



Handläggare  
Gunilla Wastesson  
0853531381  
Gunilla.Vastesson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Inriktning för utveckling av fastigheten Kommunalhuset 2

### Förslag till beslut

#### *Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige*

1. Kommunfullmäktige godkänner inriktning för ägande och utveckling av fastigheten Kommunalhuset 2 i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 29 september 2025.
2. Huddinge Samhällsfastigheter AB ges i uppdrag att påbörja en process som syftar till att sälja delar av fastigheten Kommunalhuset 2 i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 29 september 2025.

#### *Kommunstyrelsens beslut*

1. Kommunstyrelsens förvaltning ges i uppdrag att utreda förutsättningar för att hyra delar av fastigheten Kommunalhuset 2 för kommunal verksamhet efter att nuvarande hyresavtal avslutats.

### Sammanfattning

Huddinges nya kommunhus och huvudbibliotek planeras att tas i bruk under 2028. Det innebär att nuvarande kommunhus och huvudbibliotek inom fastigheten Kommunalhuset 2 tomställs. Kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB behöver därför planera för kommande användning av fastigheten. För detta behövs ett beslut om inriktning om fortsatt ägande och utveckling av fastigheten.

Fastigheten Kommunalhuset 2 består av en kulturhistoriskt värdefull sammanhållen enhet, vars tre olika delar har olika förutsättningar för utveckling och framtida användning. Förvaltningen har i samråd med Huddinge Samhällsfastigheter tagit fram olika förslag till utveckling av fastigheten. Förslagen bygger på att den äldre förvaltningsbyggnaden och biblioteket bevaras och hyrs om möjligt ut till i huvudsak kommunal verksamhet, medan förvaltningsbyggnaden från 1960-talet omvandlas till bostäder alternativt rivs för att kunna uppföra helt ny bostadsbebyggelse. Delar som utvecklas till bostäder föreslås säljas i samband med att ny detaljplan antas.



## Beskrivning av ärendet

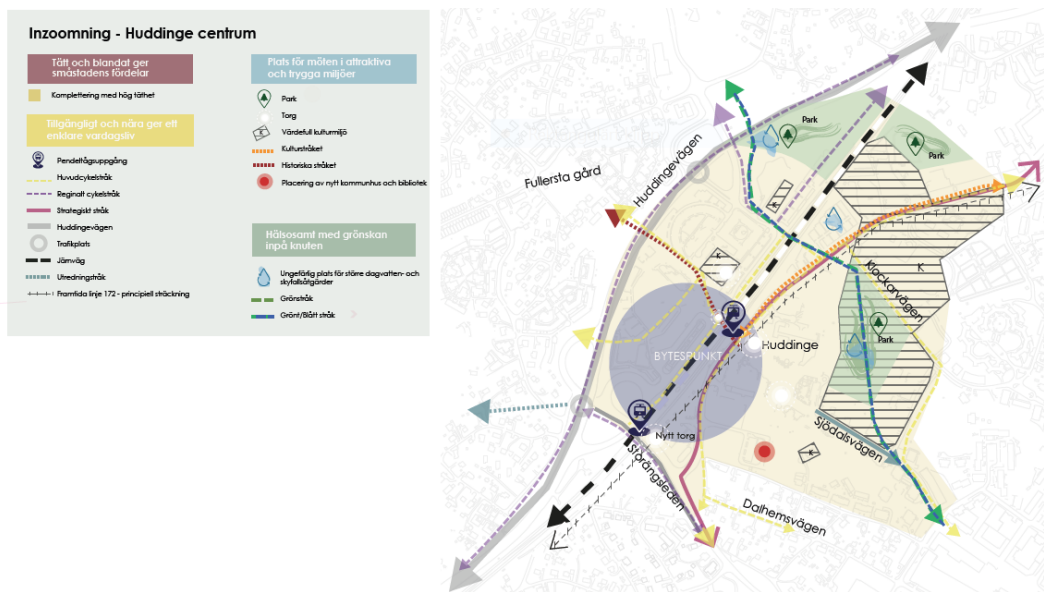
### Bakgrund

Huddinges nya kommunhus och huvudbibliotek planeras att tas i bruk under 2028. Det innebär att nuvarande kommunhus och huvudbibliotek inom fastigheten Kommunalhuset 2 tomställs. Kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB behöver därför planera för hantering av lokaler och fastighet när nuvarande hyresgäst, d v s kommunen, lämnat fastigheten Kommunalhuset 2. För att möjliggöra utveckling och annan användning än vad som kan rymmas inom detaljplanebestämmelsen allmänt ändamål krävs att en ny detaljplan upprättas. Som underlag för ett planarbete behövs en inriktning för fastighetens utveckling och användning. Huddinge Samhällsfastigheter behöver också ett beslut om inriktning från sin ägare Huddinge kommun.

Fastigheten Kommunalhuset 2 ligger i ett område som har en lång historia med samhällsutveckling från jordbrukssamhälle via sockencentrum till kommunalt centrum. Förutom det samhällshistoriska värdet har även byggnaderna på fastigheten och i området i regel ett kulturhistoriskt värde.

Fastigheten Kommunalhuset 2 är bebyggd i etapper. Den äldsta delen från 1948 utgörs av förvaltningslokaler inklusive sammanträdeslokaler för nämnder och kommunfullmäktige. Den tillbyggda förvaltningsbyggnaden med fasad i mexitegel med tillhörande garage färdigställdes 1964. Huvudbiblioteken färdigställdes 1967. Huddinge Samhällsfastigheter AB har låtit en arkitekt ta fram alternativa utvecklingsförslag för fastigheten. Hela fastigheten är uthyrd till Huddinge kommun som kontor och bibliotek.

Kommunen har tagit fram en utvecklingsplan för centrala Huddinge. Syftet med utvecklingsplanen är att säkerställa att framtida förändring av mark- och vattenanvändningen inom centrala Huddinge leder mot en långsiktigt hållbar tillväxt. För att skapa samsyn inom koncernen om framtida utveckling och ytterligare stöd för framtida detaljplanering har förvaltningen tillsammans med Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huga Bostäder AB analyserat ett område runt Kommunalvägen från Klockarvägen till och med kommunalhuset och f d prästgården. Detta har samordnats med framtagande av utvecklingsskisser för fastigheten Kommunalhuset 2.



*Utdrag ur Utvecklingsplan för centrala Huddinge, inzoomning av Huddinge centrum*

Kommunfullmäktige har i Mål och budget 2025–2027 givit i uppdrag till kommunstyrelsen att tillsammans med Huddinge samhällsfastigheter utreda koncernens framtida innehav och förvaltning av naturvårdsfastigheter, kulturhistoriskt betydelsefulla fastigheter och arrendegårdar ur ett ekonomiskt hållbart perspektiv. Resultatet av uppdraget kommer att redovisas senare. Fastigheten Kommunhuset 2 är en av de fastigheter som analyseras.

Kommunkoncernen vill inte riskera en längre tomställning av kommunalhuset och huvudbiblioteket. Processerna med kommunens arbete med detaljplan och Huddinge Samhällsfastigheters arbete med utveckling av fastigheten behöver därför påbörjas snarast möjligt. För att kunna göra det behövs ett beslut om inriktning gällande ägande och framtida utveckling av fastigheten.

### Inriktning för ägande och utveckling av fastigheten Kommunhuset 2

Fastigheten Kommunhuset 2 består av tre olika delar som har olika förutsättningar för utveckling och framtida användning.

Förvaltningen har låtit antikvarisk expertis på Nyréns Arkitektkontor beskriva de kulturhistoriska värdena av stråket runt Kommunvägen från Klockarvägen till och med Kommunhuset och Prästgården som underlag för bedömning av möjlig bebyggelseutveckling i stråket. Hela området runt denna del av Kommunvägen beskrivs som ett område med stort samhällshistoriskt värde genom att det finns ett långt tidsdjup som centrum med utveckling från jordbrukssamhälle via sockencentrum till dagens kommuncentrum. Park och bebyggelse inom fastigheten Kommunhuset 2 utgör en helhet som i sig medför ett kulturhistoriskt värde.



Huddinge Samhällsfastigheter har låtit Tengbom göra en utredning om framtida utveckling som underlag för framtida planarbete. Tre alternativ redovisas. I alla tre alternativen bevaras den äldsta delen av kommunalhuset samt biblioteket. För den tillbyggda förvaltningsbyggnaden föreslås tre olika alternativ för utveckling till bostäder. Dessutom föreslås en byggnad för bostadsändamål intill Tingsvägen.

Samtliga befintliga byggnader är i behov av renovering och uppdatering av tekniska system.

För fastigheten som helhet görs bedömningen att det är små förutsättningar att attrahera hyresgäster med kontorsändamål i större omfattning. Det innebär att man behöver söka nya användningsområden.

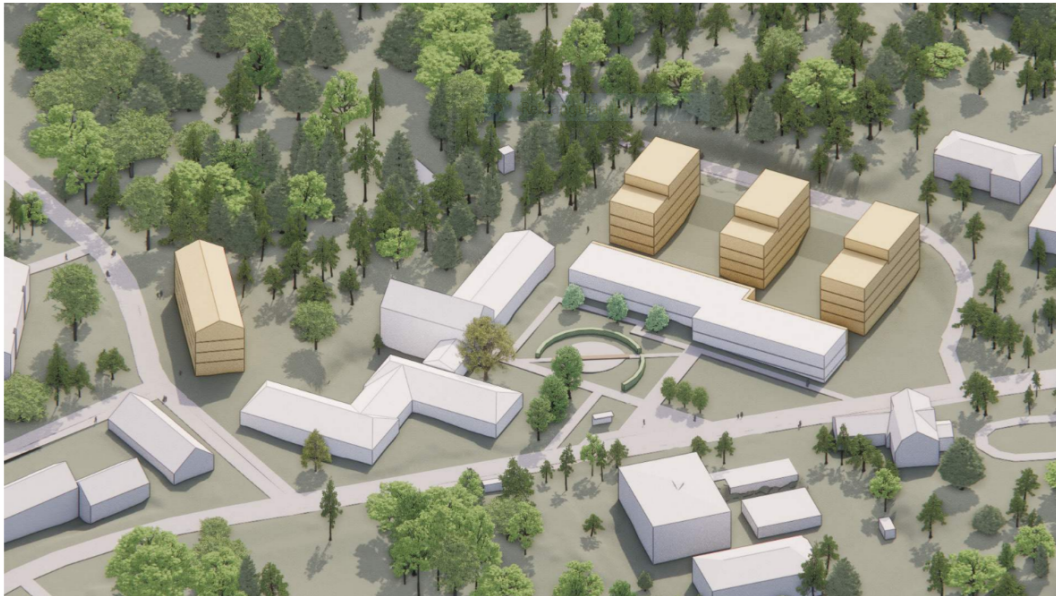
### *Inriktning för Kommunalhusets tillbyggnad, förvaltningsbyggnad (mexitegeldelen)*

Huddinge Samhällsfastigheter/Tengbom redovisar tre olika förslag till utveckling till bostäder. Två av alternativen bevarar i olika utsträckning befintlig byggnad som byggs om, på och till. I det tredje alternativet rivs byggnaden helt och ny bostadsbebyggelse uppförs. Förslagen innebär mellan 6 000 och 7 500 m<sup>2</sup> BTA för bostadsändamål. I samtliga alternativ föreslås även en kompletterande byggnad omfattande 1 700 m<sup>2</sup> BTA för bostadsändamål vid Tingsvägen i anslutning till biblioteket.



*Detta alternativ öppnar upp mot söder för att möjliggöra ombyggnad till bostäder, men bevarar i övrigt befintlig byggnad. Befintlig byggnad kompletteras med påbyggnad i två våningar och radhus i souterräng. Totalt 7 700 m<sup>2</sup> BTA (inklusive Tingsvägen)*





*I detta alternativ bevaras byggnaden närmast parken och byggs om till bostäder. Byggnaden får en ny fasad mot söder och tre nya bostadshus i lamellform i 4-5 våningar uppförs. Totalt 7 800 m<sup>2</sup> BTA (inklusive Tingsvägen)*



*I detta alternativ rivs hela mexitegelbyggnaden och ersätts med bostadsbebyggelse i E-formation. Mot parken är byggnaden i två våningar. Byggnaderna i lamellform är 4-5 våningar, indragna mot parken. Totalt 9 200 m<sup>2</sup> BTA (inklusive Tingsvägen).*

För att kunna ta ställning till vilket/vilka av dessa alternativ som ska ligga till grund för upprättande av ny detaljplan behöver förutsättningarna analyseras



ytterligare, bland annat avseende angöring och parkering. För att kunna göra en sammanvägd bedömning behöver också konsekvenser av respektive förslag ur olika aspekter tydliggöras. Olika intressen kan komma att stå mot varandra, t ex kan högre grad av anpassning för att bevara kulturhistoriska värden medföra ett lägre ekonomiskt utfall. Förslagen ger också olika förutsättningar för att möjliggöra en eventuell framtida spårväg i Kommunalvägen. Det kan bli aktuellt att ta fram ett förslag till samråd av detaljplan där mer än ett utvecklingsalternativ redovisas för att få ett väl underbyggt beslutsunderlag.

De delar av fastigheten som ska utvecklas till bostäder, dvs mexitegeldelen samt område vid Tingsvägen, bör säljas till en exploatör med erfarenhet och intresse av bostadsutveckling i kulturhistoriskt värdefull miljö. För att säkerställa kvalitet, genomförbarhet och ekonomiskt utfall är det lämpligt att Huddinge Samhällsfastigheter tar in en samarbetspartner tidigt i planeringsprocessen.

#### *Inriktning för kommunalhuset från 1948 samt biblioteksbyggnaden*

Byggnaderna har ett kulturhistoriskt värde och bör därför bevaras. Utveckling för ändrad användning bör göras så att kulturhistoriska värden värnas. För att säkerställa det bör kommunkoncernen planera för en utveckling av byggnaderna med annan användning när nuvarande hyresgäst, d v s kommunen, flyttar ut. Tillåten användning bör hållas så flexibel som möjlig för att hålla över tid.

Huddinge Samhällsfastigheter har bedömt att det kommer att vara svårt att hitta kontorshyresgäster annat än i begränsad omfattning p g a det något perifera läget och lokalernas begränsning. Om möjligt är det önskvärt att byggnaderna hyrs ut till kommunala verksamheter. Kommunstyrelsens förvaltning bör därför omgående påbörja arbetet med att utreda vilka verksamheter som skulle kunna vara lämpliga. Kommersiella hyresgäster bör kunna vara aktuellt som komplement. För att öka attraktiviteten i stråket mellan Huddinge centrum och Kvarnbergsplan vore det önskvärt att det finns hyresgäster som innebär att stråket befolkas så stor del av dygnet som möjligt.

#### *Fortsatt process*

Med detta inriktningsbeslut som grund kan förvaltningen påbörja ett exploateringsprojekt och arbetet med att söka nya hyresgäster för de byggnader som bevaras. Huddinge Samhällsfastigheter kan också påbörja planering av sin process för att utveckla fastigheten.

Preliminärt bedöms planuppdrag och tidigt avtal kunna behandlas av kommunstyrelsen under första kvartalet 2026.

#### **Förvaltningens synpunkter**

Förvaltningen har i samråd med Huddinge Samhällsfastigheter tagit fram ovan redovisade förslag till utveckling av fastigheten Kommunalhuset 2.

Förvaltningen anser att förslaget skapar förutsättningar för såväl bevarande av kulturhistoriska värden som utveckling av fastigheten med godtagbara konsekvenser. Det finns emellertid många frågor som återstår att analysera innan ett mer detaljerat förslag kan redovisas. Förvaltningen har för avsikt att i samband



med planuppdrag redovisa tydligare inriktning för fastighetens utveckling och konsekvenser av vald inriktning.

Det är angeläget att förvaltningen och Huddinge Samhällsfastigheter samarbetar för en så hög grad av måluppfyllelse med en väl genomförd avvägning mellan ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Förvaltningen vill dock understryka att kommunens myndighetsutövning i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL) utövar styrning av hur fastighetens utvecklingsmöjligheter regleras i kommande detaljplan.

För att undvika tomställning och onödiga hyreskostnader för kommunen behöver arbetet med kommunens exploateringsprojekt och detaljplan påbörjas så fort som möjligt.

### *Hållbarhetskonsekvenser*

Ekonomiska och juridiska konsekvenser redovisas separat nedan.

Ett högre utnyttjande av fastigheten och tillskott av bostäder i spårnära läge bidrar till kommunens målsättningar för en hållbar utveckling enligt utvecklingsplanen för centrala Huddinge, översiktsplanen och Mål och budget 2025. Det ger möjlighet att öka tryggheten och förstärka i stråket mellan Huddinge centrum och Kvarnbergsplan. Ny bostadsbebyggelse ger möjlighet att öka variationen i utbudet av bostäder. Om det blir fortsatt kommunal verksamhet ges goda förutsättningar att bevara de kulturhistoriska värdena. Hyresgäster som innebär att nya mötesplatser tillkommer och att stråket befolkas så stor del av dygnet som möjligt bidrar till hög måluppfyllelse. Utveckling av fastigheten Kommunhuset 2 innebär inte att naturmark ianspråk tas. Alternativet med rivning innebär en större miljöbelastning än ombyggnadsalternativen.

### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

#### *Ekonomiska konsekvenser*

Fastighetens bokförda restvärde uppgår till 29 784 000 kronor. Enligt den ekonomiska analysen kommer det potentiella värdet att överstiga det nya bokförda värdet efter aktivering av den investering som bedömts behövas för att nå full hyrespotential.

Värdet av den äldsta förvaltningsbyggnaden och biblioteksbyggnaden utan hyresgäst uppgår till 20-25 miljoner kronor.

Preliminärt bedöms utveckling av delar av fastigheten till bostäder innebära en inkomst på 40-50 miljoner kronor i dagens penningvärde vid försäljning av den delen av fastigheten i samband med antagande av en ny detaljplan. Hur stora exploateringskostnader som kommer att belasta fastigheten har ännu ej bedömts. Fastighetsutvecklingen torde innebära ett överskott för fastighetsägaren Huddinge Samhällsfastigheter.

Huddinge kommuns kostnader för exploateringsprojektet bedöms täckas av exploatören genom avtal. Eventuellt kan investeringar i allmän plats vara lämpligt



att genomföra samtidigt, vilket kan innebära tidigareläggning av vissa investeringar.

### *Juridiska konsekvenser*

Beslutet får inga omedelbara juridiska konsekvenser. I fortsatt process kommer förutsättningar för planering och genomförande att regleras i avtal på sedvanligt sätt.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör

Petra Asplund Eriksson  
Ekonomidirektör

**Beslutet ska skickas till**  
Huddinge Samhällsfastigheter AB