



Datum  
2022-11-30

Diarienummer  
KLN-2020/840

Handläggare  
Joakim Forsell  
Joakim.forsell@huddinge.se

Klimat- och stadsmiljönämnden

## Lokalprogram för ett nytt drifthus

### Förslag till beslut

1. Klimat- och stadsmiljönämnden godkänner lokalprogrammet för ett nytt drifthus enligt bilaga 1.
2. Klimat- och stadsmiljönämnden godkänner verksamhetsbeskrivningen enligt bilaga 2.

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige tog den 4 oktober 2021 beslut om att ge kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram ett lokalprogram för ett nytt drifthus med anledning av att fastigheten där nuvarande drifthus står har sålts till en exploatör.

Lokalprogrammet är framtaget i samarbete mellan Huddinge Samhällsfastigheter AB, miljö- och bygglovsförvaltningen, kommunstyrelsens förvaltning samt Sweco. Det nya drifhuset är tänkt att uppföras på tomten Vårdkasen 1:46 med Huddinge Samhällsfastigheter som fastighetsägare. De kommer att tillhandahålla lokaler till driftsfunktionerna inom såväl den egna organisationen som miljö- och bygglovsförvaltningen.

Vårdkasen 1:46 är belägen i Rosenhill och har en giltig detaljplan som tillåter att det föreslagna drifhuset kan uppföras enligt det framtagna lokalprogrammet.

Vårdkasen 1:46 har bra tillgänglighet för de transporter som kommer ske till och från drifhuset samt ur ett medarbetarperspektiv.

Inom ramen för arbetet med ett fördjupat lokalprogram för det nya drifhuset har en vision och verksamhetsbeskrivning tagits fram. Drifhuset ska vara en kreativ, inkluderande och hållbar arbetsplats där den praktiska verksamheten, ofta benämnd som ”driften” har sin samlingspunkt.

Drifhuset behöver inrymma verksamhetslokaler som möter all driftpersonals behov, som dessutom är föränderliga över tid. För ett hållbart och långsiktigt arbete krävs både flexibla och ändamålsenliga lokaler. Viktiga perspektiv i planeringsarbetet är trygghet och säkerhet och god arbetsmiljö. Detta ställer höga krav på lokalens utformning så att det finns effektiva ytor för såväl uppställning och förvaring som traditionellt kontorsarbete. Hyreskostnaden för klimat- och

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Miljö- och bygglovsförvaltningen  
141 85 Huddinge

Besök  
Hälsövägen 7

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se



stadsmiljönämnden för drifthuset bedöms bli i paritet med dagens kostnader för berörd verksamhet.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Idag är driftpersonal inom miljö- och bygglovsförvaltningens stadsmiljöavdelning och Huddinge-Samhällsfastigheter AB lokaliserade i lokaler på Förrådet 23 i Storängsbotten. Denna fastighet ägs idag av Hüge Bostäder AB. Fastigheten är såld till en exploatör som ska bygga bostäder på fastigheten. Exploatören behöver få tillgång till fastigheten sommaren 2026 varför nya lokaler behövs. Mot bakgrund av beslutet om ett nytt kommunhus med huvudbibliotek och ett nytt drifthus har kommundirektören beslutat att genomföra det fortsatta arbetet fram till och med inflyttningen i ett koncernövergripande projekt. Enligt planeringen i kommunhusprojektet är tanken att uppföra ett nytt drifthus på fastigheten Vårdkasen 1:46 för driftpersonal inom miljö- och bygglovsförvaltningen och driftorganisationen inom Huddinge Samhällsfastigheter AB med inflyttning för dessa sommaren 2026. Då alla medarbetare inom Huddinge Samhällsfastigheter AB i dagsläget är lokaliserade i fastigheten Förrådet 23 är tanken att personal som inte ska flytta med in i det nya drifthuset tillfälligt samlokaliseras med Hüge Bostäder AB fram till dess att det nya kommunhuset beräknas stå färdigt 2027.

Det nya drifthuset är tänkt att inrymma runt 70 medarbetare från de två driftorganisationerna. Huset ska ses som en ersättning för de lokaler som lämnas på fastigheten Förrådet 23. Skillnaden är att en del av driftpersonalen inom miljö- och bygglovsförvaltningen i dagsläget sitter i Novum i Flemingsberg, men istället delvis kommer att ha drifthuset som arbetsplats och att Huddinge Samhällsfastigheter AB:s övriga organisation flyttar bort. Förutom att de nya lokalerna kommer att bli mer funktionella finns det förväntningar på att detta ska leda till synergivinster för de båda organisationerna.

Viktigt att tillägga är att inte alla medarbetare inom driftsfunktionerna har drifthuset som arbetsplats i vardagen. Det finns arbetsplatser i ishallar, idrottsplatser, Flottsbro, Skogåskontoret med flera. Dessa arbetsplatser är hubbar som är komplement till drifthuset för Huddinges Samhällsfastigheters verksamheter..

### Ärendets sammansättning

Till detta tjänsteutlåtande finns flera bilagor som tillsammans ger det nya drifthuset inriktning.

1. Lokalprogram för ett nytt drifthus  
(Skribenter: Huddinge Samhällsfastigheter AB, miljö- och bygglovsförvaltningen, kommunstyrelsens förvaltning och Sweco)
2. Verksamhetsbeskrivning före ett nytt drifthus  
(Skribenter: Huddinge Samhällsfastigheter AB, miljö- och bygglovsförvaltningen, kommunstyrelsens förvaltning och Sweco)



### *Lokalprogram*

Lokalprogrammet ska läsas tillsammans med förslaget till verksamhetsbeskrivning gällande beskrivning av funktioner och syften. Byggnaden behöver rymma verksamhetslokaler som möter de olika intressenternas behov, som dessutom är föränderliga över tid. För ett hållbart och långsiktigt arbete krävs både flexibla och ändamålsenliga lokaler. Viktiga perspektiv i planeringsarbetet är trygghet och säkerhet, arbetsmiljö och tillgänglighet. I planeringsarbetet av det nya drifthuset har hänsyn tagits till att delar av driften både kan komma att läggas ut på externa entreprenörer eller tas hem i egen regi

### *Verksamhetsbeskrivning*

Syftet med verksamhetsbeskrivningen är att redogöra för nuläget och de rådande förutsättningarna samt beskriva en vision om framtidens drifthus och innehåll. Verksamhetsbeskrivningen ligger som grund till det framtagna lokalprogrammet för det nya drifthuset.

I arbetet med lokalprogrammet har en utgångspunkt varit att verksamheten ska kunna bedrivas bemanningseffektivt. Detta ställer höga krav på lokalens utformning såväl som på ett systematiskt arbete där värden i kvalitet och effektivitet sammanvägs.

I arbetet med lokalprogrammet har utgångspunkten varit att personalutrymmen i möjligaste mån ska samnyttjas av samtliga. Det finns dock vissa verksamhetsspecifika funktioner kopplade till enskilda verksamheters behov.

En fortsatt dialog inför projekteringen av det framtida drifthuset pågår mellan Huddinge Samhällsfastigheter, miljö- och bygglovsförvaltningen samt kommunstyrelsens förvaltning för att skapa ett optimalt drifthus.

### *Driftkalkyl*

Målsättningen är en så låg total kostnad som möjligt över hela byggnadens livslängd och därför ska kostnadseffektiva lösningar eftersträvas genom hela projektarbetet. Det innebär välfungerande och anpassade funktioner för så liten bygginvestering som möjligt, där hänsyn tas till den tilltänkta driftpersonalen. Vid val av material, byggtekniska konstruktioner och installationer ska Huddinge Samhällsfastigheter AB:s underhållskostnad beaktas och belysas.

### **Förvaltningens synpunkter**

Förvaltningen bedömer att principer och vägval beskrivna i lokalprogram och verksamhetsbeskrivning ger en bild av den verksamhet, förutsättning och utformning som finns för det nya drifthuset. Ärendet i sin helhet ligger till grund för Huddinge kommuns fortsatta arbete med kommunhusprojektet där detta beslut är en del i det kommande beslutet för investeringen i ett nytt drifthus.

Ärendet har handlagts av ansvarig lokalstrateg på kommunstyrelsens förvaltning tillsammans med representanter från miljö- och bygglovsförvaltningen samt Huddinge Samhällsfastigheter AB. Även externa konsulter från Sweco har



Datum  
2022-11-30

Diarienummer  
KLN-2020/840

deltagit i beredningen och bidragit med teknisk sakkompetens avseende lokaloptimering och arkitektur.

### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Den preliminära uppskattade nettokostnaden per år för miljö- och bygglovsförvaltningen beräknas till 1 750 000 kronor i 2022 års kostnadsläge. Dagens hyra för verksamheten på Förrådet 23 för 2022 är 916 000 kronor samt del i Novum på ca 700 000kr/år

Miljö- och bygglovsförvaltningen ska rymma sina verksamheter inom den budget som kommunfullmäktige har fastslagit. I årliga budgetprocesser bereder kommunstyrelsen nästkommande års budgetramar utifrån bland annat bedömning av kostnadsökningar, effektiviseringar och volymer. I nuvarande Mål och budget ingår utrymme för driftlokaler och bedömning är att hyran för det nya drifthuset kommer kunna rymmas inom nuvarande resursfördelningsmodell.

Ärendet medför i sig inga direkta juridiska konsekvenser.

Toralf Nilsson  
Teknisk direktör

Tove Bodin  
Administrativ chef

### Bilagor

- Bilaga 1. Lokalprogram
- Bilaga 2. Verksamhetsbeskrivning

### Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen  
Huddinge Samhällsfastigheter AB