



Datum
2023-01-13

Diarienummer
KLN-2022/765

Avsändare
Natur- och stadsmiljönämnden

Till:
Kommunstyrelsen

Behovsprognos för lokaler och bostäder – 2024 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 att beslut tas om Mål och budget.

Basen för den kommunövergripande lokalresursplanen är respektive nämnds årligen upprättade lokalbehovsprognos. Syftet med att arbeta fram lokalbehovsprognos och lokalresursplan är att nämnderna och kommunstyrelsen 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 om god ekonomisk hushållning.

I nämndens behovsprognos beskrivs befintligt bestånd och kommande behov av verksamhetslokaler och bostäder för offentligt finansierad service inom det egna verksamhetsområdet.

Nuvarande bestånd (nulägesanalys)

Förvaltningen har gjort en bedömning av skick och ändamålsenlighet i nuvarande lokaler (se bilaga 1).

Lokaler som hyrs av förvaltningen

Förvaltningen hyr sedan april 2019 kontorslokaler samt omklädningsrum, duschar, arkivrum och förråd om totalt 2 648 m² på fastigheten Medicinaren 19 (Novum). Dessutom hyr förvaltningen 25 parkeringsplatser i garaget. Inflyttning i lokalerna genomfördes under sommaren 2019.

Många av medarbetarna inom nämndens verksamhetsområde tillbringar endast delar av sin arbetstid på kontoret. Hösten 2019 upplevdes lokalen och antalet arbetsplatser som tillfredställande även om antalet mindre fokusrum ibland upplevdes vara för få. Under pandemin har medarbetarna till stor del arbetat hemifrån och nu får de, om de vill, arbeta strax under halva arbetstiden hemifrån.

Det är ytmässigt möjligt att skapa fler arbetsplatser i lokalerna för att kunna ha fler medarbetare på plats samtidigt. Det skulle behövas en utredning om det skulle vara aktuellt att skapa många nya arbetsplatser i lokalerna, för att undersöka vilka

HUDDINGE KOMMUN



effekter det skulle kunna få för medarbetarnas koncentrationsförmåga och tillgången till bland annat mötesrum, mat- och fikaplatser, toaletter och fokusrum.

Det finns planer på tillbyggnation av Medicinaren 19, i anslutning till förvaltningens lokaler. Projektet har försenats och som det ser ut nu kommer den stora ombyggnationen inte påbörjas förrän som tidigast 2026. Vissa mindre ingrepp, såsom fönsterbyte, kan dock komma att ske tidigare och påverka hur förvaltningen kan använda lokalerna.

De parkeringsplatser som förvaltningen hyr i garaget används 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.

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 dessutom fastighetsägare till en handfull arrendegårdar inklusive ekonomibygnader och ett antal fritidshus i varierande skick inom kommunens naturreservat. Majoriteten av arrendegårdarna och fritidshusen arrenderas respektive hyrs ut.

En lista över de byggnader som natur- och stadsmiljönämnden är ansvariga för driften av finns i bilaga 2.

Nämndens nuvarande hyreskostnader

Nämndens nuvarande hyreskostnader redovisas i bilaga 1.

Behovsprognos för 2024 och framåt

Behovsprognosen ska göras utifrån nämndens nuvarande bestånd (nulägesanalys) och behov av verksamhetsutveckling utifrån befolkningsprognos 2022–2031. Behovsprognosen innehåller en analys av nämndens samlade lokalanvändning, behov av ytterligare eller förändrade lokaler, idrottsanläggningar eller bostäder, eller avveckling eller tomställning av lokaler, idrottsanläggningar eller bostäder.

Behov på kort sikt

Förvaltningen ser inga behov av vare sig ökade eller minskade lokalytor 2024.



Behov på lång sikt

Under perioden 2025–2034 (utifrån kommunens befolkningsprognos som kopplar an till antalet objekt – gator, vägar, parker, lekplatser och naturreservat – där nämnden har driftansvaret) ser förvaltningen inga stora förändringar i antalet medarbetare. Möjligen finns ett visst behov av att öka antalet medarbetare inom naturvård, miljöstrategiskt arbete och fastighetsförvaltning. Förvaltningen räknar med att det kommer att behövas arbetsplatser för 50 till 60 medarbetare och parkeringsplatser för nämndens fordon. Därutöver behövs utrymmen för omklädning, duschar, arkiv, förråd med mera. Omkring 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 16 parkeringsplatser för fordon.

Utöver de nya kommun- och drifhusen kommer det att finnas behov av att ha några mindre lokaler på andra platser, för att medarbetare som spenderar en stor del av sin arbetstid utanför kontoret ska ha någonstans att byta om och äta lunch även när de är långt från de nya kommun- och drifhusen.

Runt halva personalstyrkan arbetar stora delar av tiden i fält, det vill säga utanför kontoret. Detta i kombination med kommunens anvisningar för distansarbete som trädde i kraft den 1 oktober 2021, gör att förvaltningen antar att medarbetarna kommer att välja att arbeta på annan plats än på kontoret cirka två dagar i veckan.

Förvaltningen ser ett behov av att se över det fastighetsbestånd som nämnden äger och förvaltar i kommunens naturreservat.