



Datum  
2022-05-18

Diarienummer  
KFN-2022/105

Handläggare  
Jordanos Kiflemariam  
tf Verksamhetschef Ungdom  
08-535 347 81  
jordanos.kiflemariam@huddinge.se  
Kultur- och fritidsförvaltningen

## Förstudie gällande permanent lokal för fritidsgårdsverksamheten till Grantorp

### Sammanfattning

Syftet med denna förstudie är att utreda lokalbehov för en ändamålsenlig fritidsgårdverksamhet och föreslå alternativ för lokalisering av den samma i Grantorp, Flemingsberg.

Kommunen hyrde tidigare en fritidsgårdslokal på Röntgenvägen 15 av Huge Bostäder AB. Kommunen sa upp hyresavtalet och lämnade lokalerna då verksamheten planerades att flytta till Fleminghallen. Det visade sig att kommunens hyresavtal för Fleminghallen inte tillät denna verksamhet och det är inte möjligt att bedriva fritidsgård i Fleminghallen.

Ung zon Flemingsberg är en fritidsgård som delvis håller till utomhus samt i en tillfällig lokal på Röntgenvägen 3A i Grantorp, Flemingsberg. Lokalen är icke ändamålsenlig för en permanent verksamhet och behöver därtill tas i anspråk för andra behov inom Huge Bostäder AB. Ung zon Flemingsberg behöver därför en ny permanent lokal för sin verksamhet.

Flera olika lokaler inom närområdet från Flemingsberg centrum har undersökts och ingen utom den föreslagna lokalen på Röntgenvägen 15 kan möta verksamhetens behov. Lokalen är i dag tomställd, men kommer att behöva byggas om för att möta verksamhetens behov och krav.

I samband med förstudiearbetet har kommunen tagit fram en preliminär kostnad för lokalhyran baserat på hyresnivån i området och uppskattad yta från lokalprogrammet. Den nya hyran uppskattas preliminärt då till cirka 1 miljon kronor per år. Kommunen kommer inom kort beställa en projektering av Huge Bostäder AB och först i samband med att projekteringen avslutas kan en mer exakt hyresnivå beräknas. Kultur- och fritidsförvaltning kommer i samband delårsrapport 2 år 2022 återkomma med besked kring finansiering av framtida hyresökning och nämnden kan då göra en eventuell hemställan till kommunstyrelsen.

### Syfte

Syftet med denna förstudie är att utreda lokalbehov för en ändamålsenlig fritidsgårdverksamhet och föreslå alternativ för lokalisering av den samma i

Grantorp, Flemingsberg. Förstudien ska även beskriva och konsekvensbedöma förslaget som en del av helhetslösningen för fritidsgårds-/ungdomsverksamhet i kommundelen Flemingsberg.

## **Intressenter**

Kultur- och fritidsförvaltningen, i egenskap av verksamhetsutövare och hyresgäst Huge Bostäder AB, fastighetsägare i föreslagen lokal och i nuvarande lokal

## **Bakgrund**

Kommunen hyrde tidigare en fritidsgårdslokal på Röntgenvägen 15 av Huge Bostäder AB. Kommunen sa upp hyresavtalet och lämnade lokalerna då verksamheten planerades att flytta till Fleminghallen. Det visade sig att kommunens hyresavtal för Fleminghallen inte tillät denna verksamhet och det är inte möjligt att bedriva fritidsgård i Fleminghallen. Verksamheten sitter idag i en tillfällig lokal på Röntgenvägen 3A och behöver avflytta snarast då kontraktet endast är tillfälligt. Förutom fritidsgård var den ursprungliga planen att även biblioteket skulle flytta till Fleminghallen. Om än försenad så är den möjligheten nu aktuell igen. Under tiden som kultur- och fritidsförvaltningen undersökt olika lokalalternativ för fritidsgården i Grantorp har nämnden fått ett uppdrag av kommunfullmäktige att utöka ungdomsverksamheten i kommundelen och även etablera en fritidsgård i Visättra.

## **Ärende**

Kommunens fritidsgårds-/ungdomsverksamhet i kommundelen Flemingsberg bedrivs genom Ung zon Flemingsberg. Det finns också beslut om att öppna en ny fritidsgård i Visättra.

Ung zon Flemingsberg är en fritidsgård som delvis håller till utomhus samt i en tillfällig lokal på Röntgenvägen 3A i Grantorp, Flemingsberg. Lokalen är icke ändamålsenlig för en permanent verksamhet och behöver därtill tas i anspråk för andra behov inom Huge Bostäder AB. Ung zon Flemingsberg behöver därför en ny permanent lokal för sin verksamhet.

Lokalen på Röntgenvägen 3A är inte ändamålsenlig för att bedriva inomhusaktiviteter för verksamhetens besökare. Det finns till exempelvis inte tillräckliga ytor för aktiviteter som dans eller musik. Det finns heller inget kök för matlagning eller bakning, som är en uppskattad aktivitet av ungdomarna. Dessutom är lokalen bristfällig utifrån ett arbetsmiljöperspektiv då det saknas fönster och tillräckliga många toaletter. Det finns heller inga kontorsplatser för personalen att utföra eget arbete vid.

## **Verksamhetens behov**

För att de kommunala verksamheterna ska kunna svara mot lokalsamhällets stora behov så måste lokalerna utnyttjas effektivt. Det innebär att lokalytorna måste rymma flera olika funktioner och att de kan nyttjas på olika sätt, olika tider på dagen och på olika dagar i veckan.



Ung zon Flemingsberg är en av Huddinges sex fritidsgårdar som välkomnar unga mellan 13 och 16 år till meningsfulla fritidsaktiviteter och stöd in i vuxenblivandet. Verksamheten spänner över ett brett spektrum, från musikproduktion till spontanidrott, och ska upplevas som tillgänglig och angelägen av alla unga, oavsett kön och könsidentitet.

Verksamheten har ett behov av allmänna ytor så som exempelvis entré med informationsvägg, avskilda sittytor och utställningsyta. Även kapprum, WC och RWC behövs. Det behöver även finnas yta avsedd för caféverksamhet med tillhörande kök. Verksamheten har även behov en del specialrum så som:

- Midistudio
- Replokal
- E-sportrum
- Rörelserum
- Verkstad/ Ateljé
- Pysel- och lektrum

Även för personal, administration och övrig service behövs ytor. För mer detaljer kring verksamhetens behov se bilaga 1, Lokalprogram Grantorps fritidsgård.

Ur trygghets- och säkerhetsperspektiv så måste gömda skrymslen, vrår och återvändsgränder i lokalen åtgärdas. Detta är också en viktig arbetsmiljöfråga.

## Lokalisering

Verksamheten är i dagsläget lokaliserad på Röntgenvägen 3A i Grantorp, Flemingsberg (Fastighetsbeteckning: Medicinaren 11, Detaljplan: 0126K-11667 MEDICINAREN). Lokalen är tillfällig och verksamheten behöver en ny lokallösning snarast.

### Alternativ 1 – Flemingsberg centrum (Röntgenvägen 15)

Flera olika lokaler inom närområdet från Flemingsberg centrum har undersökts och ingen utom den föreslagna lokalen kan möta verksamhetens behov som finns beskrivna i bilagt lokalprogram. Lokalen är i dag tomställd, men kommer att behöva byggas om för att möta verksamhetens behov och krav. Verksamheten har ett behov av att skapa fler öppna ytor och nya funktionaliteter som saknats i lokalen idag, exempelvis dansrum. Öppna ytor bidrar till en tryggare verksamhet och effektivare personalbemanning genom att ta bort skrymslen och vrår.

Fastighetsbeteckning på den föreslagna adressen är Medicinaren 5 mfl, med gällande detaljplan 0126k-14602 MEDICINAREN 5 M.FL. (FLEMINGSBERGS CENTRUM OCH NOVUM BIOCITY). Verksamheten bedöms ligga inom gällande planbestämmelser och bygglov kan komma att krävas för exteriör skylt med mera. Bygglov för fastighetens beskaenheter söks av Huce, men verksamheten kan komma att behöva söka bygglov för verksamhetsspecifik utrustning eller krav så som exempelvis exteriör skylt.

Alternativet ligger i kvarteret bredvid dagens tillfälliga fritidsgård och är rätt geografiskt lokaliserad i relation till området Grantorp, Flemingsbergs centrum.



## Alternativ 2 – Visättra industriområde

I dagsläget finns flertalet tomställda lokaler i Visättra industriområde som skulle kunna tillgodose verksamhetens behov. Vid en flytt till någon av dessa lokaler skulle troligen ett så kallat rivningskontrakt erbjudas och verksamheten kan komma att behöva omlokaliseras. Alternativet är dock geografiskt helt fel för den tilltänkta verksamheten i relation till området Grantorp och Flemingsbergs centrum. Även utifrån ett trygghetsperspektiv är industriområdet en mindre lämplig placering.

## Alternativ 3 - Hälsovägen

Ett alternativ har undersökts på Hälsovägen, men lokalen har haft olika begränsningar. Den tillgängliga lokalen saknar ett tydligt samband med entréplan samt en naturlig koppling till Flemingsbergs centrum. I och med att verksamheten i kommundelen ska ha två fritidsgårdar med tydligare geografisk koppling är det inte lika naturligt att lokalisera fritidsgården mittemellan områdena Grantorp och Visättra.

## **Förvaltningens bedömning**

Förvaltningens bedömning är att ungdomsverksamheten inte kommer kunna beredas plats i Fleminghallen och således inte flytta in där. Fritidsgårdens gamla lokal (benämnd som alternativ 1) i Flemingsbergs centrum är fortfarande delvis tomställd och förvaltningen bedömer att ungdomsverksamheten kan få plats i dessa lokaler med mindre ombyggnationer. Efter ombyggnation bedöms lokalen som ändamålsenliga för verksamheten.

I och med fullmäktiges uppdrag om att även starta en ungdomsverksamhet i Visättra är en lokalisering till Grantorp geografiskt rätt, då kommundelens fritidsgårdar kommer närmare bostadsområdet än om den lokaliseras i Fleminghallen eller Visättra industriområde.

Ärendet är samberett med kommunstyrelsens förvaltning.

## **Koppling till andra projekt**

Ny lokal för uppstart av verksamheten gällande fritidsgård i Visättra

Kommunfullmäktige beslutade mål och budget 2022<sup>1</sup> om ett trygghetspaket där 2 miljoner kronor finns som extra tilldelning för att skapa meningsfull fritid för barn och unga. Som en del i det uppdraget har ett arbete påbörjats för att hitta en ändamålsenlig lokal för fritidsgårdsverksamhet i Visättra. Kultur- och fritidsförvaltningen arbetar för närvarande på en förstudie för att beskriva behov och leta lämplig lokalisering. Det är en brist på lämpliga och tillgängliga lokaler i det utpekade området, men förvaltningen tror på en lösning inom kort. Ärendet kommer att gå upp till nämnden i särskild ordning men beskrivs kortfattat i detta ärende för att belysa helheten inom kommundelen.

Aktualisering av bibliotek i Fleminghallen

---

<sup>1</sup> Sid 14 mål- och budgetdokumentet



Biblioteket i Flemingsberg låg ursprungligen i Flemingsbergs centrum. I en tjänsteskrivelse daterad 2019-01-10 beslutade kultur och fritidsnämnden (KFN-2019/17.10) om att biblioteket i Flemingsberg skulle samlokalisera med ungdomsverksamheten till ytor i Fleminghallen och etableras tillsammans med sport och idrott för att skapa ett kultur- och fritidscentrum i centrala Flemingsberg. I samband med att biblioteket skulle flytta in i Fleminghallen meddelas att användningsområdet inte var tillåtet enligt det gällande hyresavtalet och kommunens nya bibliotek kunde inte öppna. Nu har kommunen tillsammans med fastighetsägaren hittat en framkomlig väg och bibliotek i Fleminghallen kommer att kunna realiseras under året. Ärendet kommer att gå upp till nämnden i särskild ordning, men beskrivs kortfattat i detta ärende för att belysa helheten inom kommundelen och knyta samman historiken i ärendet.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Nuvarande lokal på Röntgenvägen 3A hyrs av Huge Bostäder AB. Avtalet är ett tillfälligt avtal och verksamheten är uppsagd och ska avflytta snarast. Dagens hyreskostnad för Röntgenvägen 3 uppgår till 480 tusen kronor per år. Nämnden har sedan tidigare (budget 2019) haft cirka 1 miljon kronor inom ram för verksamhetens hyra, innan flytten skedde till Fleminghallen. Hyreskostnaderna omfördelades då till Fleminghallen och verksamheten fick en minskad kostnad. Då verksamheten inte kunde öppnas i Fleminghallen har tillfälliga lokaler hyrts och i delårsrapport 2 år 2020 fick kultur- och fritidsnämnden ett extra tillskott om 400 tusen kronor för detta som fortsatt ligger kvar i befintlig ram verksamhetsår 2022.

I samband med förstudiearbetet har kommunen tagit fram en preliminär kostnad för lokalhyran baserat på hyresnivån i området och uppskattad yta från lokalprogrammet, inklusive eventuella kostnader hyresgästpassningar som då läggs på den tillkommande hyran. Den nya hyran uppskattas preliminärt då till cirka 1 miljon kronor per år.

Kommunen kommer inom kort beställa en projektering av Huge Bostäder AB och först i samband med att projekteringen avslutas kan en mer exakt hyresnivå beräknas. Kultur- och fritidsförvaltning kommer i samband delårsrapport 2 år 2022 återkomma med besked kring finansiering av framtida hyresökning och nämnden kan då göra en eventuell hemställan till kommunstyrelsen.

Inköp av inventarier eller andra verksamhetskostnader som uppkommer i samband med projektering och genomförande hos fastighetsägaren ska tas av verksamheten/nämnden. Kultur- och fritidsnämnden står även för övriga driftskostnader som uppkommer i samband med projektet exempelvis flyttkostnader eller likande. Dessa kostnader är inte uppskattade i dagsläget och finns inte uttryckta i denna förstudie.

## **Preliminär tidplan**

Vecka 23 Beslut kultur- och fritidsnämnden gällande omlokalisering och nytt lokalprogram



Vecka 23 Beställning till fastighetsägare (Huge Bostäder AB) om hyresoffert inklusive ombyggnation.

1 januari 2023 preliminärt inflyttningsdatum kommande lokal

### **Risk- och konsekvensbedömning**

Om en ny ändamålsenlig lokal inte kan tillskapas får det konsekvenser på för verksamheten. Den tillfälliga lokalen utgör ett arbetsmiljöproblem som tidigare beskrivits och medför svårigheter att säkerställa en god och trygg miljö för besökare och personal.

I dagsläget är det inte möjligt att tillgodose nämndmålet om att erbjuda besökare en meningsfull fritid genom ett varierat utbud av kultur-och fritidsaktiviteter. Dels utifrån grundläggande brister i lokalens utformning, dels utifrån lokalen inte är en permanent lösning.