



Datum
2023-02-14

Diarienummer
KS-2023/480

Handläggare
Carina Ahlberg
carina.eivinsson-ahlberg@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut nytt kommunhus

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. En bruttoinvestering för genomförande av ett nytt kommunhus, enligt bilaga 1 till förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2023-02-14, godkänns.
2. Fördjupat lokalprogram för det nya kommunhuset, godkänns.
3. Investeringen i ett nytt kommunhus under åren 2024–2027 ska beaktas i nästkommande mål- och budgetprocess.
4. Huddinge Samhällsfastigheter AB uppdras att starta projektering enligt specifikationerna i detta tjänsteutlåtande samt bilagorna 1–5.
5. Hüge Bostäder AB får i uppdrag att ta fram ett förslag för parkering i befintliga parkeringshus.
6. Kommunstyrelsens förvaltning får i uppdrag att göra en förnyad översyn av de publika och semipublika ytorna i syfte att säkerställa att de två byggnaderna, det nya kommunhuset samt huvudbiblioteket, kompletterar varandra vad gäller funktionalitet och kapacitet.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige tog den 4 oktober 2021 beslut att godkänna en fördjupad utredning om nytt kommunhus och fastställde att det nya kommunhuset ska lokaliseras till fastigheten Paradisbacken 33. I samma ärende föreslog kommunstyrelsen att nytt huvudbibliotek skulle ligga i angränsning till kommunhuset, på fastigheten Tomtberga S:1 med ambitionen att båda byggnaderna ska bidra till en levande och tillgänglig stadsmiljö. En förändring av detaljplanen har pågått, och planeringen av det nya huvudbiblioteket har till viss del behövt anpassa sig till förutsättningarna på platsen. Planområdet ligger mycket centralt i direkt anslutning till Huddinge centrum, och omfattar fastigheterna Paradisbacken 33, Tomtberga S:1, del av Tomtberga 3:25 och del av Forellen 11.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se

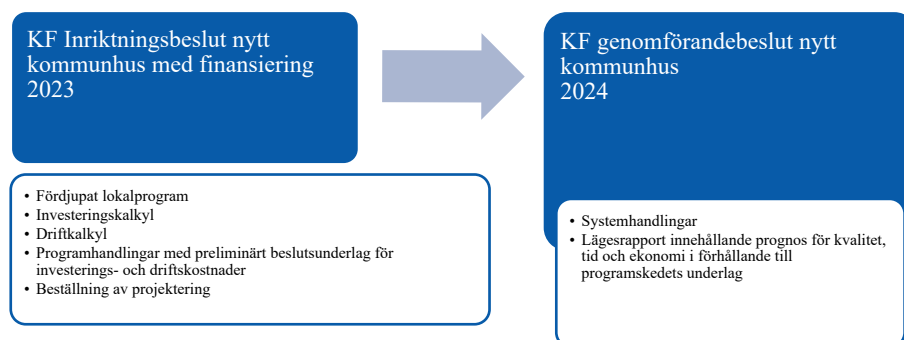


Området har mycket god tillgänglighet till kommunikationer och det centrala läget är attraktivt både ur ett invånar- och medarbetarperspektiv. Inom fastigheten Paradisbacken 33 föreslås att befintlig byggnad återbrukas med tillkommande påbyggnad för att bli ett nytt kommunhus. En ny biblioteksbyggnad föreslås uppföras på en parkeringsyta bredvid det nya kommunhuset och byggas samman med kommunhuset med en länkbyggnad. På så sätt kan funktioner samnyttjas som behövs både i ett nytt kommunhus och ett huvudbibliotek på ett enkelt och resurseffektivt sätt.

Målbilden är att det nya kommunhuset ska vara en plats som möter morgondagens behov av en kreativ, inkluderande och hållbar arbets- och mötesplats som är öppen och välkomnad för alla som bor, arbetar, verkar och besöker Huddinge. Det ska vara enkelt för dem som behöver komma i kontakt med kommunens tjänstepersoner och styrande politiker. Kommunhuset ska stå klart 2027 och inrymma närmare 1 280 medarbetare från kommunens förvaltningar, politiker samt medarbetare inom kommunens bolag Huga Bostäder AB och Huddinge Samhällsfastigheter AB. Kommunfullmäktige kommer att ha sina möten i kommunhuset liksom övriga politiska organ och styrelser.

Ett fördjupat lokalprogram som utgår från förstudiematerialet, som kommunfullmäktige tog beslut om i oktober 2021, har tagits fram för att säkerställa att alla kommunens förvaltningar och bolags behov tillgodoses av det nya kommunhuset, bilaga 2 och 3.

Kommunstyrelsens inriktningsbeslut syftar till att starta projekteringsarbetet fram till genomförandebeslut i kommunfullmäktige 2024, visualiserat nedan i processkarta.



Inriktningen i det fortsatta arbetet som projektet ska förhålla sig till är kostnad och de kvalitets- och funktionsmässiga ramarna som fastställs i kommunfullmäktiges inriktningsbeslut. Ärendet i sin helhet ger en tydlig vägledning för vidare projektering av Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Investeringen kommer att ingå i hyresberäkningen för nytt kommunhus och debiteras enligt kommunens hyresprinciper. Först i samband med att projekteringen avslutas kan en mer exakt hyresnivå beräknas. Kommunstyrelsens förvaltning kommer i samband med kommunfullmäktiges genomförandebeslut



2024 återkomma med besked för beräknat investeringsbelopp samt drifts- och hyreskostnader.

Inriktningsbeslut för ett nytt kommunhus förutsätter godkännande av detaljplanen.

Beskrivning av ärendet

Den 4 oktober 2021 fattade kommunfullmäktige beslut¹ att fastställa lokalprogram till nytt kommunhus, att ett nytt kommunhus och ett nytt huvudbibliotek ska etableras på Paradisbacken 33 med angränsande fastighet, att Huddinge Samhällsfastigheter AB ska vara huvudman, att kultur- och fritidsnämnden får i uppdrag att ompröva lokalprogrammet för nytt huvudbibliotek, samt att ge kommunstyrelsen i uppdrag att påbörja projekteringen av ett nytt kommunhus. I tjänsteutlåtandet som låg till grund för beslutet anges att projekttiden kommer att vara ungefär fem år och att inflyttning kan ske år 2027.

Ett fördjupat lokalprogram har nu tagits fram för att säkerställa att alla kommunens förvaltningar och bolags behov tillgodoses i det nya kommunhuset, bilaga 2 och 3. Det fördjupade lokalprogrammet utgår från förstudiematerialet som låg till grund för utredningsbeslutet i kommunfullmäktige i oktober 2021. Det fördjupade arbetet innebär en konkretisering av funktioner och ytor samt övergripande vision och mål för det nya kommunhuset.

I enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess benämns föreliggande förslag till beslut ”inriktningsbeslut”. Beslutet ger utföraren Huddinge Samhällsfastigheter AB uppdraget att starta projekteringsarbetet som ska leda till slutliga ekonomiska kalkyler våren 2024. Då fattar kommunfullmäktige genomförandebeslut för det nya kommunhuset.

Inriktningsbeslut för det nya kommunhuset förutsätter godkännande av detaljplanen.

Lokalisering och gestaltning

Lokaliseringen av nytt kommunhus och nytt huvudbibliotek till fastigheten Paradisbacken 33 med angränsande fastighet skapar goda förutsättningar för social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet under byggnadernas livscykel. Paradisbacken 33 och Tomtberga S:1 har mycket god tillgänglighet till kommunikationer och det centrala läget är attraktivt både ur ett invånar- och medarbetarperspektiv. Inom fastigheten föreslås att befintlig byggnad återbrukas och byggas på, till att bli ett nytt kommunhus. En ny biblioteksbyggnad föreslås uppföras på en nuvarande parkeringsyta bredvid det nya kommunhuset, närmare bestämt på nuvarande och intilliggande fastighet Tomtberga S:1.

Biblioteksbyggnaden rekommenderas byggas samman med kommunhuset med en länkbyggnad, benämnd orangeri i lokalprogram och programhandlingar. På så sätt sammanbinds kommunhusets publika- och semipublika funktioner samt

¹ 2021-10-04 KF §6: Beslut, fördjupad utredning om nytt kommunhus, dnr KS-2019/504.251



sessionssal med biblioteket. Denna länkbyggnad medger kommunikationsflöden mellan husen och en gemensam kafeteria planeras till entréplan i kommunhuset. På taket till orangeriet planeras en trädgård för läsning och aktiviteter för biblioteket. Orangeriets lästrädgård kommer också att knyta an till utomhusmiljöns gestaltning och på så sätt öka attraktivitet och helhetsupplevelse. I kommunfullmäktiges beslut 2021 föreslogs ett parkeringsgarage under huvudbiblioteket, för att lösa parkeringsbehov för medarbetare i det nya kommunhuset. Under arbetet med fördjupat lokalprogram för biblioteket har det dock visat sig att garaget påverkar utformning av biblioteket negativt på entréplan. Nedfartsramp till garage tar mycket verksamhetsyta i anspråk. Dessutom är det kostnadsdrivande med underjordiskt garage för att lösa parkeringsbehovet. I stället rekommenderas att parkering sker i befintliga parkeringshus, och att Huga Bostäder AB får i uppdrag att komma med ett förslag för hur Huddinge kommuns parkeringsbehov av 118 platser kan tillgodoses på ett kostnadseffektivt sätt. Det nya Paradistorget blir en plats för vistelse och ett uterum som kopplar samman bibliotekets och kommunhusets huvudentréer. Här planeras sittplatser och cykelparkering inmilade i befintlig trädrad. Hela torgytan utformas utifrån fotgängares villkor. Den fysiska och visuella kopplingen mellan Paradistorget och Sjödalstorget förstärks vid detaljplanens genomförande. Både påbyggnaden på befintlig byggnad och den nya biblioteksbyggnaden uppförs i stomme av trä samt med trä och glas i fasad för att ge ett öppet uttryck som kontrast till de i övrigt slutna fasaderna på platsen. Att använda trä är också i linje med kommunens miljö- och klimatmål.



Situationsplan, nytt huvudbibliotek och kommunhus (White Arkitekter)

Verksamhetsbeskrivning av nytt kommunhus

Huddinge kommun har ambitionen att ge kommunens invånare service med högsta möjliga kvalitet vilket försvåras när nuvarande förvaltningsorganisation och kommunens bolag är utspridda runt om i kommunen på 42 olika lokaler. Det



försvårar gränsöverskridande samverkan och utveckling både inom förvaltningen, dess bolag och för invånarna i kommunen. Vissa av lokalerna har också en låg standard vad gäller teknik, tekniska lösningar, lokalens utformning och säkerhet. Utformandet av en framgångsrik arbetsplats stöds av en stark och sammanhängande berättelse om framtiden, i detta behöver fem aspekter samverka:

- Uppdraget – hur ska kommunen skapa nytta för invånarna i kommunen i framtiden.
- Arbetssättet – värderingar, rutiner och processer som stöder det kommunala uppdraget.
- Teknikstöd – mjuk- och hårdvara som aktivt underlättar det vardagliga arbetet.
- Arbetsplatsen – utformning som ger bästa förutsättningar för individ och grupp.
- Hållbarhet – de krav som ska ställas på fysisk och psykosocial arbetsmiljö.

Ärendets sammansättning

Till detta tjänsteutlåtande finns flera bilagor som tillsammans anger det framtida investeringsprojektets helhet och inriktning.

- Bilaga 1. Investeringskalkyl Huddinge nya kommunhus, framtagen av Huddinge Samhällsfastigheter AB.
- Bilaga 2. Sammanfattning av lokalprogram Huddinge kommunhus som är framtaget i dialog och samarbete med de olika förvaltningarna, samt planskisser Huddinge kommunhus, White Arkitekter.
- Bilaga 3. Fördjupat lokalprogram
- Bilaga 4. Driftkalkyl
- Bilaga 5. Hållbarhetsplan

Verksamhetsbeskrivningen ligger som grund till det framtagna lokalprogrammet som klargörs i detta ärende. Investeringskalkyl och driftkalkyl bygger i sin tur på lokalprogrammet.

Investeringskalkyl

Investeringskalkylen syftar till att ge kommunfullmäktige en uppskattning om projektets behov av investeringsmedel.

Huddinge Samhällsfastigheter AB har tagit fram en investeringskalkyl som är baserad på det fördjupade lokalprogrammet för det nya kommunhuset. Kalkylen utgörs av investeringskostnader och inkluderar bland annat material, byggherrekostnader, etablering och övriga kostnader. För investeringskalkylen gäller kostnadsläge februari 2023 och ytan är 21 380 kvadratmeter.

- investeringskostnaden bedöms vara cirka 881 mnkr
- detta innebär en hyresnivå på ca 3 700 kr per kvadratmeter och år
- vilket ger en årshyra på cirka 79 mnkr



Investeringskostnaden beräknas bli 239 mnkr högre jämfört med det som redovisades vid utredningsbeslutet 2021. Av dessa 239 mnkr har omvärldsfaktorer medfört att byggkostnadsindex ökat med 15,6 % från december 2021 till december 2022. Detta förklarar 100 mnkr av ökningen. Kostnadsbedömningen 2021 baserades också på grova nyckeltal, vilka nu har förfinats och kan härledas till en kostnadsökning på 53 mnkr.

Resterande ökning härleds till fördjupad och mer detaljerad kravställning som bland annat innefattar:

- hållbarhetsplan 24 mnkr
- markköp 17 mnkr
- reservkraft 16 mnkr
- arkiv 7 mnkr
- förändrade ytor 22 mnkr

Hållbarhetsplanen, bilaga 5, innehåller mål och krav, främst inom områdena klimat, energi och återbruk för byggnaderna och dess yttre miljö. Huddinge Samhällsfastigheter har valt att använda certifieringssystemet Miljöbyggnad. Certifieringssystemets avsikt är att säkerställa att fastighetsägaren tillhandahåller en byggnad med goda förutsättningar för energiförbrukning, dagsljusstillgång, termiskt klimat, ljudmiljö och luftkvalitet. Hållbarhetsplanen beskriver även ambitionsnivån för återbruk inom såväl byggdelar som inventarier. För återbruk finns ett antal principer för anpassningsförmåga (byggnadens livslängd och funktion) och för demontering.

Investeringskalkylen följer bestämmelserna i gränsdragningslistan vid investering som finns avtalat mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Nedskrivning av värdet på nuvarande byggnad ingår ej.

Kalkylen innehåller ej heller kostnader för exempelvis:

- Eventuell komplettering av kontorsmöbler, inköp för ny och förbättrad funktionalitet.
- Iordningsställande av utomhusmiljön runt byggnaderna eller slänten, vare sig markarbete, plantering, inköp av växter/träd eller utemöbler.
- Eventuella avflyttningskostnader från nuvarande lokaler, eller flyttkostnader.
- Säkerhets- och tekniklösningar och tillträdesskydd som till exempel speedgates, larm mm. Både inom säkerhet och teknik pågår arbete under 2023 för att utreda mer exakt behov och kostnader.
- Alla delar inom arkivhantering är inte klara. Kommunens framtida arkivlösning utreds med start under kvartal 2, år 2023.

Sedan kommunfullmäktiges beslut i 2021 har garage under biblioteket utgått, dels på grund av att garaget påverkade planlösningen för huvudbibliotekets verksamhet negativt, dels som en besparing. Ökning av prognostiserad investering beror på att det i dag finns möjlighet att räkna på en högre detaljeringsnivå med



följande faktorer som skiljer sig: utökning yta, fastighetskostnad, miljöbyggnad samt finplanering. Omräknat hyra per parkeringsplats innebär att en lösning via Huga Bostäder AB ger mer än en halvering av hyresnivån för parkering jämfört med ett nytt underjordsgarage. Självkostnadshyra för garage under bibliotek ger ca 5 300 kr per garageplats/månad. Indikativ årshyra i Paradisgaraget är mellan 2 000 och 2 500 kr/månad och plats. Exakt hur parkeringslösningen blir mest praktisk och kostnadseffektiv utreds under 2023 tillsammans med Huga Bostäder AB utifrån behovet på 118 platser för medarbetare och besökare till kommunhuset och huvudbiblioteket. Parkeringsplatser för funktionsnedsatta finns det en lösning för. Dessa platser kommer finnas i direkt anslutning till kommunhus och huvudbibliotek.

Driftkalkyl

Driftkalkyl (bilaga 4) visar beräknad hyresnivå för det nya kommunhuset. Under 2023 ska övriga driftkostnader för verksamheterna i det nya kommunhuset analyseras och presenteras i samband med genomförandebeslutet, som planeras till kommunfullmäktige våren 2024. Kommunstyrelsens förvaltning har gjort en beräkning av uppskattad hyreskostnad baserad på Huddinge kommuns ramavtal med Huddinge Samhällsfastigheter AB samt antagande om 40 års avskrivningstid och 100% belåningsgrad.

I utredningsbeslutet som fattades av kommunfullmäktige 2021 presenterades en bedömd självkostnadshyra för ett nytt kommunhus på Paradisbacken på ca 39 mnkr i 2021 års penningvärde. Denna bedömda självkostnadshyra baserades på en investeringsutgift på 642 mnkr med ca 2% kalkylränta, och fastighetsskatt ingick ej.

Baserat på framtagna lokalprogram och det fördjupade arbetet sedan 2021 har investeringsutgiften nu kalkylerats till ca 881 mnkr och kalkylräntan är 3,99%. Detta tillsammans med fastighetsskatt på ca 7 mnkr medför att bedömd självkostnadshyra för det nya kommunhuset nu uppgår till 79 mnkr. Den bedömda ökningen av självkostnadshyran från ca 39 mnkr till 79 mnkr kan därmed härledas till ökad investeringsutgift (15,8 mnkr), högre kalkylränta (17,2 mnkr) samt fastighetsskatt (7 mnkr).

Investeringsprojektets process

Kommunfullmäktiges inriktningsbeslut tas baserat på underlaget i detta ärende att starta och finansiera projekteringsarbetet för att ta fram underlag med större detaljeringsgrad till genomförandebeslut i kommunfullmäktige år 2024. I enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess benämns föreliggande förslag till inriktningsbeslut. Beslutet består av fördjupat lokalprogram, verksamhetsbeskrivning, investeringskalkyl och kalkyl med nuvarande och prognostiserade hyror.

Genom inriktningsbeslutet från kommunfullmäktige går projektet över till nästa fas i både investerings- och byggprocess. Kommunfullmäktiges inriktningsbeslut



syftar till att starta projekteringsarbetet och ger projektet finansiering, både gällande drift och investering. Inriktningsbeslutet utgör kommunens beställning till Huddinge Samhällsfastigheter AB att påbörja arbete inför systemhandlingsprojektering samt att ge Huga Bostäder AB i uppdrag att ta fram ett förslag för parkering, 118 platser, i befintliga parkeringshus.

När systemhandlingar upprättats och slutgiltig projektkalkyl för såväl investering som framtida drift (inklusive livscykelkostnader) finns, tas genomförandebeslut av kommunfullmäktige. Då ska även en uppdaterad tidplan redovisas samt en preliminär hyresnivå.

Inriktningen är en så liten total kostnad som möjligt över hela byggnadens livslängd, därför ska kostnadseffektiva lösningar eftersträvas genom hela projektarbetet. Det innebär väl fungerande och anpassade funktioner för så liten bygginvestering som möjligt, där hänsyn tas till kvalitet, tidplan och kostnad.

Relation och förhållande till andra projekt

Samordning kommer att krävas mellan Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huga Bostäder AB eftersom kommunhus och bibliotek byggs samtidigt som det planeras för en stor stamrening i Huddinge centrum.

Tidsramar

Tidplanen för det nya kommunhuset och det nya huvudbiblioteket hänger ihop då projektering och genomförande görs i ett sammanhang. Detaljplanen har varit på samråd och granskning med ett förväntat antagande under det andra kvartalet 2023.

| Tidplan nytt kommunhus | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|----------------------------|------------|------------|------|------|------|
| KF Inriktningsbeslut | 2023-04-24 | | | | |
| KF Genomförande beslut | | 2024-04-24 | | | |
| Detaljplanearbete | | | | | |
| Fastighetsbildning/Bygglov | | | | | |
| Projektering | | | | | |
| Produktion | | | | | |
| Avslut/Flytt | | | | | |

Förvaltningens synpunkter

Projektet är viktigt ur ett utvecklingsperspektiv för hela kommunen då det ger möjlighet till synergier och större möjlighet till samarbete förvaltningar emellan när man delar den fysiska arbetsplatsen. Dessutom finns möjlighet till kostnadsbesparing med en arbetsplats i stället för 42.

Analys och slutsatser visar ett behov av att samla kommunens administrativa funktioner i förvaltningar och fastighetsbolag till en gemensam, samordnad och effektiv arbetsplats, vilket även ger kostnadseffektivisering. Det finns också ett



behov av att skapa en tillgänglig och samlad mötesplats där invånare, näringsliv och besökare kan möta förtroendevalda och tjänstemän. Kommunen har under många år av samhällsutveckling och expansion, byggt upp många, ineffektiva och geografiskt spridda lokaler för kommunal administration. Idag förhys 42 kontorslokaler i elva olika fastigheter. Den nuvarande spridda lokaliseringen saknar goda förutsättningar för samarbete mellan förvaltningar och bolag. Utredningen om ett nytt kommunhus har haft som mål att skapa en kreativ, inkluderande och hållbar arbetsplats och mötesplats. I arbete med lokalprogrammet har viktiga aspekter varit att beakta hur morgondagens arbetsplats ska utformas, med förväntningar och krav på nya arbetssätt. Distansarbete, digitalisering och hybrida arbetslösningar är nya förutsättningar att beakta, samtidigt som kommunhuset även behöver inrymma fysiska förutsättningar för fokusarbete och avskildhet.

Det pågår en dialog inom kommunstyrelsens förvaltning för hur de publika och semipublika lokalerna i det nya huvudbiblioteket och kommunhuset kan samnyttjas och komplettera varandra. Det behöver utredas vidare och är eventuellt beroende av andra fastighetsprojekt i kommunen. Förvaltningen anser att den här utredningen och inventering ska vara del av underlag för kommande genomförandebeslut.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Budget för investeringen i ett nytt kommunhus ska inarbetas i förslaget till Mål och Budget för 2024. Investeringskalkylerna avser om-, till- och nybyggnadskostnad för ett nytt kommunhus, men innefattar inte inredning och utrustning, exempelvis möbler, viss utrustning etc. Budget för detta ska arbetas fram i olika underprojektet och kommer inarbetas i kommande arbeten med Mål och Budget, liksom budget för följdskostnader. Kostnader för flytt och förändringsledning uppkommer, åren 2025-2027.

Inriktningsbeslut för det nya kommunhuset förutsätter godkännande av detaljplanen.

Camilla Broo
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson
Ekonomidirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Investeringskalkyl Huddinge nya kommunhus ärende KS2023-480
- Bilaga 2. Sammanfattning av lokalprogram för det nya kommunhuset samt planskisser för det nya kommunhuset ärende KS2023-480
- Bilaga 3. Fördjupat lokalprogram ärende KS2023-480
- Bilaga 4. Driftkalkyl ärende KS2023-480



Bilaga 5 Hållbarhetsplan ärende KS2023-480

Beslutet ska skickas till

Samtliga nämnder

Huge Bostäder AB

Huddinge Samhällsfastigheter AB