



Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Sammanträdesdatum

14 september 2021

Paragraf

§ 3

Diarienummer KS-2019/504.251

Fördjupad utredning om nytt kommunhus

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts beslut

Samhällsbyggnadsutskottet föreslår kommunstyrelsen att besluta i enlighet med förvaltningens förslag.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Fördjupad utredning om nytt kommunhus med bilagor, Bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 20 augusti 2021 godkänns.
2. Uppdraget förnyad utredning om nytt kommunhus dnr 2019/504 ska därmed anses som slutfört.
3. Lokalprogram, bilaga 1 till den fördjupade utredningen om nytt kommunhus, fastställs.
4. Lokalisering av ett nytt kommunhus till Paradisbacken 33 fastställs.
5. Huddinge Samhällsfastigheter AB utses som huvudman för det nya kommunhuset.
6. Kommunstyrelsen ska inarbeta investeringen av nytt kommunhus i förslag till Mål och Budget 2022.
7. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att påbörja projektering i syfte att genomföra byggnation av nytt kommunhus.
8. Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden ges i uppdrag att beskriva Sjödalsgymnasiets framtida lokalbehov på kort och lång sikt.
9. Kultur- och fritidsnämnden ges i uppdrag att beskriva kulturskolans framtida lokalbehov på kort och lång sikt.
10. Kultur- och fritidsnämnden ges i uppdrag att ompröva lokalprogrammet för nytt huvudbibliotek.
11. Huddinge samhällsfastigheter AB ges, i samverkan med HUGE Bostäder AB, i uppdrag att ordna nya eller ersättningslokaler till de hyresgäster i befintliga lokaler som berörs av byggnationen av kommunhus.



12. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att arbeta fram ett lokalprogram för nytt Drifthus.
13. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att utreda alternativa platser för parkeringshus till det nya kommunhuset.
14. Kommunstyrelsen ska i kommunens delårsrapport per augusti inarbeta resurser om max 4 mnkr för att påbörja projektering och utredningar med mera i syfte att genomföra byggnation av nytt kommunhus.
15. Kommunstyrelsen ska i förslag till Mål och Budget 2022 inarbeta resurser för att fortsätta projektering, detaljplanearbete, utredningar med mera i syfte att genomföra byggnation av nytt kommunhus.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2020-09-28 om ett uppdrag till kommunstyrelsen att utföra en fördjupad utredning om uppförandet av nytt kommunhus (KS-2019/504.251).

Kontorsarbetslivet har förändrats väsentligt det senaste året gällande digital utveckling, mötesformer och var medarbetarna befinner sig när de arbetar. Därav har ett nytt lokalprogram arbetats fram utifrån dessa nya förutsättningar.

I utredningen har fördjupade studier för nytt kommunhus genomförts på tre olika lokaliseringar med olika alternativ på byggnader. Efter utvärdering av dessa mot uppsatta mål återstår två alternativ;

- Nybyggnad på "Kommunhustomten", Kommunallhuset 2, dvs. där det befintliga kommunhuset finns idag.
- Återbruk (Om- och tillbyggnad) på "Paradisbacken", Paradisbacken 33, där bland annat vårdcentral och Själdalsgymnasiet ligger idag.

En fördjupande mobilitetsutredning med omvärldsanalys och studier av parkeringslösningar har också utförts för de olika lokaliseringarna.

Gällande lokalisering väger ett antal faktorer över till Paradisbackens fördel vilket förordas. Dels är det centrala läget mer attraktivt ur både ett medborgarperspektiv och medarbetarperspektiv samt att placeringen av nytt kommunhus på Paradisbacken kommer bidra till utvecklingen av Huddinge centrum. För de befintliga hyresgästerna i fastigheten inleds ett arbete med att finna nya lokallösningar. Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden samt Kultur- och fritidsnämnden får i uppdrag att definiera sina lokalbehov. De kortsiktiga lokalbehoven ska redovisas i årets verksamhetsberättelse. De långsiktiga behoven hanteras inom ramen för nämndens totala lokalbehovsprognos och kommunstyrelsens lokalresursplan, inkluderat strukturplan för gymnasieskolan samt strukturplan av kulturverksamheten i Huddinge.

Investeringskalkyler samt beräkningar av hyror och livscykelkostnad på 50 år har utförts för de två slutliga alternativen. Byggekostnaden på Kommunhustomten beräknas till 812 mkr och på Paradisbacken 642 mkr, dessa kostnader är exklusive parkering och bibliotek. Årshyran är 1 för nytt kommunhus exklusive parkering och



bibliotek blir på Kommunhustomten 42,6 mkr och för Paradisbacken 38,7 mkr. Kostnad för att bygga ett nytt bibliotek beräknas till 80 mkr och hyran blir 5,3 mkr. Kostnad för parkeringslösning för Kommunhustomten är 110 mkr med hyra 6,2 mkr och för Paradisbacken varierar kostnaden för parkering, beroende på lösning, mellan 109 mkr och 233 mkr med en hyra på mellan 5,8 – 12 mkr. Allt i 2021 års kostnadsläge. Följstkostnader för bland annat evakueringar och nya lokaler till hyresgäster tillkommer i båda alternativen.

En studie har utförts gällande huvudmannaskap, eget ägande eller en privat fastighetsägare. Flertalet aspekter pekar till fördel för eget ägande. Förutom att kommunen behåller rådigheten över fastigheten är hyreskostnaden lägre samt att den totala tiden för att bygga nytt kommunhus blir 2 år kortare vid eget ägande.

En sammanfattning av den fördjupade utredningen och de tre beslut som skall fattas (lokalprogram, lokalisering och huvudmannaskap) är att kommunstyrelsens förvaltning föreslår att besluta om det nya lokalprogrammet och att påbörja projektering i syfte att genomföra byggnation av ett nytt kommunhus på Paradisbacken 33. Som huvudmannaskap förordas eget ägande.

Överläggning

Eva Ellenfors, chef strategiska fastighets- och lokalsektionen, och Lise Lott Nilsson, lokalstrateg (konsult) strategiska fastighets- och lokalsektionen, informerar om ärendet.

I ärendet yttrar sig även Love Bergström (M), Ann-Marie Högberg (S), Anders Abel (MP), Heléne Hill, samhällsbyggnadsdirektör, Britt Björneke (V), Camilla Broo, kommundirektör, och Sara Heelge Vikmång (S).

Härefter förklaras överläggningen avslutad.