

Analys av fem fastigheter inom Huddinge kommun

Fullersta Bio

Stuvsta Stationshus

Vattenvaktarstugan

Kommunhuset

Kastellet's Gård

27 augusti 2025

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Orgnr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Innehåll

1.	Uppdraget	3
1.1.	Bakgrund	3
1.2.	Arbetsmetod	3
1.3.	Strategiska överväganden vid förvaltning och utveckling av kommunala fastigheter	5
2.	Sammanfattning	6
3.	Kriterier och motivering till rekommendationer avseende ekonomisk och strategisk hantering	8
3.1.	Kriteriebedömning	8
3.2.	Motivering till rekommendationer avseende ekonomisk och strategisk hantering	9
4.	Analys per objekt	10
4.1.	Fullersta Bio, Städet 16	10
4.2.	Stuvsta stationshus, Stuvsta gård 1:84	15
4.3.	Vattenvaktarstugan, Spillkråkan 10	19
4.4.	Kommunhuset, Kommunalhuset 2	23
4.5.	Arrendegård - Kastellet Gård, del av Länna 45:1 och Lissma 4:42	29
5.	Bilagor	35
5.1.	Bilaga 1	35
5.2.	Bilaga 2	35
5.3.	Bilaga 3	36
5.4.	Bilaga 4	38
5.5.	Bilaga 5	40

1. Uppdraget

1.1. Bakgrund

Kommunfullmäktige i Huddinge har i "Mål och budget 2025" givit kommunstyrelsen i uppdrag att tillsammans med Huddinge Samhällsfastigheter AB utreda koncernens framtida innehav och förvaltning av naturvårdsfastigheter, kulturhistoriskt betydelsefulla fastigheter och arrendegårdar ur ett ekonomiskt hållbart perspektiv.

Det pågår ett större arbete sedan juni 2024 med att omstrukturera arbetet med kommunens fastigheter och hur förvaltning, drift och underhåll skall både effektiviseras och höjas kvalitetsmässigt. I det arbetet ska bland annat en innehavsstrategi tas fram. I väntan på innehavsstrategin tas fram ska ges ett parallellt uppdrag som fokuserar på fem exempel på fastigheter – Stuvsta stationshus, Fullersta Bio, arrendegården Kastellet, Vattenvaktarstugan samt nuvarande Kommunhus. Anledningen är den ekonomiska osäkerheten som funnits. Uppdraget svarar mot målet att Huddinge kommun ska ha en sund och uthållig ekonomi.

Uppdraget består i en genomlysning av de ekonomiska förhållandena på dessa ovan nämnda fastigheter/objekt för att stödja det fortsatta arbetet med innehav och förvaltning.

Målet med detta uppdrag är att öka den ekonomiska kunskapen om för de ovan nämnda fastigheterna/objekten. Syftet med utredningen är att kartlägga nuvarande och möjlig användning av fastigheterna. Det finns idag inget behov av Fullersta Bio, Stuvsta Stationshus och Vattenvaktarstugan i de kommunala verksamheterna och det är oklart med framtida nyttjandet av befintliga Kommunhuset. Följande punkter ska utredas:

- Fastigheternas nuvarande och bedömda framtida drifts- och underhållskostnader.
- Fastigheternas nuvarande och bedömda framtida intäkter.

Följande effektmål önskas uppnås:

- Ett beslutsunderlag avseende förvaltning och nytta för dessa fastigheter samt förslag på utveckling eller eventuell avyttring.
- Öka den ekonomiska kunskapen om fastighetsbeståndet och arbetssätt och processer därtill.
- Påvisa eventuella behov av fördjupningar, utredningar och planarbete.

1.2. Arbetsmetod

Svefa har genomfört analysen av fastigheterna/objekten med utgångspunkt i ett omfattande underlag tillhandahållt av Huddinge Samhällsfastigheter och Huddinge kommun. Det insamlade materialet har möjliggjort en djupgående bedömning av respektive objekts fastighetsekonomiska, tekniska och strategiska förutsättningar och utmaningar. Analysen har genomförts med ett fastighetsekonomiskt angreppssätt där syftet har varit att bedöma objektens ekonomiska bärkraft, tekniska status och strategiska användbarhet i ett kommunalt sammanhang, om behov finns eller alternativt överförs till annat kommunalt bolag eller avyttras externt. Metodiken bygger på en kombination av kvantitativ analys, kvalitativ bedömning samt jämförelser med marknadsdata. Underlaget har omfattat följande komponenter:

- **Fastighetspolicy för Huddinge kommun**
En sammanfattning av fastighetspolicyn återfinns i bilaga 1, avsnitt 5.
- **Riktlinjer för fastighetsinnehav för Huddinge kommun**
En sammanfattning av riktlinjerna återfinns i bilaga 2, avsnitt 5.
- **Bolagsordning och ägardirektiv för Huddinge Samhällsfastigheter AB**
En sammanfattning av riktlinjerna återfinns i bilaga 3, avsnitt 5.
- **Ekonomisk information:**
Som grund för den ekonomiska bedömningen har Svefa analyserat utfallsdata för åren 2022 till och med 2024 samt budgeterade uppgifter för 2025. Genom denna tidsserie har utvecklingen av driftkostnader, hyresintäkter, resultat, samt andra relevanta nyckeltal kunnat följas och analyseras. Fokus har legat på att identifiera trender, avvikelser och resultatpåverkande faktorer som har direkt betydelse för objektens långsiktiga ekonomiska hållbarhet. Inför bedömning avseende respektive objekts framtida ekonomiska bärkraft, kostnadsstruktur och utvecklingspotential.
- **Information om underhållsstatus och underhållsplaner:**
För varje objekt har dokumentation av teknisk status, genomfört underhåll och framtida underhållsbehov granskats. Detta har möjliggjort en bedömning av fastigheternas skick samt prognoser för kommande investeringar och reinvesteringar.
- **Fastighetsvärderingar per objekt:**
Objektspecifika fastighetsvärderingar har inhämtats för att möjliggöra en marknadsmässig prövning av fastigheternas värden. Dessa värdeutlåtanden har använts dels som underlag för att beräkna nyckeltal såsom avkastningskrav och belåningsgrad, dels för att bedöma fastigheternas ekonomiska rationalitet i relation till användning och alternativkostnad.
- **PM per objekt:**
Fördjupande promemorior (PM) upprättade av Huddinge Samhällsfastigheter har granskats i syfte att lyfta fram respektive fastighets funktionella och verksamhetsmässiga förutsättningar. Här har aspekter såsom nyttjandegrad, lokalernas anpassningsbarhet, strategisk placering samt koppling till kommunens kärnverksamheter analyserats. Denna kvalitativa del har varit viktig för att komplettera den kvantitativa analysen med verksamhetsnära insikter.
- **Utredningar om alternativ användning av Kommunhuset:**
För Kommunhuset har särskilda utredningar rörande alternativa användningsområden inkluderats i analysen. Dessa scenarier har prövats utifrån ekonomisk och funktionell genomförbarhet, och syftar till att belysa potentiella strategiska val såsom konvertering, omfördelning inom kommunal verksamhet eller möjlig avyttring.
- **Huddinge kommuns Kulturmiljöprogram från 2019**
- **Platsbesök:**
Svefa har genomfört platsbesök för att bedöma läge, översiktligt skick och standard för objekten.

Erhållen information har analyserats och jämförts nyckeltasvis med likande objekt och erfarenhetsvärden. Svefa har genomfört platsbesök för att bedöma läge, översiktligt skick och standard för objekten. Potentialvärden i rapporten ska ses som indikativa och översiktliga, bedömningarna ska inte förväxlas med marknadsvärdebedömningar.

1.3. Strategiska överväganden vid förvaltning och utveckling av kommunala fastigheter

Att förvalta en kommunal fastighetsportfölj innebär ett omfattande och strategiskt ansvar som kräver noggrant övervägda ställningstaganden. Fastighetsägaren måste ta hänsyn till ett brett spektrum av faktorer – ekonomiska, funktionella, tekniska och samhällseliga – för att säkerställa en långsiktigt hållbar och ändamålsenlig användning av kommunens tillgångar. Det handlar inte enbart om fastigheter som fysiska strukturer, utan om resurser som ska stödja kommunens kärnverksamhet, ekonomiska stabilitet och samhällsutveckling.

1.3.1 Helhetssyn och portföljoptimering

Svefa har analyserat ett urval av fastigheter som har stora utmaningar i den kommunala förvaltningen. Det bör ändå påtalas att en central utgångspunkt är vikten av att analysera fastighetsbeståndet som en helhet inför strategiska beslut. Isolerade beslut om enskilda objekt riskerar att leda till suboptimering genom felaktiga val och prioriteringar. En risk är att beslut fattas i strid med såväl ekonomiska som strategiska mål. I en kommunal kontext, där fastigheter varierar kraftigt i typ, funktion och ekonomiskt utfall – från skolor, vårdbyggnader, kulturfastigheter till idrottsanläggningar och markreserver – krävs en strukturerad översyn där varje objekt sätts i relation till beståndet som helhet.

Genom en portföljövergripande analys, vilket påbörjats i och med detta uppdrag, kan fastigheter identifieras utifrån deras strategiska funktion, tekniska status, kassaflödesbidrag och potentiella risker. Det möjliggör en ägarstrategi som differentierar mellan kärninnehav, utvecklingsobjekt och övertaliga fastigheter. Beslut om att behålla, utveckla eller avyttra bör därmed baseras på en systematisk utvärdering av hur varje fastighet bidrar till kommunens långsiktiga mål – inte bara genom finansiella nyckeltal, utan också genom kommunalt behov, samhällsnytta, tillgänglighet och funktionalitet.

Särskilt viktigt är att utvärdera fastigheternas optimala nyttjande. Det innebär att analysera om lokaler utnyttjas effektivt, om lokalernas funktion matchar verksamhetsbehoven samt om det finns alternativt användningsvärde, eller annat värde så som kulturellt. Om en fastighet uppvisar negativt driftnetto måste fortsatt ägande och drift motiveras med en tydlig koppling till strategiska, funktionella eller samhällsbärande skäl. I frånvaro av sådan motivering bör avyttring, omlokalisering av tillgången eller funktionsändring övervägas.

1.3.2 Ekonomiska förutsättningar och nyttoperspektiv

Kommunens finansiella förutsättningar sätter ramarna för vad som är praktiskt genomförbart. Kapitalbindning, investeringsutrymme, driftnetto och livscykelkostnader måste vägas mot varandra för att nå ekonomisk balans. Fastigheter med låg intjäning och höga driftkostnader kan påverka kommunens soliditet och handlingsutrymme negativt om de inte hanteras strategiskt.

Samtidigt finns det objekt vars värde inte i första hand är monetärt. Kulturellt värdefulla byggnader och rekreativa miljöer bär ofta hög social och historisk betydelse men genererar begränsade intäkter eller visar ett negativt driftresultat. I dessa fall bör fastighetsägaren tillämpa ett nyttoperspektiv där andra värden – såsom kulturarv, identitet, stadsbild och social inkludering – vägs in i bedömningen. Det förutsätter dock att beslut om fortsatt innehav är transparent och förankrat i kommunens styrdokument. Hädanefter saknar kommun riktlinjer för att hantera dessa frågeställningar och överväganden av alternativa nyttoperspektiv.

För att öka ekonomisk hållbarhet kan fastighetsägaren även analysera möjliga effektiviseringar, till exempel samlokalisering/samverkan av verksamheter, alternativa upplåtelseformer eller samfinansiering vid investeringar. Dessa åtgärder kan bidra till att lyfta svaga objekt till en mer balanserad ekonomisk nivå.

1.3.3 Styrning, förvaltningsförmåga och beslutskraft

En hållbar fastighetsstrategi förutsätter inte bara insiktsfulla analyser, utan också organisatorisk kapacitet att genomföra åtgärderna. Projektfastigheter, vilket flera av de i analysen ingående objekten är, kräver särskild styrning, prioritering och uppföljning. Det behöver finnas tydliga rutiner för att allokera rätt kompetens till rätt insats, och att rätt åtgärd prioriteras i investeringsbesluten samt för att säkerställa att investeringar genomförs inom tid, budget och enligt uppdrag. Om den interna förvaltningskapaciteten är begränsad kan extern samverkan eller omfördelning av resurser vara nödvändig för att möta kraven.

Slutligen måste samtliga beslut harmonisera med kommunens styrande dokument – såsom översiktsplan, klimatstrategi, investeringsbudget och lokalförsörjningsplan – samt med det politiska uppdraget. Fastighetsägandet är ett verktyg för att uppnå samhällsmål, inte ett mål i sig. En väl genomtänkt strategi behöver därför vila på tre ben: ekonomisk bärkraft, funktionell effektivitet och samhällsnytta.

2. Sammanfattning

Svefa har genomfört en strukturerad och fördjupad analys av fem objekt i Huddinge kommuns fastighetsbestånd: Fullersta Bio, Stuvsta stationshus, Vattenvaktarstugan, Kommunhuset och Kastelletsgård. Syftet med utredningen har varit att analysera fastigheternas nuvarande och bedömda intäkter, drifts- och underhållskostnader. Detta har förts genom att studera fastigheterna ekonomiska bärkraft, tekniska status, nyttjandegrad och potential för fortsatt kommunalt ägande eller alternativ användning. Fastigheterna har utvärderats mot ett antal kriterier som syftat till rekommendationer kring fortsatt ägande baserat på resultatet. Svefa har kännedom om att Huddinge kommun äger ett antal liknande fastigheter och rekommenderar att utreda dessa på samma sätt att få en jämförbarhet innan beslut för att skapa en helhetsbild.

Fastigheterna har olika karaktär och framtida användbarhet. Fullersta Bio, Stuvsta stationshus och Vattenvaktarstugan uppvisar låg eller obefintlig användning i kommunal verksamhet, samt svagt eller negativt driftnetto och bedöms ha svag direkt koppling till kärnverksamheten. Dessa fastigheter betraktas som ej nödvändiga inom den kommunala verksamheten. De studerade objekten uppvisar varierande och i flera fall betydande underhålls- och investeringsbehov, särskilt Fullersta Bio, Kommunhuset och Kastelletsgård. Vid beslut om fortsatt innehav behöver beslutsunderlag innehålla en transparent bedömning av livscykelkostnader och kapitalkostnad, i relation till intäktspotential och nyttjande. Stuvsta stationshus, Vattenvaktarstugan och i viss mån Fullersta Bio har kulturhistoriska värden som inte omedelbart speglas i fastighetsekonomiska nyckeltal. Vid beslut om dessa objekt rekommenderas att kommunen tillämpar ett nyttobaserat synsätt där identitet, kulturmiljö, social tillgänglighet och bevarandeperspektiv vägs in. Objekten kräver i flera fall aktiva åtgärder i form av planändring, renovering, funktionsförändring, projektutveckling och uthyrningsarbete. Exempelvis kräver Kommunhuset strategisk styrning av eventuell markanvisning och omvandling. Kastelletsgård kräver en samlad insats för att möjliggöra uthyrning eller ett nytt arrendeförhållande.

Kommunens fastighetsinnehav utgör ett strategiskt verktyg för att främja långsiktiga samhällsmål, det är inte enbart en fråga om intäkt. Därför bör beslut om fortsatt ägande, utveckling eller avyttring av fastigheter grundas i kommunens övergripande strategiska mål:

- Social hållbarhet – en trygg kommun där människor trivs och växer, Hållbart samhällsbyggande med fokus på blandade boendeformer.
- Ekonomisk hållbarhet – en ansvarsfull ekonomi i Huddinge, Huddinge kommun har en sund och uthållig ekonomi.
- Ekologisk hållbarhet – en hållbar naturkommun.

Fastigheter som uppvisar låg nyttjandegrad i den kommunala verksamheten och samtidigt kräver omfattande investeringar bör inte fortsätta att ägas utan en tydligt definierad plan för framtida ägande, intjäningsförmåga och avkastning över tid. Det kan finnas objekt där ekonomisk avkastning inte är det primära, utan där värdet ligger i kulturella, historiska eller sociala aspekter. I dessa fall krävs särskilda riktlinjer för långsiktig hantering. Sådana riktlinjer bör tydligt beskriva syfte, nyttokriterier och kommunens roll – oavsett om det handlar om fortsatt ägande, samverkan med civilsamhälle eller överlåtelse till annat kommunalt bolag.

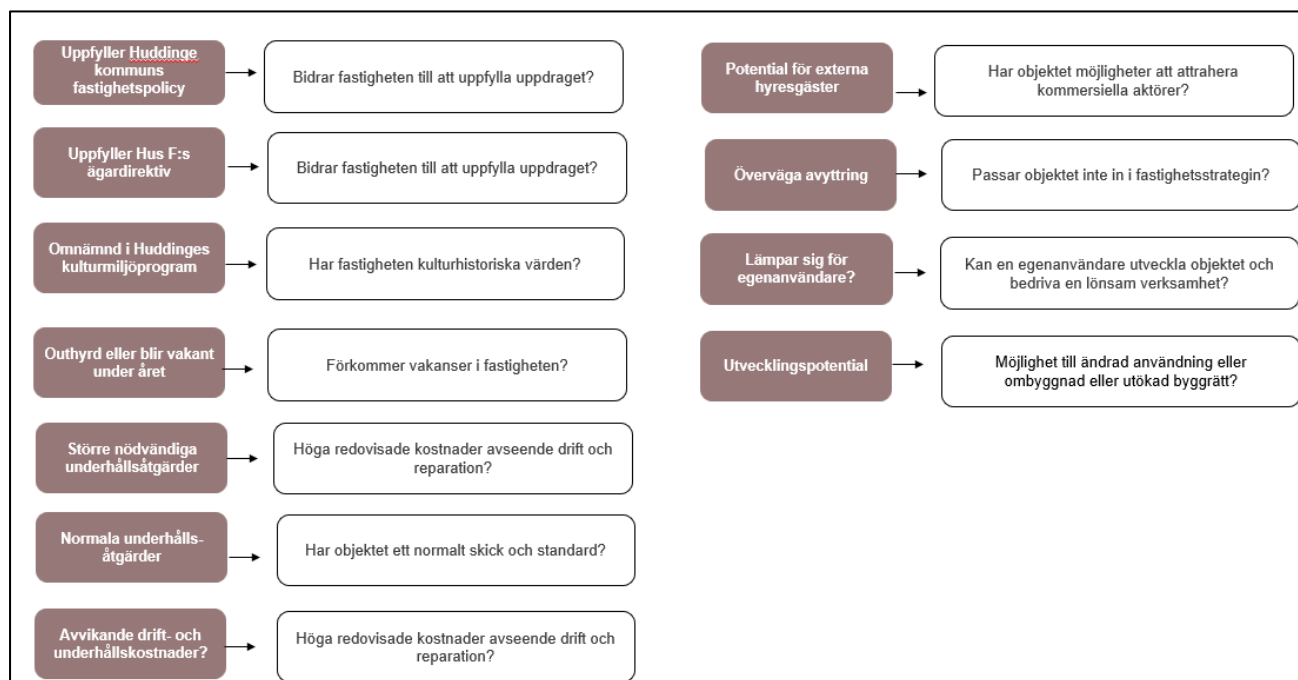
För att säkerställa hållbara beslut behöver kommunens bedömningar och beslutsunderlag vara transparenta, väl dokumenterade och förankrade i styrdokument.

Sammanfattningsvis krävs en differentierad och målstyrd fastighetspolicy där varje objekt bedöms utifrån ekonomisk bärkraft, funktionell relevans och bidrag till kommunens övergripande samhällsuppdrag. Detta för att säkerställa ett ändamålsenligt, kostnadseffektivt och långsiktigt fastighetsägande.

3. Kriterier och motivering till rekommendationer avseende ekonomisk och strategisk hantering

3.1. Kriteriebedömning

Varje objekt har prövats utifrån nedanstående kriterier som valts efter aktuell frågeställning.



Resultat av kriteriebedömning:

Fastighet	Adress	Uppfyller Huddinge kommuns fastighetspolicy	Uppfyller Hus F:s ägardirektiv	Omnämnd i Huddinge kulturmiljöprogram	Outhyrd eller blir vakant	Större nödvändiga underhållsåtgärder	Normala underhållsåtgärder
Städet 16	Fullersta bio	x		x	x	x	
Stuvsta gård 1:84	Stuvsta stationshus	x		x	x*		x
Spillkråkan 10	Vattenvaktarstugan	x		x	x		x
Kommunalhuset 2	Kommunhuset	x		x	x*	x	
Del av Länna 45:1, del av Lissma 4:42	Kastelletts gård	x			x	x	

Kriterierna visar att samtliga objekt uppfyller Huddinge kommuns fastighetspolicy men inte ägardirektiven för Huddinge Samhällsfastigheter. Alla objekt utom Kastelletts gård är omnämnda i Huddinge

kommuns kultur- och miljöprogram. Samtliga objekt är eller kommer bli vakanta. Hos tre av objekten, Fullersta Bio, Kommunhuset och Kastelets gård finns stora framtida underhållsbehov. Stuvsta Stationshus och Vattenvaktarstugan har normala underhållsbehov.

Fastighet	Adress	Avvikande drift- och reparationskostnader	Attraktiv för externa hyresgäster	Överväga avyttring	Lämpar sig för egen-användare	Utvecklingspotential
Städet 16	Fullersta bio		x	x	x	x
Stuvsta gård 1:84	Stuvsta stationshus	x	x	x	x	x
Spillkråkan 10	Vattenvaktarstugan	x	x	x	x	
Kommunalhuset 2	Kommunhuset	x	x	x		x
Del av Länna 45:1, del av Lissma 4:42	Kastelets gård	x	x	x	x	x

Samtliga objekt utom Fullersta bio visar på avvikande drift- och reparationskostnader. Samtliga objekt är attraktiva för externa hyresgäster samt att Huddinge kommun kan överväga avyttring av objekten. Detta utvecklas vidare i analysen per objekt. Samtliga objekt utom Kommunhuset lämpar sig för egen-användare och samtliga objekt utom Vattenvaktarstugan har någon form av utvecklingspotential.

3.2. Motivering till rekommendationer avseende ekonomisk och strategisk hantering

Huddinge kommun förvaltar en portfölj av fastigheter med varierande funktion, historik och framtida potential. De analyserade objekten – Fullersta Bio, Stuvsta stationshus, Vattenvaktarstugan, Kommunhuset och Kastelets Gård – är fastigheter utan ett tydligt kommunalt användningsbehov framöver, men med skilda grader av ekonomisk bärkraft och kulturellt eller socialt värde.

Flera av objekten uppvisar:

- Negativa driftnetton.
- Höga framtida underhålls- och investeringsbehov.
- Begränsad direkt nytta i kommunal verksamhet.

Samtidigt innehåller vissa fastigheter kulturhistoriska och/eller rekreativa värden som kan motivera fortsatt innehav om dessa värden definieras, prioriteras och stöds i styrdokument. Nedan beskriver Svefa analyserade objekt och rekommendationer ges som motiveras av en samvägning av uppställda kriterier och sammanvägd information såsom:

- Ekonomiska aspekter (intäkter, driftskostnader, investeringar).
- Utvecklingsmöjligheter.
- Kulturella eller sociala värden.

- Planmässiga och juridiska förutsättningar.
- Utmaningar.

4. Analys per objekt

4.1. Fullersta Bio, Städet 16



4.1.1 Fastighetsinformation

Fastighetens läge och historik

Fastigheten är belägen i korsningen Källbrinksvägen och Norrängsvägen, i direkt anslutning till ett grönområde samt Fullersta gård. Den aktuella byggnaden är uppförd i tre plan utan hiss, inklusive bottenvåning, och har ett centralt läge i Huddinge. Ursprungligen inrymde bottenvåningen kommunens första Konsumbutik. Den parkeringsyta som är belägen framför byggnaden tillhör fastigheten Källbrink 1:1 och förvaltas av Huddinge kommun. Byggnadens lokaler är vakanta sedan 2018.

Arkitektur och kulturmiljövärden

Byggnaden är uppförd i funktionalistisk stil och är utpekad som en särskilt värdefull kulturmiljö i Kulturmiljöprogrammet från 2019.

Nuvarande skick

Sedan år 2018 har byggnaden stått tom och byggnaden bedöms ha ett omfattande behov av renovering för att åter kunna tas i bruk.

Detaljplanestatus

Lagkraftvunnen detaljplan från 1985. Planbestämmelserna medger användning för samlingsändamål eller dylikt samt handel. Fastigheten omfattas inte några skyddsbestämmelser enligt detaljplanen.

Uthyrbar area

702 kvm.

Kommunens behov av lokaler i fastigheten

I dag har kommunen enligt uppgift inget behov av lokalerna för egna verksamheter.

4.1.2 Ekonomisk analys

Fastighetens bokförda restvärde uppgår till 1 204 000 kronor. Det genomsnittliga driftnettot har uppgått till minus 200 000 kronor per de senaste tre åren.

Hyresintäkter och potentialvärde

Byggnaden är vakant sedan 2018. Svefas bedömning av marknadshyra och potentialvärde visas i tabellen nedan:

Populärnamn	Area	Budgeterat hyresvärde (2025), tkr	Budgeterat hyresvärde kr/kvm	Svefas bedömning av hyresvärde, tkr	Svefas bedömning av hyresvärde, kr/kvm	Hyres-potential, tkr	Investerings-behov, tkr*	Potentialvärde, tkr**
Fullersta Bio	702	631	899	888 - 1053	1 250 - 1 500	247 till 422	10 000 - 12 000	6 400 - 8 600

*Av Svefa bedömd investering för att nå full hyrespotential

**Av Svefa bedömt potentialvärde när investering är utförd utan avdrag för investeringen

För att uppnå ovan bedömda hyresintäkter och bedömt potentialvärde behöver en uppgradering av invändigt ytskikt samt tekniska installationer göras. Den av Huddinge Samhällsfastigheter antagna vakanshyran bedöms som rimlig mot bakgrund av skick och standard idag för lokalerna.

Om en investering om 11 000 000 kronor utförs kommer dagens bokförda restvärde tillsammans med investeringen att överstiga potentialvärdet med 3 600 000 kronor till 5 800 000 kronor. Värdet av investeringen är därmed negativ. Se bilaga 5 för redovisning av bedömning av potentialvärde.

Värdet av fastigheten idag utan hyresgäster bedöms till mellan 3 000 000 kronor och 5 000 000 kronor.

Drift- och underhållskostnader:

Tabellen nedan visar en jämförelse av drift- och underhållskostnader för Fullersta Bio. Ett genomsnitt av de tre senaste årens (2022 – 2024) utfall har jämförts med Svefas erfarenhetsvärden för liknande användningsområde. Bedömd kostnadsnivå efter en eventuell investering är cirka 100 kronor längre än kostnadsnivån utan utförd investering.

Stadet 16 (Fullersta bio)	Area: 702 kvm	Genomsnittlig kostnad utfall för 2022-2024	Svefas bedömning kontor eller föreningsverksamhet	Svefas bedömning efter investering	Procentuell skillnad
Drift- och underhållskostnader	tkr	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm	
Elhandel, Elnät	-18	-30	-25	-25	17%
Fjärrvärme, uppvärmning	-83	-137	-115	-101	16%
Vatten	-22	-24	-10	-10	58%
Avfallshantering	0	0	-14	-14	-
Taxebundna kostnader	-123	-191	-164	-150	14%
Fastighetsskötsel och drift		-49	-70	-70	-43%
Avhjälpande underhåll		-35	-45	-45	-29%
Planerat underhåll		0	-210	-125	-
Fastighetsförsäkringar		-9	-11	-11	-22%
Total		-284	-524	-425	-85%
Huddinge Samhällsfastigheter utfördelade kostnader		-156	-65	-65	58%
Total inklusive utfördelade kostnader		-440	-589	-490	-34%

Utfallet för taxebundna kostnader för objektet är något högre än Svefas erfarenhetstal liksom fastighetskötsel. Denna kostnad bör kunna minskas med tanke på att byggnaden är outhyrd, kostnad för vatten- och avlopp bör utredas närmare samt att värmeförbrukningen kan sänkas till en låg nivå. Utfall för

fastighetsskötsel och drift samt avhjälpande underhåll är lågt eftersom byggnaden är vakant. Inget planerat underhåll har utförts de senaste åren på grund av att fastigheten är av projektkaraktär.

Utfördelade kostnader avser kostnad för administration och viss fastighetspersonal, utfallet för detta kostnadsslag ligger över Svefas erfarenhetstal.

Slutsats ekonomisk analys:

Den stora investeringen som är nödvändig för att byggnaden ska kunna hyras ut behöver ställas i relation till framtida hyresintäkter. Hyrespotential finns men avskrivningstiden för att bära investeringen är lång. Det gäller det att hitta rätt hyresgäster som långsiktigt ser potentialen i byggnaden då utformningen är speciell. Fastigheten har ett lågt bokfört värde som gör att den tål en viss grad av investering.

4.1.3 Underhållsbehov

Enligt Huddinge Samhällsfastigheters underhållsplan har objektet följande underhållsbehov:

Stadet 16	Fullersta Bio	Kostnad (tkr)	Genomförs
Planerat underhåll	Brand och säkerhet (tkr)	418	2027
	El och belysning (tkr)	628	2027
	Fasad (tkr)	1 210	2027
	Yttertak (tkr)	448	2027
Investering	VA Stambyte (tkr)	2 004	2027
	Invändigt (tkr)	2 966	2027
	Värme och kyla (tkr)	1 399	2027
	Hissar (tkr)	578	2027
Summa åtgärder		9 651	tkr
Summa åtgärder		13 748	kr/kvm

Till bedömd upprustningskostnad (planerat underhåll och investering) bedömer Svefa att en ytterligare investering i form av hyresgäst Anpassning om cirka 3 000 kronor per kvadratmeter kan vara nödvändig.

4.1.4 Bedömning av alternativa användningsområden

Fastigheter är belägen intill ett bostadsområde, hänsyn behöver tas till detta när en alternativ användning analyseras.

Byggnadens karaktär lämpar sig för någon form av publikt innehåll, till exempel med inriktning mot kulturellt inslag. Gym och restaurang/caféverksamhet är också möjlig. Potential finns för användning av källarvåningen för många verksamheter som inte behöver dagsljus.

För att kunna få byggnaden i uthyrbart skick behövs en totalrenovering genomföras inklusive hyresgäst Anpassningar, bedömd upprustningskostnad bedöms till 11 – 12,5 miljoner kronor.

En annan möjlig användning av byggnaden är att de två övre planen byggs om till bostäder och bottenvåningen används för ett publikt ändamål som till exempel butik, gym eller träningslokal, restaurang eller café, eller kultur- och utställningslokal. Visst inslag av kontorsverksamhet kan även vara attraktivt i området för mindre företag. Detta alternativ behöver utredas vidare avseende kostnadsbild.

För alternativen ovan skulle det vara attraktivt om viss del av parkeringen på fastigheten Källbrink 1:1 kan regleras till Städet 16. Om kommunen inte vill överföra mark mellan fastigheterna kan ett servitut upprättas med Städet 16 som härskande fastighet och Källbrink 1:1 som tjänande fastighet. Fastigheten Städet 16 är för liten för att kunna anordna erforderliga parkeringsplatser. Ett tredje alternativ är att parkeringsplatserna på fastigheten Källbrink 1:1 avgiftsbeläggs och några av platserna reserveras för fastigheten Källbrink 1:1. Se karta nedan.



Parkeringen ligger framför Städet 16 mot Norrängsvägen som skulle kunna öka intresset för att fastighetsutveckla Fullersta bio.

Förslagen ovan innebär att en ny detaljplan behöver tas fram för fastigheten Städet 16. Det förstnämnda förslaget kan eventuellt rymmas inom dagens användning i detaljplanen. I samband med ett nytt detaljplanearbete inleds kan frågan om ett yttre bevarandekrav aktualiseras. Ett sådant krav innebär inte en för stor inskränkning i nyttjandet av byggnaden om det samtidigt ges möjligheter till vissa förändringar främst på fastighetens nordvästra sida (baksidan).

Ett mer drastiskt förslag är att riva byggnaden och tillskapa en bostadsbyggrätt tillsammans med parkeringsplatsen på fastigheten Källbrink 1:1. Att endast bebygga Städet 16 ger inte ett tillräckligt stort bostadsprojekt för att motivera en rivning av byggnaden ur ett hållbarhets- och kulturhistoriskt perspektiv.

4.1.5 Behov av fördjupningar, ytterligare utredningar och eventuellt planarbete

Svefa bedömer att en detaljplaneändring är nödvändig om ändrad användning av byggnaden önskas för annan verksamhet. Svefa bedömer att en eventuell ny ägare av objektet är den mest lämpade att driva detaljplanearbetet för en ändrad användning då detaljplanen kan utformas efter projektiden. Ytterligare prövning av det kulturhistoriska värdet av byggnaden behöver göras innan en försäljningsprocess eller ett detaljplanearbete kan inledas för att skapa förutsägbarhet för en annan ägare av objektet.

4.1.6 Rekommendationer

Hyr ut eller avyttra fastigheten och samtidigt pröva olika användningar i form av bostäder och publik verksamhet. Beakta kulturvärden vid utveckling av fastigheten. Behåll fastigheten enbart om nytto- eller kulturperspektiv tydligt definieras.

Förslag: Genomför en fastighetsuvecklingsutredning med inriktning mot ungdomsbostäder och publik lokal. Flytta ägandet till Huga Bostäder alternativt sälja fastigheten.

Motivering:

Ekonomi: Fastigheten är vakant sedan 2018, genererar inga intäkter, och kräver investeringar på 10 – 12 miljoner kronor för renovering och hyresgäst Anpassning. Driftnettot är negativt tills omfattande upp- rustning och uthyrning sker. Trots det låga bokförda värdet kommer en investering vara svår att motivera då bedömt potentialvärde understiger nedlagd investering tillsammans med dagens bokförda värde.

Uttecklingspotential: Byggnaden har viss attraktivitet som plats för kulturell verksamhet, café, gym eller kontor, men byggnadens utformning begränsar användningen. Alternativt kan övre våningar om- vandlas till bostäder – dock krävs ny detaljplan.

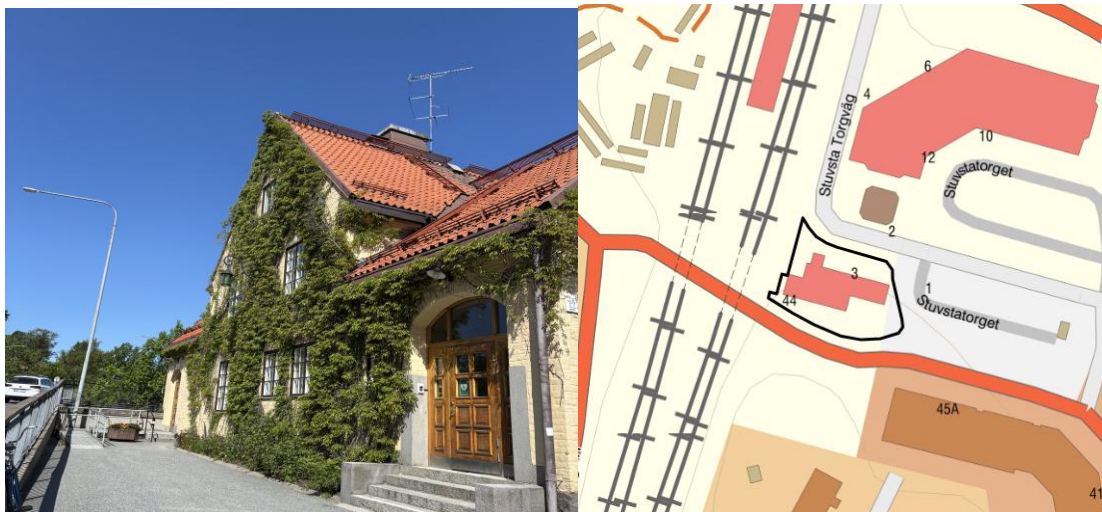
Utmaning: har otydlig tillgång till parkering, och ett känsligt kulturvärde. Eventuell rivning kräver ny detaljplan och förmodligen antikvarisk prövning.

Strategiskt: Kommunen har inget verksamhetsbehov. En ny ägare med egen verksamhet är sannolikt bättre lämpad att ta vara på potentialen.

Svefa rekommenderar följande inledande åtgärder:

- Planändring för att möjliggöra fler användningsområden.
- Klargör juridiska och praktiska möjligheter för parkeringsutnyttjande.
- Genomför antikvarisk bedömning inför försäljning.

4.2. Stuvsta stationshus, Stuvsta gård 1:84



4.2.1 Fastighetsinformation

Fastighetens läge och historik

Fastighets är belägen i Stuvsta Centrum med adresserna Stationsvägen 44 och Stuvsta Torgväg 3. Byggnaden uppfördes 1917/1918 och var ett privat initiativ av Stuvsta Fastighetsbolag. Stationshuset drevs av bolaget fram till 1923 då SJ tog över verksamheten. Fastigheten kom i kommunal ägo under 1990-talet.

Huddinge kommuns, kulturförvaltningen, hyr lokalerna av Huddinge samhällsfastigheter till och med den 31 december 2025. PRO bedriver föreningsverksamhet i delar av lokalerna och bottenvåningen används som möteslokal som kan bokas av föreningar, företag och privatpersoner. Lokalen får inte användas för fester, kalas eller dylikt.

Arkitektur och kulturmiljövärden

Stuvsta stationshus är omnämnd i Kulturmiljöprogrammet från 2019. Enligt programmet ska byggnaden vårdas och vid ändring ska sakkunnig antikvarie medverka. Stuvsta stationshus är en av de äldre byggnaderna i Stuvsta utöver egnahemsbyggnader.

Detaljplanestatus

Fastigheten omfattas av lagakraftvunnen detaljplan från 1986 med planbestämmelsen Q som innebär att område betecknat med Q skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Detaljplanen anger inte vilket ändamål som byggnaden får användas för utan avsikten är att "betona och slå vakt om dess stora kulturhistoriska värde och att bevara byggnaden till sin yttre form och allmänna karaktär".

Nuvarande skick

Invändigt skick är godtagbart med visst behov av ytskiktsrenovering. Byggnaden har underhållits kontinuerligt.

Uthyrbar area

491 kvm.

Kommunens behov av lokaler i fastigheten

Efter utgången av 2025 bedömer kommunen att det inte finns ett behov av lokalerna för egna verksamheter eller förnyar andrahandshyresgästens avtal.

4.2.2 Ekonomisk analys

Fastighetens bokförda restvärde uppgår till 1 794 000 kronor. Det genomsnittliga driftnettot har uppgått till 200 000 kronor per de senaste tre åren.

Hyresintäkter och potentialvärde

Byggnaden är fullt uthyrd med självkostnadshyra till Kultur- och fritidsförvaltningen och byggnaden kommer bli vakant från och med 2025. Svefas bedömning av marknadshyra och potentialvärde visas i tabellen nedan:

Populärnamn	Area	Budgeterat hyresvärde (2025), tkr	Budgeterat hyresvärde kr/kvm	Svefas bedömning av hyresvärde, tkr	Svefas bedömning av hyresvärde, kr/kvm	Hyrespotential, tkr	Investeringsbehov, tkr*	Potentialvärde, tkr**
Stuvsta stationshus	491	1 030	2 098	859-932	1 600 - 1 900	-97 till -244	4 800 - 5 800	6 500 - 8 400

*Av Svefa bedömd investering för att nå full hyrespotential

**Av Svefa bedömt potentialvärde när investering är utförd utan avdrag för investeringen

För att uppnå Svefas bedömda hyresnivåer och potentialvärde behöver viss ytskiktsrenovering genomföras. Se mer under avsnitt 3.2.4 Bedömning av alternativa användningsområden.

Om en investering om 4 900 000 kronor utförs och aktiveras på bokfört värde kommer potentialvärdet visa ett övervärde om maximalt 1 700 000 kronor. Se bilaga 5 för redovisning av bedömning av potentialvärde.

Värdet av fastigheten idag utan hyresgäster bedöms till cirka 5 000 000 kronor.

Drift- och underhållskostnader:

Tabellen nedan visar en jämförelse av drift- och underhållskostnader för Kommunhuset. Ett genomsnitt av de tre senaste årens (2022 – 2024) utfall har jämförts med Svefas erfarenhetsvärden för liknande användningsområde. Bedömd kostnadsnivå efter en eventuell investering är cirka 80 kronor längre än kostnadsnivån utan utförd investering.

Genomsnittlig kostnad utfall för 2022-2024					
Stuvsta gård 1:84 (Stuvsta Stationshus)	Area: 491 kvm	2022-2024	Svefas bedömning kontor eller föreningsverksamhet	Svefas bedömning efter investering	Procentuellt skillnad
Drift- och underhållskostnader	tkr	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm	
Elhandel, Elnät	-26	-76	-40	-40	47%
Fjärrvärme, uppvärmning	-76	-135	-125	-112	7%
Vatten	-14	-4	-17	-17	-325%
Avfallshantering	-5	-17	-14	-14	18%
Taxebundna kostnader	-121	-232	-196	-183	16%
Fastighetsskötsel och drift		-165	-65	-65	61%
Avhjälpande underhåll		-59	-55	-55	7%
Planerat underhåll		-547	-210	-140	62%
Fastighetsförsäkringar		-10	-11	-11	-10%
Total		-1 013	-568	-485	44%
Huddinge Samhällsfastigheter utfördelade kostnader		-268	-65	-65	76%
Total inklusive utfördelade kostnader		-1 281	-633	-550	51%

Utfallet för taxebundna kostnader för objektet är högre än Svefas erfarenhetstal. Elförbrukningen behöver analyseras vidare. Den höga elförbrukningen kan bero på att hyresgästen inte har eget el abonnemang. Kostnad för fastighetsskötsel och drift är höga, Svefa har noterat att kostnad för snöröjning och trädgårdsskötsel är kostnadsslag som ligger högt med tanke på att byggnaden har en liten tomtareal som bör medföra lägre kostnad för utvändig skötsel.

Utfallet för planerat underhåll är hög under åren 2022 till 2024 beroende på att yttre underhållsåtgärder har utförts. Ett mindre objekt uppvisar vanligen höga planerade underhållskostnader när åtgärder utförts.

Utfördelade kostnader avser kostnad för administration och viss fastighetspersonal, utfallet för detta kostnadsslag ligger kraftigt över Svefas erfarenhetstal.

Slutsats ekonomisk analys:

Med en hyresgäst Anpassning av lokalerna kommer fastigheten kunna bli ett lönsamt förvaltningsobjekt. Fastigheten har ett lågt bokfört värde som gör att den tål en viss grad av investering.

4.2.3 Underhållsbehov

Enligt Huddinge Samhällsfastigheters underhållsplan har objektet följande underhållsbehov:

Stuvsta gård 1:84	Stuvsta Stationshus	Kostnad (tkr)	Genomförs
Planerat underhåll	Brand och säkerhet (tkr)	0	-
	El och belysning (tkr)	0	-
	Fasad (tkr)	237	2034
	Yttertak (tkr)	0	-
Investering	VA Stambyte (tkr)	0	-
	Invändigt (tkr)	2 195	2028
	Ventilation (tkr)	298	2028
	Värme och kyla (tkr)	0	-
	Hissar (tkr)	578	2028
Summa åtgärder		3 308	tkr
Summa åtgärder		6 737	krkvm

Svefa bedömer att en hyresgäst Anpassning/investering i byggnaden uppgår till ca 3 000 – 5 000 kronor per kvadratmeter beroende på verksamhet utöver planerad underhållskostnad och investering.

4.2.4 Bedömning av alternativa användningsområden

Utifrån detaljplanens bestämmelser är användningen öppen under förutsättning att det kulturhistoriska värdet bevaras. Svefa bedömer att det inte finns några större kulturhistoriska värden invändigt i byggnaden

Byggnaden kan delas upp i flera lokaler. Ingången från Stationsvägen är tillgänglighetsanpassad. Bottenvåningen från Stationsvägen är lämplig som caféverksamhet eller restaurang. De övre tre planen passar bra för kontorsverksamhet. Att bygga om byggnaden för bostadsändamål bedöms som svårare beroende på buller- och risksituationen från stambanan. Eventuellt skulle byggnaden passa för bed & breakfastverksamhet med café/restaurangverksamhet i botten och eventuellt en butik i

suterrängvåningen. Eftersom det finns förgårdsmark mot Stationsvägen kan uteservering anordnas där. De övre våningarna skulle vara lämpliga för övernattningsrum. En tillgänglighetsanpassad parkering finns inom fastigheten. En ändrad användning är förknippad med en investering som överslagsvis bedöms till 5,5 - 8,2 miljoner kronor inkluderat planerade underhållsåtgärder och investeringar. Indikationen kan överskridas om större tekniska åtgärder behöver genomföras. Detta behöver ställas mot en bedömd hyresintäkt för att se om lönsamhet uppnås med investeringen.

Utveckling av byggnaden för annan typ av verksamhet sker lämpligen av annan part än Huddinge samhällsfastigheter då investeringen är starkt förknippad till verksamheten som ska bedrivas i byggnaden.

4.2.5 Behov av fördjupningar, ytterligare utredningar och eventuellt planarbete

Svefa bedömer en planändring är nödvändig då gällande detaljplanen inte anger ett tydligt användningsområde.

Ytterligare bedömning av det kulturhistoriska värdet för Huddinge kommun behöver belysas innan beslut fattas om avyttring eller ändrad användning av byggnaden.

4.2.6 Rekommendationer

Hyr ut eller avyttra fastigheten för kommersiellt nyttjande. Beakta kulturvärden vid renovering och en eventuell ändrad användning. Behåll fastigheten enbart om nytto- eller kulturperspektiv tydligt definieras.

Förslag: Fastighetsutvecklingsutredning för kommersiell användning i Huga Bostäders regi alternativt försäljning av fastigheten.

Motivering:

Ekonomi: Byggnaden är fullt uthyrd till 2025, därefter vakant. Investeringsbehov 5,5 – 8,2 miljoner kronor för ny verksamhet. Hög elförbrukning och underhållskostnader p g a ineffektiv drift.

Utvecklingspotential: Lämplig för café, kontor, eventuellt bed & breakfast. Eventuellt kan en mindre bostadsrättsförening vara ett alternativ om buller och risknivåer kan hanteras. Kan uppdelas i flera lokaler. Ligger centralt med bra tillgänglighet.

Utmaning: Kulturhistoriskt skydd via detaljplanen (Q-bestämmelse) begränsar förändringar. Ombyggnad till bostäder är troligen svårt på grund av buller och risk från järnväg.

Strategiskt: Kommunen har inget verksamhetsbehov. Viss kulturprofil, detta kan hanteras av förening eller stiftelse.

Svefa rekommenderar följande inledande åtgärder:

- Utred möjlig uthyrning till samhällsorienterad aktör
- Säkerställ tillgänglighetsanpassade lokaler och eventuellt uteserveringsyta vid café/restaurangverksamhet
- Detaljplanändring för klargörande av användning kan vara nödvändig
- Överväga försäljning till extern part

4.3. Vattenvaktarstugan, Spillkråkan 10



4.3.1 Fastighetsinformation

Fastighetens läge och historik

Fastigheten är belägen i Segeltorp med adressen Rödhakevägen 10. Byggnaden uppfördes 1904 som personalbostad för vattenledningsvakten som var anställd vid Stockholms Vattenledningsverk. Vattenledningsvakten såg till att Stockholms huvudvattenledning mellan Norsborgs vattenverk och Nybohovs vattenreservoar fungerade utan störningar. Byggnaden består av två rum och kök med tillhörande entréhall och toalett, dusch- och tvättmöjlighet saknas. På tomten finns ett förråd med utrymme för trädgårdsredskap och vedbod samt en liten stenbyggnad som var en av många kontrollstationer längs ledningen.

Fastigheten övertogs av Huddinge kommun från Stockholm Vatten och Avfall under 2006 och ägs nu av Huddinge Samhällsfastigheter AB. Byggnaden återinvigdes under 2007 efter en totalrenovering till ursprunglig karaktär både invändigt och utvändigt. Byggnaden är vakant sedan 2023, tidigare uthyrd till utbildningsförvaltningen inom Huddinge kommun.

Arkitektur och kulturmiljövärden

Vattenvaktarstugan är omnämnd i Kulturmiljöprogrammet från 2019. Enligt programmet ska byggnaden vårdas och underhållas samt att tillbyggnader ska undvikas.

Detaljplanestatus

Fastigheten omfattas av lagakraftvunnen detaljplan från 1998 (planbeteckning 0126K-12791) med planbestämmelsen Q som innebär kulturresevat samt prickmark innebärande att marken inte får bebyggas. Byggnaderna på fastigheten omfattas av q1 som innebär att befintlig bebyggelse ska bevaras. Stora delar av tomten är belastad av ett u-område innebärande att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Nuvarande skick

Skicket för byggnaderna, bedöms som gott och har vårdats väl sedan totalrenoveringen 2006/2027. Stenbyggnadens skick kan inte bedömas då den är övertäckt av jord och gräs, endast stenportalen med en ingång är synlig.

Uthyrbar area

80 kvm.

Kommunens behov av lokaler i fastigheten

Kommunen ser inte att det finns ett behov av lokalen för egna verksamheter.

4.3.2 Ekonomisk analys

Fastigheten har inget bokfört restvärde. Det genomsnittliga driftnettot har uppgått till minus 57 000 kronor per de senaste tre åren.

Hyresintäkter:

Byggnaden är vakant sedan 2023. Svefas bedömning av marknadshyran och potentialvärde visas i tabellen nedan:

Populärnamn	Area	Budgeterat hyresvärde (2025), tkr	Budgeterat hyresvärde kr/kvm	Svefas bedömning av hyresvärde, tkr	Svefas bedömning av hyresvärde, kr/kvm	Hyres-potential, tkr	Investerings-behov, tkr*	Potentialvärde, tkr**
Vattenvaktarstugan	80	218	2 725	2 000	2 500	-18 till -58	100	2 100 - 3 000

*Av Svefa bedömd investering för att nå full hyrespotential

**Av Svefa bedömt potentialvärde när investering är utförd utan avdrag för investeringen. Potentialvärdet speglar endast kassaflödet för fastigheten. Vid en värdebedömning inför en försäljning bedöms denna typ av fastighet på andra grunder.

Den av Huddinge samhällsfastigheter budgeterade hyran bedöms vara i överkant mot vad Svefa bedömer hyresintäkten till. Svefa bedömer att en marknadsmässig hyresnivå för bostadsändamål eller kontorsverksamhet uppgår till 2 000 till 2 500 kronor per kvadratmeter motsvarande en månadshyra om 13 300 – 16 700 kronor per månad. Denna hyresnivå är dock förknippad med en ombyggnadskostnad för anordnade av dusch och tvättmöjligheter.

Om fastigheten skulle idag utan hyrestal bedöms värdet till mellan 3 000 0000 kronor till 4 000 000 miljoner kronor.

Drift- och underhållskostnader:

Tabellen nedan visar en jämförelse av drift- och underhållskostnader för Vattenvaktarstugan. Ett genomsnitt av de tre senaste årens (2022 – 2024) utfall har jämförts med Svefas erfarenhetsvärden för liknande användningsområde. Bedömd kostnadsnivå efter en eventuell investering är cirka 40 kronor längre än kostnadsnivån utan utförd investering.

Spillkråkan 10 (Vattenvaktarstugan)		Genomsnittlig kostnad utfall för 2022-2024	Svefas bedömning kontor eller föreningsverksamhet	Svefas bedömning efter investering	Procentuell skillnad
Area: 80 kvm					
Drift- och underhållskostnader		tkr	kr/kvm	kr/kvm	
Elhandel, Elnät	-20	-292	-210	-210	28%
Fjärrvärme, uppvärmning	0	0	0	0	-
Vatten	-3	-30	-30	-30	0%
Avfallshantering	-3	-40	-20	-20	50%
Taxebundna kostnader	-26	-362	-260	-260	28%
Fastighetsskötsel och drift		-910	-105	-105	88%
Avhjälpande underhåll		-5	-60	-60	-1100%
Planerat underhåll		0	-220	-180	-
Fastighetsförsäkringar		-9	-11	-11	-22%
Total		-924	-676	-636	27%
Huddinge Samhällsfastigheter utfördelade kostnader		-558	-65	-65	-65
Total inklusive utfördelade kostnader		-1 482	-741	-701	-65

Vattenvaktarstugan är ett speciellt objekt då byggnaden är liten och har en stor tomtareal att sköta. Den höga fastighetsskötsel- och löpande driftskostnaden beror på att snöröjning och trädgårdsskötsel blir jämförelsevis väldigt hög. Då byggnaden är vakant rekommenderar Svefa att taxebundna kostnader ses över. Avfallskostnaden liksom kostnad för vatten och värme kan minimeras då endast underhållsvärme är nödvändig.

Utfördelade kostnader avser kostnad för administration och viss fastighetspersonal, utfallet för detta kostnadsslag ligger kraftigt över Svefas erfarenhetstal.

Slutsats ekonomisk analys:

Det är svårt att uppnå en långsiktig ekonomisk lönsamhet i ett så pass litet och udda objekt i ett fastighetsbolag. Om Vattenvaktarstugan skulle hyras ut som bostad kan driftskostnaderna minimeras då dessa vanligen betalas av hyresgästen vid förhyrning av småhusbyggnader.

4.3.3 Underhållsbehov

Enligt Huddinge Samhällsfastigheters underhållsplan har objektet följande underhållsbehov:

Spillkråkan 10	Vattenledningsstugan	Kostnad (tkr)	Genomförs
Planerat underhåll	Brand och säkerhet (tkr)	0	-
	El och belysning (tkr)	0	-
	Fasad (tkr)	63	2027
	Yttertak (tkr)	0	-
Investering	VA Stambyte (tkr)	0	-
	Invändigt (tkr)	261	2030
	Värme och kyla (tkr)	0	-
	Hissar (tkr)	0	-
Summa åtgärder		324	tkr
Summa åtgärder		4 050	kr/kvm

Om byggnaden kompletteras med dusch- och tvättmöjlighet i befintlig byggnad bedömer Svefa att åtgärden uppgår till ca 100 000 kronor.

4.3.4 Bedömning av alternativa användningsområden

Då hela fastigheten utgörs av kulturresevat samt med bebyggelseförbud är en detaljplaneändring nödvändig om annan användning eller utökad användning ska kunna tillåtas av fastigheten. Eftersom stora delar av fastigheten är belastad med allmänna underjordiska ledningar kan endast en mindre del nyttjas för kompletteringsbebyggelse av till exempel ett bostadshus.

Om Huddinge Samhällsfastigheter AB ska vara långsiktig ägare ska byggnaden i första hand hyras ut till kommunal verksamhet, i andra hand till privata aktörer. Ett mindre företag som inte alstrar för mycket trafik skulle kunna vara en lämplig hyresgäst (kontor för trädgårdsverksamhet, mindre konsult- eller redovisningsfirma. Byggnaden är dock inte tillgänglighetsanpassad.

Att sälja fastigheten för bostadsändamål är svårt om inte tillbyggnad får göras med tanke på att dusch- och tvättmöjligheter behöver anordnas. Eventuellt skulle en mindre ombyggnad av ett av rummen kunna vara möjlig om inte tvätt- och duschutrymme behöver uppfylla tillgänglighetskraven.

4.3.5 Behov av fördjupningar, ytterligare utredningar och eventuellt planarbete

Svefa ser ett behov av att utreda det kulturhistoriska värdet av ett fortsatt ägande av fastigheten samt utreda om prickmark kan ändras så att en komplementbyggnad kan uppföras.

Det finns ytterligare en Vattenvaktarstuga som ägs av Huddinge samhällsfastigheter och den är belägen på Fittjanäset. En samlad bedömning av dessa objekt rekommenderas att göras.

4.3.6 Rekommendationer

Avyttra fastigheten eller hyr ut som bostad eller kontor. Behåll fastigheten enbart om nytto- eller kulturperspektiv tydligt

Förslag: Fastighetsutvecklingsutredning med fokus på omvandling till bostad eller kontor.

Motivering:

Ekonomi: Liten area (80 kvm), hög kostnad per kvadratmeter, svårt att hitta långsiktiga hyresgäster. Investering krävs för dusch- och tvättutrymme om bostadsuthyrning ska ske.

Utvecklingspotential: Småskalig kontorsverksamhet eller bostad.

Utmaning: Kulturresevat och bebyggelseförbud begränsar användningen. Stora delar av fastigheten är belastad med underjordiskt ledningsområde (U-område).

Strategiskt: Kommunen har inget verksamhetsbehov. Rätt aktör kan se en potential i fastigheten.

Svefa rekommenderar följande inledande åtgärder:

- Samordna med andra liknande fastigheter (till exempel Fittjanäset) för en gemensam strategi avseende om alla, vissa eller enstaka fastigheter av liknande karaktär ska vara i kommunens ägo.
- Utreda om tillbyggnad eller komplementbyggnad kan uppföras – upphävande av prickmark i detaljplanen.

4.4. Kommunhuset, Kommunalhuset 2



Hus A (02)

Hus B (01)

Hus C (03)

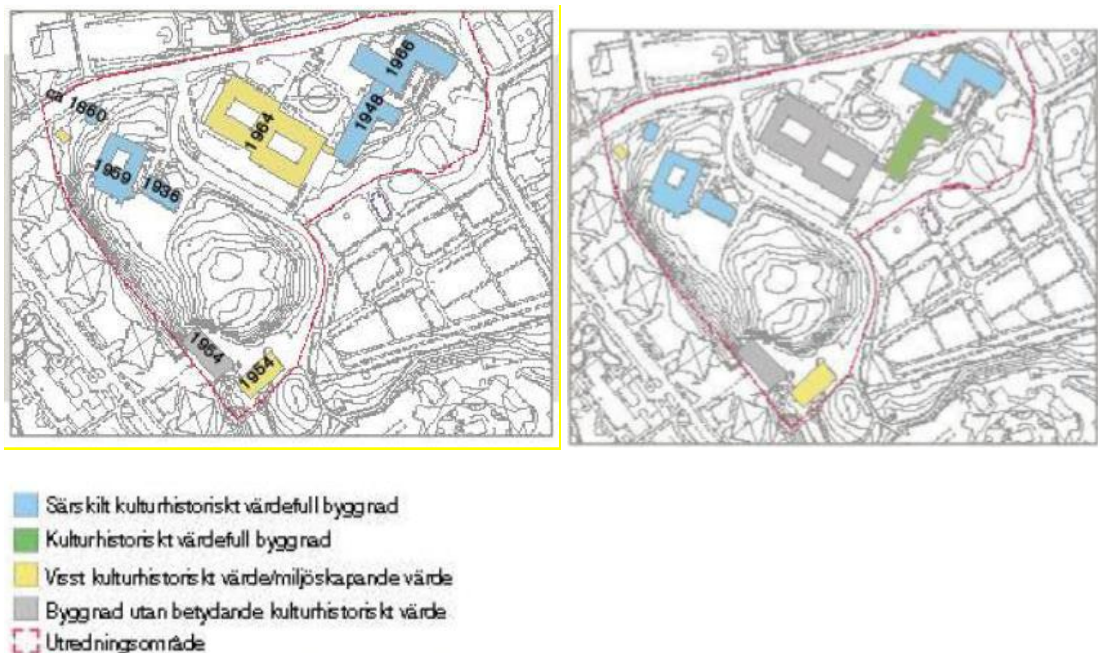
4.4.1 Fastighetsinformation

Fastighetens läge och historik

Fastigheten är belägen i centrala Huddinge med adress Kommunalvägen 28. På fastigheten finns tre byggnader. Den äldsta byggnaden är från 1947 och uppfördes som kommunkontor. En ytterligare byggnad uppfördes 1964 innehållande kontorslokaler för kommunens verksamheter. Biblioteksbyggnaden uppfördes 1966. På fastigheten finns också ett parkeringsdäck med 50 parkeringsplatser uppfört 1964, två markparkeringsplatser med ca 55 platser och en parkyta med en damm. Fastigheten ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB som förvärvade den från Huddinge kommun under 2017.

Arkitektur och kulturmiljövärden

Fastigheten är omnämnd i Kulturmiljöprogrammet från 2019. I programmet anges att området kring Kommunalvägen utmärker sig i Huddinge genom sitt långa tidsdjup som central plats, från medeltida sockencentrum till dagens kommuncentrum. Kommunalvägen är den plats i Huddinge som tydligast berättar om kommunens utveckling. Byggnaderna längs Kommunalvägen visar på tidstypisk och högkvalitativ arkitektur på såväl institutionsbyggnader som bostadsbebyggelse. Detta innebär att det krävs att stor hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena vid renovering och ombyggnad, rivning av värdefulla byggnader bör undvikas, nya tillägg och förändringar av dessa byggnader ska utföras restriktivt och antikvarisk sakkunnig ska medverka vid planering och bygglov. Kommunalvägens sträckning och läge är viktig att beakta och bevara. Byggnaden (A) från 1964 är av mindre kulturhistorisk värdefull och kan rivas. Bilden nedan visar resultat från en tidigare genomförd kulturhistorisk inventering.



Den kulturhistoriska klassningen kan innebära en begränsning avseende potential för alternativ användning och kan leda till höga ombyggnadskostnader, begränsad flexibilitet i lokalutformning, Sämre förutsättningar att uppnå modern kontorsstandard.

Detaljplanestatus

Fastigheten omfattas av två äldre stadsplaner från 1964 respektive 1965 (planbeteckning 0126K-6235 och 0126K-6119). Byggnation omfattas av planbestämmelsen A, allmänt ändamål.

Nuvarande skick

Byggnaderna är i behov av renovering och uppdatering av tekniska system.

Uthyrbar area

Totalt uppgår arean till 11 224 kvadratmeter bra för samtliga tre byggnader på fastigheten exklusive parkeringsdäcket. Arean per byggnad uppgår enligt nedan till:

- Byggnad 01 Hus B, från 1947, kommunkontor 2 271 kvadratmeter bra
- Byggnad 02, Hus A, från 1964, kommunkontor 6 452 kvadratmeter bra
- Byggnad 03 Hus C, från 1966, bibliotek 2 501 kvadratmeter bra
- Byggnad 04, från 1964, parkeringsdäck 336 kvadratmeter bra

Kommunens behov av lokaler i fastigheten

Huvudbiblioteket och kommunhusets verksamheter kommer under 2028 att flytta till ett nytt kommunhus som är under uppförande på Paradistorget i Huddinge centrum. Befintliga lokaler för verksamheten kommer att bli vakanta från och med 2029.

4.4.2 Ekonomisk analys

Fastighetens bokförda restvärde uppgår till 29 784 000 kronor.

Hyresintäkter:

Huddinge kommun förhyr idag ca 10 700 kvadratmeter lokalarea till självkostnadshyra om 10 300 000 kronor per år, motsvarande 970 kronor per kvadratmeter. Svefas bedömning av marknadshyra och potentialvärde visas i tabellen nedan:

Populärnamn	Area	Budgeterat hyresvärde (2025), tkr	Budgeterat hyresvärde kr/kvm	Svefas bedömning av hyresvärde, tkr	Svefas bedömning av hyresvärde, kr/kvm	Hyres-potential, tkr	Investerings-behov, tkr*	Potentialvärde, tkr**
Kommunhuset	10 646	10 303	968	18 630 - 20 227	1 900 - 2 300	8 328 - 9 924	125 000	188 000 - 245 000
Kommunhuset	4 772	4 618	968	8 351 - 9 067	1 900 - 2 300	3 733 - 8 099	44 000	84 000 - 110 000

*Av Svefa bedömd investering för att nå full hyrespotential

**Av Svefa bedömt potentialvärde när investering är utförd utan avdrag för investeringen

Svefa har bedömt marknadshyran utifrån ett spann beroende på vilken typ av verksamhet som kan tänkas förhyra lokalerna. Övre raden avser hela Kommunhuset och i den undre raden har den nyare byggnaden (Hus A) om ca 6 400 kvadratmeter exkluderats då byggnaden kan utvecklas eller rivas för att tillskapa till exempel nya bostäder.

Om en investering genomförs för helheten eller i vissa byggnader, Hus B och Hus C, kommer potentialvärdet överstiga det nya bokförda värdet vid aktivering av investeringen. Se bilaga 5 för redovisning av bedömning av potentialvärde.

Värdet del av fastigheten, Hus B och Hus C idag utan hyresgäster bedöms till mellan 20 000 000 – 25 000 000 kronor.

Drift- och underhållskostnader:

Tabellen nedan visar en jämförelse av drift- och underhållskostnader för Kommunhuset. Ett genomsnitt av de tre senaste årens (2022 – 2024) utfall har jämförts med Svefas erfarenhetsvärden för liknande användningsområde. Bedömd kostnadsnivå efter en eventuell investering är cirka 80 kronor längre än kostnadsnivån utan utförd investering.

Kommunalhuset 2 (Kommunhuset)	Area: 10 656 kvm	Genomsnittlig kostnad utfall för 2022-2024	Svefas bedömning utan investering	Svefas bedömning efter investering	Procentuell skillnad utan investering
Drift- och underhållskostnader	tkr	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm	
Elhandel, Elnät	-1 436	-160	-47	-39	71%
Fjärrvärme, uppvärmning	-1 191	-95	-120	-100	-26%
Vatten	-141	-12	-17	-17	-42%
Avfallshantering	-61	-8	-14	-14	-75%
Taxebundna kostnader	-2 829	-275	-198	-170	28%
Fastighetsskötsel och drift		-79	-60	-60	24%
Avhjälpande underhåll		-30	-45	-45	-50%
Planerat underhåll		-97	-200	-150	-106%
Fastighetsförsäkringar		-9	-11	-11	-22%
Total		-490	-528	-450	-8%

Utfallet för taxebundna kostnader för objektet är högre än Svefas erfarenhetstal liksom fastighetsskötsel och drift samt avhjälpande underhåll. Att nivån för planerat underhåll är lägre än erfarenhetstalen kan förklaras av att verksamheten kommer avflytta under 2028 och att byggnaderna behöver uppgraderas.

Utfördelade kostnader avser kostnad för administration och viss fastighetspersonal, utfallet för detta kostnadsslag ligger över Svefas erfarenhetstal.

4.4.3 Underhålls- och investeringsbehov

Tabellen nedan visar Huddinge Samhällsfastigheters bedömning av planerat underhåll och investering för Kommunhuset då lokalerna blir vakanta.

Kommunalhuset 2	Kommunhuset	Kostnad (tkr)	Genomförs	Kostnad (tkr)	Genomförs	Kostnad (tkr)	Genomförs
		Hus 01 (B)		Hus 02 (A)		Hus 03 (C)	
Planerat underhåll	Brand och säkerhet (tkr)	0	-	561	2032	-	-
	Eloch belysning (tkr)	2 891	2032	-	-	-	-
	Fasad (tkr)	1 568	2034	4 730	2032	1 012	2032
	Yttertak (tkr)	257	2034	-	-	107	2032
Investering	VA Stambyte (tkr)	0	-	22 814	2032	8 843	2032
	Brand och säkerhet (tkr)	0	-	-	-	537	2032
	Eloch belysning (tkr)	0	2032	4 077	2032	1 508	2032
	Invändigt (tkr)	1 124	2032	33 764	2032	13 088	2032
	Värme och kyla (tkr)	4 523	2032	10 038	2032	3 891	2032
	Yttertak (tkr)	2 574	2034	2 494	2032	-	-
	Ventilation (tkr)	1 253	2032	1 166	2032	918	2032
	Hissar (tkr)	0	-	707	2032	-	-
	Summa åtgärder	14 190	tkr	80 351	tkr	29 904	tkr
Summa åtgärder		6 248	kr/kvm	12 454	kr/kvm	11 957	kr/kvm

Svefa bedömer att planen ovan är rimlig i omfattning och kostnadsbild. Åtgärderna skulle kunna tidiga-reläggas och startas under 2029 eftersom Kommunhuset blir vakant 2028/2029.

4.4.4 Bedömning av alternativa användningsområden

När kommunhuset blir vakant öppnas möjligheten upp för utveckling av fastigheten. Ett förändrat användningsområde av byggnaderna eller rivning av vissa byggnader kommer innebära att en ny detaljplan behöver tas för framtida användning. Som tidigare nämnts är befintliga byggnaderna i behov av upprustning och teknisk uppgradering. Det pågår en stråkutredning för Kommunalvägen som ännu inte är klar och Svefa har inte kunnat ta del av denna.

Eftersom det nya kommunhuset är under uppförande antar Svefa att kommunen inte har långsiktigt behov av kontorslokaler på fastigheten. Kommunen kan stycka av delar av fastigheten för utveckling och behålla de kulturhistoriska värdefulla byggnaderna om man önskar. Efter renovering kan dessa lokaler hyras för kontorsverksamhet eller annan verksamhet.

Kommunfastigheten har enligt tidigare utredningar visat en tydlig utvecklingspotential för bostadsändamål i ett längre tidsperspektiv, denna bedömning står fast då kommunen nu avser att lämna kommunhuset i sin helhet. Däremot begränsar kulturhistoriska värden och ett något perifert läge den ekonomiska attraktiviteten för alternativ användning i form av kontor eller för annan kommersiell lokalverksamhet.

Bostadsutvecklingsalternativ

Tengbom arkitekter har studerat tre utvecklingsscenarier för kontorsbyggnaden i rapporten Kv Kommunhuset 2 daterad 24 september 2024. Utredningen visar att mellan 7 700 – 9 200 kvm BTA bostadsbyggrätter kan tillskapas. Om hus A från 1964 och parkeringsdäcket rivs öppnas större möjligheter upp för en attraktiv bostadsutveckling då större frihet ges i planeringen av marken.

Att riva befintliga byggnader är vanligen mer attraktivt för en byggaktör än att bygga om eller bygga på en befintlig byggnad då nybyggnad oftast leder till en högre utnyttjandegrad av marken eftersom mindre låsningar finns. Dock kan det ur klimatperspektiv vara lönsamt att bygga om befintliga byggnader under förutsättning att mått på byggnadskropparna är lämpliga för bostadsbyggnation.

Svefa bedömer att om ytterligare kommunal mark kan tillföras finns det möjlighet att skapa ett större bostadsstadsprojekt, se bild nedan. Kullen söder om Kommunhuset 2 kan utredas för bostadsbyggen.



Mark som vid ny detaljplan skulle vara lämplig att delvis inkluderas i en ny utvecklingsplan för bostadsändamål.

Om Huddinge kommun önskar tillföra moderna hyresrätter som är centralt belägna rekommenderas att Huga bostäder AB utreder om det skulle vara ekonomiskt möjligt att genomföra nybyggnads- eller ombyggnadsprojekt på fastigheten Kommunhuset 2. Om Huga Bostäder inte är intresserade av att utveckla egenägda objekt på platsen kan marken säljas på olika sätt, dels genom ett markanvisningsförfarande, dels som en direktaffär där en bostadsutvecklare tillträder och betalar marken vid en avstyckning. Eftersom det kan vara svårt att erhålla finansiering för projektfastigheter kan ett markanvisningsalternativ vara mer attraktivt för att hitta aktörer med genomförandekraft. Markanvisning kan ske under olika delar av detaljplaneprocessen, Svefa rekommenderar dock att markanvisning sker i tidigt i detaljplaneprocessen så att bostadsaktör/er kan medverka i planarbetet.

Den äldre kommunhusbyggnaden och biblioteksbyggnaden

Beroende på ställningstagande kring kulturhistorisk värdefull bebyggelse kan Huddinge kommun välja att behålla dessa två byggnader och renovera dem för uthyrning på den kommersiella marknaden.

4.4.5 Behov av fördjupningar, ytterligare utredningar och eventuellt planarbete

En detaljplaneprocess är nödvändig att inleda inför en förändrad användning av byggnader och mark på fastigheten Kommunhuset 2 då gällande stadsplaner endast medger användningen allmänt ändamål.

För att realisera potentialen för fastigheten Kommunhuset 2 krävs en strategisk plan för bevarande-frågor, tydlig riktning för detaljplaneprocessen, samt analys av bostadsmarknaden. Utvecklingen av fastigheten kan utgöra ett viktigt inslag i kommunens långsiktiga stadsutveckling i centrala Huddinge och skapa intäkter från en eventuell markförsäljning.

Svefa ser behov att utreda en bostadsutveckling på fastigheten ur ett vidare perspektiv där ytterligare kommunal mark kan tillfogas ett bostadsprojekt för att skapa attraktivitet på marknaden. Detta skulle ge

kommunen möjlighet till ett större grepp och möjlighet att stadsutveckla ett sammanhang där man kan skapa attraktivare bostadsområde än vid utveckling av enskild fastighet.

4.4.6 Rekommendationer

Utveckla för bostadsändamål i samarbete med Huga Bostäder eller extern aktör. Renovera och hyr ut kulturhistoriska byggnader om fortsatt kommunal ägande.

Motivering:

Ekonomi: Hyresintäkter ca 10,3 miljoner kronor per år fram till 2029. Därefter vakant. Utvecklingspotentialen är hög – potential för 7 700 – 9 200 kvm BTA bostäder inom befintlig fastighet.

Utvecklingspotential: Hög, särskilt om marken kombineras med intilliggande kommunal mark. Lämpligt för bostäder, äldreboende eller trygghetsboende.

Utmaning: Kulturvärden kräver bevarande av äldre byggnader. Rivning möjlig av byggnad från 1964. Detaljplaneändring nödvändig.

Strategiskt: Stadsutvecklingspotential med tillskottsmark. Avkastningsmöjligheten är hög, men kräver tydlig strategi.

Svefa rekommenderar följande inledande åtgärder:

- Starta detaljplaneprocess.
- Samverka med Huga Bostäder i tidigt skede.
- Pröva markanvisning till extern aktör om Huga Bostäder inte vill utveckla fastigheten.
- Utredda försäljning av fastigheten i delar eller i sin helhet.

4.5. Arrendegård - Kassellets Gård, del av Länna 45:1 och Lissma 4:42



Flygbild över gårdsbildningen.



Karta över Kassellets gård

Kassellets gård är idag tomställd. Analysen är utförd med utgångspunkt från det tidigare upprättade gårdsarrendeaftalet med sidoarrendeaftal som upphörde under 2023. För det tidigare arrendets omfattning, se kartor i bilaga 4 i avsnitt 5.

4.5.1 Fastighetsinformation

Fastighetens läge och historik

Arrendegården Kastellet är belägen i Lissma inom Lännaskogens naturreservat (kommunalt reservat). Det tidigare arrendet omfattade ett gårdsarrende om 8 ha mark, varav åkermark ca 4,5 ha, 2,5 ha ängsmark och ca 1 ha gårdsområde. I arrendet ingår en arrendatorbostad med en bostadsarea om 120 kvm och ett ytterligare bostadshus om 70 kvm boarea samt ett pannhus (pelletspanna), en maskinhall, ladugård med loge, ett magasin med vedförråd och ett hönshus. Det finns ytterligare tre byggnader som arrendator kunde nyttja där Huddinge kommun hade för underhålls- och byggnadsskyldighet enligt tidigare arrendeavtal, det gamla torkhuset, en friggebod och en redskapsbod. Till arrendet fanns också ett sidoarrende om ca 14,6 ha fanns också, 14 ha naturbetesmark och 0,6 ha ängsmark som löpte årsvis.

Arkitektur och kulturmiljövärden

Kastellets gård är inte omnämnd i Kulturmiljöprogrammet från 2019.

Planstatus

Kastellets gård ligger inom naturreservatet Lännaskogen.

Nuvarande skick

Arrendatorsbostaden:

Vid platsbesöket noterades det att byggnaden har röt- och eventuell fuktskada i en yttervägg och i en del av yttertaket. Byggnaden har ett renoveringsbehov.

Den mindre bostadsbyggnaden:

Denna byggnad uppfördes under 2021 som ersättning för en äldre byggnad och har en god standard.

Ladugården:

Byggnaden är av äldre karaktär. Det finns plats för uppbundna djur men dessa platser uppfyller inte dagen krav på för djurhållning. Det finns också ett utrymme för lösdrift av djur samt en loge. Ladugården uppfyller inte kraven för att bedriva mjölkproduktion. Byggnadens skick och standard är av låg standard men tidstypisk för sin ålder då inga större moderniseringar skett.

Magasin med vedförråd:

Byggnaden är av äldre karaktär och behov av upprustning utifrån användningsområde.

Pannhus:

Pannhuset är av god standard med en pelletspanna.

Maskinhall:

Normal standard för en maskinhall i plåtutförande.

Torkhuset:

Torkhuset är en mycket gammal byggnad som är ouppvärmad och i behov av renovering. Taket är belagt med plåt vilket inte är tidstypiskt för byggnader av äldre karaktär.

Hönshuset

Mindre hönshus med normal standard för ett äldre lantbruk.

Kommunens behov av lokaler i fastigheten

Beroende på ställningstaganden kring arrendegårdar kan Huddinge kommun vilja fortsätta att arrendera ut Kassellets Gård. Inom Huddinge kommun finns ytterligare 4 arrendegårdar, Balingsholms gård, Björksättra gård, Lissma Gård och Lövsta Gård. Kassellets Gård är den minsta av dessa arrendegårdar såsom tidigare arrendeavtal (gårdsarrende och sidoarrende) var utformade.

4.5.2 Ekonomisk analys

Kassellets Gård (gårdsarrende) – intäkter som en arrendegård

Kassellets gård är idag outhyrd. Tidigare gårdsarrende och arealer för tidigare sidoarrende (cirka 22,6 ha) anses tillsammans som en lämplig storlek för ett mindre hobbyjordbruk, det vill säga att arrendatorn behöver ha en annan stadigvarande inkomstkälla förutom inkomsten från att driva jordbruket. En arrendatorbostad bedöms som lämplig i arrendet.

Ekonomibyggnaderna och markarealen lämpar sig för cirka 20 kor/köttdjur på naturbete eller cirka 30 tackor.

I ett gårdsarrendeavtal ansvarar arrendatorn vanligen för löpande drift- och underhållskostnader för gården och för underhåll av invändigt ytskikt i arrendatorbostaden. Jordägaren ansvarar för underhållsåtgärder av större karaktär såsom takomläggning, större ommålning, byte av värmepanna med mera.

Utifrån andra jämförbara arrendeavtal bedömer Svefa att en lämplig arrendeavgift uppgår cirka 90 000 till 100 000 kronor per år för den större bostadsbyggnaden och ekonomibyggnaderna inklusive en mark om ett nytt avtal om gårdsarrende ska tecknas. I ett nytecknat avtal rekommenderar Svefa att marken som ingick i sidoarrendet i det före detta arrendeavtalet inkluderas för att skapa ett långsiktigt arrendeförhållande mellan arrendator och jordägare samt förutsättningar för ett stabilt hobbyjordbruk. Markareal som skulle ingå i ett nytt arrendeavtal uppgår då till ca 22,6 ha. Arrendeavgiften kan behöva justeras då det finns byggnadsdelar med eftersatt underhåll som en arrendator skulle ha stått för enligt en normal gränsdragningslista mellan arrendator och jordägare.

För att kunna arrendera ut eller hyra ut det större bostadshuset behöver reparations- och underhållsåtgärder utföras, se vidare under avsnittet underhållskostnader nedan.

Den mindre bostadsbyggnaden (Lilla Kassellet)

Den mindre bostaden var uthyrd från mitten av 2023 till mitten av 2025 med ett tidsbegränsat hyresavtal om tre månaders löptid. Intäkten uppgick till 103 200 kronor per år motsvarande 1 424 kronor per kvadratmeter och 8 900 kronor per månad. Hyresavtalet omfattar även tomtmark (trädgård). Mot beaktande av bostadsbyggnadens läge och att den hyrdes ut med avstående av besittningsskydd bedöms hyran som skälig.

Driftskostnader:

En arrendegård ska normalt ha låga löpande drifts- och underhållskostnader för jordägaren då arrendatorn enligt sedvanliga arrendeavtal är ansvarig för löpande drifts- och underhållskostnader. En jordägare ansvarar, som tidigare beskrivits ovan, för större planerade underhållsåtgärder av byggnader och marker.

Tabellen nedan visar utfall av kostnader för Kassellets gård under 2020 till 2024:

Kassellets gård	2020	2021	2022	2023	2024
Städ- och löpande skötselkostnader	60	58	46	5	6
Entreprenad/reparationskostnader	285	287	889	927	18
El och sophämtning/latrintöming	0	7	8	28	20
Konsult- och utredningskostnader	13	718	422	203	38
Avskrivningar och internränta	0	0	153	287	250
Summa per år, tkr	358	1 071	1 518	1 450	331

Utmärkande för kostnadsbilden är att stora summor har lagts ner på konsult- och utredningskostnader på grund av byggnadernas skick. Avskrivningar och internränta har tillkommit efter uppförandet. Avskrivningar och internränta är till största del hänförliga till den ny-uppförda mindre bostadsbyggnaden.

En fullständig bedömning av framtida kostnader och intäkter är svåra att göra idag innan inriktning för gården beslutats.

Värde:

Bedömt värde för Kassellets gård uppgår till cirka 9 500 000 kronor. Värdet har baserats på tidigare arrendeavtal, gårdsarrende och sidoarrende innebärande två bostadsbyggnader, ekonomibyggnader, åkermark (4,5 ha), betesmark (14 ha), ängsmark (2,5 + 0,6 ha) och övrig mark (gårdsområde). Detta värde kan komma att justeras beroende på hur stor mark som skulle ingå vid en eventuell försäljning.

4.5.3 Underhållsbehov

Underhållsplan per byggnad finns upprättad. Totalt framtida underhållsbehov under perioden 2025 till 2071 bedöms uppgå till 4 400 000 kr för ekonomibyggnader och den mindre bostadsbyggnaden fördelat på 3 200 000 kr för ekonomibyggnader och för den mindre bostadsbyggnader uppgår underhållsbehovet till 1 200 000 kronor.

Inom den närmaste tioårsperioden (2025 – 2034) bedöms underhållskostnaderna för dessa byggnader uppgå till 3 000 000 kronor, varav 2 800 000 kronor för ekonomibyggnader och 200 000 kronor för den mindre bostadsbyggnaden.

Det större bostadshuset är behov av en genomgripande renovering där bland annat stomme, vissa delar av tak, bottensyll och våtrum åtgärdas. Åtgärderna har kostnadsbedömts av en entreprenör och uppgår till 1 700 000 – 2 400 000 kronor beroende på val av åtgärder.

Underhåll som bedöms utföras av en arrendator enligt en normal gränsdragningslista mellan arrendator och jordägare uppgår enligt upprättad underhållsplan till 763 000 kronor inom den närmaste tioårsperioden för den stora bostadsbyggnaden inklusive tillhörande ekonomibyggnader. Om en genomgripande renovering utförs av bostadshuset kommer denna bedömning att ändras.

Kassellets gård har ett stort underhållsbehov inom den kommande tioårsperioden, cirka 4 700 000 – 5 400 000 kronor.

4.5.4 Bedömning av alternativa användningsområden

För Kassellets gård finns olika scenarier för framtida användning. De alternativ där Huddinge kommun fortsätter att äga Kassellets gård är samtliga förknippade med någon form av investering/underhållsåtgärd behöver genomföras.

Fortsatt uthyrning med jordbruksinriktning

- Huddinge kommun fortsätter arrendera ut den större bostadsbyggnaden, ekonomibyggnader och mark som ett hobbyjordbruk.
- Arrendera ut Kastelets gård som besöksgård.

Att Huddinge kommun ska fortsätta med arrendeverksamheten av Kastelets Gård kan motiveras dels genom att gårdsverksamheten bidrar till brukande och skötsel av marken inom naturreservatet, dels av att kommunen möjliggör för medborgare att kunna få möjlighet att bruka jord och ha djurhållning som alternativ inkomstkälla. Om inte en arrendedator sköter marken som tillhört tidigare arrende kommer detta bli en ökad skötselkostnad för Huddinge kommun.

Detta alternativ är förknippat med att ekonomibyggnaderna behöver rustas upp/renoveras inom den närmaste tioårsperioden för cirka 2 800 000 kronor. Dessutom behöver arrendatorsbostaden åtgärdas för att uppnå godtagbar standard för cirka 1 700 000 – 2 400 000 kronor.

Arrendera ut som besöksgård

Kastelets Gård skulle med sitt goda läge kunna vara lämplig som en besöksgård. Kollektivtrafik i form av buss finns på Lissmavägen så tillgängligheten är god.

Fortsatt uthyrning utan jordbruksverksamhet

- Den mindre bostadsbyggnaden kan hyras ut som bostad för mindre familj/personer som behöver ett boende på en lugn plats.
- Den större bostadsbyggnaden kan hyras ut som bostad för en större familj som behöver ett lugnt boende.
- Hyra ut ekonomibyggnaderna till en separat verksamhet.

Att hyra ut bostadsbyggnaderna till individer inom kommunen som kan behöva bo i ett annat sammanhang än i en tät stadsstruktur bidrar till den sociala hållbarheten. Uthyrning av bostaden bör riktas till unga vuxna och familjer som har behov av en lugn boendemiljö. Uthyrningen rekommenderas att hanteras av Socialförvaltningen. Detta alternativ är förknippat med en upprustningskostnad för den större bostadsbyggnaden.

Uthyrning av ekonomibyggnaderna kan vara attraktiva till ett mindre entreprenadföretag som kan använda byggnaderna för lager av materiel, maskiner med mera. Personalutrymme saknas i ekonomibyggnaderna, detta kan lösas genom att en eventuell verksamhetsutövare hyr in en mindre modulbyggnad/vagn. Detta förslag kan dock försvåras av att ekonomibyggnaderna ligger inom Lännskogens naturreservat.

Avyttring:

Mot bakgrund av att Huddinge kommun innehar fyra andra arrendegårdar och Kastelets Gård är den minsta av dem samt att gården är i behov av stora underhållsåtgärder kan en försäljning av gården övervägas. Gården har heller inga omtalade kulturhistoriska värden.

En försäljning kan göras på olika sätt:

- Stycka av gårdsbildningen med två bostadsbyggnader och ekonomibyggnader och samtidigt upprätta ett längre sidoarrendeavtal (till exempel tio år) för en lämplig markareal så att ett hobbyjordbruk kan bedrivas.

- Stycka av gårdsbildningen med två bostadsbyggnader och ekonomibyggnader utan jordbruksmark och sälja denna enhet.
- Endast sälja gårdsbildningen med den större bostadsbyggnaden inklusive ekonomibyggnader utan jordbruksmark.
- Sälja den mindre bostadsbyggnaden separat och stycka av mark enligt nuvarande hyresavtal.

En försäljning av Kassellets gård utan mark kan vara ett attraktivt alternativ då ekonomibyggnaderna efter ombyggnad/renovering av en ny ägare kan användas för annan verksamhet än jordbruksverksamhet.

Då Kassellets Gård är belägen inom Lännaskogens naturreservat kan avstyckningen av markarealer vara mer komplicerad eftersom hänsyn behöver tas till naturreservatsbildningen. Eventuellt kan skötselplaner och föreskrifter behöva justeras.

4.5.5 Behov av fördjupningar, ytterligare utredningar och eventuellt planarbete

Frågan om naturvård och brukandet av naturmark inom en kommun är komplex med många olika frågeställningar. Svefa rekommenderar Huddinge kommun att överväga en utredning där samtliga arrendegårdar ingår avseende underhållstatus, arrendeavgifter, hur arrendatorerna uppfyller arrendeaftalens villkor, personella resurser som behövs för att förvalta dessa arrende, hur kommunen arbetar med förvaltningen av arrendena samt analyserar värdet av att äga dessa lantbruk. Utredningen ska leda till att Huddinge kommun får ett konkret beslutsunderlag om hur lantbruksverksamhet inom Huddinge kommun ska bedrivas.

Ur ett arrendatorperspektiv är trygghet och långsiktighet en viktig faktor samt att arrendatorn är väl införstådd med att denne tar på sig ett stort underhållsansvar samt att ersättningsskyldighet föreligger om inte underhållet av mark och byggnader utförts under arrendeperioden. Detta kan vara problematiskt när kommunen är jordägare och anses som den starkare parten i ett arrendeförhållande. Det gäller att finna en arrendator som är väl införstådd med ansvaret som individen åtar sig genom att ingå ett arrendeförhållande. Krav på kunskaper om drift av jordbruk behöver ställas från kommunens sida på en arrendator för att undvika problem under och efter arrendeförhållandet.

Ytterligare utredningar som Svefa rekommenderar innan beslut om Kassellets gård fattas:

- Kontrollera offerten som finns framtagen för åtgärder av den större bostadsbyggnaden samt rådgör med byggnadsantikvarisk kompetens ur ett genomförandeperspektiv om nödvändiga renoveringsbehov.
- Utred om bostäderna kan användas för stödboenden tillsammans med Socialförvaltningen.
- Utredda om ökade skötselkostnader för arrendemarken uppstår om inte Kassellets gård drivs som arrendegård i framtiden.
- Utredda ägandet av samtliga arrendegårdar samt om kommunen ska bedriva jordbruksverksamhet genom arrendatorer för att få ett konkret beslutsunderlag för om kommunen ska äga lantbruk.

Förslag: Fastighetsutvecklingsutredning med två alternativa fokus, LSS-boende med dagverksamhet alternativt försäljning som till exempel hästgård.

5. Bilagor

5.1. Bilaga 1

Fastighetspolicy

Fastighetspolicyn är gällande från 2024-02-12 med diarienummer KS-2022/1216.

Syfte och mål

- Styrning av kommunkoncernens fastighetsinnehav ur ett hållbarhetsperspektiv (socialt, ekologiskt, ekonomiskt).
- Säkerställa aktiv, strategisk planering av ägande, förvaltning och utveckling.

Omfattning

- Gäller kommunala fastigheter (mark & byggnader) och bostadsrätter.
- Inkluderar både befintligt innehav och framtida förvärv.

Ägande

Kommunen ska äga fastigheter som är strategiskt viktiga för:

- Kommunal service, bostadsförsörjning, rekreation och offentlig miljö.
- Genomförande av översiktsplanen.
- Bevarande av kultur- och naturvärden.
- Visst fastighetsägande kan motiveras av stöd till ideella verksamheter.

Förvaltning

Professionell och hållbar teknisk, ekonomisk och administrativ förvaltning.

Fokus på:

- Kostnadseffektivitet och kvalitet.
- Klimat- och miljöpåverkan.
- Rätt investering utifrån nyttjandeperiod eller försäljningsvärde.

Utveckling och avyttring

- Behålla fastigheter med långsiktig strategisk nytta.
- Avyttra icke nyttjade eller icke-strategiska fastigheter – men förädla vid behov före försäljning.
- Förvärv och försäljning ska ske på marknadsmässiga villkor, undantag kräver särskild motivering.

5.2. Bilaga 2

Riktlinjer för fastighetsinnehav för Huddinge kommun - sammanfattning

Riktlinjerna är gällande från 2024-02-12 med diarienummer KS-2022/1216.

Syfte och tillämpning

- Kompletterar kommunens fastighetspolicy.
- Tydliggör ansvar och principer för ägande, förvaltning och utveckling.
- Gäller kommunens nämnder samt bolagen Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huga Bostäder AB.

Ägande och förvaltning

- Ansvarstagande och god standard.
- Effektiv förvaltning med fokus på kundnöjdhet och ekonomisk hushållning.
- Underhåll styrs av behov och tidsplaner med tydliga ansvarsgränser.

Investeringar och hållbarhet

- Prova effektivisering och ombyggnation innan nybyggnation.
- Ekologisk hållbarhet via LCA, LCC och energisparåtgärder.
- Beslut grundas på kommunens gemensamma långsiktiga behov.

Upplåtelseformer och hyresprinciper

- Upplåtelse via hyra, arrende eller annan nyttjanderätt.
- Självkostnadsprincip inom kommunkoncernen.
- Marknadsmässiga villkor gäller externt.

Utveckling och förvärv

- Förvärv ska stödja översiktsplanen och samhällsplanering.
- Bytesmark och markreserv är viktiga strategiska verktyg.
- Förvärv möjligt även via bolagsöverlåtelser.

Avyttring och försäljning

- Fastigheter som saknar strategiskt värde utreds för avyttring.
- Förädling innan försäljning vid behov.
- Transparens och marknadsvärdering är grundkrav.

Ansvar och samverkan

- Tydlig ansvarsfördelning inom kommunen.
- Struktur för att undvika dubbelarbete.
- Samverkan genom forum och dialog för största kommunnytta.

5.3. Bilaga 3

Bolagsordning och ägardirektiv för Huddinge samhällsfastigheter AB - sammanfattning

Huddinge Samhällsfastigheter är bolag som har till föremål för sin verksamhet inom Huddinge kommun att förvärva, avyttra, uppföra, äga, förhyra eller med tomträtt tillhandahålla och förvalta lokaler och anläggningar för kommunens verksamheter samt lokaler och anläggningar till privata utförare av kommunal verksamhet. Vidare ska det i bolagets verksamhet ingå uppdragsförvaltning av Huddinge kommuns direktägda fastigheter.

Ändamålet med bolagets verksamhet enligt bolagsordningen:

Ändamålet med bolagets verksamhet är att tillgodose kommunens behov av ändamålsenliga fastigheter, lokaler och bostäder genom att utveckla och förvalta egna och kommunalt ägda tillgångar på ett effektivt och serviceinriktat sätt.

Bolagets verksamhet ska vidare följa de kommunalrättsliga principerna enligt kommunallagen, innebärande att verksamheten ska vara förenlig med den kommunala kompetensen. Bolaget ska tillhandahålla lokaler för den kommunala verksamheten med beaktande av självkostnadsprincipen enligt kommunallagen. Bolaget ska inte ge individuellt stöd till enskilda näringsidkare och bolaget ska iaktta förbudet mot att ge understöd åt enskilda.

Ågardirektiv – viktiga punkter

Huddinge kommuns behov av verksamhetslokaler ska huvudsakligen tillgodoses genom det helägda bolaget Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Ekonomiskt hållbar utveckling:

Huddinge kommuns verksamheter ska ha tillgång till ändamålsenliga och prisvärda lokaler till konkurrenskraftiga hyresnivåer och villkor. Huddinge Samhällsfastigheter AB ska medverka till detta genom på uppdrag av, och till förmån för Huddinge kommun äga, bygga och förvalta fastigheter. Dessa ska tillgodose verksamheternas behov till en hyra och med en kvalitet som är konkurrenskraftig jämfört med andra aktörer på marknaden och samtidigt som över tid håller kommunens hyreskostnad så låg som möjligt.

Social hållbar utveckling:

Huddinge Samhällsfastigheter AB ska under sitt fastighetsägaransvar verka för hälsosamma, trygga och säkra miljöer för kommunens verksamheter och dess brukare.

Ekologisk hållbar utveckling:

Huddinge Samhällsfastigheter AB ska i sin verksamhet bidra till att kommunkoncernen styr mot ekologisk hållbarhet och därmed minskad klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv, exempelvis genom bland annat sänkt energianvändning.

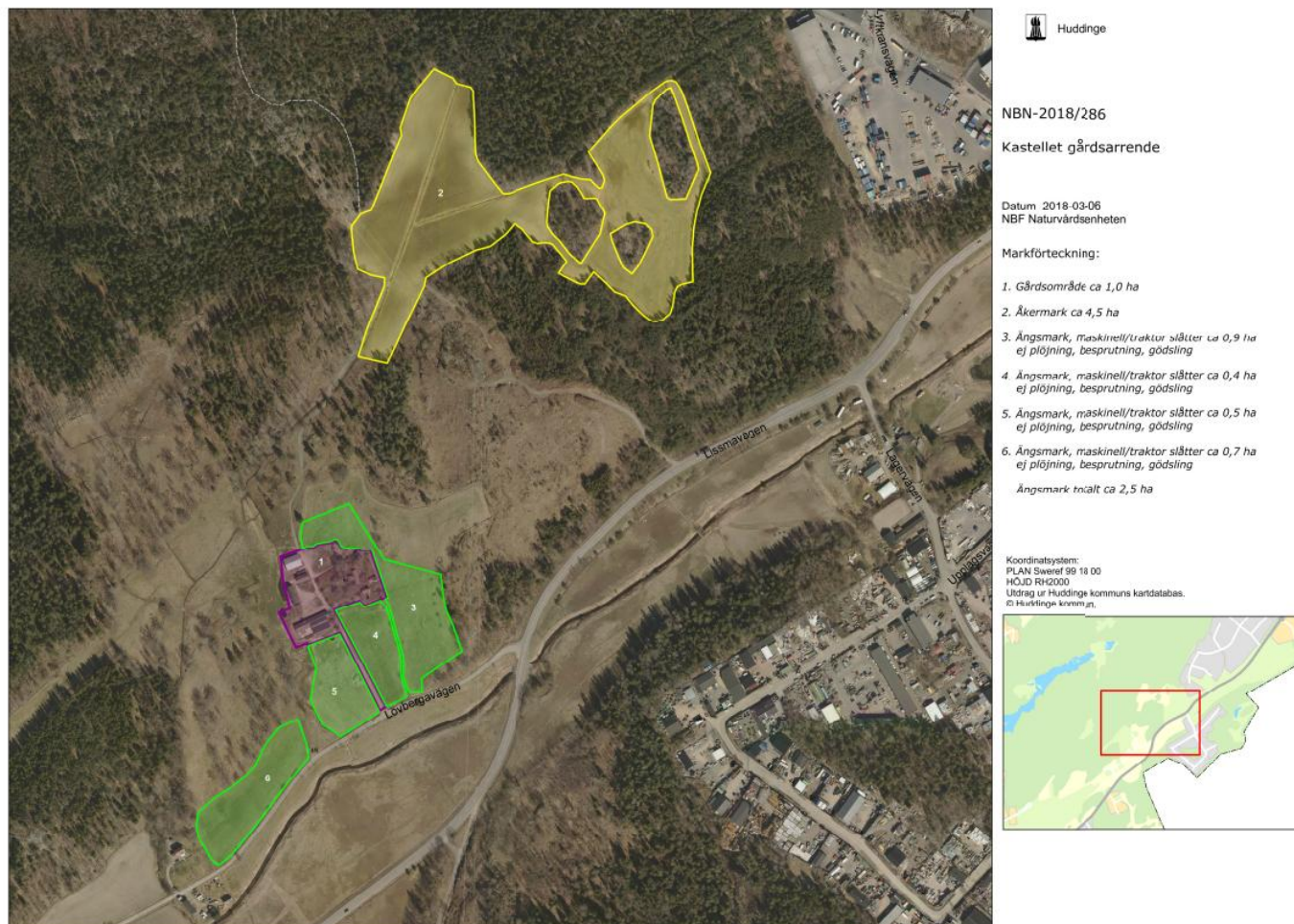
Styrande dokument:

Fastighetspolicy för Huddinge kommun, Riktlinjer för fastighetsinnehav i Huddinge kommun, Lokalförsörjningspolicy för Huddinge kommun och Riktlinjer för lokalförsörjning i Huddinge kommun är styrande dokument för Huddinge Samhällsfastigheter AB. Utöver detta utfärdar kommunstyrelsens förvaltning särskilda anvisningar som ska följas av bolaget.

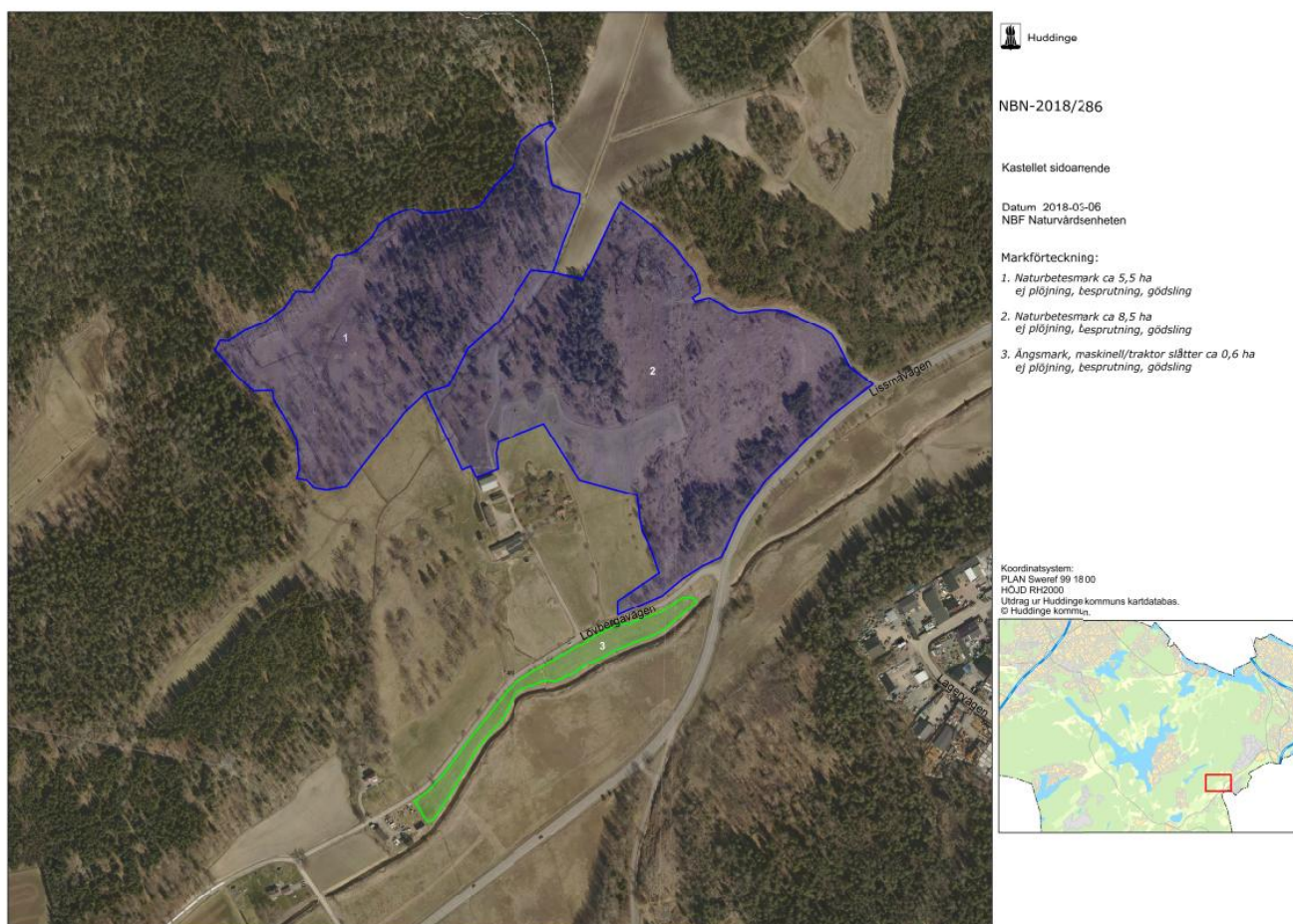
5.4. Bilaga 4

Karta gårdsarrende och sidoarrende Kastelletts gård

Karta för före detta gårdsarrende omfattande 8 ha mark.



Karta omfattande före detta sidoarrende om ca 14,6 ha mark:



5.5. Bilaga 5

I tabellerna nedan redovisas potentialvärden för analyserade fastigheter. Värdebedömningen för potentialvärdena är bedömda utifrån perspektivet att investering har genomförts och beaktande av långsiktig vakansgrad om 10 procent.

Allmänt	Area	Bedömt hyresvärde efter investering				Bedömda drifts- och underhållskostnader efter investering	
Populärnamn	Totalt (kvm)	Låg hyra (tkr)	Hög hyra (tkr)	(kr/kvm) låg	(kr/kvm) hög	Totalt (kr)	(kr/kvm)
Fullersta bio	702	878	1 053	1 250	1 500	-344	-490
Stuvsta stationshus	491	786	933	1 600	1 900	-270	-550
Vattenvaktarstugan	80	160	200	2 000	2 500	-56	-700
Kommunhuset totalt	10 646	20 227	24 486	1 900	2 300	-5 483	-515
Kommunhuset hus B+C	4 772	9 067	10 976	1 900	2 300	-2 458	-515

Allmänt	Driftnettoprognos inkl långsiktig vakans, 10%				Bedömt potentialvärde inkl avdrag långsiktig vakans 10% efter investering				
Populärnamn	Låg hyra (tkr)	Hög hyra (tkr)	kr/kvm	(kr/kvm)	Avkastning(%)	Värde låg (tkr)	Värde hög (tkr)	Värde (kr/kvm)	Värde (kr/kvm)
Fullersta bio	446	604	635	860	7,00%	6 368	8 625	9 071	12 286
Stuvsta stationshus	437	570	890	1 160	6,75%	6 474	8 438	13 185	17 185
Vattenvaktarstugan	88	124	1 100	1 550	4,00%	2 200	3 100	27 500	38 750
Kommunhuset totalt	12 722	16 555	1 195	1 555	6,75%	188 474	245 252	17 704	23 037
Kommunhuset hus B+C	5 703	7 420	1 195	1 555	6,75%	84 482	109 933	17 704	23 037

Allmänt	Uppskattat värde sälja tomställd fastighet	Bokfört restvärde	Bedömd investering	Teoretiskt bokfört värde efter investering	Differens (potentialsvärde - nytt bokfört värde)	
Populärnamn	tkr	tkr	tkr	tkr	Låg hyra (tkr)	Hög hyra (tkr)
Fullersta bio	3 000 - 5 000	1 204	11 000	12 204	-5 836	-3 579
Stuvsta stationshus	5 000	1 797	4 900	6 697	-223	1 741
Vattenvaktarstugan*	3 000 - 4 000	0	100	100	2 100	3 000
Kommunhuset totalt	-	29 784	125 000	154 784	33 690	90 468
Kommunhuset hus B+C	15 000 - 20 000	13 350	44 000	57 350	27 132	52 582

Värdebedömningen speglar endast kassaflödet för Vattenvaktarstugan. Vid en värdebedömning inför en försäljning bedöms denna typ av fastighet på andra grunder.