

Kloge m2 - Fra fire til tre administrationsbygninger: Oplæg til overordnet geografisk placering af funktioner

24/9579 Åben Sag

Sagsgang

ØK, høring, ØK

Sagsfremstilling

I budgetaftalen for 2025-2028 er det besluttet at sætte fokus på nye og bedre måder at anvende kommunens bygningsmasse. I første omgang ved at omlægge fra fire til tre administrative adresser med afsæt i nedlæggelsen af administrationsbygningen i Voldby. Med opgaven etableres projektet "Fremtidens Administrative Bygninger" inden for den samlede indsats "kloge m2". Med beslutningen i budgetaftalen om at nedlægge administrationsbygningen i Voldby, skal der samles flere ansatte på færre kvadratmeter. Foruden en analyse af den optimale omplacering, har det givet anledning til en evaluering af, hvordan vi sammen bedst udnytter de kvadratmeter, der er til rådighed. Samtidig bidrager den nye anvendelse af kommunens bygningsmasse miljømæssigt ved at nedbringe CO2 udledning, da færre kvadratmeter skal opvarmes og vedligeholdes.

Direktionen indstiller som administrative styregruppe for arbejdet med denne sag et oplæg til politisk beslutning og høring om den overordnede geografiske placering af funktioner. Oplægget hviler på analyser og dialog fra tre faglige spor, som er afrapporteret i bilag og præsenteret nedenfor.

Indstillingen fra Direktionen er, at ansatte i administrationsbygningen i Voldby flyttes til rådhuset i Grenaa. Der etableres flekspladser i administrationsbygningen i Allingåbro, primært til medarbejdere med udekørende funktioner, som med fordel kan arbejde fra denne lokation i større eller mindre omfang. Som led i arbejdet med en vision for fremtidens administrative adresser og for at sikre den optimale pladsudnyttelse vil der i forbindelse med ombygning og indflytning af medarbejderne fra Voldby blive gjort brug af principperne for aktivitetsbaseret indretning. Dette uddybes længere nede i sagen.

Det er planen, at ombygning igangsættes fra efteråret 2025, og indflytning sker i løbet af 2026.

Økonomiudvalgets beslutning om overordnet geografisk placering af administrative funktioner sendes i MED-høring og besluttet endeligt på møde i Økonomiudvalget den 9. september 2025. I høringsperioden vil Direktionen afholde orienteringsmøder på de administrative adresser i Voldby, og Grenaa.

Baggrund:

Norddjurs Kommune ønsker at skabe gode rammer for fremtidens liv og fællesskaber. Med projektet "Kloge kvadratmeter – Fremtidens Norddjurs" styrkes Norddjurs Kommunes attraktivitet som arbejdsplads og bosætningskommune. Projektet "Fremtidens Administrative Bygninger" er forankret som et delprojekt under "Kloge kvadratmeter – Fremtidens Norddjurs" og har særskilt fokus på at udvikle rammerne for arbejdspladserne i de administrative bygninger. På Økonomiudvalgsmøde den 12. november 2024 blev kommissoriet for projektet godkendt.

Der er tidligere foretaget en foranalyse af lokaleudnyttelsen af de kommunale bygninger, som viser, at administrationen er fordelt på markant flere kvadratmeter, end generelle nøgletal indikerer et behov for. Administrationen i Norddjurs Kommune anvender ca. 17.700 m² til ca. 490 arbejdspladser eller ca. 36 m² pr. arbejdsplads, hvilket ligeledes er markant over nøgletallet på ca. 25 m² pr. arbejdsplads/medarbejder.¹

Arbejdet med at skabe rammerne for Fremtidens Administrative Bygninger, hviler på følgende kriterier:

- ☐ Opgaven i centrum
- ☐ Vi ser på helheden
- ☐ Mindst mulig indgriben

Arbejdet er realiseret gennem en projektorganisering i tre spor:

HR- og kulturspor: Udvikling af en stærk vision for arbejdslivet i fremtidens administrative bygninger, høringer og inddragelse af MED-organisationen samt kulturarbejde før, under og efter flytning.

¹ Indledende analyse af den kommunale ejendomsportefølje, august 2024.

Bygningsteknisk spor: Analyse af Norddjurs Kommunes administrative bygninger, ombygning, krav til arbejdspladser mv.

Analysespor- opgaver og funktioner: Samtænke udviklingen af fagområderne, der er repræsenteret i de administrative bygninger med deres bygningsmæssige behov, udvikle synergi mellem faggrupper og forvaltninger samt indretning af lokaler jf. fagspecifikke krav og arbejdsmiljø.²
Se bilag 1: Kommissorie for Fremtidens Administrative Bygninger.

Opsummering af potentiale for bygningsmæssig kapacitet:

De bygningstekniske målinger på anvendelsesgraden kortlægger, at der på rådhuset i Grenaa og i administrationsbygningen i Allingåbro ikke forventes på noget tidspunkt at være en maksimal anvendelse på over 74% og 67%. Gennemsnitligt ligger den samtidige anvendelse af lokalerne på ca. 57% og 45%. I analysen tages der udgangspunkt i de bruttoarealer, som reelt vedrører administrative formål. Dette gælder kontorer, mødelokaler, serviceunderstøttende rum og øvrige arealer til fx borgerservice mv. Kældere er således ikke medtaget i opgørelsen, da det ikke vurderes at være arealer, som realistisk kan inddrages til administrative formål. Se bilag 2: Notat – Endelig score, revideret 04-07-25.

- Rådhuset i Grenaa har det største uudnyttede potentiale, da den med sine nuværende 5.131 m² kan rumme op til ca. 256- 285 medarbejdere baseret på et estimeret pladsbehov på ca. 18-20 m² per person. I dag har rådhuset i Grenaa 212 arbejdspladser, hvilket betyder, at der er en anslået kapacitet til yderligere ca. 44-73 ekstra arbejdspladser. Dette giver mulighed for at samle flere funktioner under ét tag, samt reducere driftsomkostninger.
- Administrationsbygningen i Glesborg har en mere begrænset mulighed for at øge antallet af arbejdspladser. Med et samlet areal på 2.240 m² og et estimeret pladsbehov på ca. 18-20 m² per person kan bygningen rumme op til 112-124 personer. Da det nuværende antal medarbejdere er 142, overstiger dette den estimerede kapacitetsudnyttelse af bygningen. Det vurderes i de bygningstekniske analyser, at en yderligere øgning af antallet af medarbejdere vil kunne påvirke arbejdsmiljøet negativt og medføre potentielle udfordringer i forhold til fællesfaciliteter såsom kantine- og toiletfaciliteter. Det betyder, at der ikke er den store fleksibilitet til vækst, og at bygningen som udgangspunkt har nået sin maksimale anslåede

² Kommissorium Fremtidens Administrative Bygninger.

kapacitet. Administrationsbygningen i Allingåbro har en anslået kapacitet på 134-150 personer baseret på sine 2.695 m², men anvendes i dag af 102 medarbejdere, hvilket giver et uudnyttet potentiale på 32 medarbejdere. Det betyder, at der er en betydelig mulighed for at øge antallet af medarbejdere. Der er ikke installeret ventilationsanlæg i administrationsbygningen i Allingåbro. Såfremt der skal etableres 32 faste arbejdspladser i Allingåbro, vil det medføre en merudgift på 3 mio. kr. udover udgifter til anden ombygning.

- Administrationsbygningen i Voldby har ikke været underlagt samme grad af analyse. Den tidligere skole, hvor der i dag er placeret godt 50 medarbejdere, andrager et samlet opvarmet areal på 3.489 m².

Analyse af opgaver og funktioner:

Som supplement til de bygningstekniske analyser er der foretaget en kortlægning af opgaver og funktioner i de nuværende bygninger. Analyserne kortlægger, afdelingernes funktioner og behov for eksempel borgerkontakt, mødeaktivitet, fysisk fremmøde, fleksible arbejdspladser, særlige funktioner, mv. Målet var at få et tydeligt billede af de eventuelle forudsætninger og krav en funktion har til de fysiske rammer. Data indgår i det videre arbejde i efteråret 2025 vedr. fordeling af pladser i Grenaa.

Analysen blev gennemført som en spørgeskemaundersøgelse i foråret 2025. Alle aftaleenheder har svaret på spørgeskemaet. Der blev modtaget i alt 22 besvarelser.

Resultat af analysen:

Der kan fremhæves enkelte hovedresultater fra analysen.

91% af enhederne angiver, at der er mulighed for hjemmearbejde (40% 1 dag om ugen, 55% 2 dage om ugen, 5% 3 dage om ugen).

50% af enhederne afvikler møder med borger på enhedens adresse. Hovedparten af møderne varer op til 1 time, og de fleste enheder holder 0-10 eller 10-50 møder om ugen).

45% af enhederne booker møder for andre (råd, nævn, samarbejdspartnere og lign.).

Der er et gennemgående ønske fra enhederne om, at enheden / teams kan blive ved med at sidde samlet. Enhederne udtrykker ønske om mindre plads, men fast skrivebord fremfor et storrums kontor/fleksible pladser, hvor man ikke har et fast skrivebord.

Når det forventede forbrug sammenholdes med det faktiske forbrug i fire tilfældigt udvalgte stikprøver, viser det, at fremmødet er angivet højere i besvarelserne, end i de konkrete målinger i de pågældende enheder. Forventningen er derfor, at det samme gør sig gældende for de øvrige besvarelser. Se bilag 3: Sammenfatning af spor 3 – analyse af opgaver og funktioner.

Opsummering af analyse og indstilling:

På den baggrund er Direktionen nået frem til begrundelsen for de førnævnte omplaceringer:

- Grenaa Rådhus har det største potentiale for både en bedre udnyttelse af m2 og en rummelighed, som gør, at der kan være flere medarbejdere på adressen.
- Det er vigtigt at sikre en organisatorisk sammenhængskraft og undgå, at enheder spredes for meget på de administrative adresser.
- Omkostningerne ved at udnytte flere m2 i Allingåbro overstiger for nuværende gevinsterne ved at udnytte pladsen mere optimalt.

Vision for arbejdslivet i fremtidens administrative bygninger:

Med henblik på at beskrive en fælles retning for udviklingen af vores administrative arbejdsfællesskaber de kommende år, er der gennem en involverende proces udarbejdet en vision for arbejdslivet i fremtidens administrative bygninger i Norddjurs. I udviklingen af visionen har det været et fokus at inddrage både medarbejdere og lederes perspektiver og ønsker til et fremtidigt arbejdsliv i de administrative bygninger.

Derfor blev der den 11. marts 2025 afholdt visionsworkshop, hvor der var inviteret medarbejder- og ledelsesrepræsentanter fra alle administrative LMU'er, og Områdeudvalget for Administrationen.

Visionen tager afsæt i vores fælles ambition om at skabe gode arbejdspladser, hvor trivsel, faglighed og samarbejde går hånd i hånd. Den bygger på Norddjurs Kommunes kerneværdier – tillid, ordentlighed, udvikling og fællesskab – der sammen med psykologisk tryghed udgør

fundamentet for også det fremtidige administrative arbejdsliv. Visionen er behandlet i Direktionen, Koncernledelsen, OMU-arbejdsgruppen og i Hovedudvalget samt godkendt af Økonomiudvalget den 10. juni 2025. Se bilag 4: Vision for arbejdslivet i fremtidens administrative bygninger.

Aktivitetsbaseret indretning

Ved flytningen af flere medarbejdere til rådhuset i Grenaa påvirkes rammerne for alle ansatte – både nuværende og fremtidige, og derfor har den administrative styregruppe været optaget af indretningen af rådhuset i Grenaa. Det indstilles derfor, at rådhuset i Grenaa tilpasses principperne for aktivitetsbaseret indretning.

Aktivitetsbaseret arbejdspladsindretning bygger på det princip, at arbejde ikke er et sted, men en række af aktiviteter med fokus på fleksible rammer for opgaveløsningen. Med aktivitetsbaseret indretning udnyttes arealerne effektivt, så der indrettes zoner, der understøtter forskellige opgaver- og funktioner. På rådhuset i Grenaa vil hver afdeling fortsat have et dedikeret område, således kolleger bibeholder faglige- og kollegiale fællesskaber. Arealer i stueetagen prioriteres til fortrinsvis borgerbetjening og borgerrettede funktioner, mens 1. sal forbeholdes sagsbehandling og administration mv.

Med den aktivitetsbaseret indretning vil der gennem en række ombygninger være mulighed for dels af udnytte bygningens m2 mere optimalt, samtidig med, at rammerne i højere grad understøtter opgaveløsningen. Se bilag 5: Aktivitetsbaseret indretning.

Høringsproces

Efter første behandling i Økonomiudvalget den 11. august, er der planlagt høring fra den 12. - 26. august for berørte medarbejdere på de administrative adresser. Alle medarbejdere er velkomne til at indsende individuelle høringssvar, der opfordres dog til at sende afdelingsbaserede høringssvar, eller høringssvar gennem de respektive LU- og OMU-udvalg. Høringssvar vil fremgå offentligt ved 2. behandling i Økonomiudvalget den 9. september. Høringsbrev fremgår af bilag til sagen. I høringsperioden vil Direktionen afholde orienteringsmøder på de administrative adresser i Voldby og Grenaa. Se bilag 6: Høringsbrev.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Initiativerne kobler sig til eksisterende strategier og politikker, herunder:

- Økonomisk politik
- Finansiell politik
- Personalepolitik
- Almen boligpolitik
- Klimapolitik
- Vores Norddjurs, som udgør fundamentet for kommunens organisations- og ledelseskodeks
- MED-aftalen og dens principper for dialog

Økonomiske konsekvenser

Nedenfor beskrives to mulige økonomiske scenarier for ombygning og omplacering af medarbejdere til rådhuset i Grenaa:

Scenarie 1) Omfattende projektering og ombygning iht. principper for aktivitetsbaseret indretning.
Anslået sum: 10 mio. kr.

Scenarie 1 indebærer: Ombygning af personalefløje med fokus på bedre arealudnyttelse, flere arbejdsstationer og et godt lysindfald gennem brug af lette vægge og et større brug af glas. Etablering af multifunktionelle såkaldte "touch down-områder", der ikke er afhængige af de nuværende tekniske rammer (vand og el). F.eks. tekøkkener. Omfattende modernisering af ankomst- og venteområder (herunder udskiftning af gulve og lofter). Omfattende opgradering af udearealer med fokus på at forene inde og ude og give plads til forskellige former for aktiviteter og opholdsmuligheder. Modernisering af toiletfaciliteter samt modernisering af kantinefaciliteter. Se bilag 7: Anlægsforslag scenarie 1.

Scenarie 2) Moderat projektering og ombygning iht. principper for aktivitetsbaseret indretning.
Anslået sum: 5,5 mio. kr.

Scenarie 2 indebærer: Ombygning af personalefløje med fokus på bedre arealudnyttelse, flere arbejdsstationer og et godt lysindfald. Der anvendes lette vægge og i begrænset omfang glas. Mindre moderniseringer af loungeområder i form af nyt møblement og bedre pladsudnyttelse. Moderniseringen er afhængig af de eksisterende tekniske rammer (vand og el). Mindre modernisering af ankomst- og venteområder (herunder genbrug af eksisterende lofter og gulve).

Mindre opgradering af udearealer med fokus på opholdsmuligheder, f.eks. borde/bænkesæt og afskærmning. Se bilag 7.1: Anlægsforslag scenarie 2.

På basis af ovenstående fremsendes to anlægsforslag for budget 2026 og overslagsår:

Anlægsforslag nr. A112A) Der foreslås at afsætte en budgetramme på 8,5 mio. kroner i 2026, udover de 1,5 mio. kr. der er afsat i 2025 til at indrette nye arbejdspladser på rådhuset i Grenaa.

Alternativt anlægsforslag nr. A112B) Der foreslås at afsætte en budgetramme på 4,0 mio. kroner i 2026, udover de 1,5 mio. kr. der er afsat i 2025 til at indrette nye arbejdspladser på rådhuset i Grenaa.

I begge anlægsforslag er der derudover afsat 0,5 mio. kr. årligt i 2027 og 2028, hvis der opstår behov for tilpasninger. Anlægsforslag nr. A112A er behandlet i Økonomiudvalget den 10. juni 2025, anlægsforslag nr. A112B indgår i den kommende budgetdialog.

Konsekvenser for driften:

Det er tidligere anslået at en komplet afvikling af administrationsbygningen i Voldby i form af nedrivning eller bortsalg, kan give en driftsbesparelse på ca. 1,5 mio. kr. årligt. I forbindelse med vedtagelsen af råderumsformslaget i budget 2025, blev der indarbejdet en driftsbesparelse allerede fra 2026 på 1,2 mio. kr. stigende til 1,5 mio. kr. i efterfølgende år. Afhængig af udflytning fra Voldby kan der være forsinkelse i tidspunktet for at indfri besparelsen i 2026.

Lovgrundlag

Der er ikke specifikt lovgrundlag knyttet til denne sag.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at:

1. Ansatte i administrationsbygningen i Voldby flyttes til rådhuset i Grenaa.
2. De berørte arealer på rådhuset i Grenaa tilpasses principperne for aktivitetsbaseret indretning, og arealer i stueetagen forbeholdes primært borgerbetjening og borgerrettede funktioner.
3. Økonomiudvalget træffer beslutning om, hvorvidt ombygning skal ske efter scenarie 1 eller scenarie 2. Beslutningen vil herefter indgå i budgetarbejdet for 2026-2029.

4. Beslutningen sendes i høring i MED organisationen fra den 12. august og frem til 26. August 2025.

Beslutning i Økonomiudvalget den 11-08-2025

Ad. 1: Godkendt.

Ad. 2: Godkendt.

Ad. 3: Økonomiudvalget anbefaler, at scenarie 1 indgår i budgetarbejdet for 2026-2029.

Ad. 4: Godkendt.

Lars Møller (A) deltog ikke i sagens behandling.

Forvaltningens bemærkninger

Det har været muligt at indsende høringssvar i perioden fra 12. august til 26. august kl. 12.00. Der er indkommet i alt 13 høringssvar, der er vedlagt som bilag 8. Høringssvar er behandlet i direktionen den 3. september 2025.

Høringssvarene udtrykker en generel opbakning til den geografiske placering af kollegerne fra Voldby på rådhuset i Grenaa og udtrykker overordnet en konstruktive tilgang til den forestående ombygnings- og indretningsfase.

I forhold til aktivitetsbaseret indretning fremkommer følgende opmærksomhedspunkter:

Storrumskontor og arbejdsmiljø: Flere høringssvar påpeger mulige støjgener i storrumskontorer og konsekvenser som forringet koncentrationsevne og mindsket effektivitet i opgaveløsningen. Flere faggrupper varetager opgaver, som stiller krav til fortrolighed (GPDR) og dette fremhæves som et centralt hensyn ift. fortsat at sikre korrekt sagsbehandling og borgernes retssikkerhed. Det anerkendes, at der med flytningen af funktionerne i Voldby til rådhuset i Grenaa skabes bedre arbejdsfællesskaber.

Tekniske forhold: Ventilation, temperatur, indeklime og støj: Der opfordres generelt til at investerer i støjreducerende vægge og indrette stillezoner. Flere kolleger på rådhuset afføder en generel opmærksomhed på indeklime, ventilation og temperatur, særligt på 1. sal på rådhuset.

IT og opbevaring af udstyr/personline ejendele: Flere høringssvar har en opmærksomhed på hvorvidt IT-udstyr er kompatibelt samt at der skal være opbevaringsplads til individuelt kontorudstyr og/eller personlige ejendele.

Afdelingernes placering og faste/flex-pladser: Flertallet af afdelinger ønsker fortsat at sidde samlet - og gerne med deres leder i umiddelbar nærhed. Ligeledes ønsker afdelingerne selv at afgøre hvorvidt der etableres faste pladser, flex-pladser eller en blanding.

Mødefaciliteter: Flere høringssvar opfordrer til at undersøge behovet for mødefaciliteter nærmere.

Borgerhensyn og udearealer: Der er gode adgangsforhold på Grenaa rådhus for borgere med funktionsnedsættelser, disse bør bevares ved en ombygning. Flere forslår, at udearealer ifb. med rådhuset anvendes rekreativt/til møder.

Parkering, rekruttering og fastholdelse: Flertallet af høringssvarene udtrykker bekymring for utilstrækkelig parkering ved rådhuset. Problemer med parkering kan lede til forringede fastholdelses- og rekrutteringsvilkår

Der er lavet en kort sammendrag af høringssvarene, der er vedlagt som bilag 9.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at:

1. De indkomne høringssvar drøftes og dermed bidrager til det samlede grundlag for endelig beslutning i indstillingspunkt 2 og 3.
2. Ansatte i administrationsbygningen i Voldby flyttes til rådhuset i Grenaa.
3. De berørte arealer på rådhuset i Grenaa tilpasses principperne for aktivitetsbaseret indretning, og arealer i stueetagen forbeholdes primært borgerbetjening og borgerrettede funktioner.

Beslutning i Økonomiudvalget den 09-09-2025

Ad 1 Drøftet.

Ad 2 Godkendt.

Ad 3 Godkendt.

Bilag:

1 -	Åben	Bilag 1 Kommissorium for Fremtidens Administrative Bygninger.pdf	(68354/25)	(V)
3805011				
2 -	Åben	Bilag 2 Notat - Endelig score revideret 04.07.2025.docx	(68354/25)	(V)
3805012				
3 -	Åben	Bilag 3 Sammenfatning af spor 3 - analyse af opgaver og funktioner.docx	(68354/25)	(V)
3805013				
4 -	Åben	Bilag 4 Vision for arbejdslivet i fremtidens administrative bygninger.pptx	(68354/25)	(V)
3805014				
5 -	Åben	Bilag 5 Aktivitetsbaseret Indretning.pptx	(68547/25)	(H)
3805260				
6 -	Åben	Bilag 6 Høringsbrev.docx	(68354/25)	(V)
3805016				
7 -	Åben	Bilag 7 Anlægsforslag budget 2026 - 2029 Kloge m2 - Scenarie 1.docx	(68354/25)	(V)
3805017				
8 -	Åben	Bilag 7.1 Anlægsforslag budget 2026 - 2029 Kloge m2 - Scenarie 2.docx	(68354/25)	(V)
3805010				
9 -	Åben	Bilag 8 Indkomne høringssvar vedr. geografisk placering og aktivitetsbaseret indretning.pdf	(73435/25)	(H)
3811866				
10 -	Åben	Bilag 9 Opsummering af høringssvar vedr. Fremtidens Administrative Bygninger Geografisk Placering og Aktivitetsbaseret Indretning V2708.docx	(73437/25)	(H)
3811868				