säkerheten i kalkyler och underlag.