

Handläggare  
Tove Bodin  
Administrativ chef  
08-535 363 01

# Rapport lokalbehovsprognos klimat- och stadsmiljönämnden

## Nuvarande bestånd

**Fastighetsbeteckning: Medicinaren 19 (Novum)  
Kontor (aktivitetsbaserat arbetssätt) samt omklädningsrum, duschar,  
arkivrum, förråd.**

Fastighetsägare Hemsö

2648 kvm

Avtalstid 2019-04-01-2026-03-31

Årshyra nuvarande: 7 729 836 kr inkl. driftkostnader.

Årshyra ursprunglig 6 355 200 kr (exkl. 6,8% fastighetsskatt)

Indexjustering: 1980 som basår. 100% av hyran räknas upp utifrån KPI oktober.

Lokalen är i mycket gott skick och ändamålsenligheten är god.

Lokalen används av cirka 25 av nämndens medarbetare samt cirka 120 medarbetare tillhörande bygglovs- och tillsynsnämndens verksamhetsområde.

Flytt till Medicinaren 19 genomfördes under sommaren 2019.

Många av medarbetarna inom nämndens verksamhetsområde tillbringar endast delar av arbetstid på kontoret. Under hösten (innan pandemin) upplevdes lokalen och antalet arbetsplatser som tillfredställande även om antalet mindre fokusrum ibland upplevdes som för få. Att dra några slutsatser om överkapacitet/kapacitetsbrist är svårt att göra i och med att förvaltningen endast under några månader kunde arbeta på det sätt som var tänkt från Novum. Däremot finns möjlighet att lokalmässigt skapa fler arbetsplatser och därmed ha fler medarbetare på plats samtidigt. Ett antal platser skulle kunna tillskapas redan nu men om ett större antal platser skulle tillskapas så kan en utredning vara nödvändig för att undersöka vilken effekt detta skulle få i form av svårighet att koncentrera sig i öppna kontorslandskap, tillgång till mötesrum, toaletter eller tysta fokusrum. Under de nästkommande tre åren planeras för en större

tillbyggnation av Medicinaren 19 i anslutning till förvaltningens lokaler. Hur detta kommer att påverka förvaltningens nuvarande möjlighet att nyttja befintliga lokaler är ännu oklart.

**Fastighetsbeteckning: Medicinaren 19. Parkeringsplatser för cirka 25 tjänstebilar**

Fastighetsägare Hemsö

Årshyra 312 110 kr.

Indexjustering: 1980 som basår. 100% av hyran räknas upp utifrån KPI oktober.

Parkeringsplatserna används för bilar tillhörande förvaltningens bilpool. Dessa bilar används av cirka 10 medarbetare inom nämndens verksamhetsområde och av cirka 80 medarbetare inom bygglovs- och tillsynsnämndens verksamhetsområde.

**Flemingsberg – Regulatorvägen 21. kontor/personalutrymme samt kallgarage**

Kommer sägas upp under 2022. Maskiner kommer att flyttas till Förrådsvägen.

Hyra inkl. fastighetsskatt och sophantering: 151 216 kr/år.

Kvm: Ca 150, fördelat på kontor, personalutrymme och kallgarage

Fastighetsägare: Sagax Ackumulatorn i Huddinge AB

Skick: Slitna/äldre lokaler

**Vårby Bäckgården 8 Vårby– kontor**

Kontraksnummer 34103-2107-01 34103

Avtalet är uppsagt och löper ut november 2022. Lokalen används inte idag.

Kostnad per år (hyra, el, värme, vatten, städning, sophämtning): 241 388 kr

Kvm: 90

Fastighetsägare: Fastighets AB Balder

Skick: Slitna/äldre lokaler

**Kupletten 3 – Melodivägen 5 Skogås – personalutrymme**

Fastighet 4271 Objekt 58092 och 58093.

Fastighetsägare: Huga bostäder AB

Kvm: ca 80. Fördelat på kontor och kallgarage

Skick: Slitna/äldre lokaler

Årshyra 12 000 kr.

### **Förrådsvägen – kontor, personalutrymme, kallgarage, verkstad, förråd**

Fastighet 2287. Objekt 37132

Kvm: ca 1700 kvm fördelat på kontor, personalutrymme, verkstad, kallgarage, förråd.

Årshyra: 916 232 kr.

Fastighetsägare: Huga bostäder AB

Skick: Delvis normalt slitage och delvis slitna/äldre lokaler.

### **Alléstugan – kontor/personalutrymme. Därtill finns verkstad, garage och förrådsutrymmen**

Anläggningsid. 735 999 100 005 055 084

Fastighetsägare: Klimat- och stadsmiljönämnden

Kvm: cirka 100 kvm kontor. Övriga utrymmen cirka 250 kvm.

Skick: Äldre fd. bostadshus.

Årskostnad:

Driftkostnad cirka 120 000 kr/år.

Användning: Används dagligen av sju medarbetare på natur- och klimatavdelningen på miljö- och bygglovsförvaltningen. Förvaring av redskap, maskiner och fordon för naturvården, verkstad för egentillverkning av skyltar, bord mm till reservaten, vedtillverkning

### **Övriga byggnader – Fem Arrendegårdar inkl. ekonomibygnader samt ett antal fritidshus i varierande skick i kommunens naturreservat, se bilaga 1.**

Fastighetsägare: Klimat- och stadsmiljönämnden.

Nämnden ansvarar för drift- och underhåll av dessa fastigheter som idag arrenderas ut/hyrs ut.

## **Behovsprognos för 2022 och framåt**

### ***Behov på kort sikt***

Förvaltningen ser inte något behov av vare sig ökade eller minskade lokalytor under 2022. Pandemin kommer troligtvis att innebära ett behov av distansarbete även 2022. Detta hade kunnat innebära att andra verksamheter hade kunnat ha medarbetare på Novum men i och med att det är viktigt att kunna erbjuda våra medarbetare en smittsäker arbetstid så ser förvaltningen det inte som en lämplig åtgärd. Inga förändringar kopplat till antalet medarbetare förväntas genomföras under nästkommande år.

**Behov på lång sikt**

Under perioden 2023-2030 (utifrån kommunens befolkningsprognos som påverkar antalet objekt där förvaltningen sköter driften (gator, vägar, parker, lekparkar, naturreservat) ser förvaltningen inte att avgörande förändringar kopplat till antalet medarbetare kommer att genomföras i och med att en stor del av arbetet utförs på entreprenad. Möjligen kommer ett visst utökat behov av fler medarbetare inom naturvård, miljöstrategiskt arbete samt fler förvaltare att krävas. Behovet kommer således finnas att ha arbetsplatser för cirka 50-60 medarbetare samt parkeringsplatser för nämndens fordon. Utöver detta behövs utrymmen för omklädning, duschar, arkivmöjligheter, förråd etc. Cirka hälften av medarbetarna kommer att utföra sitt arbete med nya kommunhuset som utgångspunkt, resterande kommer att ha nya driftshuset eller alléstugan som utgångspunkt.

På nya drifthuset finns behov av arbetsplatser för cirka 15 medarbetare samt parkeringsplatser för cirka 27 fordon (åtta lätta lastbilar, tre personbilar, åtta släp, en traktor, ett motorredskap och en terränghjuling).

Av tidsbesparande skäl kan det finnas behov av att ha några mindre lokaler på andra platser än i framtida kommunhus eller drifthus med möjlighet för de medarbetare som tillbringar mycket av sin arbetstid i "fält" att byta om och äta lunch.

Cirka hälften av medarbetarna tillbringar endast delar av arbetstiden på kontoret och resten av tiden "i fält". Utifrån Huddinge kommuns nya anvisningar för distansarbete som förväntas träda i kraft efter pågående pandemi är det troligtvis så att de flesta medarbetare som idag arbetar på kontoret kommer välja att arbeta från annan plats än kontoret cirka två dagar/vecka.

Förvaltningen ser ett behov av att se över det fastighetsbestånd i kommunens naturreservat som förvaltningen äger och sköter driften av idag. Ett samarbete med Huddinge Samhällsfastigheter AB har initierats för att undersöka möjligheten till ett övertagande av den tekniska förvaltningen av dessa, men även huruvida kommunen bör kvarstå som ägare av en del av fastigheterna bör bli föremål för analys.