

Presentation av tjänsteutlåtanden

Huddinges nya kommunhus och huvudbibliotek

KSAU 2023-03-29



Huddinge

Ärendet

Tidigare beslut

- Fördjupad utredning om nytt kommunhus, KS 2021-08-20
- Paradisbacken 33 m.fl planuppdrag, KS 2021-11-22
- Lokalprogram nytt huvudbibliotek, KFN-2022-11-08

Struktur ärenden

- **Tjut inriktningsbeslut för nytt kommunhus, dnr KS-2023/480**
 - Bilaga 1: Investeringskalkyl*
 - Bilaga 2-3: Fördjupat lokalprogram*
 - Bilaga 4: Driftkalkyl*
 - Bilaga 5: Hållbarhetsprogram*
- **Tjut inriktningsbeslut huvudbibliotek, dnr KS-2022/2743.25**
 - Bilaga 1. Verksamhetsbeskrivning nytt huvudbibliotek*
 - Bilaga 2. Lokalprogram nytt huvudbibliotek*
 - Bilaga 3. Investeringskalkyl nytt huvudbibliotek*
 - Bilaga 4. Drift- och hyreskalkyl nytt huvudbibliotek*
 - Bilaga 5. Planritningar nytt huvudbibliotek*

Beroenden

- Detaljplan för Paradisbacken 33 mfl (KF 15/5)
- Ersättningslokaler för befintliga hyresgäster
- Parkeringslösning med Hüge

Kommande beslut

- Genomförandebeslut för nytt kommunhus och nytt huvudbibliotek 2024



Omfattning

Vision

- En kreativ, inkluderande och hållbar arbetsplats och mötesplats.
- Lekfullt, attraktivt, i form berätta om dåtid nutid och framtid, gränsöverskridande, utmana genom innovation...

Åtgärder KH

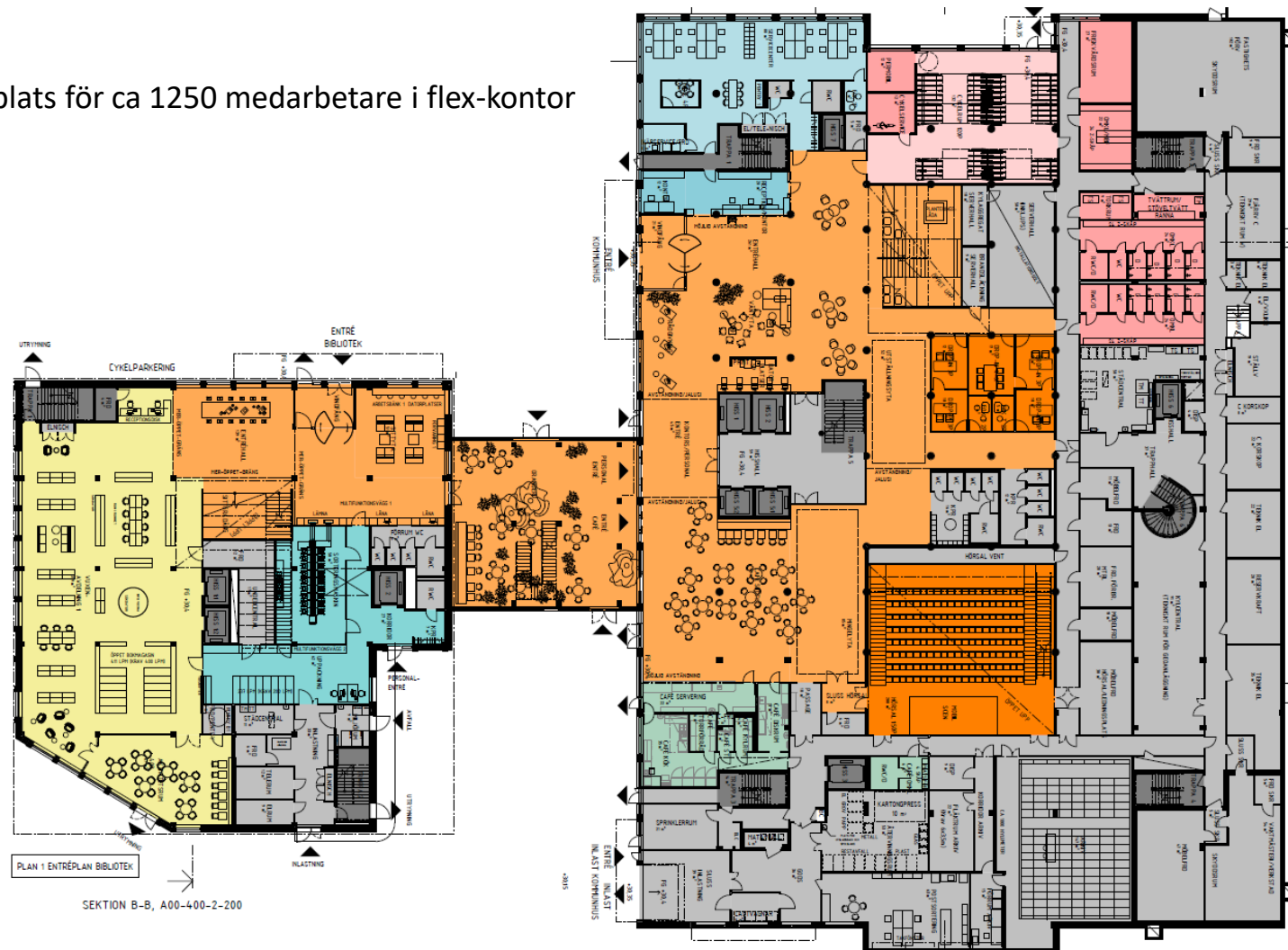
- Nytt kontorshus för kommunens förvaltningar och bolag: Arbetsplats för ca 1250 medarbetare i flex-kontor
- Återbruk, miljöprogram och energi
- God inomhus- och arbetsmiljö samt tillgänglighet
- Säkerhet, modern teknik och kontorsservice
- Service för allmänheten och politiskt centrum

Åtgärder HB

- Ändamålsenliga lokaler: Större, funktionella, attraktiva och omställningsbara
- Ökad tillgång: Framträdande plats, meröppet och lästrädgård
- Lokaler för samverkan med kultur, skola, läxhjälp och äldreomsorg
- Fokus på målgrupper

Avgränsningar med behov av tillkommande finansiering

- Investeringskostnad för garage ingår ej utan behöver hanteras i samverkan med Hüge.
- Utrangeringskostnad för befintlig byggnad på paradisbacken 33.
- Verksamhetsspecifik utrustning och inredning.
- Markarbeten i slänten ner mot Huddinge centrum utreds.



Ekonomi – nytt kommunhus investering

Kalkyl daterad 2023-02-24

- Investeringsutgiften för nytt kommunhus har sedan utredningsbeslut i augusti 2021 ökat med 239 mnkr, från 642 till 881 mnkr (+37%).
- Kostnadsläge och penningvärde mars 2023

Primära orsaker till ökning av investeringsutgiften sedan augusti 2021

- Kostnadsbedömning i tidiga skeden baseras på relativt grova nyckeltal
 - *Ca 53 mnkr eller 8 %*
- Exempel på fördjupad/utökad kravställning kommunhuset:
 - *Hållbarhetsprogram: 24 mnkr*
 - *Reservkraft/UC: 16 mnkr*
 - *Utökad yta: 22 mnkr*
 - *Arkiv 7 mnkr*
 - *Markköp: 17 mnkr*
 - *Byggkostnadsindex 2022 (15,6%): 100 mnkr*

*186 mnkr
(29% av ökningen)*

Möjligheter

- Fastighetsutveckling alternativt avyttring av befintliga lokaler.

Prognos investering (tkr)	Nya kommunhuset
Projektering	
Programhandlingar	20 785
Systemhandlingar	37 310
Genomförande	
Byggherrekostnader	95 637
Entreprenadkostnad	682 893
Summa investering	836 625
Fastighetskostnader	44 251
Summa (hyresgrundande belopp)	880 876

Ekonomi – nytt kommunhus investering

Kalkyl daterad 2023-02-24

- Årshyran för nytt kommunhus har sedan utredningsbeslut i augusti 2021 ökat med 41 mnkr, från 38 mnkr till 79 mnkr (+107%).
- Total årshyra nytt kommunhus avser kostnadsläge och penningvärde mars 2023
- Kalkylerad årshyra baseras på kalkylerat hyresgrundande belopp samt;
 - *Avskrivningstid 40 år*
 - *Kalkylränta 3,99%*
 - *100% lånefinansiering*
 - *Drift och underhållskostnad*
 - *Företagsgemensamma kostnader inkl vinst*
 - *Fastighetsskatt*

Primära orsaker till ökning av årshyran sedan augusti 2021

- Ökning av kalkylerad investeringsutgift
- Ökad kalkylränta

Alternativkostnad

- Möjlighet att fastighetsutveckla eller avyttra befintliga lokaler finns.
- Driftbesparingar pga samlokalisering har ännu ej utretts.

Summa (hyresgrundande belopp)	880 876 000 kr
Internränta	3,99%
Bruksarea m² (BRA)	21380

Kr/kvm enl ramavtal HUSF

Drift	350
Underhåll	150
Företagsgemensamma kostnader och risktillägg enligt ramavtal	71

Art	Kostnad kr
Avskrivning 40 år	23 648 000
Räntekostnad 3,99%	34 378 000
Driftskostnad 350kr/kvm	7 483 000
Underhållskostnad 150kr/kvm	3 207 000
Företagsgemensamma kostnader	1 516 000
Fastighetsskatt	7 049 000
Befintlig årshyra	1 740 000
Total årshyra	79 021 000
Årshyra/kvm (bruksarea)	3 696

Ekonomi – Huvudbibliotek, investering

Kalkyl daterad 2023-03-07

- Investeringsutgiften har ökat från 80 mnkr till 196 mnkr.
- Nuvarande kalkyl är baserad på programhandlingar, dvs. med ett innehåll. I dessa ingår även projekteringskostnader och byggherrekostnad (28 mnkr).
- Kostnadsläge och penningvärde mars 2023

Kalkyl på produktionskostnad "second opinion"

- På uppdrag av kommunstyrelsens förvaltning har kalkylator på Norconsult inkommit med marknadsvärdering på investeringsutgift 2023-03-09
1. Byggproduktionskostnad 168 mnkr eller 41 tkr/kvm (BTA) ligger inom gällande prisnivå
 2. Projekteringskostnad 23 mnkr (varav 13 mnkr under byggherrekostnad). 14 % jämfört med marknadsnivå runt 10%
 3. Ändringar efter systemhandling blir kostsamma, blir inte konkurrensutsatta

Investeringskalkyl <small>daterad 2023-03-07</small>	
<i>Preliminär redovisad från Huddinge Samhällsfastigheter AB</i>	
Projekt: Nytt huvudbibliotek	
Bruttoarea m ² (BTA)	4086
Projektering	
Programhandlingar <i>*White Arkitekter 2023-02-10</i>	3 712
Systemhandlingar <i>*efter KF inriktningsbeslut</i>	6 662
Genomförande	
Byggherrekostnader <i>*t ex. projektering räntekreditiv och egen admin</i>	17 863
Entreprenadkostnad <i>*Byggkostnad, mark, uppförande av byggnad, anslutningar el, data, fjärrvärme mm</i>	167 669
Summa investering	195 906
Fastighetskostnader <i>*köpeskilling mark, fastighetsbildning och avgifter</i>	7 902
Summa (hyresgrundande belopp, kostnadsläge mars 2023)	203 808

Ekonomi – Huvudbibliotek, driftkostnader

Kalkyl daterad 2023-03-08

- Lokalhyra +13,3 mnkr
- Verksamhetskostnader KFN +3 mkr
- Total årshyra nytt huvudbibliotek avser kostnadsläge och penningvärde mars 2023
- Befintligt bibliotek hyra avser budget 2022

Primära orsaker till ökad driftkostnad

- Bara räntekostnad uppgår till 8 mnkr
- Avskrivningstid 40 år, näst största posten 5,5 mnkr
- KFN kostnadsökning för verksamhet exkl lokalhyra, avser främst personalkostnader, fyra extra anställda

Art	Befintligt bibliotek	Nytt huvudbiblioteket	Differens
Lokalhyra tkr	2 300	15 596	13 296
Verksamhetskostnader KFN tkr	8 720	12 180	3 460
Total kostnad tkr	11 020	27 776	16 756
Area kvm (LOA)	2 917	3 809	892

Hyreskalkyl <small>daterad 2023-03-03</small>	
<i>Preliminär redovisad från Huddinge Samhällsfastigheter AB</i>	
Summa (hyresgrundande belopp)	201 508 000 kr
Internränta	3,99%
Bruksarea m ² (BRA)	3800
Kr/kvm enl ramavtal HUSF	
Drift	350
Underhåll	150
Företagsgemensamma kostnader och risktillägg enligt ramavtal	71
Art	Kostnad tkr
Avskrivning 40 år	5 490
Räntekostnad 3,99%	7 936
Driftskostnad 350kr/kvm	1 330
Underhållskostnad 150kr/kvm	570
Företagsgemensamma kostnader	270
Total årshyra (kostnadsläge och penningvärde mars 2023)	15 596
Årshyra/kvm (bruksarea)	4 104

jämförelse befintligt och nytt 2021 & 2023

	2021	2023
Årshyra nytt kommunhus (21380 kvm)	39	79
Årshyra bef lokaler inkl upprustning (30486 kvm)	63,2	86,8

- I tjänsteutlåtandet för utredningsbeslutet 2021 redovisades en beräknad årshyra för det nya kommunhuset på 39 mnkr. Denna årshyra beräknas nu till 79 mnkr för det nya kommunhuset, av skäl som redovisas i denna presentation. Alternativet att stanna kvar och rusta upp befintliga lokaler bedömdes 2021 medföra en årshyra på 63,2 mnkr (exklusive biblioteket). Att stanna kvar i befintliga lokaler beräknas nu till 86,8 mnkr.
- I årshyran för alternativet att stanna kvar i befintliga lokaler har inte någon hänsyn tagits för nya arbetssätt, ombyggnad för aktivitetsbaserat eller minskning av yta pga distansarbete, utan lokalerna är utformade som de är idag.
- I det nya kommunhuset samlas 1250 medarbetare på 21380 kvm, vilket ger en medarbetare på ca 17 kvm. För aktivitetsbaserade kontor brukar 10-15 kvm per medarbetare vara norm. I de befintliga lokalerna har varje medarbetare i genomsnitt ca 24 kvm.
- Utöver den lägre årshyran för att samlokalisera förvaltningarna och bolagen i det nya kommunhuset förväntas samlokaliseringen även bidra till lägre förvaltningskostnader. Genom samlokaliseringen till det nya kommunhuset uppstår även möjlighet till fastighetsutveckling, uthyrning och/eller avyttring av befintliga lokaler, vilket ger intäkter till kommunen.

Jämförelse av kontorsytor

[Färre kontorsplatser när myndigheter flyttar](#) | Publikt

Myndighet	Flyttår	Antal anställda i lokalerna	Yta per anställd i tidigare lokaler (kvm)	Yta per anställd i nya lokaler (kvm)	Förändring av kontorsytan	Förändring av antalet kontorsplatser	Kontorstyp i de nya lokalerna
Arbetsförmedlingen, huvudkontoret i Stockholm	2019	1 500	17,2	13,3	-23 %	-42 %	Aktivitetsbaserat
Arbetsmiljöverket, huvudkontoret i Stockholm	2020	330	38,2	16,5	-57 %	-57 %	Hälften kontorslandskap och hälften aktivitetsbaserat
Migrationsverket, sammanslagning av fem kontor i Stockholmsområdet	2018	1 200	20,1	14,5	-28 %	-38 %	Aktivitetsbaserat
Naturvårdsverket, huvudkontoret i Stockholm	2019	450	28	17,1	-39 %	-45 %	Aktivitetsbaserat
Naturvårdsverket, kontoret i Östersund (ombyggnad)	2018	100	12,2	12,2	oförändrad	-37 %	Aktivitetsbaserat
Post- och telestyrelsen, huvudkontoret i Stockholm	2021	350	16,9	16,3	-3 %	-24 %	Aktivitetsbaserat
Riksrevisionen, huvudkontoret i Stockholm	2020	270	22,7	15,1	-34 %	-38 %	Aktivitetsbaserat
Skolverket, sammanslagning av två - kontor i Stockholmsområdet	2019	750	15,5	17,3	ökning med 12 %	-6 %	Aktivitetsbaserat
Statens institutionsstyrelse, huvudkontoret i Stockholm	2020	200	25	12,2	-51 %	oförändrat	Aktivitetsbaserat
Statistiska centralbyrån, huvudkontoret i Örebro	2023	724	16	12	-25 %	-35 %	Aktivitetsbaserat
Statistiska centralbyrån, kontoret i Stockholm	2020	400	26,6	17,9	-33 %	-25 %	Aktivitetsbaserat
Trafikverket, huvudkontoret i Borlänge (ombyggnad)	2022	1 600	28,4	19,1	-33 %	-21 %	I huvudsak aktivitetsbaserat
Trafikverket, kontoret i Gävle	2019	282	18,3	17,6	-4 %	-20 %	Aktivitetsbaserat
Universitetskanslersämbetet, huvudkontoret i Stockholm	2020	100	29	23	-21 %	-30 %	Fast plats i kontorslandskap, alternativt fast plats hemma och aktivitetsbaserat
Upphandlingsmyndigheten, huvudkontoret i Stockholm	2016	60	19,3	15,2	-21%	-34%	Aktivitetsbaserat

Besparingsmöjligheter och kostnadskontroll

Utredningsarbetet fortsätter parallellt med projekteringen fram till genomförandebeslut 2024.

- En genomlysning av ytbehovet hos förvaltningarna och bolagen ska göras för att säkerställa att vi inte bygger för stort.
- Möjligheten att samnyttja publika lokaler i kommunhuset och biblioteket samt i närliggande byggnader utreds. Även möjligheter till kvälls- och helgöppet ses över.
- En genomlysning av parkeringsbehovet görs och en kostnadseffektiv parkeringslösning tas fram i dialog med Hufe.
- Utredning av kommunens befintliga lokaler som blir vakanta i samband med flytt till nya kommunhuset och huvudbiblioteket. Avyttrings- och fastighetsutvecklingsmöjligheter kartläggs.
- Samlokaliseringsfördelar analyseras och kostnadbedöms.
- Avskrivningstid för investeringen ses över.
- Lånefinansieringsgraden utreds i dialog med Hufe
- Åtgärder av civilförsvarskaraktär ses över, möjlighet till stadsbidrag via MSB finns.
- Besparingsmöjligheter i projektering och kommande produktionsplanering tas tillvara i dialog med förvaltningarna.
- Löpande lägesrapportering till kommunstyrelsen.

Kommande aktiviteter

2023

- Upphandling projektörer och genomförandeorganisation
- Systemhandlingsprojektering och fortsatt utredningsarbete
- Ersättningslokaler för gymnasiet, vårdcentralen och kulturskolan.
- Parkeringslösning för 118 pool- och tjänstebilar.
- Utredda alternativ för förvaltningarnas och bolagens nuvarande 42 lokaler
- Utvecklings- och förändringsarbete inom kommunen
- Projektering drifthus

2024

- Ny kalkyl och tjänsteutlåtande för genomförandebeslut
- Upphandling entreprenör.
- Utflytt från Paradisbacken 33.
- Byggstart

