



Datum
2023-11-15

Diarienummer
NSN-2023/630

Avsändare
Natur- och stadsmiljönämnden

Till:
Kommunstyrelsen

Behovsprognos för lokaler och bostäder – 2025 och framåt

Huddinge kommun är en kommun i tillväxt. Behovet av offentligt finansierad service förändras kontinuerligt. För att skapa en bild över kommunens innehav och behov av offentligt finansierade verksamhetslokaler, anläggningar och bostäder tar kommunfullmäktige årligen beslut om en kommunövergripande strategisk lokalresursplan i samband med Mål och budget.

Basen för den kommunövergripande lokalresursplanen är respektive nämnds årligen upprättade lokalbehovsprognos. Syftet med att arbeta fram lokalbehovsprognos och lokalresursplan är att nämnder och kommunstyrelse samplanerar och prioriterar aktuell ändamålsenlighet och tillkommande behov, så att framtida investeringar i offentligt finansierade verksamhetslokaler, anläggningar och bostäder kan ske med framförhållning enligt kommunallagens intention gällande god ekonomisk hushållning.

I nämndens behovsprognos beskrivs kommande behov av verksamhetslokaler och bostäder för offentligt finansierad service.

Nuvarande bestånd (nulägesanalys)

Förvaltningen har bedömt skick och ändamålsenlighet i nuvarande lokaler (se bilaga 1).

Lokaler som hyrs av förvaltningen

Sedan april 2019 hyr förvaltningen kontorslokaler, omklädningsrum, duschrum, arkivrum och förråd om totalt 2 648 m² i Novum på fastigheten Medicinaren 19. Dessutom hyr förvaltningen 25 parkeringsplatser i garaget på samma fastighet. Förvaltningen flyttade in i lokalerna sommaren 2019. Lokalerna används av medarbetare inom både natur- och stadsmiljönämnden och bygglovs- och tillsynsnämnden.

Många medarbetare inom natur- och stadsmiljönämndens verksamhetsområde tillbringar endast delar av sin arbetstid på kontoret. Hösten 2019 ansågs lokalen och antalet arbetsplatser vara tillfredsställande, om än med för få fokusrum. Under pandemin arbetade medarbetarna i stor utsträckning hemifrån och nu får de som vill arbeta hemifrån nästan halva sin arbetstid.

Det är ytmässigt möjligt att skapa fler arbetsplatser i lokalerna för att kunna ha fler medarbetare på plats samtidigt. Om det skulle bli aktuellt att skapa många nya

HUDDINGE KOMMUN

Miljö- och bygglovsförvaltningen

Post 141 85 Huddinge
Besök Hälsövägen 7

Tfn vxl 08-535 300 00

mbf@huddinge.se
www.huddinge.se



arbetsplatser i lokalerna skulle detta kräva en utredning i syfte att undersöka hur det skulle påverka medarbetarnas koncentrationsförmåga och tillgången till bland annat mötesrum, mat- och fikaplatser, toaletter och fokusrum.

Fastighetsägaren har planer på tillbyggnation av Novum på Medicinaren 19, i anslutning till förvaltningens lokaler. Projektet har försenats till att som tidigast påbörjas 2026. Vissa mindre ingrepp såsom fönsterbyte skulle dock kunna komma vidtas tidigare och påverka hur förvaltningen kan nyttja lokalerna.

De parkeringsplatser som förvaltningen hyr i garaget används framför allt för bilar i förvaltningens bilpool. Bilarna används av cirka 10 medarbetare som arbetar inom nämndens verksamhetsområde och av cirka 80 medarbetare som arbetar inom bygglovs- och tillsynsnämndens verksamhetsområde.

Förvaltningen hyr därutöver cirka 80 m² kontorslokaler och kallgarage på Melodivägen 5 i Skogås (Kupletten 3), cirka 150 m² kontor, personalutrymme och kallgarage på Regulatorvägen i Flemingsberg och cirka 1 700 m² kontor, personalutrymme, verkstad, kallgarage och förråd på Förrådsvägen. Dessa lokaler används enbart av medarbetare inom natur- och stadsmiljönämndens område.

Nämnden som fastighetsägare

Natur- och stadsmiljönämnden är fastighetsägare till Alléstugan. Det är ett äldre, före detta bostadshus som består av cirka 100 m² kontor som används dagligen av sju medarbetare inom nämndens ansvarsområde. Alléstugan består även av cirka 250 m² verkstad, garage och förrådsutrymmen.

Nämnden är även fastighetsägare till fem arrendegårdar inklusive ekonomibyggnader och ett antal fritidshus i varierande skick inom kommunens naturreservat. Majoriteten av arrendegårdarna och fritidshusen arrenderas eller hyrs ut.

En lista över de byggnader som natur- och stadsmiljönämnden har driftansvar över finns i bilaga 2.

Nämndens nuvarande hyreskostnader

Nämndens nuvarande hyreskostnader redovisas i bilaga 1.

Behovsprognos för 2025 och framåt

Behovsprognosen görs utifrån nämndens nuvarande bestånd (nulägesanalys) och behov av verksamhetsutveckling utifrån befolkningsprognos 2025–2035.

Behov på kort sikt

Förvaltningen ser inga behov av ökade eller minskade lokalytor 2025.

Behov på lång sikt

För perioden 2026–2035 (utifrån befolkningsprognos som kopplar an till antalet objekt såsom gator, vägar, parker, lekplatser och naturreservat där nämnden har



driftansvaret) ser förvaltningen inget behov av stora förändringar i antalet medarbetare. Möjligen kan antalet medarbetare behöva öka något inom naturvård, miljöstrategiskt arbete och fastighetsförvaltning. Förvaltningen räknar med att det kommer behövas arbetsplatser för 50 till 60 medarbetare och parkeringsplatser för nämndens fordon. Därutöver behövs utrymmen för omklädning, duschar, arkiv, förråd med mera. Ungefär hälften av medarbetarna kommer att utföra sitt arbete med det nya kommunhuset som utgångspunkt, medan resterande medarbetare kommer att ha det nya drifthuset eller Alléstugan som utgångspunkt.

I det nya drifthuset behövs arbetsplatser för 23 medarbetare och parkeringsplatser för 16 fordon.

Utöver de nya kommun- och drifthusen kommer det att finnas behov av några mindre lokaler på andra platser, för att de medarbetare som spenderar mycket tid utanför kontoret ska ha någonstans att byta om och äta lunch när de utför arbete långt från de nya kommun- och drifthusen.

Cirka halva personalstyrkan spenderar mycket arbetstid i fält, utanför kontoret. För en del av medarbetarna finns möjlighet att arbeta på distans. Förvaltningen räknar därför med att vissa medarbetare kommer att vara på kontoret i snitt cirka tre dagar i veckan.

Bilagor: 1. Lokalbestånd NSN
 2. Fastighetslista byggnader 2024