



Datum  
2025-10-06

Diarienummer  
KS-2025/1693

Handläggare  
Michael Manolescu  
michael.manolescu@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Genomförandebeslut för ny sim- och idrottshall med parkeringshus

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige*

1. Genomförandebeslut för projektet ny sim- och idrottshall godkänns.
2. Genomförandebeslut för projektet parkeringshus godkänns.
3. Investeringsram om 1 697 mnkr för projektet godkänns.

### Sammanfattning

I 2020 års budget gav kommunfullmäktige i uppdrag att utreda byggnation av en ny simhall<sup>1</sup> i nära anslutning till kommunens befintliga huvudsimhall. Beställning av projektering av simhall inkom från kommunstyrelsens förvaltning till Huddinge Samhällsfastigheter AB i maj 2022, och för idrottshall i maj 2023. Kommunfullmäktige tog ett reviderat inriktningsbeslut (Dnr KS-2024/703) i juni 2024 för sim- och idrottshallen och parkeringshus. I det ärendet godkände fullmäktige en preliminär investeringskalkyl om 1 498 mnkr. Även tillämpning av offentlig konst ingick i beslutet, inklusive investeringsmedel motsvarande 0,5% av byggkostnaden. Huddinge Samhällsfastigheter AB har efter beställning från Huddinge kommun tillsammans med representanter från kommunen och tekniska konsulter tagit fram ett definitivt beslutsunderlag för uppförande av en ny sim- och idrottshall med tillhörande parkeringshus på fastigheten Gymnasiet 4.

Ny detaljplan, planprogram och genomförandebeslut för ny sim- och idrottshall med parkeringshus har samordnats i beslutsprocessen inför antagande i kommunfullmäktige under det fjärde kvartalet 2025.

Den planerade flytten från den befintliga Huddingehallen till den nya sim- och idrottshallen är 2030, kvartal 3. Den befintliga Huddingehallen har passerat den tekniska livslängden och Huddinge Samhällsfastigheter AB har en förstärkt

---

<sup>1</sup> Mål- och budget för 2020, KF 2019-06-10, dnr KS-2018/2972.182



underhållsplan för att hålla den i bruk fram till tillträdet av den nya. Därefter planeras en rivning av den och utveckling av området.

Projektet följer lokalförsörjningspolicy för Huddinge kommun och tas till kommunfullmäktige för genomgårandebeslut. Om beslutet antas kan kommunstyrelsens förvaltning utföra en beställningsskrivelse till Huddinge Samhällsfastigheter AB på genomförande av projektet enligt specifikationerna i det här ärendet.

Investeringskostnaden för projektet ny sim- och idrottshall med parkeringshus och utvändiga markarbeten uppgår till 1 697 mnkr. Kalkylen är utförd av Huddinge Samhällsfastigheter AB 2025-09-24 med juli månads prisläge. Utifrån den investeringsvolymen medför det en preliminär årshyra på cirka 134 mnkr.

## Beskrivning av ärendet

### Inledning

När avvikelser som kan leda till påverkan på kvalitet, ekonomi och tid uppstår under den fördjupade projekteringen i stora investeringsprojekt ska genomgårandebeslut lyftas till fullmäktige för avrapportering och ställningstagande. Justeringar har gjorts i bearbetningen av sim- och idrottshall, och förvaltningen anser att flytt av parkeringshus väsentligt skiljer sig mot det tidigare beslutet. Den parallella processen för detaljplanen har också påverkan på både tid och ekonomi. Den storskaliga bebyggelsens påverkan på dess omgivning har inneburit omfattande och nödvändiga anpassningar samt kompensatoriska åtgärder för att skapa hållbara förutsättningar. Det har bland annat innefattat insatser för säkra trafiklösningar, tillgängliga stråk för gående och cyklister, nya grönytor, hantering av regnområden samt ersättning av funktioner för verksamheter, spontanidrott och rekreation. De delar av detaljplan och planprogram som innefattar fastighetsreglering och byggnation av allmänna anläggningar samt omledning av fjärrvärme och andra installationer är en följd av den nya byggnationen, och inkluderas i den totala investeringen.

Huddinge Samhällsfastigheter AB är byggherre och har lett projektering av ny sim- och idrottshall med parkeringshus tillsammans med representanter från Huddinge kommun. Ett underlag har tagits fram utifrån de politiska inriktningsbesluten under våren 2024. Programhandlingen<sup>2</sup> omsatte lokalprogram med verksamhetsbeskrivningar till en projekterad produkt. Resultatet innebar en del förändringar, framför allt att en sammanhängande byggnad togs fram för både simhall och idrottsdelar, vilket medförde ett effektivare lokalutnyttjande. Kommunen föreslog även att offentlig konst skulle inkluderas och därmed fanns det skäl att ge kommunfullmäktige möjlighet göra ett nytt ställningstagande i form av ett reviderat inriktningsbeslut.<sup>3</sup> I beslutet redovisades en preliminär volym för ett parkeringshus i öst med nyckeltalsbaserad prissättning. I ärendet förutsågs dock att kapacitet och placering behövde optimeras, och en yta i väst markerades i

<sup>2</sup> Sweco Architects AB, 2024-03-11

<sup>3</sup> 2024-06-17, KS-2024/703.255



detaljplanen som reservation för ny plats till fortsatt hantering inom det fortgående planarbetet.

Kommunstyrelsens förvaltning gav Huddinge Samhällsfastigheter AB en beställning på fördjupad projektering baserad på det reviderade inriktningsbeslutets innehåll. Det definitiva beslutsunderlaget inkom till kommunstyrelsen 2025-09-25. Med denna handling som grund redovisar det här ärendet vad projekteringen har resulterat i, förändringar i förhållande till det reviderade inriktningsbeslutet och totalekonomi för projektet inklusive uppskattade lokalhyror.

Genomförandebeslutet innebär att kommunstyrelsens förvaltning kan beställa genomförandet av investeringsprojektet av Huddinge Samhällsfastigheter AB enligt de ramar som anges i detta tjänsteutlåtande inklusive dess bilagor. En slutrapportering till kommunstyrelsen görs efter att investeringsprojektet har slutförts.

### Ärendets sammansättning

Detta ärende behandlar både den nya sim- och idrottshallen och ett nytt parkeringshus och är ett resultat och återrapportering på projektets utveckling från det reviderade inriktningsbeslutet. I det inkluderas en plan för den offentliga konsten.

Till detta tjänsteutlåtande finns två bilagor som kompletterar ärendet med förklaringar, skisser och illustrationer.

Bilaga 1, *Definitivt beslutsunderlag – ny med sim- och idrottshall och tillhörande parkeringshus*.<sup>4</sup>

Och

Bilaga 2, *ArtPlatform AB, Konstprogram ny sim- och idrottshall Huddinge kommun, 2025-09-11*.<sup>5</sup>

### Beskrivning projektfas

Huddinge Samhällsfastigheter har en upphandlad totalentreprenad i samverkan och ansvarar för projektering och tilltänkt produktion. Samarbetet inleddes med en genomlysning av programhandlingarna för att utforska möjligheter att optimera funktionernas placering, utformning och lösningar. Målet med omarbetningarna har varit förbättrade funktioner för tillgänglighet, flöden och trygghet samt att hålla sig inom ramen för den beslutade arean. Omarbetningarna har skett och resulterat i ett bättre uppfyllande av hållbarhetsperspektiv, inte minst genom att det medger utjämning av sektioner, dvs. att mellanplan till bortre läktare i A-hallen kan undvikas. Uppdateringarna är i linje med lokalprogrammets uttryck för

---

<sup>4</sup> Bilaga 1. Huddinge Samhällsfastigheter AB, Definitivt beslutsunderlag – ny sim- och idrottshall och tillhörande parkeringshus, HS/2025:350

<sup>5</sup> Bilaga 2, ArtPlatform AB, Konstprogram ny sim- och idrottshall Huddinge kommun, 2025-09-11



flerfunktionalitet, tillgänglighet och friare personflöden samt öppnare siktlinjer, både för dagens användning och för eventuella framtida omställningar och behov. Effektivare konstruktionslösningar och utformning har också omarbetats som innebär lägre kostnader i investering och energi. Nedan följer en sammanfattning i punktform på ändringarna:

- Volymer tak är utjämnade och den totala höjden kan sänkas påtagligt. Minskning med 30 000 kbm, utan avsteg från programhandlingens fria höjder. Största besparingen blir uppvärmning och ventilation, men även besparing av byggnadskonstruktion och stomme.
- Flytt av multisalar, flyttas upp från plan 1 (bottenplan) till plan 3.
- Omdisponering med lärararbetsrum intill Hall B, vuxennärvaro kopplad till gymnasiets huvudsakliga idrottshall är framförd av gymnasiets representanter som en betydelsefull trygghetsaspekt.
- Breddning av korridor i Hall B (möjligt genom omdisponeringen ovan av multisalar och teknikutrymmen).
- Omdisponering av plan 3 generellt (bågskyttehall och kommunikationsytor med många dörrar).
- Hall A, marginell breddning av hallen för att få till en symmetri mellan läktarsektioner och förbättringar för full tillgänglighet till borte läktare, våningsnivåer inklusive flöden och siktlinjer. Breddningen har varit möjligt genom att flytta omkläd- och WC-paket inklusive korridorer mot familjebadet. Förslaget möjliggör även två kortbaneplaner för handbollsspel på bredden.
- Läktare Hall C, ny ingång och minskning av åskådarantal till förmån för flöden och golvyta. Projektbeslut tagen i samråd med kultur- och fritidsförvaltningen och truppergymnastikföreningen.
- Nya typer av omklädningsrum av inkluderingskäl, komplettering med flexomklädning med individuella bås.

Ett konstprogram har utvecklats i förvaltningsövergripande samverkan med hjälp av en extern konstkonsult. Ett konstprogram ska redogöra förutsättningar, visioner och ramverk för genomförandet. Det utgör ett skriftligt stöd och är vägledande i hela projektet, det vill säga ett ramverk för konsten i planerings- och byggprocessen. I det reviderade inriktningsbeslutet angavs inget nominellt belopp för budgeten, utan att investeringsmedel motsvarande 0,5% av uppskattad byggkostnad godkändes. Kommunstyrelsens förslag är att beräkning sker på total byggkostnad för nya sim- och idrottshallen, exklusive kostnad för parkeringshus, vilket ger 6,5 mnkr i konstbudget.

Genom ett samarbete mellan bolagets och kommunens kommunikatörer tas ett förslag fram på sammanslagen kommunikationsplan för ny sim- och idrottshall. Huddinge Samhällsfastigheters budget för kommunikation längs hela projektets livslängd är beräknad till 4,5 mnkr och inkluderad i den redovisade investeringskostnaden.



## Den nya sim- och idrottshallen

Den nya sim- och idrottshallen ska vara en välkomnande och trygg plats som inspirerar invånare i alla åldrar till att hålla sig aktiva. Den övergripande visionen med den nya sim- och idrottshallen är "Ett rörelsehus för alla åldrar". Genom att erbjuda ett varierat utbud av fritids- och idrottsaktiviteter ökar möjligheterna att få fler Huddingebor att vilja röra på sig, vilket i sin tur medför en förbättrad folkhälsa.

Ytorna inom byggnaden ska i så stor utsträckning som möjligt kombinera olika funktioner och möjliggöra samutnyttjande. Byggnaden ska vara en mötesplats, där bland annat barn och ungdomar kan vara mellan skola och träning. Variationen av idrottshallar och framför allt mindre multihallar ger möjlighet för träning i alla åldrar samt ett anpassat utbud av fysisk aktivitet för seniorer.

Den nya simhallsdelen vänder sig till många målgrupper och byggs för en kapacitet som täcker både dagens och framtidens behov av simskoleundervisning, motionssim, föreningsbehov med mera.

Simhallsdelen består av:

- 50 meters bassäng med 300 publikplatser. Tio simbanor, helt eller delvis indelningsbar i 25-meterslängder.
- Två multibassänger i varsitt rum (simundervisning, gruppträning, rehab, vattenlek, babysim, bad för personer med variation/nedsatt funktion). Höj/sänkbart golv.
- Familjebad med attraktioner
- Relaxdel med varmpool och bastu
- Omklädningsrum

Idrottsdelen består av:

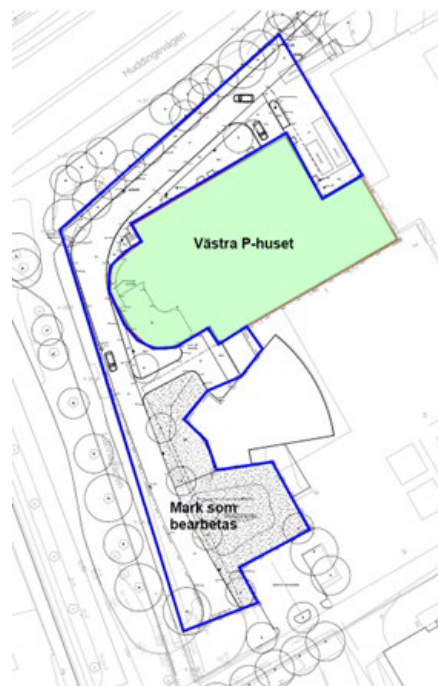
- Hall A läktarhall, med arenakrav för spel i högsta serie för handboll och innebandy med 1500 publikplatser
- Hall B fullstor idrottshall, används för skolidrott, bollsporter, bordtennis mm
- Hall C trupp gymnastikhall med 150 publikplatser (tidigare 300 åskådare)
- Hall D bågskyttehall
- Multisal 1 kampsport
- Multisal 2 kampsport
- Multisal 3 dans, yoga, skolidrott, gruppträning mm
- Multisal 4 fristående gymnastiksal
- Friskvårdslokaler med gym samt träningssalar

## Parkeringshus

Parkeringshusets placering är planerad till väster om Huddingegymnasiet, på platsen där det uttjänta kontorshuset står idag. Det täcker bedömt behov av



parkeringsplatser till sim- och idrottshallen samt gymnasieskolan och aulan. Huvudinfarten till parkeringshuset kommer att gå från Lännavägen och parkeringshuset innehåller 296 parkeringsplatser fördelat på sex våningar där 100% av parkeringsplatserna förbereds för elbilsladdning och 20% förses med laddare från start.<sup>6</sup> På bottenvåningen mot torget skapas verksamhetslokaler för att ersätta motsvarande funktioner i kontorshuset som ska rivas. Lösningarna har samberetts med kultur- och fritidsnämnden<sup>7</sup> samt gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden,<sup>8</sup> och inarbetats under projekteringen i samverkan med förvaltningarnas representanter och huvudskyddsombud. Till den intilliggande aulan återskapas en välkomnande foajé med kapprum och entré från torget som ansluts med aulan via en förbindelsegång. För att ombesörja tillgängligheten till kommunens största scenkonstlokal skapas tillgängliga toaletter för rörelsehindrade i dessa lokaler. Till gymnasieskolorna skapas bruksytor och funktioner för avfalls- och godshantering. För att leva upp till Huddinge kommuns ambition att underlätta för de anställda vid skolorna att kunna cykla till arbetet och ha möjlighet för säker cykelparkering skapas ett cykelrum, inklusive laddmöjligheter för elcyklar. I byggnaden kommer även tre nya skyddsrum att uppföras för 360 personer. Under kontorshuset finns skyddsrum för 375 personer, men har bedömts av projektet att de inte kan återanvändas. Fasaden mot gymnasietorget kommer att behålla sin karaktär för kulturhistorisk hänsyn och parkeringshuset kommer förberedas för att möjliggöra påbyggnad upp till tre våningar i framtiden.



## Beroenden

En ny detaljplan<sup>9</sup> har varit en förutsättning för detta projekt. Hela gymnasieområdet intill Kvarnbergsplan står inför en utveckling, och syftet med ny detaljplan är att möjliggöra en ny sim- och idrottshall med tillhörande funktioner såsom parkeringshus, hantering av skyfall och spontanidrott. I samband med detta uppstod behovet av ett bredare geografiskt helhetsperspektiv. Utvecklingsinriktningen med placering av parkeringshus, idrottskluster, utbildning, mötesplatser och goda förutsättningar för kompletterande bebyggelse i form av bostäder, verksamheter samt offentlig service ingår i ett parallellt planprogram.<sup>10</sup> Beslutsprocesserna för den nya detaljplanen, planprogrammet och

<sup>6</sup> I enlighet med principer vid ny- och ombyggnation för Huddinge Samhällsfastigheters mark: Laddinfrastruktur – Principer för kommunkoncernen Huddinge

<sup>7</sup> KFN-2025/153

<sup>8</sup> GAN-2025/153

<sup>9</sup> KS-2022/2396

<sup>10</sup> KS-2023/2462





Datum  
2025-10-06

Diarienummer  
KS-2025/1693

genomförandebeslutet har samordnats i beslutsprocessen inför antagande i kommunfullmäktige under det fjärde kvartalet 2025.



- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Programområde   |  | Vagnät   |
|  | Bostäder med lokaler i bottenvåningarna på lämpliga platser |  | Gång- och cykelstråk eller gångstråk   |
|  | Möjlig livsmedelsbutik i bottenplan                         |  | Viktig gångkoppling  |
|  | Park/natur  |  | Skyfallshantering  |
|  | Spontanidrott (utegym, 7-spelsplan mm)                      |  | Mötesplats   |
|  | Sim- och idrottshall  |  | Träd   |
|  | Huddingegymnasiet   |  | Trafikverkets planerade åtgärder. Planskild korsning/trafikplats (cirkel) och planskildhet (rektangel) |
|  | Parkeringshus   |  | Busshållplats  |

Markanvändningskarta för gymnasieområdet. Kartans ytor och linjer är ungefärliga och ska ses som en inriktning.

I det reviderade inriktningsbeslutet ingick parkeringshus i den inre delen av fastigheten, sydost om sim- och idrottshallen. I samrådet för detaljplanen inkom kritik från närboende mot placering av ett parkeringshus nära villabebyggelsen mot sydost. Utredning av lösningar för hantering av skyfall visade på möjlig samfunktion mellan nedsänkta skyfallsytor och funktioner för idrott. Genom att



placera ett parkeringshus på den västra sidan har projektet inarbetat denna dubbelfunktion på ytorna sydost om simhallen, där nedsänkta ytor för spontanidrott kan hantera stora mängder vatten vid kraftiga skyfall. På så sätt skapas också en stor sammanhållen yta för idrott, möten och rekreation intill parkmiljö.

Även trafiksituationen på Gymnasievägen skulle bli för svår med den tidigare placeringen av parkeringshus, samt att en stor byggnad lämpligen kan verka som bulleravskärmande mot resterande del av området. För att klara detaljplanens krav och kommunens viljeriktning med platser för möten och idrott, omarbetades placeringen av parkeringshuset till den platsen där ett uttjänt kontorshus för förvaltningsfunktioner ligger, på den nordvästra sidan om sim- och idrottshallen och Huddingegymnasiet. Det föreliggande förslaget illustreras i markanvändningskartan.

### Investeringsram

Beräkningarna för investering av ny sim- och idrottshall är framtagna av Huddinge Samhällsfastigheter AB i september 2025. Den totala investeringen uppgår till 1 697 mnkr med juli månads prisläge, se bilaga 1. Detta redogörs i tabellen nedan tillsammans med totalytor och jämförelse med det reviderade inriktningsbeslutet från juni 2024, som hade en preliminär investeringskostnad på 1 498 mnkr plus 6,5 mnkr för den offentliga konsten. Huddinge Samhällsfastigheter uppskattning av indexuppräknningen uppgår till 72,6 mnkr mellan april 2024 och juli 2025. Indexuppräknningen är baserad på samma produkt som inriktningsbeslutet, dvs. innan invändiga och utvändiga omarbetningar samt med ett parkeringshus i det östra läget.

I det definitiva beslutsunderlaget, dvs. i de nya handlingarna med total investeringskostnad på 1 697 mnkr, är index för entreprenadkostnadsökningen medräknad.

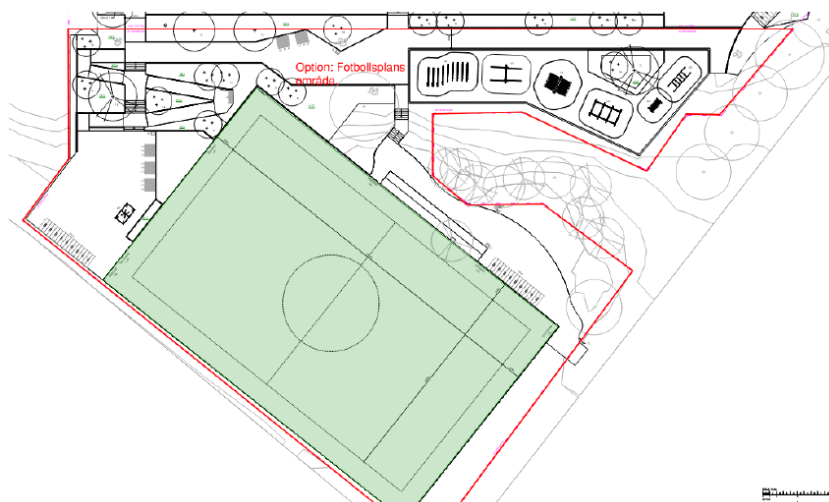




Ny sim- och idrottshall med parkeringshus				
Fördelad investering (Mnkr)	Budget* (Rev. Inr.beslut)	Budget* (Rev. Inr.beslut med index)	Def. beslutsunderlag kostnadsläge juli 2025	Diff Rev. inr.beslut Gf.beslut
	2024-04-17	2025-07-31	2025-09-24	
<b>Ytor BTA</b>	35 900	35 900	35 520	-380
Programskede	24	24	26	2
Systemskede	36	36	64	27
Genomförandeskede				0
Fastighetskostnader	20	20	67	46
Byggherrekostnader	79	79	51	-28
Projektering	53	53	46	-7
Produktion**	1 286	1 286	1 529	242
<b>Faktureras kommunen</b>				
Hyresgästinvestering (KFN)			-64	-64
Rivning av kontorshus			-28	-28
Konst (0,5% i reviderat inriktningsbeslut)	6,5	6,5	6,5	0
Index (uppräknad tom. juli 2025)		72,6		-73
<b>TOTALT</b>	<b>1 505</b>	<b>1 578</b>	<b>1 697</b>	<b>119</b>
Inv/kvm BTA	41 933	43 955	47 764	

Tabell 1 Investeringsöversikt hela projektet

I lokalresursplan 2025 ingick en förstudie om lokaliseringsutredning för en ersättningsplan för 7-spel vid Huddingegymnasiet, och har arbetats in i planprogrammet för Gymnasieområdet. Utifrån det har förslag på fotbollsplan tagits fram i systemhandlingen. Det har varit en förutsättning i projektet att använda marken där det idag finns en konstgräsplan med underhållsbehov och tennisplaner. I kalkylen som Huddinge samhällsfastigheter har tagit fram ingår en fotbollsplan med planmått 50 x 30 meter, nyplantering av träd som kompensationsåtgärd och platser för idrott och rekreation. Kostnaden är uppskattad till 15 mnkr och ingår i kalkylen.



Figur 1 Markyta söder om sim- och idrottshall



Även Stockholm Vatten och Avlopps (SVOA) ledningsomläggning och anslutningsavgift ingår i sim- och idrottshall, totalt 33 mnkr. Den nya detaljplanen har lagt stor vikt vid utformning av publika platser, med bland annat tillskapande av nya allmänna platser, breddning av gång- och cykelstråk samt säkra angöringsvägar för fordon och tillgänglighetsanpassningar. Det är nya ytor som tidigare inte ingick.

Kommunens projekt på allmän plats ingår i projektet med 24,6 mkr. En detaljerad tabell på stora förändringar mellan program- och systemhandling, och som ligger i linje med detaljplan och planprogram följer nedan.

Ändringar mot rev. inriktningsbeslut	skillnader mellan preliminärt och Definitivt beslutsunderlag
<u>Sim- och idrottshall</u>	
Ledningsomläggning SVOA	17 000 000 kr
Arbeten på allmän plats	21 100 000 kr
Kommunikationsplan	3 700 000 kr
Konst	6 500 000 kr
Mer projektering än tidigare bedömt, bl a, pga ändrad placering p-hus	9 000 000 kr
Byggnadshöjden sänkt 4-6m beroende på huskropp inkl trycksatt u-tak	-12 000 000 kr
Tak ändrade till platta tak och invändig takavattning	-2 500 000 kr
Ombearbetning av byggnad, lanternin, cafe, korridor, läktare i a-hall mm	3 600 000 kr
Anslutningsavgift SVOA	6 000 000 kr
Justering av utvändig mark inkl kompletteringsgrundläggning vid torg.	3 000 000 kr
Fotbollsplan för 7-spelsplan samt markytor runt om. (4400m2)	15 000 000 kr
Förändring EL, styr brandlarm, rökluckor mm	3 000 000 kr
Platsgjuten stomme (simhall) istället för Prefab	-5 000 000 kr
Index tom juli 2025	63 145 000 kr
Justering av husf budgetreserv	-11 900 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>119 645 000 kr</b>

Tabell 2 Lista på förändringar mellan program- och systemhandling för *sim- och idrottshall*, 2025-09-24.

Samtliga ovanstående poster är prissatta i den aktuella investeringskalkylen för hela projektet, 1 697 mnkr, likaså dem i nedanstående tabell som redogör skillnaderna för parkeringshuset.



Ändringar mot rev. inriktningsbeslut <u>Parkeringshus</u>	skillnader mellan preliminärt och Definitivt beslutsunderlag
Arbeten på allmänplats	2 564 000 kr
Kommunikationsplan	800 000 kr
Provisorier för HGY soprum, kylcontainer mm	1 300 000 kr
Tre nya skyddsrum	21 000 000 kr
Ombyggnad länk mot Aulan	900 000 kr
Sprinkler	8 500 000 kr
Verksamhetsytor	12 000 000 kr
3 hissar istället för 1	2 500 000 kr
Utvändig mark, inkl infartsväg från Lännavägen	12 000 000 kr
Förberedelse påbyggnad	3 500 000 kr
Fasader	4 000 000 kr
solceller utgår	-2 500 000 kr
Anslutningsavgift SVOA	4 000 000 kr
Index tom juli 2025	9 500 000 kr
justering av husf budgetreserv	-11 500 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>68 564 000 kr</b>

Tabell 3 Förändringar mellan program- och systemhandling för *parkeringshus*, 2025-09-24.

Tabellen ovan ska ses som en indikativ specificering för investeringsöversikten nedan. I den senare kan utläsas att den totala skillnaden mellan västra och östra parkeringshuset är cirka 69 mnkr. Angöring av ny infartsväg och utvändig mark ingår i den kostnaden.



Projektbenämning: Västra parkeringshus			
Fördelad investering (Mnkr)	Budget Ö p-hus* (Rev. Inr.beslut)	Def. beslutsunderlag kostnadsläge juli 2025	Diff Rev. inr.beslut Gf.beslut
	2024-04-17	2025-09-24	
<b>Ytor BTA</b>	13 000	11 914	-1 086
Programskede		7	
Systemskede		14	
Genomförandeskede			
Fastighetskostnader		8	
Byggherrekostnader		9	
Projektering		0	
Produktion		267	
Parkeringshus	195		
<b>Faktureras kommunen</b>			
Hyresgästinvestering (KFN)		-3,9	
Rivning av kontorshus		-28	
Index (uppräknad tom. juli 2025)	9,5		
<b>SUMMA</b>	<b>204</b>	<b>273</b>	<b>69</b>
Inv/kvm BTA	15 727	22 912	

\* Östra parkeringshus, tidig uppskattning till reviderat inriktningbeslut

Tabell 4 Investeringsöversikt västra parkeringshuset

I förändringslistorna för sim- och idrottshall samt parkeringshus kan utläsas att budgetreserven minskat med totalt 23,4 mnkr som följd av fördjupade undersökningar i projekteringen, både den som skett inom ramen för lokalerna, men även som del i framtagande av detaljplan och planprogram. Kostnaderna för kommunens projekt på allmän plats och SVOA:s ledningsomläggning är budgetskattningar som är inlämnade till Huddinge samhällsfastigheter och ska ses som preliminära. Även rivningskostnaden för kontorshuset har en uppskattning i form av tillägg för risker med miljöfarligt avfall. Den uppgår till 9 mnkr och ingår i den totala bedömda kostnaden för rivning och utrangering av kontorshuset. Totalt 41,7 mnkr. Beloppet ska bearbetas i kommande mål och budget som en kostnad som tillfaller kommunen.



## Hyresnivå

Det hyresgrundande beloppet är beräknat på den uppskattade investeringsvolymen à 1 697 mnkr. Årshyran för ny sim- och idrottshall är 112,8 mnkr och cirka 22 mnkr för parkeringshuset.

Årshyran för parkeringshuset är baserat på kommunens val av tillträde. Den storskaliga byggnationen (inklusive rivning av kontorshus) är koncentrerat på två platser inom en avgränsad yta på gymnasieområdet som innebär logistiska utmaningar. Gods- och avfallshantering till gymnasiet behöver kunna fortgå under hela tiden och detta påverkar möjligheterna med avstängningar för arbetsplatsområden med bibehållet säkra skolvägar. Olika alternativ har prövats av Huddinge Samhällsfastigheter och kommit fram till att en viss sekventiell byggnation behöver ske. Av den anledningen kan kommunen välja att ta parkeringshuset i tillträde kvartal 1 2029 eller samtidigt som inflytt till ny sim- och idrottshall (alternativ 2), kvartal 3 2030. Detta har påverkan på den framtida hyran, alternativ 1 nedan ger en uppskattad årshyra på 21,4 mnkr. Om kommunen väljer att hyra vid det senare tillfället blir hyran cirka 900 tkr mer, 22,3 mnkr.

Fördelad årshyra	Rev. inriktningsbeslut*	(Alt 1)** Tillträde p-hus Q1 2029	(Alt 2)** Tillträde p-hus Q3 2030
Simhall- och idrottshall	98 862 000 kr	112 781 000 kr	112 781 000 kr
Parkeringshus	15 213 000 kr	21 353 000 kr	22 293 000 kr
varav verksamhetslokaler i p-hus KFN (391 kvm)		1 382 000 kr	1 442 838 kr
varav verksamhetslokaler i p-hus GAN (271 kvm)		958 000 kr	1 000 173 kr
<b>Total årshyra ny sim- och idrottshall med parkeringshus</b>	<b>114 075 000 kr</b>	<b>134 134 000 kr</b>	<b>135 074 000 kr</b>
Hyra/kvm sim- och idrottshall	4 535 kr	4 989 kr	4 989 kr
Hyra/kvm parkeringshus	1 189 kr	1 883 kr	1 966 kr
Hyra/kvm parkeringshusets verksamhetsytor		3 535 kr	3 690 kr
<b>Hyra/kvm totalt</b>	<b>3 297 kr</b>	<b>3 952 kr</b>	<b>3 980 kr</b>

\* KS-2024/703, med östra parkeringshuset

\*\*Med västra parkeringshuset

Tabell 5 Översikt hyreskostnad

Parkeringshusets komplementlokaler till verksamheterna innebär ekonomiska konsekvenser för nämnderna genom en höjning av hyreskostnaden för de nya ersättningsytorna. Den beräknade hyran för kultur- och fritidsnämnden uppgår till 1 382 tkr/år och för gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden 958 tkr/år (alt. 1)

## Tidplan

Byggtiden är beräknad till 40 månader och planerad inflyttning i de nya lokalerna är till kvartal 3 år 2030. Detta förutsätter att produktionsstart kan ske kvartal 2 2026 och att beställning för genomförande skickas till Huddinge Samhällsfastigheter AB januari 2026. Byggstarten förutsätter också att erforderliga kommunala beslut fattas enligt föreslagen tidplan.

En förskjutning av tidplanen har skett, främst av två orsaker. Dels har förnyat samråd för detaljplanen behövt sättas in ett år efter det första samrådet, dels är produktionstiden förlängd med fyra månader på grund av markförberedande åtgärder. Det tidigare beräknade tillträdet till lokalen var kvartal 2 2029.





Datum  
2025-10-06

Diarienummer  
KS-2025/1693

	2024				2025				2026				2027				2028				2029				2030			
Preliminär tidplan	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
<b>Beslut</b>																												
KF Reviderat inriktningsbeslut																												
Ny detaljplan Gymnasiet 4: 2025-11-10																												
Planprogram Gymnasieområdet: 2025-11-10																												
KF genomförandebeslut: 2025-12-08																												
<b>Investeringsprojektet</b>																												
Upphandlingsamverkansentreprenad																												
Systemhandlingsprojektering																												
Bygghandlingsprojektering																												
Kalkyl och skarp hyresoffert till beställare																												
Fastighetsbildning, bygglov och startbesked																												
Byggproduktion inkl provningar																												
<b>Verksamheter</b>																												
Första spadtag, prel våren 2026																												
Inflytt, prel juli 2030																												
Invigning																												

Tabell 6 Preliminär tidplan

## Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att principer och vägval i projekteringen tillämpat avvägningar från tidigare inriktningsbeslut och samordnats väl med hela gymnasieområdets planering i samband med ny detaljplan och planprogram. Förvaltningen anser att projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar i RUFS 2050 och översiktsplan 2030 och utvecklingsplanen för centrala Huddinge.

Enligt barnkonventionen ska barn och ungas röster få betydelse i frågor som rör dem. En barnkonsekvensanalys är framtagen inom planarbetets hållbarhetsprogram och behandlar barnperspektivet utifrån intilliggande gymnasiet elever. Förutom direktkontakt med elever har projektet tagit hänsyn till barnens perspektiv genom ledare för föreningar och förvaltningarnas representanter som har fått föra barnens talan. Idrottsdelen uppfyller visionen att erbjuda en modern idrottshall med gott om plats för skolidrott och för organiserad samt självorganiserad idrott. Simhallens ökade kapacitet och blandade badmiljöer förbättrar möjligheterna för Huddinges skolor, föreningar och allmänheten att ha tillgång till simning och rekreation. Utemiljön får attraktiva mötesplatser, rörelsemöjligheter för barn och trygga vägar för gående och cyklande, vilket särskilt gynnar barns möjlighet att röra sig självständigt och har positiva effekter på folkhälsan. De befintliga gymnasieskolor riskerar dock att påverkas negativt då stora ytor som idag kan nyttjas av eleverna tas i anspråk. För att minimera påverkan på arbetsmiljön behöver representanter för gymnasie- och arbetsmarknadsförvaltningen få vara delaktiga i skedsindelningen och planeringen kring uppförandet byggnationerna. Ett särskilt projekt är initierat för platsutveckling av gymnasietorget för att öka trivselen och attraktivitet. Flertalet ytor för spontanidrott kommer att ersättas i genomförandet med kompensatoriska åtgärder för eleverna i form av nya grönytor och varierade platser för rekreation, utegym och ny 7-spelsplan som kommer på plats. Gymnasierna kommer att få tillgång till den nya sim- och idrottshallen med en utökad kapacitet som bättre



matchar timplanen för ämnet idrott och hälsa. Dessutom skapas gynnsamma förutsättningar till verksamhetsutveckling med hjälp av nya och större lokaler för skolornas elever och personal.

I kommunens arkitekturstrategi belyser man kulturens bärande roll för det hållbara samhället, ur demokratiska, sociala och ekologiska aspekter och att stadsrummen bör innehålla konstupplevelser. Genom beslutet att tillföra offentlig konst anser förvaltningen att projektet omhändertar och tillgängliggör konsten för fler invånare och besökare. Sammantaget bedömer förvaltningen att den övergripande planeringen på sikt inverkar positivt på den sociala hållbarheten.

Byggnaderna är också ett uttryck för Huddinge kommuns ekologiska hållbarhetsmål. Den nya sim- och idrottshallen planeras att certifieras enligt Miljöbyggnad 4.0 nivå Silver samt nivå Guld på indikatornivå energianvändning. Byggnadernas miljöcertifiering, solceller och nya trästommar visar också Huddinge kommuns höga ambitionsnivå inom miljöområdet och ansvarstagande för kommande generationer.

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Byggnationen av den nya sim- och idrottshallen med tillhörande anläggningar samt rivning av den befintliga Huddingehallen innebär stora ekonomiska satsningar för Huddinge Samhällsfastigheter AB. Kommunen förväntas även få högre hyreskostnader för anläggningen jämfört med hyresnivån för den befintliga sim- och idrottshallen. I ett senare skede när detaljplaner för det föreslagna bostadsområdet startas har Huddinge Samhällsfastigheter för avsikt att sälja del av marken till bostadsutveckling och på så sätt få intäkter inom området. Dessa intäkter förväntas dock endast finansiera del av investeringarna för den nya sim- och idrottshallen och parkeringshus.

Budget för investeringsprojektet är hanterad inom mål och budget 2026–2028. Investeringsprojektet medför även driftkostnader för exempelvis hyresgästens investering, inredning och möbler, och behöver beaktas i mål och budgetprocessen. Hittills har projekteringskostnaden uppgått till 62 mnkr för sim- och idrottshall och 11 mnkr för parkeringshus.

När den slutliga investeringskostnaden är känd efter avslutat projekt görs en slutredovisning. Huddinge Samhällsfastigheter förbehåller sig rätten att indexreglera kostnaderna i enlighet med Entreprenadindex för husbyggnad och anläggning. Kostnaderna är redovisade i prisläget juli 2025.

I det fall projektet avbryts måste Huddinge Kommun svara för hittills upparbetade kostnader för framtagande av beslutsunderlag, beräknade till 120 mnkr.

Beslutsunderlaget gäller under förutsättning att Huddinge Samhällsfastigheters styrelse godkänner investeringen vid styrelsemöte 2025-11-07.



Camilla Broo  
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson  
Ekonomidirektör

## **Bilagor**

- Bilaga 1. Huddinge Samhällsfastigheter AB, Definitivt beslutsunderlag – ny sim- och idrottshall och tillhörande parkeringshus, HS/2025:350
- Bilaga 2. ArtPlatform AB, Konstprogram ny sim- och idrottshall Huddinge kommun, 2025-09-11

## **Beslutet ska skickas till**

Samtliga nämnder

Huddinge Samhällsfastigheter AB

Huge Bostäder AB