Huddinge

Fördjupad utredning om nytt kommunhus 2021

Rapport

KSF Strategisk fastighets- och lokalsektion

Fördjupad utredning om nytt kommunhus 2021
2021-08-20

KSF Strategisk fastighets- och lokalsektion
Eva Ellenfors och Liselott Nilsson

© KSF Strategisk fastighets- och lokalsektion, Huddinge kommun
www.huddinge.se

Huddinge

Innehåll

Sammanfattning **4**
Bakgrund 4
Lokalprogram 4
Mobilitet 6
Ekonomisk analys och huvudmannaskap 7
Projektets samlade bedömning 10
1. Inledning **11**
1.1 Bakgrund 11
1.2 Förstudien och processen 11
1.2.1 Omfattning förstudie 12
1.2.2 Vision och mål för Huddinge nya kommunhus 13
1.2.3 Hållbarhet 14
2. Lokalprogram **15**
2.1 Förutsättningar 15
2.2 Lokalbehovet 16
3. Lokalisering **17**
3.1 Lokalisering – översiktlig utvärdering 17
3.2 Två alternativa lokaliseringar 17
3.3 Fördjupning av de två alternativa lokaliseringarna 17
3.3.1 Kommunhustomten, Kommunalhuset 2 17
3.3.2 Paradisbacken 33 19
3.4 Jämförande analys 20
3.4.1 Osäkerheter 21
3.5 Biblioteket 22
3.6 Evakueringar 22
3.6.1 Alternativ Kommunhustomten 22
3.6.2 Alternativ Paradisbacken 22
3.7 Preliminär tidplan 23
4. Mobilitet och parkering **24**
4.1 Allmänt 24
4.2 Parkeringsbehov 24
4.2.1 Alternativ Kommunhustomten 25
4.2.2 Alternativ Paradisbacken 25
5. Ekonomisk analys samt huvudmannaskap **27**
5.1 Inledning 27
5.2 Investering nytt kommunhus 27
5.2.1 Följdkostnader 28
5.2.2 Bedömda marknadsvärden 30
5.3 Hyresnivåer nytt kommunhus 30

5.3.1 Självkostnadshyra. 30
5.3.2 Marknadshyra 32
5.3.3 Investeringshyra – Produktionskostnadsbaserad hyra 32
5.3.4 Reflektion parkeringshus 33
5.4 Ekonomiska konsekvenser av att lämna befintliga lokaler 33
5.5 Huvudmannaskap 34
5.5.1 Två olika alternativ på huvudmannaskap 34
5.5.2 Ekonomiska aspekter 35
5.5.3 Övriga aspekter 36
5.5.4 Att hyra verksamhetslokalen av privat värd 37
5.5.5 Sammanfattning huvudmannaskap 38
Bilagor 39

Sammanfattning

Bakgrund

På uppdrag av kommunfullmäktige har kommunstyrelsens förvaltning gjort en fördjupad utredning av förutsättningar för uppförande av nytt kommunhus utifrån den förnyade utredningen som utfördes 2020. Beslut att utföra den fördjupade utredningen fattades i kommunfullmäktige 2020-09-28, §14. Fördjupade utredningar och analyser har gjorts gällande nytt lokalprogram anpassat till omvärldens nya förutsättningar, lokalisering inklusive kulturmiljöanalys och hållbarhetsaspekter, mobilitet och parkering samt ekonomi och huvudmannaskap. Den fördjupade utredningen skall föreslå till beslut gällande;

1) Nytt lokalprogram
2) Lokalisering av nytt kommunhus
3) Huvudmannaskap

Lokalprogram

Förutsättningen till lokalprogrammet sedan tidigare, är att arbeta utifrån ett aktivitetsbaserat arbetssätt. Detta innebär att den fysiska och den digitala arbetsmiljön utformas för att kunna ge medarbetarna möjlighet att utföra sina arbetsuppgifter i den miljö som stödjer deras aktiviteter bäst. Kontoret utformas för olika funktioner och ljudmiljöer för produktivt och effektivt arbete tillsammans, enskilt eller ostört.

I dag befinner vi oss i en situation som nog ingen kunde förutse för drygt ett år sedan. Kontorsarbetslivet har förändrats på ett så väsentligt sätt att det kanske tagit decennier år att göra en sådan omställning som den vi nu gått igenom under ett år. Det gäller både digital utveckling, mötesformer och var medarbetarna befinner sig när de arbetar. Detta har lett till att projektet omvärderat dimensioneringen av ett framtida kommunhus. Det nya lokalprogrammet har arbetats fram genom intervjuer med verksamheterna, studier av rapporter, samtal med framtidsanalytiker samt erfarenheter från konsulter och specialister.

I det nya lokalprogrammet dimensioneras för totalt 1 245 medarbetare som kommer att arbeta i det nya kommunhuset, dessa är från alla förvaltningar samt bägge bolagen. 80 procent av medarbetarna kommer arbeta på kontoret 3 dagar i veckan och resterande tid på annan plats. 20 procent av medarbetarna planeras arbeta alla dagar på kontoret. Det kommer trots detta att totalt finnas mer än 2 stolar per medarbetare i kommunhuset. Dessa platser utgörs av skrivbordsplatser (600 st), platser i mötesrum (1 660 st) samt övriga platser i exempelvis loungeytor och personalrum. I det nya lokalprogrammet finns många små mötesrum, fokusrum, för enskilt arbete eller arbete i små grupper.

Ett nytt drifthus planeras för de medarbetare som inte flyttar med till nytt kommunhus. Det nya drifthuset skall vara till för medarbetare som arbetar mycket utanför kommunhuset samt har servicebilar med utrustning och verktyg.

Lokalisering

Uppdraget från kommunfullmäktige var att fördjupa utredningen kring platserna Kommunhustomten samt Paradisgaraget. Projektet har i denna förstudie även lagt till platsen Paradisbacken vilken varit aktuell i tidigare studier. De tre platserna har bland annat studerats utifrån en stads- och platsanalys samt även en kulturmiljöanalys på Kommunhustomten.

Förstudien utredde översiktligt de tre platserna med både det nya lokalprogrammet och det gamla, samt återbruksalternativ (om- och tillbyggnad) och nybyggnadsalternativ. Därefter har fyra volymstudier gjorts med enbart det nya lokalprogrammet. Dessa fyra är nybyggnad och återbruk på Kommunhustomten, nybyggnad på Paradisgaraget samt återbruk på Paradisbacken. Efter utvärdering av förslagen mot uppsatta mål återstår två slutliga alternativ.

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

Förslag Kommunhustomten

Den äldre delen av kommunhuset behålls och renoveras och en nybyggnad i sex våningar uppförs på plats där mexitegelbyggnaden står idag (den rivs). Parkeringen förläggs i garage under nybyggnaden.

Fördelen med detta alternativ är exempelvis att kontinuiteten behålls på traditionsbunden plats för offentlig verksamhet, hela parkeringsbehovet löses på platsen, goda förutsättningar till attraktiva kontorslokaler med bra dagsljus och hög rumshöjd, stor potential för förnybar energi och kompakt volym som är bra i energisynpunkt.

Nackdelen med detta alternativ är bland annat att det inte bidrar till utveckling av Huddinge centrum, det är 500 meter till tågstationen, ingen samlokalisering sker med biblioteket som skall ligga i centrum, tillfällig evakuering krävs under byggtiden, klimatpåverkan och materialanvändning ökar med nybyggnation.

Förslag Paradisbacken

Befintlig byggnad på fastigheten Paradisbacken 33 behålls och genomgår omfattande om- och tillbyggnad med två våningar, dessutom görs en nybyggnad av en trevåningsbyggnad med underliggande garage på Paradistorget. All parkering ryms inte på platsen och måste lösas med ytterligare platser i förslagsvis ett nytt parkeringshus. Förslaget innebär att samtliga befintliga hyresgäster behöver flytta och erbjudas andra attraktiva lokaler i centralt läge.

Fördelen med detta alternativ är exempelvis att det bidrar till utvecklingen av Huddinge centrum, närhet till Huddinge station och centrum, att Huddinge kommun blir en förebild genom återbruk, att förslaget kopplar ihop Paradistorget och Sjödalstorget fysiskt och visuellt, att biblioteket är integrerat för samverkanslösningar, goda ljusförhållanden i de två byggnaderna, lägre klimatpåverkan med stor del återbruk och nybyggnadsdel i trä, stor potential för förnybar energi och kompakt volym som är bra i energisynpunkt och att det inte krävs någon tillfällig evakuering under byggtiden.

Nackdelen med detta alternativ är bland annat att det kräver permanent evakuering av befintliga hyresgäster, att all parkering inte ryms inom fastigheten och måste lösas på annan plats, att befintligt kommunhus blir tomt och att det finns risk för oväntade komplikationer med återbruk.

Tidplan

Bägge alternativen förväntas ha en projekttid på ungefär 5 år och inflyttning kan ske 2027. Detta vid förutsättningen att huvudmannaskapet är eget ägande och om arbetet startar omgående efter beslut samt att allt arbete flyter utan komplikationer som överklaganden av detaljplaner, bygglov eller upphandlingar. En organisation bestående av representanter för Kommunstyrelsens förvaltning (KSF) och Huddinge samhällsfastigheter (Husf) formas för arbete med projektering och detaljplan omgående. Resurser tilldelas organisationen.

Mobilitet

En mobilitetsutredning har utförts som bland annat klargör förutsättningarna för parkering i de olika lokaliseringsalternativen. Konsekvenser för parkeringssituationen och vilka mobilitetsåtgärder som är lämpliga beskrivs.

Utredningen omfattar även en omvärldsanalys som bland annat belyser trenderna för arbetspendling. Flexibilitet är ledordet för det nya nuläget och fokus ligger på de hållbara alternativen. Coronapandemin har stärkt den nationella ökande cykeltrenden vilket bör tas fasta på vid vidare arbete.

Mobility management är ett koncept för att främja val av hållbara färdmedel (gång, cykel och kollektivtrafik) genom beteendepåverkande åtgärder. Generellt sett brukar det vara lämpligt att sätta in åtgärderna i samband med att resenären gör en förändring i livet, som tex flytt till en ny arbetsplats.

Kommunens parkeringsstrategi är utgångspunkten för beräkningen av parkeringsbehovet för nytt kommunhus. Riktlinjerna i det beslutade parkeringsprogrammet har tillämpats med undantag för en utökad reducering (50 procent istället för 30 procent) vid Paradisbacken.

Kommunhustomten

På Kommunhustomten ryms hela parkeringsbehovet för bilar och cyklar inom fastigheten. Dels i garage under nybyggnaden med 185 bilplatser, dels med markparkering för bilar på 29 platser. Cykelparkering ordnas för 200 platser lättillgängligt i garaget, med intilliggande omklädningsrum, samt 88 platser på markparkering utomhus.

Paradisbacken
På Paradisbacken ryms inte hela parkeringsbehovet för bilar inom fastigheten, utan en kompletterande parkering för kommunhusets behov om 153 bilar behöver ordnas på annan plats. På Paradisbacken ryms 70 bilplatser i garage under det nya biblioteket. Hela behovet av cykelparkering ryms dock inom fastigheten och 250 platser placeras inne i kommunhuset i lättillgängligt cykelrum, med intilliggande omklädningsrum, och resterande 67 på markparkering.

I förstudien har föreslagits ett parkeringshus/mobilitetshus på infartsparkeringen (Klockargården 4) i tre våningar, vilket rymmer 390 bilar. Det behövs 153 platser för kommunhusets behov plus de 184 markparkeringsplatser som finns på Klockargården idag. Totalt blir det då ett överskott på 53 platser om mobilitetshuset byggs med 390 platser på Klockargården.

Kostnaden för att bygga parkeringshuset på Klockargården 4 är hög då grundläggningsförhållandena är komplicerade i kombination med att platsen är en lågpunkt med översvämningsrisk vid skyfall. Kostnaden för att bygga mobilitetshuset är beräknad till 194 mkr och den kan mer än halveras om en parkeringslösning för enbart kommunhusbehovet på 153 bilar kan lösas på annan plats. I mobilitetsutredningen finns några alternativa lösningar som bör studeras vidare.

Ett annat förslag för att minska kostnaden och antal parkeringsplatser är att utreda samnyttjande av parkeringar i Huddinge centrum som helhet. Detta har inte varit möjligt att göra i denna utredning under rådande pandemi, men rekommenderas att undersöka då ett mer normalt läge återkommer.

Ekonomisk analys och huvudmannaskap

Investering
Investeringskalkyler har utförts på bägge alternativen med översiktliga nyckeltalsberäkningar av volymstudierna. Kostnadsläget i kalkylerna är maj 2021. Investeringskalkylerna avser om-, till och nybyggnadskostnad av nytt kommunhus och innefattar ej inredning och utrustning, exempelvis möbler, larm, skalskydd, IT ledningar och utrustning etc. Detta budgeteras separat.

	Kommunhus-tomten (tkr)	**Paradis-backen (tkr)** Med phus 390pl	**Paradis-backen (tkr)** Med phus 153pl
Ny-, om- och tillbyggnad kommunhus	812 000	642 000	642 000
Garage under nybyggnaden (185p -70p)	110 000	39 000	39 000
Nytt Parkeringshus två alternativ (390 platser eller 153 platser)		194 000	70 000
Summa investering	**922 000**	**875 000**	**751 000**
Tillkommande investering Bibliotek	80 000	80 000	80 000

Utöver investeringskostnaden ovan tillkommer diverse följdkostnader för bland annat evakuering av hyresgäster under byggtiden för Kommunhustomten samt även nya lokaler till befintliga hyresgäster i Paradisbacken.

Det tillkommer även en resultatpåverkande engångskostnad för bägge alternativen som avser det bokförda värdet på rivningen av delar av befintliga byggnader, en kostnad för utrangering. Denna kostnad är 22 896 tkr för Kommunhustomten och 84 239 tkr för Paradisbacken.

I alternativ Kommunhustomten behöver tillfälliga lokaler ordnas för medarbetarna i dagens kommunhus under byggtiden, det görs förslagsvis med paviljonger. Det finns förslag på olika placeringar. Kostnad för hyra av paviljongerna är ungefär 30–40 mkr mer än nuvarande hyra för kommunhuset under evakueringstiden.

Fastigheten Paradisbacken 33 är idag fullt uthyrd med hyresgäster som samtliga behöver flytta permanent till andra lokaler om ett nytt kommunhus skall inrymmas där. Sjödalsgymnasiet har den största ytan i fastigheten. Därutöver finns Vårdcentral, Barn- och ungdomsmedicinsk mottagning (BUMM), Barn- och ungdomspsykiatrisk mottagning (BUP) och Kulturskolan Huddinge kommun.

För de ickekommunala hyresgästerna finns ett flertal attraktiva lokaler i Huddinge centrum som kan vara lämpliga ersättningslokaler. För de kommunala hyresgästerna Sjödalsgymnasiet och Kulturskolan behöver arbete starta för att finna nya långsiktiga lokallösningar i enlighet med Lokalresursplanen 2021.

Kostnaden för evakuering av hyresgästerna på Paradisbacken kan variera beroende på vilken lösning som väljs. Att exempelvis anpassa annexet, Paradistorget 16, till vårdbyggnad för flera av de hyresgäster som behöver evakueras från Paradisbacken kan göras för runt 10 tkr/kvm, ca 30 mkr. Kostnad för kortsiktiga lokallösningar med paviljonger anges under Kommunhustomten och kan tillämpas även här för tex Sjödalsgymnasiet.

Hyresnivåer

För de olika alternativen på nytt kommunhus har hyresnivåer beräknats i 2021 års penningvärde. Hyresnivåer har beräknats med självkostnadshyra om kommunhuset byggs i egen regi, samt med produktionskostnadsbaserad hyra om en hyresupphandling med en privat huvudman skulle göras. En bedömd produktionskostnadsbaserad hyra för Kommunhustomten är ca 60 mkr och för Paradisbacken ca 55 mkr, denna hyra avser det första året i ett 20-årigt hyresavtal. Den produktionskostnadsbaserade hyran är angiven inklusive drift och underhåll men exklusive media och fastighetsskatt.

En total hyresberäkning på självkostnadshyra enligt ramavtalet (årshyra) mellan kommunen och Huddinge samhällsfastigheter (Husf) är utförd. Hyran är angiven inklusive drift, media och underhåll men exklusive fastighetsskatt.

	Kommunhustomt år 1 (tkr)	Paradisbacken år 1 (tkr)
Hyra kommunhus exklusive garage	42 600	38 700
Hyra garage under nybyggnaden (185p-70p)	6 200	2 100
Hyra bibliotek	5 300	5 300
Total beräknad hyra kommunhus	**54 100**	**46 100**
Hyra parkeringshus Klockargården 390 pl		9 900
Total hyra inklusive p-hus 390 platser		**56 000**
Hyra fiktivt parkeringshus 153 platser		3 700
Total hyra inklusive p-hus 153 platser		**49 800**

Som en jämförelse har även en beräkning av hyresnivån för att stanna kvar i nuvarande lokaler gjorts. Hänsyn har tagits till det upprustningsbehov som finns för samtliga nuvarande kontorslokaler inkluderat en större ombyggnad för Gymnasiet 4. Däremot har inte någon hänsyn tagits till nytt arbetssätt, ombyggnad för aktivitetsbaserat arbetssätt och minskning av yta på grund av distansarbete, utan lokalerna är utformade som de är idag.

	Nuvarande lokaler år 1 (tkr)
Hyra befintliga lokaler exkl bibliotek	45 600
Beräknad tilläggshyra upprustning befintliga lokaler	17 600
Hyra bibliotek	5 300
Totalt beräknad hyra	**68 500**

Huvudmannaskap

Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler är en återkommande fråga hos kommuner idag. Investeringarna inom kommunsektorn har ökat snabbt och fortsätter att öka i takt med expansion och samhällsbyggande. Avväganden kring hur mycket man kan låna och hur stor skuld man kan ha blir vanlig.

I arbetet med utredningen har flera olika rapporter studerats i frågan, särskilt två som behandlar ämnet, att äga eller hyra sina verksamhetslokaler. En är av Kommuninvest 2021 och en från Sveriges kommuner och regioner (SKR) 2019.

I studierna från Kommuninvest och SKR framkommer tydligt att de ekonomiska aspekterna väger stort till eget ägandes fördel. I denna utredning har projektet förutom hyresberäkningarna ovan även gjort 50-åriga livscykelkostnadskalkyler (LCC) som bekräftar detta i bägge alternativen Kommunhustomten och Paradisbacken. Den initiala hyresnivån för eget ägande (självkostnadshyra) är cirka 30 procent lägre än privat ägande (produktionskostnadsbaserad hyra), och denna skillnad ökar under hela 50 års perioden till att skillnaden blir 60 procent till självkostnadshyrans fördel.

Finansiell leasing skall enligt Rådet för kommunal redovisning jämföras med en investering som finansierats med lån, och ett 25-årigt hyresavtal klassas i de allra flesta fall som en finansiell leasing, som ska belasta kommunens balansräkning.

Gällande övriga aspekter på huvudmannaskap är den mest väsentliga skillnaden mellan eget ägande och hyra, faktorer kopplade till flexibilitet och kontroll. Vid ägandealternativet har man full rådighet och kostnadskontroll samt möjlighet att effektivisera lokalerna över tid. En generell rekommendation i externa utredningar är att lokaler som är av långsiktig strategisk betydelse för kommunen bör ägas, medan andra tillfälliga och kortsiktiga lokaler med fördel kan förhyras.

Att genomföra ett projekt med hyresupphandling av nytt kommunhus tar ungefär två år längre tid än att bygga i egen regi. Detta med anledning av att hela upphandlingen av en ny fastighetsägare måste genomföras innan arbetet med detaljplan kan startas. Således blir inflyttning beräknat till 2029 istället för 2027 med hyresupphandling av privat fastighetsägare istället för eget ägande.

Projektets samlade bedömning

En sammanfattning av den fördjupade utredningen och de tre beslut som skall fattas (lokalprogram, lokalisering och huvudmannaskap) är att kommunstyrelsens förvaltning rekommenderar att besluta det nya lokalprogrammet och ett nytt kommunhus med huvudmannaskap eget ägande.

Gällande lokalisering uppfyller bägge alternativen de flesta av målen som är satta för nytt kommunhus. Men ett antal faktorer väger över till Paradisbackens fördel vilket projektet förordar. 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.

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Den 18 mars 2019 beslutade kommunfullmäktige att ge kommunstyrelsen i uppdrag att göra en förnyad utredning av förutsättningar för uppförande av ett nytt kommunhus. Skälen till en förnyad utredning är flera. Det grundläggande syftet för den översiktliga utredningen 2011, att ett gemensamt kommunhus antas effektivisera organisationen då kommunens förvaltningar i dagsläget sitter utspridda, är fortsatt i högsta grad relevant då förvaltningen i dag är utspridd på över 40 olika platser.

Den förnyade utredningen om nytt kommunhus 2019–2020 behandlades och beslutades i kommunstyrelsen 2020-09-16, §14 och i kommunfullmäktige 2020-09-28, §9

Kommunfullmäktiges beslut

1. Förnyad utredning om nytt kommunhus, bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 12 augusti, godkänns.

2. Kommunstyrelsen får i uppdrag att genomföra de utredningar som behövs för att kunna fatta beslut om lokalisering och inriktning för planeringen av ett nytt kommunhus på antingen Kommunhustomten eller Paradistomten.

3. Kommunfullmäktiges beslut den 9 september 2013 §16 rörande effektivisering av administrationen ska i och med Public Partners rapport, bilaga 2, och den handlingsplan kommunen tagit fram anses verkställt.

4. Förvaltningen får i uppdrag att komplettera sin utredning med att titta på förutsättningarna för ett nytt kommunhus där alternativ 11 i bilaga 5 ”Inventering av möjliga tomter/fastigheter” inkluderas.

Kommunstyrelsen gav kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att göra en fördjupad utredning utifrån arbetet som beslutades i kommunfullmäktige 2020-09-28. Denna rapport avser den fördjupning av utredningen som har utförts under 2021 i syfte att ta fram förslag till beslut vid kommunstyrelsen 2021-09-22 gällande;

1) Nytt lokalprogram
2) Lokalisering av nytt kommunhus
3) Huvudmannaskap

1.2 Förstudien och processen

Det fördjupade uppdraget att utreda förutsättningarna för att uppföra ett nytt kommunhus har utförts med metoden Strategisk lokalplanering. Genom metoden skapas en gemensam syn på mål och vision och väl underbyggda beslutsunderlag tas fram. Verksamhetens mål kopplas till den fysiska miljöns funktion, utformning och fastighetsekonomi. Processen har genomförts i fyra delar:

- Del 1 Analys
- Del 2 Formulera vision och mål samt verksamhetsbeskrivning och lokalprogram
- Del 3 Skapa handlingsalternativ och vägval
- Del 4 Sammanfatta och paketera

Hela det fördjupade uppdraget att utreda förutsättningarna för att uppföra ett nytt kommunhus sammanfattas i Förstudien med alla fyra delar enligt ovan och är bilagd denna rapport, Bilaga 1 - Förstudie Huddinge kommunhus

Processen med förstudien har utförts med en organisation i projektform bestående av Styrgrupp, Projektgrupp, Referensgrupp samt ett flertal specialister. Angivande av deltagare i grupperna samt specifikation på organisationens olika roller, ansvar och uppgifter definieras utförligare i Bilaga 1 – Förstudie Huddinge kommunhus

1.2.1 Omfattning förstudie

Förstudien startade med att formulera vision och mål med Huddinge nya kommunhus samt att arbeta fram ett nytt lokalprogram som tar hänsyn till de nya förhållanden som bedöms råda post Corona, det ”nya normala”. Projektet har studerat olika undersökningar och framtidsspanat. Intervjuer har genomförts med representanter för samtliga förvaltningledningar och fastighetsbolagsledningar för att skapa förståelse för den befintliga organisationen och dess nuvarande- och framtida arbetssätt.

Förstudien utreder tre olika platser för nytt kommunhus; den befintliga Kommunhustomten, Paradisgaraget samt Paradisbacken. Paradisbacken finns inte med i uppdraget från kommunfullmäktige 2020-09-28 då den hade exkluderats i den förnyade utredningen. Eftersom det är en mycket attraktiv plats beslutades i projektet att den återinförs i den fördjupade utredningen. På dessa tre platser utreds totalt sex olika handlingsalternativ. De sex olika alternativen har studerats utifrån ett nytt lokalprogram som har arbetats fram efter de nya förutsättningar som råder post Corona samt även det gamla lokalprogrammet. På Kommunhustomten studerades både ett nybyggnadsalternativ och ett återbruksalternativ. En kulturmiljöanalys har tagits fram för Kommunhustomten som sätter ramar för utvecklingen på den platsen, kulturmiljöanalysen är bilagd denna rapport, Bilaga 2 – Kulturmiljöanalys Huddinge kommunalhus. Som en del i utredningen har även aktiv kostnadsstyrning genomförts. Detta innebär att arkitekt och kalkylatorsexpert samarbetar i en iterativ process genom regelbundna avstämningar så att lösningarna kontinuerligt stäms av i syfte att utforma det mest kostnadseffektiva kommunhuset.

Under arbetets gång har olika handlingsalternativ tagits bort från utredningen och slutligen återstår två alternativ;

- Nybyggnad på Kommunhustomten samt
- Om- och tillbyggnad på Paradisbacken.

I projektet har även genomförts tre workshops med projektgrupp och styrgrupp, samt en med referensgruppen. Workshoparna har arbetat med

- Gemensam målbild för nytt kommunhus,
- Framtidens arbetsplats samt
- Hållbarhet.

Redovisning av Workshops och intervjuer finns som sammanfattning i Bilaga 1 – Förstudie Huddinge kommunhus samt i en utförligare redovisning som bilaga till Förstudien.

I den fördjupade utredningen om nytt kommunhus har projektet utfört en mobilitetsutredning. Utredningen klargör förutsättningarna för framtidens sätt att förflytta sig och olika mobilitetsåtgärder kopplade till detta inklusive parkering i de olika lokaliseringsalternativen. Konsekvenser för parkeringssituationen och vilka mobilitetsåtgärder som är lämpliga beskrivs för varje alternativ, målet är att främja val av hållbara färdmedel (gång, cykel och kollektivtrafik) genom beteendepåverkande åtgärder. En organisation som inte jobbar aktivt och systematiskt med hållbarhet är inte framtidssäkrat. Utredningen finns bifogad som Bilaga 3 – Mobilitetsutredning

1.2.2 Vision och mål för Huddinge nya kommunhus

Projektet har genom workshops arbetat fram en vision, fem projektmål samt flertalet effektmål. I utvärderingen av de olika handlingsalternativen har avstämningar och utvärderingar mot målen gjorts. Nedan en sammanfattning, fördjupad beskrivning återfinns i Bilaga 1 – Förstudie Huddinge kommunhus

Vision

En kreativ, inkluderande och hållbar arbetsplats och mötesplats.

- Kreativ: En inspirerande miljö som främjar lust till utveckling och nytänkande. En miljö som stöder oss att fokusera, samarbeta och våga experimentera i tanke och känsla.
- Inkluderande: En miljö som är tillgänglig och välkomnande för alla. Ett hus som ger oss möjlighet att lyssna, bjuda in och binda ihop. Som skapar öppenhet mellan verksamheter och rymmer många gemensamma funktioner.
- Hållbar: En byggnad och ett arbetssätt som bygger på ett långsiktigt hållbar resursanvändande, både socialt, ekonomiskt och ekologiskt.

Projektmål

1. Huddinge nya kommunhus ska bidra till en effektiv och kreativ samverkan för Huddingefamiljens bästa.
2. Huddinge nya kommunhus ska vara en välkomnande, inkluderande och tillgänglig arbetsplats för alla.
3. Huddinge nya kommunhus ska utformas för hälsa, låg klimatpåverkan och cirkulärt materialanvändande.

4. Huddinge nya kommunhus ska vara en kostnadseffektiv och långsiktigt hållbar byggnad.
5. Huddinge nya kommunhus ska bidra till en levande och tillgänglig stadsmiljö som främjar ekosystemtjänster och hållbar mobilitet.

Det finns även 12 effektmål framtagna för projektet vilka redovisas i Bilaga 1 – Förstudie Huddinge kommunhus, del 2.

1.2.3 Hållbarhet

En grundläggande förutsättning i arbetet med förstudien är Huddinge kommuns övergripande mål om Hållbarhet. Hela kommunens verksamhet styrs utifrån de tre övergripande målområdena; Social hållbarhet, Ekologisk hållbarhet samt Ekonomisk hållbarhet.

Projektet har haft workshop om hållbarhet med en kombination av föreläsning samt arbete. I arbetet identifierade projektet de viktiga hållbarhetsaspekterna som lyfts fram i mål och visionen. Projektmålen har därefter utformats så att projektets hållbarhetsambitioner integrerats. Arbetet med de olika förslagen till nytt kommunhus har utvärderats utifrån de hållbarhetsaspekter som togs upp i workshop och framför allt i projektmål under hand som förslaget har utvecklats, på så sätt har olika mål i arbetet kunnat avvägas mot varandra. Projektmålen utgör även grunden för handlingsalternativens utvärderingar. Utförlig redovisning av det arbetet återfinns i Bilaga 1 – Förstudie Huddinge kommunhus, del 1 samt utvärderingen av Hållbarhet i del 3.

Arbetet har även resulterat i en Hållbarhetsstrategi för nytt kommunhus med en beskrivning av riktlinjer för kommande arbete med ett hållbarhetsprogam som styr arbetet genom projektets alla skeden. Hållbarhetsstrategin finns redovisad i Bilaga 1 – Förstudie Huddinge kommunhus, del 2.

2. Lokalprogram

2.1 Förutsättningar

I den förnyade utredningen till nytt kommunhus som gjordes 2020 uppdaterades det tidigare framarbetade lokalprogrammet och anpassade till det nya antal medarbetare som skall arbeta i nytt kommunhus. Förutsättningen till lokalprogrammet är att arbeta utifrån ett aktivitetsbaserat arbetssätt. Detta innebär att den fysiska och den digitala arbetsmiljön utformas för att kunna ge medarbetarna möjlighet att utföra sina arbetsuppgifter i den miljö som stödjer deras aktiviteter bäst. Kontoret utformas för olika funktioner och ljudmiljöer för produktivt och effektivt arbete tillsammans, enskilt eller ostört.

I denna fördjupade utredning har projektet studerat det arbetssätt som antas råda efter Pandemin, post Corona. I dag befinner vi oss i en situation som ingen av oss kunde förutse för drygt ett år sedan. Arbetslivet har förändrats på ett väsentligt sätt och det kanske hade tagit decennier för att göra en sådan omställning som den vi nu gått igenom under ett år. Det gäller både digital utveckling, mötesformer och var vi befinner oss när vi arbetar. Detta har lett till att vi omvärderat hur vi dimensionerar ett framtida kommunhus. Projektet har studerat olika rapporter, haft workshops, talat med framtidsanalytiker och arkitekterna har tagit med sig mycket erfarenhet av hur man i branschen just nu ritar nya kontor.

Ett antal intervjuer har även gjorts med samtliga förvaltningsledningar och fastighetsbolagsledningar och där framkommer att ca 80% av medarbetarna planeras för att arbeta i kommunhuset tre dagar i veckan, och resterande tid på annan plats.

I det nya lokalprogrammet dimensionerar vi för att 80% av medarbetarna är på kontoret endast tre dagar per vecka och 20% av medarbetarna är på kontoret fem dagar per vecka. Trots detta kommer det i huset ändå finnas mer än två stolar per person som sammantaget skall arbeta i det nya kommunhuset. Dessa platser utgörs av skrivbordsplatser (600 st), platser i mötesrum (1 660 st) samt övriga platser. Det är fler mötesrum i det nya lokalprogrammet än tidigare lokalprogram, bland annat en stor utökning av små mötesrum, fokusrum, för ensamt arbete alternativt arbete i små grupper. Totalt är det inplanerat 275 mötesrum i nya lokalprogrammet. Samtliga mötesrum planeras att utrustas med digitala lösningar.

En utförlig beskrivning av det nya kontoret, morgondagens arbetsplats och det nya lokalprogrammet finns i Bilaga 1 – Förstudie Huddinge kommunhus, del 2. Det nya lokalprogrammet är ett generellt utformat lokalprogram som efter beslut behöver detaljstuderas och anpassas till den beslutade lokaliseringen för nytt kommunhus utifrån den fastighetens fysiska och tekniska förutsättningar.

Utgångspunkten för hanteringen av biblioteket har varit att det ska ligga i anslutning till centrum. Placeras det nya kommunhuset på Paradisbacken i centrum ingår det i kommunhuset, men inte på placeringen Kommunhustomten. En översyn av lokalprogrammet för biblioteket behöver göras då det togs fram för några år sedan, detta för att anpassa till det nya normala – framtidens Bibliotek.

2.2 Lokalbehovet

Det nya lokalprogrammet har dimensionerats utifrån att de olika förvaltningarna och bolagen har gjort en bedömning av antalet medarbetare och funktioner som skall flytta med till ett nytt kommunhus. Det framtida lokalbehovet omfattar enligt denna bedömning arbetsplatser för ca 1 245 anställda i aktivitetsbaserat kontor. Fördjupad beskrivning och specifikation på verksamheter och medarbetare finns i Bilaga 1 – Förstudie Huddinge kommunhus.

I lokalbehovet har inte hänsyn tagits till framtida tillväxt eller minskning genom effektiviseringar. Dessa två variabler antas jämna ut varandra.

Kommunhuset skall vara en robust byggnad som kan stå i många år framöver och utformas flexibelt för att kunna anpassas efter framtida skiftningar. Både utökning och minskning av verksamheten. Som exempel skall det gå att hyra ut ytor i huset till externa hyresgäster om lokalbehovet minskar.

Ett nytt drifthus planeras också att byggas till medarbetare som arbetar i Huddinge Samhällsfastigheter AB (Husf), Huge Bostäder AB (Huge) samt Huddinge kommuns Miljö- och Byggförvaltning (MBF). Drifthuset planeras för de medarbetare som inte skall flytta med till nytt kommunhus. Det nya drifthuset skall vara till för medarbetare som är mycket ute och arbetar samt har servicebilar med utrustning och verktyg. Ett lokalprogram för detta skall arbetas fram samt därefter placering av drifthuset utifrån behovet. Budget för nya drifthuset inarbetas i kommande Lokalresursplan och i arbetet med Mål och Budget.

3. Lokalisering

3.1 Lokalisering – översiktlig utvärdering

Uppdraget från Kommunfullmäktiges beslut 2020-09-28 var att fördjupa utredningen kring de två lokaliseringsalternativen Kommunhustomten samt Paradisgaraget. När arbetet startades lades även Paradisbacken till alternativen att utreda. Paradisbacken var ett av de 12 alternativen som studerades 2020, men utgick under det tidigare arbetets gång. Nu gjordes bedömningen att detta alternativ ändå skall utredas då det är en attraktiv plats. Till Kommunhustomten skulle även enligt uppdraget alternativ 11, marken bakom Kommunhustomten, inkluderas. Denna har inkluderats i utredningen kring Kommunhustomten, men avfärdats då den ytan inte behövs.

Förstudien har utrett samtliga tre platser, med både ett nytt lokalprogram och det befintliga samt alternativ med återbruk eller nybyggnad på Kommunhustomten. Det blev totalt sex olika handlingsalternativ. Under arbetes gång beslutade projektet att enbart arbeta vidare med det nya lokalprogrammet. Därav är det fyra olika alternativ, på tre placeringar, som har studerats mer ingående. I slutskedet av projektet har beslutats att ta bort Paradisgaraget som ett av alternativen samt även enbart studera ett nybyggnadsalternativ på Kommunhustomten. Utvärderingen av de fyra handlingsalternativen som studerats finns i Bilaga 1 – Förstudie Huddinge kommunhus, del 3. Sammanfattningsvis avfärdades återbruksalternativet av Kommunhustomten på grund av kostnaden och kvaliteterna i jämförelse med nybyggnadsalternativet. Paradisgaraget avfärdades på grund av tidsaspekten, kostnaden samt svårigheter att ersätta parkeringsplatserna.

3.2 Två alternativa lokaliseringar

De två återstående lokaliseringsalternativen för ett nytt kommunhus är

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

Med alternativ Paradisbacken placeras även ett parkeringshus på Klockargården 4, där infartsparkeringen är förlagd idag.

3.3 Fördjupning av de två alternativa lokaliseringarna

3.3.1 Kommunhustomten, Kommunalhuset 2

Platsen

Platsen i sin helhet är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö i Huddinge kulturmiljöprogram från 2019. Kontinuitetsvärdet och det samhällshistoriska värdet bedöms vara de tyngst vägande värdena, då platsen under så lång tid har använts för olika typer av medborgarservice. Det arkitektoniska värdet för flera av

byggnaderna inom området, bland annat den äldre delen av nuvarande kommunhus från 1948, är också ett tungt vägande värde. Förändringar och tillägg behöver göras med stor respekt för upplevelsen av platsen som en helhet. Projektet har utfört en Kulturmiljöanalys inför ett eventuellt uppförande av nytt kommunhus, bifogad som Bilaga 2 – Kulturmiljöanalys.

Läget är väl synligt utmed huvudstråket Kommunalvägen med gröna omgivningar och stort inslag av äldre bebyggelse. Platsen är belägen utanför centrumkärnan med ca 500 meter gångavstånd från Huddinge station men med busshållplats i direkt anslutning samt gång- och cykelvägar. Det är begränsat utbud av service/handel i närheten.

Ny detaljplan behövs för genomförande av projektet och stor hänsyn behöver tas till kulturmiljöaspekter.

Fastigheten ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Förslaget

Förslaget innebär att den äldre delen av kommunalhuset från 1948 samt det nuvarande biblioteket byggs om och införlivas i det nya kommunhuset. Mexitegeldelen från 60-talet rivs och ersättas av en större byggnad i sex våningar samt två källarplan. Den nya byggnaden vänder sig mot Huddinge centrum med en tillgänglig och inbjudande entré. Det finns inte med något bibliotek i förslaget då förutsättningarna har varit att biblioteket skall förläggas till Huddinge centrum.

Bilparkering förläggs till garage i två källarplan med 185 platser samt markparkering bakom befintligt bibliotek med 29 platser. Geoteknisk undersökning är genomförd som visar på grundvattennivåer över källarplan, vilket har beaktats i kalkylen.

Förslaget består till en större del av nybyggnad, 23 300 kvm bruttoarea (BTA) och den äldre delen som återbrukas är 4 900 kvm BTA.

Fördjupad redovisning av förslaget finns i Bilaga 1 – Förstudie Huddinge kommunhus, del 4.

Fördelar

- Kontinuitet på traditionsbunden plats för offentlig verksamhet
- De äldre befintliga byggnaderna återbrukas
- Goda förutsättningar för attraktiva kontorslokaler med bra dagsljusförutsättningar, hög rumshöjd och atrier kring stora och ljusa våningsplan.
- Hela parkeringsbehovet för kommunhuset löses på platsen
- Stor potential för förnybar energi, tex solceller på takytor.
- Kompakt volym bra ur energisynpunkt.
- Kontorsetableringen skapar möjlighet till etablering av ett kafé

Nackdelar

- Bidrar ej till utveckling av Huddinge centrum
- 500 meter till Huddinge station
    - Arbetsgivarperspektiv
    - Miljöperspektiv, kan locka till bilåkande
- Begränsad i volym och utformning med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön
- Ingen samlokalisering med huvudbiblioteket
- Tillfällig evakuering krävs under byggtiden
- Klimatpåverkan och materialanvändning ökar med nybyggnation, dock föreslår vi här nybyggnad av trä för lägre klimatpåverkan än andra stommaterial samt arbete med återbruk av rivningsmaterial.

3.3.2 Paradisbacken 33

Platsen

Platsen har ett centralt läge invid Huddinge centrum men ändå avsides från huvudstråken och den mest intensiva centrumkärnan. Ett nytt kommunhus på Paradisbacken bidrar till utveckling av Huddinge Centrum samt bidrar till att stärka samband söderut från centrum och att utveckla omgivande park och torg.

Fastigheten ligger i närheten till pendeltågsstationen och ett stort antal busslinjer. Platsen är lite undanskymd utan direkt kontakt med trafikstråk och den är trafiksäker samt lätt tillgänglig för gående och cyklister. Det är nära tillgång till rikt utbud av service/handel och nära till centrums urbana torgmiljöer.

Detta är ett nytt läge för kommunhus utan traditioner, men med starkare synlighet och tillgänglighet än nuvarande läge.

Ny detaljplan behövs för genomförande av projektet och hänsyn behöver tas till kringliggande bostäder och villaområdet i söder.

Fastigheten ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Förslaget

Förslaget innebär att befintlig byggnad på Paradisbacken 33 behålls men genomgår en omfattande om- och tillbyggnad. Taket på byggnaden rivs och byggs på med två ytterligare våningar i träkonstruktion. Rymd och orientering i byggnaden skapas genom att ta bort delar av bjälklagen och förbinda våningsplanen med generösa och förenade gradängtrappor. På Paradistorget uppförs en trevåningsbyggnad för nytt huvudbibliotek med ett källarplan inrymmande garage för 70 bilar. Biblioteksbyggnaden kan sammanlänkas med kommunhuset för att kunna samnyttja funktioner såsom café, hörsal etcetera på ett enkelt sätt. Byggnaden är fullt uthyrd i dag och nuvarande hyresgäster behöver flytta till andra centrala lokaler. Hyresgästerna är idag Sjödalsgymnasiet, Vårdcentral, Barn- och ungdomsmedicinsk mottagning (BUMM), Barn- och ungdomspsykiatrisk mottagning (BUP) och Kulturskolan Huddinge kommun.

Den fysiska och visuella kopplingen mellan Sjödalstorget och Paradistorget stärks, parken mellan torgen ges en mer stadsmässig utformning.

Det totala parkeringsbehovet, nytt behov för kommunhuset samt ersättning av parkeringsplatser som försvinner, ryms inte inom platsen. Ytterligare parkeringsplatser utöver garageplatserna som byggs behöver anordnas. I förslaget finns att bygga ett parkeringshus på fastigheten Klockargården 4 med 390 platser. Det kommer ge ett totalt överskott av p-platser i centrum, tex fler platser till infartsparkering.

Förslaget består till en större del av återbruk, 17 000 kvm bruttoarea (BTA) och en del ny- och tillbyggnad på totalt 11 000 kvm BTA.

Fördjupad redovisning av förslaget finns i Bilaga 1 – Förstudie Huddinge kommunhus, del 4.

Fördelar

- Bidrar till utveckling av Huddinge centrum
- Närhet till Huddinge station och centrum
- Kopplar ihop Sjödalstorget med Paradistorget
- Huddinge kommun en förebild genom återbruk
- Biblioteket integrerat för samverkanslösningar
- Goda ljusförhållanden i de två byggnaderna
- Mycket återbruk är bra i klimatpåverkan
- Nybyggnadsdel föreslås i trä som har lägre klimatpåverkan än andra stommaterial
- Stor potential för förnybar energi, tex solceller på takytor.
- Kompakt volym bra ut energisynpunkt.
- Det krävs ingen tillfällig evakuering under byggtiden
- Bidrar till större kraft i omställning mobilitet

Nackdelar

- Kräver permanent evakuering av befintliga hyresgäster samt ersättningsparkering för bostadsparkeringen
- All parkering ryms inte inom fastigheten utan kräver kompletterande parkering på annan plats, tex vid infartsparkeringen
- Befintligt kommunhus blir tomt
- Risk för oväntade komplikationer med återbruk

3.4 Jämförande analys

Båda alternativen bedöms medföra att projektmålen och effektmålen uppnås. Utförligare analys av dessa återfinns i Bilaga 1 – Förstudie Huddinge kommunhus

Paradisbacken är en mer attraktiv plats med sitt läge i centrum med högre tillgänglighet intill pendeltågsstationen och närhet till många busslinjer. Ett nytt kommunhus på Paradisbacken blir ett positivt tillskott till Huddinge Centrum. Etablering av ett stort antal arbetsplatser i centrum ger förutsättningar för en mer gynnsam utveckling av centrumfunktionerna.

Ur ett arbetsgivarperspektiv är Paradisbacken att föredra med sitt centrala läge med närheten till pendeltåg och service i centrum såsom lunchrestauranger etc. Medarbetare som idag har sin arbetsplats i nuvarande kommunhus behöver inte evakueras under byggtiden utan kan flytta direkt till de nya lokalerna.

På Kommunhustomten tillvaratas behovet av bilparkering inom tomten, men på alternativ Paradisbacken får del av parkeringen lösas på annan plats.

Paradisbacken har befintliga hyresgäster som skall omhändertas och erbjudas nya attraktiva permanenta lokaler som ersättning för de befintliga.

På Kommunhustomten behöver hyresgästerna evakueras tillfälligt i en paviljonglösning under byggtiden, ca 3 år, vilket inte behövs om alternativ Paradisbacken väljs.

Ett nytt huvudbibliotek kan samförläggas med nytt kommunhus på Paradisbacken. I alternativet Kommunhustomten förutsätts ett nytt huvudbibliotek byggas i Huddinge centrum.

Val av lokalisering ger olika ekonomiska konsekvenser, vilket redovisas under rubrik 5. Ekonomisk analys. Investeringskostnaden, och därmed hyran, är högre för att bygga på Kommunhustomten. Men följdkostnaderna kan bli högre på Paradisbacken.

Konsekvenserna för stadsbild och kulturhistoriska värden skiljer sig åt mellan förslagen. Genom att utveckla Kommunhustomten med ytterligare en årsring av kommunens administrativa utveckling kan stora delar av det kulturhistoriska värdet bevaras, även om värden försvinner när mexitegeldelen rivs.

3.4.1 Osäkerheter

För alternativ Kommunhustomten finns osäkerheter kring volymen på det föreslagna nya kommunhuset kopplat till kulturmiljöanalysen, se Bilaga 2 – Kulturmiljöanalys. Sakkunnig inom kulturmiljö har granskat förslaget och ser att fördelar med kontinuitet av verksamheten på plats kan uppväga det negativa med den stora byggnaden. Stor hänsyn måste dock tas kring utformningen av nybyggnaden.

För alternativ Paradisbacken finns osäkerhet kring bilparkering. I dag ligger ett förslag på lösning att bygga ett parkeringshus för 390 bilar på tre våningar på infartsparkeringen, Klockargården 4. Detta förslag är en kostsam lösning (194 mkr) då grundläggningsförhållandena är komplicerade i kombination med att det skall pålas direkt bredvid järnvägens stambana med tät trafik. Det krävs tillstånd för detta som skall sökas år i förväg. Förslaget innebär även att en lågpunkt föreslås bebyggas med parkeringsanläggning. Det behövs fördjupade analyser för att beskriva genomförande, med avseende på översvämningsrisk vid skyfall. Projektet kan sannolikt spara runt 100 mkr om en parkeringslösning för enbart

kommunhusbehovet på ca 150 bilar kan finnas på annan plats. I mobilitetsutredningen finns några alternativa lösningar som bör studeras vidare.

För alternativ Paradisbacken finns behov av att lösa nya lokaler för befintliga hyresgäster. Avseende Vårdlokalerna finns dock flertalet alternativ på attraktiva centrala lokaler att erbjuda vilket även löser nuvarande hyresgästers egna önskemål om förändringar. Gällande de kommunala lokalerna till Sjödalsgymnasiet och Kulturskolan behöver vidare studier göras kring lokalbehov och framtida placering enligt Lokalresursplan 2021.

Om alternativ Paradisbacken väljs för nytt kommunhus bör fastighetsägaren, Huddinge samhällsfastigheter AB (Husf), ta ställning till Kommunhustomtens framtid. Projektet har som ett föreslag att bevara gamla kommunhuset för någon form av offentlig verksamhet, exempelvis Kulturskola eller Förskola. Resterande del kan förslagsvis säljas för exploatering och utvecklas med bostäder där även backen bakom kommunhuset mot centrum inkluderas (kv. Ålen).

3.5 Biblioteket

Biblioteket förutsätts flyttas till Huddinge centrum i bägge alternativen.

I alternativ Paradisbacken placeras ett nytt bibliotek i anslutning till det nya kommunhuset. Biblioteket är inritat i förstudiens förslag som en separat byggnad kopplad med kommunhusbyggnaden. Väljer man Kommunhustomten placeras nytt bibliotek i Huddinge centrum på plats som bestäms senare.

3.6 Evakueringar

3.6.1 Alternativ Kommunhustomten

Tillfällig evakuering av personal som har sin arbetsplats i dagens kommunhus behöver göras under byggtiden, ca tre år. Projektet föreslår att evakuering sker till paviljonger. Dessa etableras förslagsvis på plats vid Huddingegymnasiet alternativt på kv. Aspen, f.d. Tekniska kontoret som skall rivas. Det finns även idag uppställda paviljonger vid Källbrinkskolan som blir lediga 2024, dessa är avsedda för skola och behöver då anpassas till kontor. Kostnad för hyra av paviljongerna under tre år är totalt ungefär 30–40 mkr mer än nuvarande hyra för kommunhuset.

3.6.2 Alternativ Paradisbacken

Permanent evakuering till andra centrala lokaler krävs av samtliga befintliga hyresgäster i fastigheten Paradisbacken 33 om nytt kommunhus skall inrymmas där. Sjödalsgymnasiet har den största ytan i fastigheten och därutöver finns Vårdcentral, Barn- och ungdomsmedicinsk mottagning (BUMM), Barn- och ungdomspsykiatrisk mottagning (BUP) och Kulturskolan Huddinge kommun.

Det finns flera olika centrala och attraktiva alternativa förslag på nya permanenta lokaler till de icke kommunala hyresgästerna, dessa redovisas närmare under avsnitt 5.3.1. En dialog kommer föras med hyresgästerna för att gemensamt hitta den bästa lösningen om alternativ Paradisbacken väljs.

För den kommunala hyresgästen Sjödalsgymnasiet behöver först det långsiktiga lokalbehovet arbetas in i gymnasieskolornas strukturplan och det kommunövergripande arbetet med lokalresursplan. En plan för det kortsiktiga lokalbehovet, den tillfälliga evakueringen, behöver arbetas fram under hösten 2021. Det finns olika alternativ på lokaler och paviljonger där möjligheten till genomförbarhet ska studeras vidare.

Kulturskolan är idag trångbodd i sina lokaler på Paradisbacken 33 och har projekterat nya lokaler i den planerade nya skolan på kv. Aspen. Denna har dock skjutits på framtiden och planeras först 2030 enligt lokalresursplanen. Därför bör en tillfällig lösning alternativt en ny permanent lokallösning tas fram för Kulturskolan.

3.7 Preliminär tidplan

Från start av detaljplanearbetet för nytt kommunhus är bedömningen att det tar ca fem år till inflyttning om inga överklaganden sker på varken detaljplan, bygglov eller upphandlingar. En preliminär tid för inflyttning i nytt kommunhus kan vara i början av 2027. Detta om alternativ eget ägande väljs. Om en hyresupphandling skall göras skjuts tidplanen framåt ca 24 månader. Då blir inflyttning ca 2029. Tidplan finns som Bilaga 9.

4. Mobilitet och parkering

4.1 Allmänt

I den fördjupade utredningen om nytt kommunhus har projektet utfört en mobilitetsutredning. Utredningen klargör förutsättningarna för parkering i de olika lokaliseringsalternativen. Konsekvenser för parkeringssituationen och vilka mobilitetsåtgärder som är lämpliga beskrivs även för varje alternativ. De olika lokaliseringsalternativen har studerats utifrån ett mobilitetsperspektiv och nuvarande förutsättningar, kommunens mål och visioner samt de anställdas resvanor har utgjort underlag för analysen.

Utredningen omfattar även en omvärldsanalys som bland annat belyser trenderna för arbetspendling. Flexibilitet är ledordet för det nya nuläget och fokus ligger på de hållbara alternativen. Coronapandemin har stärkt den nationella ökande cykeltrenden vilket bör tas fasta på vid vidare arbete.

Mobility management är ett koncept för att främja val av hållbara färdmedel (gång, cykel och kollektivtrafik) genom beteendepåverkande åtgärder. Generellt sett brukar det vara lämpligt att sätta in åtgärden i samband med att resenären gör en förändring i livet, som tex flytt till en ny arbetsplats.

Fördjupad information återfinns i utredningen vilken finns som Bilaga 3 – Mobilitetsutredning

4.2 Parkeringsbehov

Utgångspunkten för beräkningen av parkeringsbehov är kommunens parkeringsstrategi som finns i ett beslutat parkeringsprogram med riktlinjer för hur parkering skall hanteras vid nybyggnation. Dessa riktlinjer tillämpas här med undantag för utökad reducering (50% reducering istället för 30%) vid Paradisbacken.

Beräkningen av parkeringstal för kontor i zon A, där båda alternativen ligger, är 13 cykelplatser/1 000 kvm BTA samt 10 bilplatser/1 000 kvm BTA. Parkeringstalet innefattar anställda och besökare. Kommunen arbetar med flexibla parkeringstal vid nybyggnad inom zon A, det innebär att en reduktion på parkeringstalen kan göras. Varje projekt har unika förutsättningar och bedömning av hur mycket reduktion som är lämpligt avgörs från fall till fall efter utredning. För att kunna nyttja reduktionen behöver kommunen genomföra olika mobilitetsåtgärder som premierar de hållbara färdmedelsvalen, vilket medför att det blir enklare för anställda och besökare att välja de hållbara färdmedelsvalen framför bilen.

Samlokalisering och samnyttjande av parkeringsanläggningar ger en effektiv markanvändning och kan minska antalet parkeringsplatser som behöver anläggas. Inget samnyttjande av parkeringsplatser är avdraget i projektet. Utredning av denna möjlighet bör utföras i nästa skede.

Antalet parkeringar som anges är baserade på det nya kommunhusets behov samt antalet parkeringsplatser som behöver ersättas på grund av ny byggnad.

Parkeringar som inte ryms på samma fastighet som nya kommunhuset vid alternativ Paradisbacken, är i detta förslag placerade på infartsparkeringen (Klockargården 4) i ett parkeringshus.

4.2.1 Alternativ Kommunhustomten

För lokaliseringsalternativet Kommunhustomten anses en reduktion av parkeringstalet på 30% vara lämplig. Rekommendationen grundar sig bland annat på att det är 500 meter från den spårbundna trafiken till Kommunhustomten. Flertalet lämpliga mobilitetsåtgärder för platsen redovisas i rapporten mobilitetsutredning vilka behöver implementeras för att kunna nyttja reducering av p-talet.

Behov av antal parkeringsplatser enligt kommunens riktlinjer för parkering med reduktion;

Bilplats anställda och besökare	136
Bilplats poolbilar	78
Totalt antal bilplatser	214
Cyklar	288

På alternativ Kommunhustomten ryms samtliga parkeringsbehov inom fastigheten. 185 bilplatser i garage två plan under nybyggnaden samt 29 platser markparkering. Cykelparkering ordnas för 200 platser lättillgängligt i garaget, med intilliggande omklädningsrum, samt resterande 88 platser på markparkering.

4.2.2 Alternativ Paradisbacken

För lokaliseringsalternativet Paradisbacken anses en reduktion av parkeringstalet på 50% vara lämplig. Rekommendationen grundar sig bland annat på att det är ett mera kollektivtrafiknära läge, vilket gör det enkelt för besökande att pendla med kollektivtrafik. Vidare är tomten lokaliserad i Huddinge centrum, vilket gör det enkelt för de anställda att nå service och restauranger. Att Paradisbacken är en ny lokalisering för kommunhuset medför även att de anställda är mer benägna att förändra sina resvanor och således välja mer hållbara färdmedelsalternativ. Erfarenhet och analyser visar att det krävs att mobilitetsåtgärder sätts in på en verksamhetsövergripande nivå för att uppnå en reduktion på 50%. Flertalet lämpliga mobilitetsåtgärder för platsen redovisas i rapporten mobilitetsutredning vilka behöver implementeras för att kunna nyttja reducering av p-talet.

Behov av antal parkeringsplatser enligt kommunens riktlinjer för parkering med reduktion;

Bilplats anställda och besökare	97
Bilplats poolbilar	84
Totalt antal bilplatser	181
Cyklar	317

På alternativ Paradisbacken ryms inte samtliga parkeringsbehov för bilar inom fastigheten utan ett kompletterande parkeringsgarage behöver byggas på annan plats. På Paradisbacken ryms 70 bilplatser i garage under det nya biblioteket. Då behövs ytterligare 111 parkeringsplatser för kommunhusets behov samt 42 platser som ersättning för de platser till boende som idag finns på Paradistorget, totalt ytterligare 153 platser. Hela behovet av cykelparkering ryms inom fastigheten, 250 platser placeras inne i kommunhuset i lättillgängligt cykelrum, med intilliggande omklädningsrum, och resterande 67 på markparkering.

I förstudien har föreslagits ett parkeringshus/mobilitetshus på infartsparkeringen (Klockargården 4) i tre våningar, vilket rymmer 390 bilar. Det behövs 153 ytterligare platser för kommunhusets behov. Dessutom finns det idag 80 parkeringsplatser på infartsparkeringen samt även 104 förhyrda platser, dessa 184 platser skall också ersättas i det nya parkeringshuset. Totalt blir det då ett överskott på 53 platser om mobilitetshuset byggs med totalt 390 platser. Här finns då med marginal parkeringsplatser för att ändra reduktionen i p-tal från 50% till 30%. Parkeringshuset presenteras i Bilaga 1 – Förstudie Huddinge kommunhus, del 4.

Kostnaden för att bygga parkeringshuset/mobilitetshuset på 390 platser är beräknat till 194 mkr. Detta är en hög kostnad för ett parkeringshus i denna storlek och det beror på att grundläggningsförhållandena är mycket dåliga vilket har räknats med i kalkylerna. Ett alternativ för att minska kostnaden är att hitta en annan plats för ett parkeringshus avsett för endast 153 bilar vilket är det nya kommunhusets behov. I Bilaga 3 – Mobilitetsutredning, anges ett antal olika alternativa placeringar för vidare utredning som skulle kunna minska kostnaden för parkering i alternativ Paradisbacken med ca 100 mkr.

Ett annat förslag för att minska kostnaden och antalet parkeringsplatser som behöver produceras är att utreda samnyttjande av parkeringar i Huddinge Centrum som helhet. Detta har inte varit möjligt att göra i denna utredning då rådande Pandemi inte visar på ett normalläge i nyttjande av befintliga parkeringsanläggningar. Men det är en rekommendation från projektet att utreda frågan om samnyttjande vidare när tillfälle ges.

5. Ekonomisk analys samt huvudmannaskap

5.1 Inledning

Investeringskalkyler har utförts på bägge alternativen för produktion av nytt kommunhus inklusive byggherrekostnader. Dessa två kalkyler är justerade med nödvändiga parkeringsanläggningar och bibliotek för att göras likvärdiga. Till investeringskostnaden i hyreskalkylen har lagts respektive fastighets bokförda värde som skall behållas. Som en kostnad ligger dessutom utrangeringsvärdet för de delar som rivs.

Investeringskalkylerna omfattar endast kostnaden för själva kommunhuset. Till detta tillkommer alla kostnader för inredning och utrustning av kommunhuset. Exempel på sådana kostnader är skalskydd, lås, larm, konferens- och mötesutrustning, it-utrusning och ledningsdragning, möbler samt annan inredning och utrustning. Dessa kostnader finns inte med i denna rapport och tillkommer.

5.2 Investering nytt kommunhus

Investeringskalkyler har utförts på bägge alternativen med översiktliga nyckeltalsberäkningar av volymstudierna som upprättats för respektive tomt vilka presenteras i Bilaga 7 - Kalkyler. Kostnadsläget i kalkylerna är maj 2021. Investeringskalkylerna avser om-, till och nybyggnadskostnad av nytt kommunhus och innefattar ej kommunens egen inredning och utrustning, exempelvis möbler, lås, larm, skalskydd, IT ledningar och utrustning etc. Detta budgeteras separat liksom byggherrens egna kostnader.

Projektkostnader för alt 2 – Kommunhustomten Nybyggnad

Ny- och ombyggnad av kommunhuset	812 000 tkr
Garage under kommunhusets nybyggnad (185 platser)	110 000 tkr
Summa investering	**922 000 tkr**
Tillkommande investering bibliotek	80 000 tkr

Härutöver tillkommer diverse följdkostnader för bland annat evakuering av hyresgäster under byggtiden. Se separat beskrivning om följdkostnader. Det tillkommer även en resultatpåverkande engångskostnad som avser det bokförda värdet på rivningen av delar av byggnaderna, en kostnad för utrangering. Denna kostnad är 22 896 tkr för Kommunhustomten.

Projektkostnader för alt 6 – Paradisbacken (alternativ P-hus 390 platser)	
Om- och tillbyggnad av Paradisbacken	642 000 tkr
Garage under husets tillbyggnad (70 platser)	39 000 tkr
Nybyggnad av parkeringshus annan mark (**390** platser)	194 000 tkr
Summa investering	**875 000 tkr**
Tillkommande investering bibliotek	80 000 tkr

En fortsatt studie skall göras om alternativ plats för parkeringshus med enbart kommunhusbehovet på 153 platser. I nuläget ett fiktivt p-hus utan lokalisering.

Projektkostnader för alt 6 – Paradisbacken (alternativ P-hus 153 platser)	
Om- och tillbyggnad av Paradisbacken	642 000 tkr
Garage under husets tillbyggnad (70 platser)	39 000 tkr
Nybyggnad av parkeringshus annan mark (**390** platser)	70 000 tkr
Summa investering	**751 000 tkr**
Tillkommande investering bibliotek	80 000 tkr

Härutöver tillkommer diverse följdkostnader för bland annat permanent evakuering av hyresgästerna. Se separat beskrivning om följdkostnader. Det tillkommer även en resultatpåverkande engångskostnad som avser det bokförda värdet på rivningen av delar av byggnaderna, en kostnad för utrangering. Denna kostnad är 84 239 tkr för Paradisbacken.

5.2.1 Följdkostnader

Kommunhustomten

Medarbetarna i dagens kommunhus behöver evakueras under byggtiden, ca 3 år. Projektet föreslår att evakuering sker till paviljonger. Dessa etableras förslagsvis på plats vid Huddingegymnasiet alternativt på kv. Aspen, f.d. Tekniska kontoret som skall rivas. Det finns även idag uppställda paviljonger vid Källbrinkskolan som blir lediga 2024, dessa är avsedda för skola och behöver anpassas till kontor.

Paviljongetableringen för Utsäljeskolan vid Källbrink kostar 26 mkr i hyra per år i tre år. Storleken på denna är bruksarea (BRA) 5 700 kvm, vilket är ca 1 000 kvm större än vad som behövs för kommunhuset. Kostnad för hyra av paviljongerna under tre år är ungefär 30–40 mkr mer än nuvarande hyra för kommunhuset.

Paradisbacken

Fastigheten Paradisbacken 33 är idag fullt uthyrd med hyresgäster som samtliga behöver flytta permanent till andra lokaler om ett nytt kommunhus skall inrymmas där.

I fastigheten finns idag följande hyresgäster;

Hyresgäst	**Verksamhet**	**Yta** (kvm LOA)
Region Stockholm	Huddinge BUP	1 389
Region Stockholm	Huddinge vårdcentral	1 700
Ped Doc AB	Huddinge BUMM	774
Kultur- och fritidsnämnden (Huddinge kommun)	Kulturskolan	576
Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden (Huddinge kommun)	Sjödalsgymnasiet	9 696

I Huddinge centrum finns ett flertal centralt belägna lokaler som kommunen hyr idag och kommer lämna vid flytt till nytt kommunhus. Några av dem kan vara lämpliga ersättningslokaler till vissa av hyresgästerna.

Ytterligare två lokaler som kommunen hyr blir lediga redan 2022 och skulle kunna iordningställas till nya hyresgäster i tidigt skede. Dels Sjödalsgymnasiets Annex, Paradistorget 16. Dels lokalen på Sjödalsvägen 14. Evakueringen behöver vara färdig senast 2024 då byggstart planeras.

Följande lokaler kan vara möjliga ersättningslokaler;

Adress	**Yta** (kvm LOA)	**Hyresvärd**	**Nuvarande hyresgäst**
Sjödalsvägen 14	1 096	Huge	SOF, Äldreboende
Patron Pehrs väg 4-10	3 312	Huge	SOF, GAF och KSF, Kontor
Sjödalstorget 7	2 224	Huge	Huge, Kontor
Paradistorget 16	3 295	Huge	Sjödalsgymnasiet Annex, GAF
Sjödalsvägen 18-20	948	HSB	SOF, Kontor

Sjödalsgymnaset har den största ytan i fastigheten Paradisbacken, lokalarea (LOA) 9 696 kvm. När gymnasiet flyttade in för ca 20 år sedan var det ungefär 1 200 elever som studerade där, i dag går ca 600 elever på Sjödalsgymnasiet. Skolan är inrymd i tidigare kontorslokaler och är inte i tillräcklig omfattning anpassad till utbildningsverksamhet. Sjödalsgymnasiets lokaler har en del brister och är i behov av ombyggnad.

För det långsiktiga nya behovet för Sjödalsgymnasiet vid en flytt från Paradisbacken behöver först lokalbehovet arbetas in i gymnasieskolornas strukturplan och det kommunövergripande arbetet med lokalresursplan. En plan för det kortsiktiga lokalbehovet, den tillfälliga evakueringen, behöver arbetas fram

under hösten 2021. Det finns olika alternativ på lokaler och paviljonger där möjligheten till genomförbarhet ska studeras vidare.

Kostnaden för evakuering av hyresgästerna på Paradisbacken 33 är svårt att ange ett belopp för, det beror på vilka lösningar som väljs. Att exempelvis anpassa TK-huset, Paradistorget 16, till vårdbyggnad kan göras för runt 10 tkr/kvm, ca 30 mkr. Kostnad för kortsiktiga lokallösningar med paviljonger anges under Kommunhustomten och kan tillämpas även här för tex Sjödalsgymnasiet.

5.2.2 Bedömda marknadsvärden

Svefa har gjort en utvärdering av de olika handlingsalternativen till nytt kommunhus och hur de olika alternativens bedömda fastighetsvärden skiljer sig åt och vad som gör att skillnaderna uppstår. Detta beskrivs i rapporten Utredning av uppförande av nytt kommunhus i Huddinge kommun – Ekonomisk påverkan av alternativ – Bilaga 4

Svefa har gjort bedömningen på marknadsvärdena till nytt kommunhus (exklusive garage och bibliotek med en normyta på 17 400 kvm LOA) på Kommunhustomten till 680 mkr och Paradisbacken till 740 mkr. Det är i huvudsak läget på fastigheterna som utgör skillnaden i de olika marknadsvärdena.

För mer och fördjupad information se Bilaga 4 - Utredning av uppförande av nytt kommunhus i Huddinge kommun – Ekonomisk påverkan av alternativ.

5.3 Hyresnivåer nytt kommunhus

För de två olika alternativen på nytt kommunhus har hyresnivåer beräknats i 2021 års penningvärde. Som jämförelse har även en uppskattning gjorts av hyran om nuvarande 42 lokaler istället skulle nyttjas vidare. [1]

5.3.1 Självkostnadshyra.

Självkostnadshyra baseras på ramavtalet om hyressättning mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB. Självkostnadshyran inkluderar samtliga kostnader såsom avskrivningar, ränta, drift, underhåll samt företagsgemensamma kostnader och ett pålägg för avkastning i enlighet med ägardirektivet. Drift och underhållskostnad har antagits vara enligt följande. Drift 350 kr/kvm LOA. Underhåll 150 kr/kvm LOA. Fastighetsskatt är inte medräknad i hyran för kommunhuset och tillkommer. Vissa administrativa kommunala fastigheter kan under särskilda förutsättningar klassas som specialfastighet om det inte bedrivs affärsdrivande verksamhet i fastigheten. Detta avgörs först vid en ansökan om taxering hos Skatteverket. Fastighetsskatt är dock medräknad i parkeringshuset.

Sammanställning av hyresberäkningarna med nyckeltal finns bifogat som Bilaga 8 – Hyresberäkningar.

---

[1] Självkostnadshyror har beräknats av business controller och ekonomichef på Huddinge Samhällsfastigheter AB. Marknadshyra/investeringshyra har angivits av Svefa, se bifogad rapport – Bilaga 4.

Antagen genomsnittlig avskrivningstid är 42 år på kommunhuset och 60 år på externa parkeringshuset samt 20 år på upprustning befintliga lokaler. Borgensavgift till internbanken på 0,5% ingår i bedömda räntor.

Alt 2. Kommunhustomten, år 1

Beräknad hyra kommunhuset exkl. garage	42 600 tkr
Beräknad hyra garage under kommunhuset (185 platser)	6 200 tkr
Beräknad hyra bibliotek	5 300 tkr
Totalt beräknad hyra	**54 100 tkr**

Alt 6. Paradisbacken, år 1

Beräknad hyra kommunhuset exkl. garage	38 700 tkr
Beräknad hyra garage under kommunhuset (70 platser)	2 100 tkr
Beräknad hyra bibliotek	5 300 tkr
Totalt beräknad hyra kommunhuset	**46 100 tkr**

Beräknad hyra parkeringshus Klockargården 4 (390 platser)	9 900 tkr
Totalt beräknad hyra inklusive parkeringshus (390 platser)	**56 000 tkr**
Beräknad hyra fiktivt parkeringshus 153 platser	3 700 tkr
Totalt beräknad hyra inklusive parkeringshus (153 platser)	**49 800 tkr**

Som jämförelse har en beräkning av hyresnivån för att stanna kvar i nuvarande lokaler gjorts. Hänsyn har tagits till upprustningsbehovet för samtliga nuvarande kontorslokaler och en större planerad ombyggnad av Gymnasiet 4, som blir nödvändig om kontorsverksamhet ska kunna fortsätta i den fastigheten. Däremot har inte någon hänsyn tagits till nytt arbetssätt, ombyggnad för aktivitetsbaserat och minskning av yta pga. distansarbete, utan lokalerna är utformade som de är idag.

Beräknad kostnad för nödvändig ombyggnad av kontorslokalerna på Gymnasiet 4 är 135 mkr. Projektet har också räknat med att nuvarande bibliotek (i nuvarande kommunhus) byggs om till kontorslokaler, vilket kostar 10 tkr/kvm. Övriga kontorslokaler behöver upprustas för i snitt 4 tkr/kvm.

Kvar i befintliga lokaler

Hyra befintliga lokaler exkl. bibliotek	45 600 tkr
Beräknad tilläggshyra upprustning befintliga lokaler	17 600 tkr
Beräknad hyra bibliotek	5 300 tkr
Totalt beräknad hyra	**68 500 tkr**

5.3.2 Marknadshyra

Marknadshyra är den hyra som lokalen kan antas betinga på den öppna marknaden. Frågan har utretts av Svefa i rapport – Utredning av uppförande av nytt kommunhus i Huddinge kommun – Ekonomisk påverkan av alternativ, vilken är Bilaga 4 till denna rapport.

Det finns i dag inga jämförbara kontorslokaler i denna storlek centralt i Huddinge. I rapporten jämförs därför detta projekt med andra noteringar på hyresmarknaden av liknande karaktär. Jämförande hyresnivåer är då mellan 2 300 kr/kvm och 3 500 kr/kvm i hyror exklusive kostnader för el, va och uppvärmning samt fastighetsskatt.

På grund av avsaknad av liknande marknadsobjekt i Huddinge är jämförelse med marknadshyra svårbedömd. Det är i sådana situationer vanligt att utgå från produktionskostnadsbaserad hyra, vilket görs nedan.

5.3.3 Investeringshyra – Produktionskostnadsbaserad hyra

Rapporten från Svefa tar även upp produktionskostnadsbaserad hyra vilken är mer relevant i jämförande syfte och applicerbart på Huddinge nya kommunhus. Det är en vanligt förekommande hyreskonstruktion vid nyproduktion av specialanpassade lokaler och ger oftast hyresnivåer som överstiger marknadsmässiga hyror. Den produktionskostnadsbaserade hyran är främst beroende av investeringens storlek, avtalets löptid, internt förräntningskrav och restvärdesrisk.

Den produktionskostnadsbaserade hyran är Svefas bedömning av den hyra Huddinge kommun skulle få betala om en hyresupphandling skulle utföras för nytt kommunhus. Det vill säga om huvudmannaskapet blir icke-kommunalt.

Svefa har gjort en översiktlig bedömning av förväntade parametrar vid en produktionskostnadsbaserad hyra vid de två alternativen vi studerar. Den sammanvägda bedömningen för de olika alternativen är att den produktionskostnadsbaserade årshyran för Kommunhustomten blir ca 60 miljoner kr och för Paradisbacken blir det ca 55 miljoner kr för år 1. Den produktionskostnadsbaserade hyran är angiven inklusive drift och underhåll men exklusive media och fastighetsskatt.

För mer och fördjupad information se Bilaga 4 - Utredning av uppförande av nytt kommunhus i Huddinge kommun – Ekonomisk påverkan av alternativ.

5.3.4 Reflektion parkeringshus

I förstudien har föreslagits ett parkeringshus/mobilitetshus på infartsparkeringen (Klockargården 4) i tre våningar, vilket rymmer 390 bilar. Detta är mer än behovet för kommunhuset och det kommer bli ett överskott på 53 platser om mobilitetshuset byggs med totalt 390 platser.

Kostnaden för att bygga parkeringshuset/mobilitetshuset på 390 platser är beräknat till 194 mkr. Detta är en hög kostnad för ett parkeringshus i denna storlek och det beror på att grundläggningsförhållandena är mycket dåliga. Att hitta en alternativ plats för ett P-hus med 153 platser för att enbart täcka kommunhusets behov kan få ner kostnaden med ca 100 mkr.

Möjlighet till samnyttjande av parkeringsplatser finns också vilka inte har räknats med här. Detta bör utredas vidare och kommer minska kostnaden för parkering om möjligheten ges.

Hyreskostnaden för det planerade parkeringshuset är ca 9 800 tkr per år. Uthyrning av parkeringsplatser ger vissa intäkter. Intäkterna från parkeringar kommer inte i närheten täcka hela behovet för hyresnivå i beräkningarna. I det planerade parkeringshuset förläggs 104 parkeringsplatser som ersätter nuvarande uthyrd parkering på fastigheten Klockargården 4. Uppskattningsvis kan kommun höja avgiften med 200 kr/plats och månad vilket kan ge en ökad hyresintäkt på ca 230 tkr/år. Personal- och besöksparkering, 78 platser, kan avgiftsbeläggas med ungefär 500 kr/mån. Detta kan bli en hyresintäkt på ca 470 tkr/år. Hänsyn har inte tagits till det i redovisningen ovan.

5.4 Ekonomiska konsekvenser av att lämna befintliga lokaler

De verksamheter som idag bedrivs på adresserna nedan utgör kärnan i ett nytt kommunhus. Detta innebär att dessa lokaler ägda av de kommunala bolagen tomställs och behöver säljas alternativt hyras ut till nya hyresgäster/verksamheter.

Adresser: Patron Pehrs väg 4 - 10. Röntgenvägen 3 och 5. Forellvägen 10. Kommunalvägen 16 och 28. Sjödalstorget 7 och 9. Förrådsvägen 2. Gymnasietorget 1 - 5. Klockarvägen 5.

Sammanlagd total yta på lokaler som lämnas, både med kommunal hyresvärd och privat hyresvärd, är lokalarea (LOA) 35 949 kvm med dagens hyra på 50 006 tkr/år.

En sammanställning och utförligare beskrivning av nuvarande lokaler återfinns i Bilaga 1 – Förstudie Huddinge kommunhus, del 1.

Vissa av lokalerna har en extern hyresvärd där avtalen kan sägas upp och lämnas. Det är i dag Klövern, HSB och Hemsö som är fastighetsägare till de lokalerna med en total yta (LOA) på 4 176 kvm och årshyra på 11 782 tkr/år.

Huddinge samhällsfastigheters (Husfs) kontor (yta ca 4 000 kvm LOA) ligger i utvecklingsområde Storängen och är redan såld till exploatör. Några av lokalerna som lämnas i Huddinge centrum (yta ca 2–4 000 kvm LOA) kan behövas såsom permanenta evakueringslokaler om alternativ Paradisbacken väljs.

Ytterligare fastigheter som kan vara möjliga att avyttra är Fatburen 1, Medicinaren 11, Ålen 3 samt Gymnasiet 4.

Fastigheten Gymnasiet 4 har i översiktsplanen, samt även i utvecklingsplanen, markering exploatering av bostäder utöver de nuvarande kommunala ändamålen gymnasium, idrott och simhall.

Vid val av alternativ Paradisbacken kan även Kommunalhuset 2 avyttras. I Bilaga 1 – Förstudie Huddinge kommunhus, anges ett antal olika alternativa framtida användningsområden för fastigheten Kommunalhuset 2.

Utredning bör göras av respektive fastighetsbolag om förutsättningar för fastigheternas avyttring och alternativanvändning.

5.5 Huvudmannaskap

5.5.1 Två olika alternativ på huvudmannaskap

Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler är en återkommande fråga hos kommuner idag. Den grundar sig i huvudsak på att investeringarna inom kommunsektorn har ökat snabbt och fortsätter att öka. Faktorer som omfattande underhåll, ändrad demografisk struktur (växande antal barn och unga samt äldre personer), befolkningstillväxt och skärpta hållbarhetskrav har drivit upp investeringsbehoven. Detta gäller inte minst inom lokalförsörjningen i kommunerna.

Funderingar kring hur mycket man kan låna och hur hög skuld man kan ha har blivit vanlig. Men i takt med ett skulderna ökar så har det även byggts upp en gedigen tillgångssida. De investeringar som genomförts har skapat betydande tillgångsvärden och kommunernas soliditet ligger relativt konstant. Ökade investeringar och skulder, men den generella finansiella styrkan är ändå god.

Samtidigt har det vuxit fram en marknad för det som kallas samhällsfastigheter, det har skapats ett särskilt segment inom fastighetsbranschen som fokuserar på offentliga aktörers lokalbehov.

Det skrivs mycket kring denna fråga och här väljer vi att referera ur två rapporter som bifogas (Bilaga 5 och Bilaga 6)

- Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) – Äga eller hyra verksamhetslokaler (2019) – Bilaga 5
- Kommuninvest – Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler – hur ser kalkylerna ut i kommunsektorn (2021) – Bilaga 6

Ett övergripande råd från Kommuninvest är att varje kommun skall arbeta med en långsiktig strategi för lokalförsörjningen. Har man en genomtänkt strategi på plats så blir det lättare att analysera och fatta beslut om överväganden i de enskilda investeringsprojekten. En generell rekommendation är att lokaler som är av långsiktig strategisk betydelse för kommunen bör ägas, medan andra tillfälliga och mer kortsiktiga lokaler med fördel kan förhyras. Ett nytt kommunhus är av långsiktig strategisk karaktär.

Så länge som en kommun har en bra långsiktig kontroll och en grundläggande finansiell styrka är inte hög skuldsättning ett problem i sig. För de flesta kommuner, som den finansiella situationen ser ut nu, är det fullt realistiskt att låna till en äga-lösning. Detta innebär att kommunerna som regel står med ett öppet val mellan att äga och hyra verksamhetslokaler.

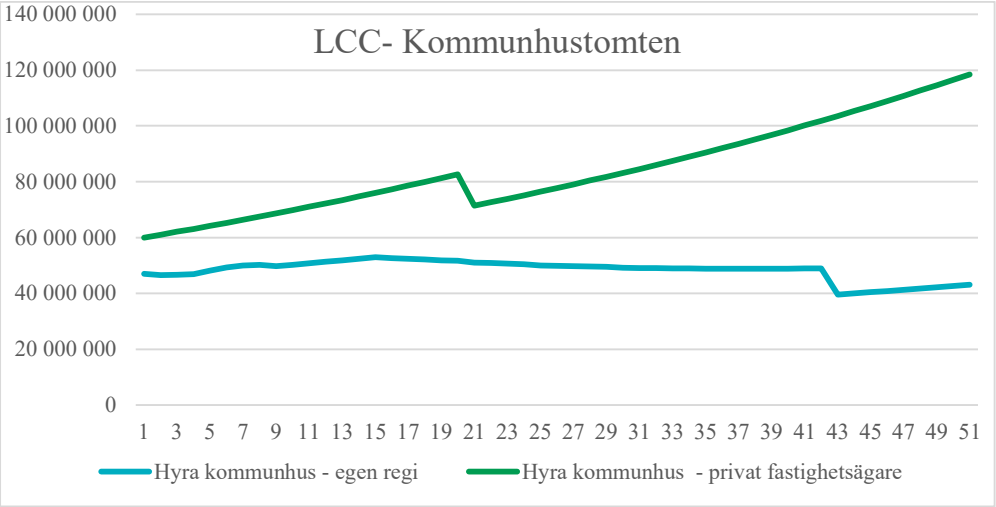
Huddinge kommun, kommunstyrelseförvaltningen, ansvarar för den övergripande analysen och planeringen avseende hela kommunens lokalförsörjning. Årligen sammanställs lokalbehovsprognoser från respektive förvaltning samt behov av olika utredningar/uppdrag i en lokalresursplan, avseende 10 år framåt, som beslutas av kommunstyrelsen.

5.5.2 Ekonomiska aspekter

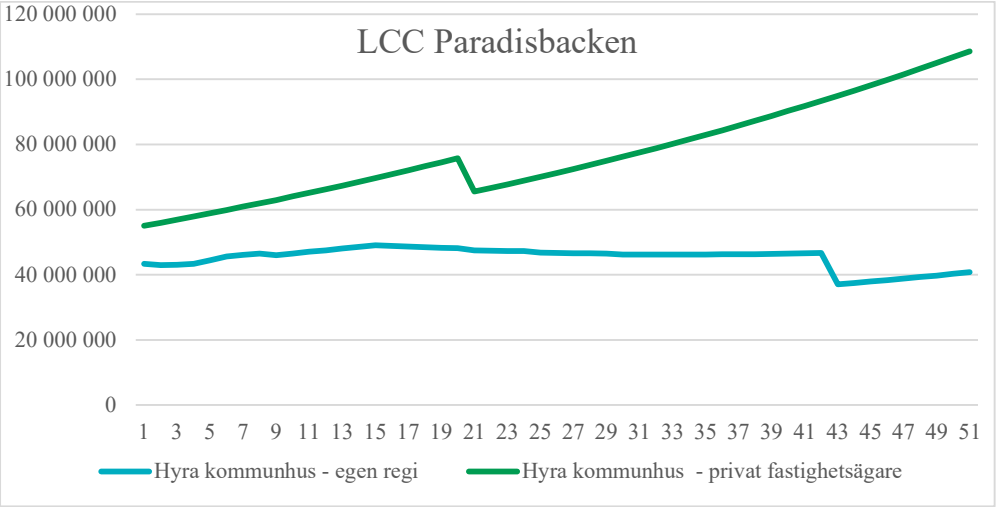
Kommuninvest har i sin rapport (Bilaga 6) gjort ett antal olika beräkningar på en nyproducerad byggnad med verksamhetslokaler i jämförande syfte med olika ekonomiska antaganden. I samtliga beräkningar räknar de på det totala kassaflödet över 25 år. De gör först en beräkning med ett antal grundantaganden, där blir utfallet av äga-alternativet 23 procent billigare än hyra-alternativet. Därefter gör de några känslighetsanalyser på antagandeparametrar och landar i de flesta fall i en betydligt lägre hyreskostnad för ägande-alternativet. Produktionskostnaden på byggentreprenaden behöver vara 40% lägre för att hyra-alternativet skall bli billigare än äga-alternativet.

För det nya kommunhuset har vi räknat på likande jämförelse i livscykelkostnadskalkyler (LCC) på 50 år och kommer fram till samma slutsats, det är betydligt billigare över tid att äga lokalerna själva, se graferna nedan.

Exempel; Alternativ 2 Kommunhustomten LCC-kalkyl 50 år



Exempel; Alternativ 6 Paradisbacken LCC-kalkyl 50 år



5.5.3 Övriga aspekter

De mest väsentliga skillnaderna mellan att äga direkt eller hyra verksamhetslokaler, utöver faktorn att det är billigare att äga själv, är kopplade till flexibilitet och kontroll.

Vid ägandealternativet har man full rådighet och kostnadskontroll, man har således möjlighet att effektivisera lokalerna över tid.

Vid hyresalternativet har man mindre flexibilitet att anpassa lokalerna under hyrestidens gång. Att genomföra byggentreprenader i en förhyrd lokal innebär att kommunen investerar i annans fastighet. Det behöver regleras i hyresavtalet hur dessa arbeten skall bedrivas, ofta kräver hyresvärden tillstånd för ingreppen och arbetet skall bedrivas i samråd. Vid hyraalternativet har man således inte längre samma möjlighet att effektivisera lokalkostnadsposten.

Tidsaspekten på hyra-alternativet är också en faktor. En total projekttid vid upphandling av hyresvärd/hyresavtal kommer vara ett par år längre än vid direkt ägande. Detta då upphandlingen av hyresavtalet skall göras innan detaljplanearbetet kan starta.

Det är sammantaget viktigt att analysera vilket mervärde en extern part skulle tillföra som kan vägas mot de högre kostnader som kommer i framtiden.

För- och nackdelar med eget ägande (+/-)

+	-
Full rådighet och kontroll över tillgången. Kan utveckla fastigheten vid behov.	Ränterisk och restvärdesrisk.
Kommunens fördelaktiga finansieringsvillkor och kommunens självkostnad.	
Möjlig värdeökning tillfaller kommunen.	

För- och nackdelar med att en extern part svarar för investeringen (+/-)

+	-
Villkoren är kända och kostnaderna är förutsägbara enligt avtalet. En koppling till index innebär dock viss osäkerhet.	Kommunens fördelaktiga finansieringsvillkor nyttjas inte.
Flexibilitet vid kortsiktiga lokalbehov.	Vinstmarginalen till en extern part.
Kommunen får del av nyttan av en extern fastighetsägares erfarenheter.	De direkta finansiella kostnaderna är ofta högre vid förhyrning än vid ägande.
	Beroende av extern part. Kommunens handlingsalternativ och flexibilitet minskar vid långa avtal.
	Åtagande i långt avtal oavsett behov.
	Exponering mot marknadshyresutveckling.

Källa: SKR rapport – Äga eller hyra verksamhetslokaler – Bilaga 5

5.5.4 Att hyra verksamhetslokalen av privat värd

Bägge alternativen för lokalisering av nytt kommunhus, dvs Kommunhustomten samt Paradisbacken, ägs idag av Huddinge Samhällsfastigheter AB. Ett möjligt scenario är att sälja fastigheten och hyra tillbaka den om- och tillbyggd på ett långt (minst 20 år) hyresavtal. När hyreskontraktet har inslag av byggentreprenad gäller inte Hyresundantaget enl 3 kap 19§LOU, dvs hyresavtalet måste upphandlas enligt LOU (Lagen om offentlig upphandling)[2].

I detta fall kan man göra en paketerad hyresvärdsupphandling. Det innebär att hyreskontrakt, byggentreprenadkontrakt avseende om- och tillbyggnad av befintlig byggnad och uppförande av ny byggnad, samt närliggande tjänster såsom projektering, paketeras och upphandlas gemensamt. I upphandlingen annonseras även försäljningen av fastigheten till marknadspris alternativt ett anbudsförfarande på fastigheten. Allt i ett paket.

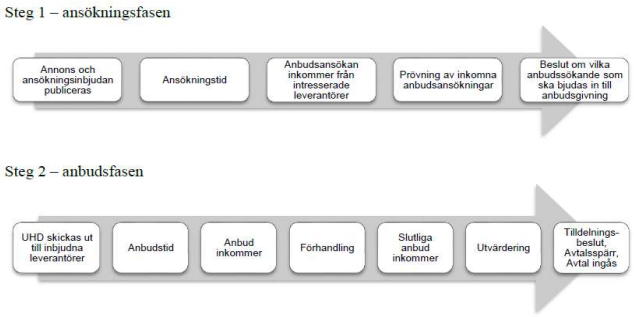
[2] *Referens: SKL 2019 – Gäller LOU vid hyra av lokal?*

Rekommenderat förfarande på upphandlingen är ett förhandlat förfarande med föregående annonsering enligt 6 kap. 4 och 5 §§ LOU då detta ger kommunen, med stöd av förfarandet, möjligheter att förhandla och därmed få mer flexibla lösningar. Upphandlingen är mycket omfattande, många handlingar skall tas fram och bifogas som underlag. Bland annat komplett försäljningsmaterial och värdering på fastigheten, beskrivning samt ritningar på omfattningen av ombyggnadsarbeten och nybyggnationen, komplett och genomarbetat lokalprogram, tekniska förutsättningar, funktionsbeskrivning, olika krav såsom hållbarhetskrav etc.

Upphandling med förhandlat förfarande sker i två steg. I det första steget, ansökningsfasen, bjuder kommunen in intresserade leverantörer att delta i upphandlingen och i det andra steget, anbudsfasen, får leverantörerna inkomma med anbud. Inkomna anbud ligger sedan till grund för förhandlingar. Förhandlingar sker bara på de faktorer som inte angivits som krav alt. minimikrav i upphandlingsunderlaget.

Den totala tidplanen för projektet nytt kommunhus kommer vid en paketerad hyresvärdsupphandling att skjutas fram hela den tid som upphandlingen tar, ca 18–24 månader. Detta då detaljplanearbetet inte kan inledas förrän en ny fastighetsägare är klar, dvs när upphandlingen av en hyresvärd är avslutad.[3]

Illustration. Ansökningsfasen och anbudsfasen



Källa: SKR rapport 2021 - Hyresvärdsupphandling

5.5.5 Sammanfattning huvudmannaskap

Att ha egen rådighet över en av de största fastigheterna i verksamheten, att äga sin egen produktionsanläggning, det är en fördel både ekonomiskt och med ett verksamhetsperspektiv.

Argument att hyra för att inte öka skuldbördan och avlasta balansräkningen håller inte. Finansiell leasing skall enligt Rådet för kommunal redovisning jämföras med en investering som finansierats med lån, och ett 25-årigt hyresavtal klassas i de allra flesta fall som en finansiell leasing, som skall belasta kommunens balansräkning. För lokaler som skall brukas långsiktigt, som ett nytt kommunhus, finns det tydliga ekonomiska motiv att välja äga-alternativet.

[3] *Referens: SKR 2021 – Hyresvärdsupphandling*

Bilagor

1) Förstudie Huddinge kommunhus, White 2021-07-09
    a. Bilaga till Förstudie Dokumentation intervjuer, workshopar och platsanalys, White 2021-07-09
2) Kulturmiljöanalys, Huddinge kommunalhus, White 2021-02-09
3) Mobilitetsutredning, Nytt kommunhus i Huddinge, AFRY juni 2021
4) Utredning av uppförande av nytt kommunhus i Huddinge kommun – Ekonomisk påverkan av alternativ, Svefa 2021-07-05
5) Äga eller hyra verksamhetslokaler, SKR 2019
6) Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler, Kommuninvest 2021-04-14
7) Kalkyler
8) Hyresberäkningar
9) Tidplan