



**Huddinge**

## **Nytt kommunhus i Huddinge**

Förnyad utredning om förutsättningarna för  
uppförande av nytt kommunhus 2019–2020

Björn Wiklund

**Nytt kommunhus i Huddinge**

Förnyad utredning om förutsättningarna för uppförande av nytt kommunhus 2019–2020

Björn Wiklund

© Björn Wiklund och Huddinge kommun

Tryckeri, Klicka här för att ange årtal

ISBN 91-85565-02-4

[www.huddinge.se](http://www.huddinge.se)

# Innehåll

<b>Sammanfattning</b>	<b>3</b>
Bakgrund	3
Lokalbehov och översiktligt lokalprogram	3
Alternativa förslag till nytt kommunhus	3
Fortsatt verksamhet i befintliga lokaler	4
Effektiviseringsvinster	4
Övriga ekonomiska konsekvenser	5
Projektets samlade bedömning	5
Förslag till kompletterande utredningar	5
<b>1. Inledning</b>	<b>7</b>
1.1 Bakgrund	7
1.2 Projektets syfte, förutsättningar och avgränsningar	7
1.3 Lokalbehovet	8
1.3.1 Verksamheter	8
<b>2. Lokalisering och tidplan</b>	<b>9</b>
2.1 Lokalisering – översiktlig utvärdering	9
2.2 Två alternativa lokaliseringar	9
2.3 Fördjupning av de två alternativa lokaliseringarna	9
2.4 Jämförande analys	11
2.5 Biblioteket	13
2.6 Evakuering under byggskede	13
2.7 Preliminär tidplan	14
<b>3. Ekonomisk analys</b>	<b>15</b>
3.1 Inledning	15
3.2 Förutsättningar	15
3.3 Investering nytt kommunhus	15
3.4 Hyresnivåer nytt kommunhus	17
3.5 Möjliga effektiviseringsvinster	19
3.5.1 Administrativ effektivisering från separat utredning	19
3.5.2 Ekonomisk påverkan kommunhuset	20
3.6 Ekonomiska konsekvenser av att lämna befintliga lokaler	20
3.7 Övriga ekonomiska konsekvenser	20
<b>4. Översiktligt lokalprogram</b>	<b>22</b>
4.1 Förutsättningar	22
4.2 Ändrade förutsättningar	22
<b>5. Parkeringar</b>	<b>23</b>
5.1 Allmänt	23
5.2 Parkeringsbehov	23
5.3 Parkeringshus för Kommunhustomten	24
5.4 Parkeringshus för Paradistomten	24
<b>Bilagor</b>	<b>26</b>

## Sammanfattning

### Bakgrund

På enligt beslut (dnr KS-2019/504.251) av kommunstyrelsen har kommunstyrelsens förvaltning tillsammans med Huddinge Samhällsfastigheter AB gjort en förnyad utredning av förutsättningar för uppförande av ett nytt kommunhus. Arbetet har bedrivits i projektform och i stor utsträckning har tidigare framtaget material i ärendet använts, om än uppdaterat och anpassat till nuvarande tidpunkt och situation.

### Lokalbehov och översiktligt lokalprogram

Tidigare lokalprogram har uppdaterats med hänsyn till att samlokalisering ska ske med kommunens fastighetsbolag. Scenlokal med tillhörande ytor som fanns med 2015 har tagits bort från lokalprogrammet. En större del av socialtjänsten bedöms nu också vara lämplig att lokalisera till ett nytt kommunhus. Det har inneburit att antalet personer med arbetsplats i kommunhuset har ökat från 670 till 1 280 personer.

Lokalbehovet behöver utredas vidare utifrån framtida organisation och arbetssätt. Den nuvarande pandemin har t.ex. ökat distansarbetet och kan komma att påskynda digitaliseringen av olika administrativa stödprocesser, vilket bör undersökas mer ingående då det kan föranleda ett förändrat behov av lokalytor.

### Alternativa förslag till nytt kommunhus

Projektet har inventerat flera alternativa lokaliseringar av ett nytt kommunhus men enbart två anses aktuella <sup>1</sup>:

1. ”Kommunhusomten”, Kommunalhuset 2, som har den lägre investeringskostnaden och därmed den lägre hyran av de två alternativen (*se avsnitt 3*).
2. ”Paradistomten”, Forellen 11, i Huddinge centrum med en högre uppskattad investering och därmed hyra av alternativen, men med en positiv påverkan på fastighetsvärdena i Huddinge centrum (*se avsnitt 3*).

Båda alternativen har behov av parkeringshus på annan fastighet än den som bebyggs med nytt kommunhus. Projektet har förutsatt att ett parkeringshus kan byggas på Klockargården 4, där det nu är markparkering.

Frågan om parkering är en nyckelfråga för val av lokalisering. För att Paradistomten ska vara ett alternativ så behöver det säkerställas att det sammanlagda behovet av parkering för Huddinge centrum och kommunhuset kan tillgodoses.

---

<sup>1</sup> 12 olika lokaliseringar har undersökts varav 10 exkluderats och för att de kvarvarande två alternativen ska kunna jämföras så har biblioteket lämnats utanför i kalkylerna.

Det finns osäkerheter i båda förslagen. För ett definitivt beslut om lokalisering behöver ytterligare utredningar genomföras.

### **Fortsatt verksamhet i befintliga lokaler**

Projektet har också tagit fram alternativet ”Kvar i befintliga (upprustade) lokaler”. Tillkommande investeringen om administrationen stannar i nuvarande kontorslokaler är uppskattad till 337 mnkr.<sup>2</sup>

För Forellen 11 samt Medicinaren 12 är större ombyggnad/underhållsprojekt planerade och Hüge startar förstudie inom kort. Totalt hyr kommunen 1 057 kvm LOA i dessa fastigheter, vilket är en förhållandevis liten del av de sammantagna kontorsytorna.

Hänsyn har tagits till upprustningsbehovet av lokaler på Gymnasiet 4. Ombyggnaden behöver utföras i närtid och en upprustning på 116 mnkr är medräknad.

Kostnaderna för de planerade stambytena i fastigheterna Forellen 11 och Medicinaren 12 är inberäknad genom en uppskattning kr/m<sup>2</sup>. I övrigt är inga större underhållsåtgärder planerade de närmsta 10–15 åren.

Projektet har också övervägt eventualiteten att HUSF under vissa förutsättningar kan komma att inrymmas i befintligt bibliotek.

Befintligt kommunhus, Forellen 11 samt Medicinaren 12 bedöms kosta 10 tkr/kvm att iordningställa och rusta upp. En generell utgångspunkten för övriga lokaler är att de behöver upprustas med 4 tkr/kvm.

### **Effektiviseringsvinster**

Den nyligen redovisade Public Partner-rapporten rörande effektiviseringar av stödprocesser anser att den uppskattning som kommunhusutredningen gjorde 2013 fortfarande är rimlig, att administrationen kan minska med minst 10 procent utan att kvalitén påverkas negativ om den inryms under samma tak.

Det innebär en besparing på lönekostnader om ungefär 24 mnkr/år. Det betyder också att storleken på kommunhuset kan reduceras och på så sätt minska dessa hyra med ungefär 1 mnkr/år, vilket beaktats i kalkylerna nedan. Med alternativet att ”Sitta kvar i befintliga lokaler” bedömer utredningen att hälften av effektiviseringen kan genomföras.

Effektiviseringen med aktivitetsbaserade arbetsplatser finns inarbetat i lokalprogrammet och innebär att lokalbehovet minskar från nuvarande kontorsytor på 25 842 kvm till ca 17 500 kvm i ett nytt kommunhus. Det bör dock betonas att den ökade graden av distansarbete och digitalisering ger skäl att ompröva alla ytor när ett mer detaljerat lokalprogram tas fram.

---

<sup>2</sup> Beloppen är framtagna tillsammans med det bolag som äger respektive fastighet, dvs. tjänstemän på HUSF och Hüge.

## Övriga ekonomiska konsekvenser

I samband med inflyttning i nya kommunhuset tomställs många befintliga lokaler samtidigt. Detta medför kostnader och vakanser för de lokaler som inte har avyttrats.

Projektet har identifierat några fastigheter som skulle kunna avyttras för att delfinansiera ett nytt kommunhus. Det behöver dock göras en separat utredning för att se konsekvenserna för kommunkoncern.

Om ett nytt kommunhus lokaliserar till Paradistomten kommer det att påverka fastighetsvärdena i Huddinge centrum positivt.

## Projektets samlade bedömning

Det är för många kvarstående frågor för att kunna rekommendera det ena alternativet före det andra. För ingen av tomterna är genomförbarheten idag säkerställd. Vad som utgör ett optimalt lokaliseringalternativ beror på hur man viktat alternativens för- och nackdelar.

De direkta ekonomiska konsekvenserna för alternativen kan beräknas och framgår av investeringsbehov och hyresnivåer. De långsiktiga ekonomiska effekterna av konsekvenser för varumärket och fastighetsvärden i Huddinge centrum är viktiga men svårare att bedöma.

Om tidsaspekten ges en hög prioritet bör Kommunhustomten väljas, och därmed forma kommunhuset utifrån de utredningar som behöver utföras. Parkeringsfrågan är då lättare att hantera. En förutsättning är dock att en antikvarisk utredning genomförs som underlag för beslut om platsens lämplighet för nytt kommunhus med hänsyn till befintliga kulturhistoriska värden.

Om långsiktiga konsekvenser som varumärke och Huddinge centrum utveckling (innehåll, ekonomi och stadsbyggnad) ges en hög prioritet bör bägge alternativen fortsätta att utredas. Riskerna att inte kunna genomföra alternativet Paradistomten är så pass stora att fortsatt utredning av enbart det alternativet skulle kunna leda till oacceptabel tidsfördröjning för ett kommande inriktningsbeslut.

## Förslag till kompletterande utredningar

De utredningar som genomförts ger inte tillräckligt underlag för beslut om inriktningen på det fortsatta arbetet; dvs. beslut om lokalisering och om preliminär investeringsram alternativt beslut om att ta fram förfrågningsunderlag för hyra av lokaler. Ett fullödigt beslutsunderlag kräver följande kompletterande utredningar:

*Om endast alternativet Kommunhustomten ska utredas vidare*

- Antikvarisk utredning för Kommunhustomten (görs först för att bedöma om alternativet är möjligt)
- Geotekniska utredningar för Kommunhustomten samt infartsparkeringen.
- Utredning om ytterligare garageplan kan utföras under huset på kommunhustomten. Kan göras efter att geoteknisk och antikvarisk utredningen är utförd

- Utredning av vilka fastigheter som kan avyttras
- Jämförande analys av ekonomiska konsekvenser för koncernen som helhet

*Om båda alternativen ska utredas så tillkommer följande utredningsbehov*

- Uppdatering av Paradistomtens geotekniska utredningar
- Utredning av sammanlagt parkeringsbehov och lokalisering av ytterligare parkering för att täcka behovet enligt alternativ Paradistomten. I utredningen ingår undersökning av belägningsgraden på befintliga parkeringar i Huddinge centrum som helhet och hur samnyttjande kan ske mellan centumparkering, parkering för kontor, inklusive nytt kommunhuset och övrig parkering
- Utredning om var ersättningsparkeringshus med adekvat antal parkeringsplatser ska placeras i anslutning till centrum.
- Ekonomisk utredning om värdeökning av fastighetsbeståndet i centrum som en följd av ett nytt kommunhus på Paradistomten

## 1. Inledning

### 1.1 Bakgrund

Den 18 mars 2019 (dnr KS-2019/504.251) beslutade kommunstyrelsen att ge förvaltningen i uppdrag att göra en förnyad utredning av förutsättningar för uppförande av ett nytt kommunhus. Skälen till en förnyad utredning är flera. Det grundläggande syftet för den översiktliga utredningen 2011, att ett gemensamt kommunhus antas effektivisera organisationen då kommunens förvaltningar i dagsläget sitter utspridda, är fortsatt i högsta grad relevant.

Vidare finns i Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2019–2021 med utblick till 2032 (dnr KS-2019/74.111) ett uppdrag att se över möjliga lokaliseringar av ett nytt kommunhus i centrala Huddinge. Därtill är det i Mål och budget 2020 särskilt prioriterat att ”effektivisera kommunens ledning och styrning...” och därför ”ska arbetet med ett nytt kommunkontor fortlöpa...”

### 1.2 Projektets syfte, förutsättningar och avgränsningar

Det förnyade uppdraget att utreda förutsättningarna för att uppföra ett nytt kommunhus har genomförts i projektform.<sup>3</sup>

#### 1.2.1 Syfte

Projektet har haft som mål att utreda möjliga lokaliseringar av ett nytt kommunhus i centrala Huddinge samt att arbeta om det översiktliga lokalprogrammet och ta fram en kostnadskalkyl.

Syftet har varit att skapa ett kommunhus med god arbetsmiljö så att det uppfattas som en attraktiv arbetsplats. Lokalerna ska dessutom utformas så att samarbetet mellan förvaltningarna och bolagen ökar och att det främjar möten mellan kommunkoncernens anställda och medborgarna.

#### 1.2.2 Förutsättningar

Förutsättningarna som angavs i projektbeställningen var att projektet ska uppdatera och återanvända tidigare framtaget material i ärendet och att det övergripande lokalprogram från 2015 ses över och anpassas till större volymer då de kommunala fastighetsbolagen föreslås dela kontorsytorna med kommunen.

Kontoret ska vara aktivitetsbaserat och frågan om att äga eller hyra lokalerna ska hållas öppen.

Hänsyn tas till eventuella publika ytor om ett huvudbibliotek ska samlokaliseras med kommunhuset, under förutsättning att det placeras i Huddinge i centrum.

---

<sup>3</sup> Mer om projektets organisation, syfte och mål kan läsas i bilaga 6.



Kommunhuset ska vara en miljöbyggnad med silver för helheten, för energiförbrukning gäller guld, och lokaliseringen av det ska vara i centrala Huddinge inom en radie på ca 600 meter från pendeltågsstation.

### 1.2.3 Avgränsningar

I samband med förslag på lokalisering har projektet bara tittat på mark/fastigheter som ägs av Huddinge kommun, Huddinge Samhällsfastigheter AB eller Hüge Bostäder AB. Placering i utkanten av Sjödalsparken har inte varit aktuell.

## 1.3 Lokalbehovet

Det framtida lokalbehovet omfattar arbetsplatser för omkring 1 280 anställda i aktivitetsbaserat kontor. Det är en ändring från omkring 670 anställda i den förra utredningen som gjordes 2015. Detta beror på att synen på vilka som ska sitta tillsammans i ett nytt kommunhus har ändrats, dessutom ska kommunens fastighetsbolag, Hüge Bostäder AB och Huddinge Samhällsfastigheter AB, samlokaliseras i det nya kommunhuset.<sup>4</sup>

Hänsyn har inte tagits till temporära medarbetare eller framtida tillväxt eller effektiviseringar.

Kommunhuset behöver utformas så att det går att hyra ut ytor i huset till externa hyresgäster när lokalbehovet minskar. Scenlokal med tillhörande ytor som fanns med 2015 har tagits bort från lokalprogrammet.

### 1.3.1 Verksamheter

Följande behov ligger till grund för antalet arbetsplatser i nya kommunhuset.

<u>Verksamhet</u>	<u>Antal personer</u>
Arbetstagarorganisationerna	10
Barn- och utbildningsförvaltningen	100
Gymnasie- och arbetsmarknadsförvaltningen	60
Förtroendevalda	30
Hüge Bostäder AB	82
Huddinge Samhällsfastigheter AB	80
Kommunstyrelsens förvaltning	338
Kultur- och fritidsförvaltningen	35
Miljö- och bygglovsförvaltningen	160
Socialförvaltningen	385
<b>Summa</b>	<b>1 280</b>

<sup>4</sup> Med samma avgränsning som 2015 har volymen ökat med 114 personer totalt.

## 2. Lokalisering och tidplan

### 2.1 Lokalisering – översiktlig utvärdering

Tolv förslag på lokalisering av kommunhuset har utvärderats på en översiktlig nivå (*bilaga 5*). Förutsättningen för projektet har varit att endast utreda alternativ på kommunkoncernens mark. Nio av dessa har valts bort av olika skäl i ett första skede och har inte utretts vidare. Efter att tre alternativ utretts vidare valdes ytterligare en fastighet bort, Klockargården 4. Anledningen till att det alternativet inte bedömts vara aktuellt för vidare utredning är att det är förenat med stora risker, både i tid och genomförbarhet.

Den ena stora risken är att området är en lågpunkt i som kan behövas användas för skyfallshantering, vilket omöjliggör en byggrätt i den omfattning som behövs.

Den andra stora risken är riksintresse för järnväg kan komma att innebära att mark måste reserveras för ytterligare ett spår och då rymmer inte en byggrätt med den volym som behövs. Särskilt frågan om riksintresse kan dra ut på tiden innan vi får klarhet i, eftersom kommunen saknar rådighet över frågan.

### 2.2 Två alternativa lokaliseringar

De två återstående lokaliseringalternativen för ett nytt kommunhus är

- ”Kommunhustomten”, Kommunhuset 2, dvs. där det befintliga kommunhuset finns idag.
- ”Paradistomten”, Forellen 11, där Paradisgaraget i Huddinge centrum ligger idag.

I båda alternativen placeras parkeringshus på Klockargården 4, där infartsparkeringen är förlagd idag.

Översiktliga jämförelser av kostnader och hyror över tid har gjorts med ett alternativ där verksamheterna sitter kvar i sina befintliga upprustade lokaler. I detta alternativ är Huddinge Samhällsfastigheters kontor flyttat till nuvarande biblioteket på Kommunalvägen 28 och Paradisgaragets behov av upprustning ingår.

För att kunna välja alternativ krävs ytterligare utredningar. Detta redovisas under avsnitt 2.4.1 nedan.

### 2.3 Fördjupning av de två alternativa lokaliseringarna

#### 2.3.1 Kommunhustomten, Kommunhuset 2

##### *Platsen*

Fastigheten ligger i en del av centrala Huddinge som har ett stort kulturhistoriskt värde. Värdet skapas av de enskilda byggnadernas arkitektoniska värden och roll i kommunens historia. Utveckling av fastigheten måste därför ta hänsyn till det kulturhistoriska intresset

Tillgängligheten till fastigheten är god. Det är 500 m att gå från pendeltåget och 3 busslinjer stannar vid kommunalhuset. Gång- och cykelvägar finns, om än ej enligt nybyggnadsstandard för Huddinge.

Fastigheten ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB.

### *Förslaget*

Förslaget innebär att den äldre delen av kommunalhuset samt biblioteket byggs om och införlivas i det nya kommunhuskomplexet. Mexitegeldelen rivs och ersätts av en större byggnad i nio våningar.

Bilparkering förläggs till underliggande parkeringshus samt ytparkering bakom befintligt bibliotek. Dessutom måste det byggas ett parkeringshus på fastigheten Klockargården 4 eller motsvarande för att uppnå tillräckligt med parkeringsplatser.

Förutsättningen för samlokalisering av ett nytt kommunhus och ett nytt huvudbibliotek har varit att det senare lokaliseras i Huddinge centrum. Förslaget för denna fastighet innehåller därför inget huvudbibliotek.

*Volymstudie redovisas i bilaga 1.*

### *Fördelar*

- Sedan årtionden etablerad lokalisering.
- Befintliga byggnader/lokaler kan delvis återanvändas
- Goda förutsättningar att bevara det kulturhistoriska värdet, under förutsättning att hänsyn visas i slutlig utformning av förslaget
- Möjlighet att göra den bakre delen mot kullen mer inbjudande
- Lägre investeringsnivå
- Eventuell möjlighet att klara hela parkeringsbehovet för kommunhuset, om ett extra parkeringsplan under huset kan beslutas. Utreds när geoteknisk utredning är utförd.

### *Nackdelar*

- Rivning av mexitegelbyggnaden innebär kulturhistoriska effekter, liksom ekonomiska (Bokförda värden 22,3 mnkr).
- Det är en kulturhistoriskt känslig miljö att placera stora byggnadsvolymer i
- Ingen samlokalisering med huvudbiblioteket
- Lokalerna måste evakueras under byggtiden
- Inte i omedelbar närhet av spårstation
- Samtliga parkeringar får ej plats på fastigheten

#### *2.3.2 Paradistomten, Forellen 11*

##### *Platsen*

Fastigheten är en del av Huddinge centrum och är bebyggd med ett parkeringshus med 748 platser. Parkeringshuset har ett stort renoveringsbehov.

Fastigheten ligger i omedelbar anslutning till pendeltågsstationen och ett stort antal busslinjer. Platsen är också trafiksäkert och lätt tillgänglig för gående och cyklister. Tillgängligheten är därför bästa tänkbara.

Fastigheten ägs av Huga Bostäder AB.

### *Förslaget*

Förslaget innebär att befintligt parkeringsgarage rivs och att ett byggnadskomplex uppförs på platsen. Den volymstudie som gjorts, *bilaga 2*, redovisar ett förslag med två våningar parkering, en lägre byggnadskropp med huvudbibliotek och kommunhusets konferensdel samt en slank kontorsbyggnad i 18 våningar.

Förslaget kan inte ta omhand det sammanlagda parkeringsbehovet – nytt behov samt ersättning av parkeringsplatser som försvinner - inom fastigheten. Parkering för kontor och centrum kan delvis samnyttjas. Del av parkeringsbehovet måste dock lösas på annan plats. Detta har inte närmare studerats, men en möjlighet är att förlägga t.ex. personalparkering till fastigheten Klockargården 4.

### *Fördelar*

- En möjlighet till utveckling av Huddinge centrum. Projektet tillför en signaturbyggnad och bidrar till en mer attraktiv stadsmiljö och många arbetstillfällen. Detta bidrar till en positiv utveckling av Huddinge centrum och en värdeökning av fastigheterna
- En signaturbyggnad med kommunhus väl synlig från spåren är en del i marknadsföringen av kommunen och platsen
- Det krävs ingen evakuering under byggtiden
- Samlokalisering av kommunhus och huvudbibliotek ger möjligheter till samnyttjande av vissa ytor
- Bevarande av det kulturhistoriska värdet runt befintligt kommunhus

### *Nackdelar*

- Rivning innebär att resurser ej tas tillvara
- Ett stort antal parkeringsplatser behöver ersättas på annan plats. Möjlighet till samnyttjande av parkeringsplatser, totalt behov av parkeringsplatser samt lokalisering av platser som inte ryms inom fastigheten måste utredas och lösas
- Skuggning av hög byggnad påverkar den omgivningen.

## **2.4 Jämförande analys**

Båda alternativen bedöms medföra att effektmålen gällande attraktiva och funktionella lokaler med en god arbetsmiljö kan uppnås. Kommunhustomten ger dock förutsättningar för större kontorsplan, vilket kan öka samverkan mellan olika delar av organisationen.

Å andra sidan är Paradistomten en mer attraktiv plats med sitt läge i centrum med högre tillgänglighet precis intill pendeltågsstationen och närhet till många busslinjer.

Inget av alternativen kan ta omhand behovet av bilparkering inom tomten, utan det får delvis lösas på annan plats.

Ett nytt huvudbibliotek kan samförläggas med nytt kommunhus på Paradistomten.

I alternativet Kommunhustomten förutsätts ett nytt huvudbibliotek byggas i Huddinge centrum.

Val av lokalisering ger olika ekonomiska konsekvenser, vilket redovisas under rubrik 3. Ekonomisk analys. Investeringskostnaden, och därmed hyran, är högre för att bygga på Paradistomten.

Konsekvenserna för stadsbild och kulturhistoriska värden skiljer sig åt mellan förslagen. Genom att utveckla Kommunhustomten med ytterligare en årsring av kommunens administrativa utveckling kan stora delar av det kulturhistoriska värdet bevaras, även om värden försvinner när mexitegeldelen rivs.

Stor omsorg måste dock läggas vid inplacering och gestaltning av den stora byggnadsvolymen för att det ska bli en god anpassning i den kulturhistoriskt intressanta miljön. För att kunna bedöma att det är möjligt att göra en sådan anpassning bör en antikvarisk utredning genomföras. Om det skulle innebära för stora ingrepp med en så omfattande byggnadsvolym måste en ny bedömning av samlokalisering i ett nytt kommunhus göras. Det skulle kunna innebära en mindre byggnadsvolym på kommunhustomten och att delar av organisationen sitter kvar i befintliga lokaler alternativt flyttar till andra.

Ett nytt kommunhus på Paradistomten medför möjlighet till en signaturbyggnad med god gestaltning väl synlig från spår. Det kan bli ett bidrag till marknadsföringen av platsen och Huddinge kommun. Etablering av ett stort antal arbetsplatser i Huddinge centrum ger förutsättningar för en mer gynnsam utveckling av centrumfunktionerna och därmed en värdeökning av befintliga fastigheter, både de kommersiella delarna och bostäderna.

#### *2.4.1 Osäkerheter som kräver kompletterande utredningar*

Största osäkerheten för lokalisering på Kommunhustomten är om det går att riva del av befintligt kommunhus och bygga ett nytt med så stor volym med hänsyn till det kulturhistoriska värdet.

Den stora osäkerheten för lokalisering på Paradistomten är frågan om var ersättning för de parkeringsplatser som försvinner placeras, samt att det blir en trång byggarbetsplats som kommer påverka verksamheter och boende.

För båda alternativen finns osäkerhet om hur behovet av bilparkering ska lösas, då behovet inte kan täckas inom föreslagen fastighet. För Kommunhustomten så kan det finnas en möjlighet, om geotekniken medger det, att bygga ytterligare ett våningsplan med garage under nya huset. Det skulle kunna innebära en besparing på 45 mnkr om projektet slipper bygga parkeringshuset på infartsparkeringen. För Paradistomten finns också en osäkerhet om hur många parkeringsplatser som behövs.

De utredningar som gjorts har varit på en översiktlig nivå. För att minska osäkerheterna om genomförbarhet och ekonomiska konsekvenser behöver

följande kompletterande utredningar genomföras som underlag för och val av lokalisering.

Parkeringsbehov för alternativ Paradistomten är beroende av hur beläggningsgraden ser ut för befintliga parkeringar idag och hur samnyttjande kan ske mellan centumparkering, besöksparkering, personalparkering, infartsparkering och boendeparkering. För båda alternativen krävs utredning av lokalisering av den bilparkering som inte ryms i kommunhuset.

För att kunna bedöma om det är möjligt att riva del av befintligt kommunhus och tillskapa en byggrätt för ett nytt kommunhus med hänsyn till det kulturhistoriska värdet behövs en antikvarisk utredning. Den antikvariska utredningen kan också användas för bedömning av val av utveckling av fastigheten Kommunhuset 2 om Paradistomten väljs för nytt kommunhus.

En geoteknisk undersökning behövs inom både Kommunhustomten och Paradistomten för att minska osäkerheten kring grundläggningskostnader och val av grundläggning. För Paradistomten finns geotekniska undersökningar gjorda sedan tidigare som behöver uppdateras.

Om alternativ Paradistomten väljs för nytt kommunhus bör Huddinge Samhällsfastigheter och kommunen utreda om det går att utveckla byggrätter för bostäder på och kring Kommunhustomten som ett alternativ. Utredningen bör även omfatta utveckling av den befintliga fastigheten för en annan verksamhet.

De ekonomiska bedömningarna måste också uppdateras med hänsyn till de kompletterande utredningarna enligt ovan.

## **2.5 Biblioteket**

Biblioteket är ej medräknat i de ekonomiska kalkylerna och hyresberäkningarna för något av alternativen, men skulle det inkluderas uppgår den uppskattade investeringskostnaden till ca 80 mnkr. Utgångspunkten är att det ska förläggas i centrum.

Uppskattad självkostnadshyra för biblioteket ca 4 000 tkr/år.

### *2.5.1 Bibliotekets placering*

Biblioteket förutsätts flyttas till Huddinge centrum i samtliga alternativ.

I alternativ Paradistomten kan ett nytt bibliotek placeras i det nya kommunhuset. Biblioteket är inritat i volymstudien. Väljer man Kommunhustomten kan ett nytt bibliotek placeras i Huddinge centrum, antingen i ombyggda befintliga lokaler eller i en ny byggnad vid Hüge bostäders nuvarande lokal på Sjödalsstorget 7.

## **2.6 Evakuering under byggskede**

### *2.6.1 Kommunhustomten*

Evakuering av personal som har sin arbetsplats i dagens kommunalhus till paviljong eller motsvarande behövs. Utredningen har inte tagit fram någon plats för uppställning av paviljonger. Merkostnad bedöms vara ca 25 mnkr utöver dagens hyreskostnader.

### 2.6.2 Paradistomten

Ingen evakuering behövs av personal. Hyreskostnader för lokaler under byggnationen är samma som idag. Parkeringsplatser som tas bort måste dock vara byggda *innan* byggnationen av kommunhuset påbörjas.

## 2.7 Preliminär tidplan

Från principbeslut, val av lokalisering och val av byggherre, dvs. kommunalt fastighetsbolag eller privat aktör, är bedömningen att det tar ca 8 år till inflyttning.

Det är viktigt att tidigt ta ställning till om något av kommunens bolag ska vara byggherre eller inte eftersom den inledande processen skiljer sig åt beroende på aktör.

<b>Aktivitet</b>	<b>Antal månader</b>
Utredningsarbete och framtagande av skarpt lokalprogram och rumsfunktionsprogram	6–8
Eventuell upphandling av hyresavtal om privat byggherre	8–12
Planarbete (inkl. förstudie/program)	24–36
Produktion av externt Parkeringshus (kan utföras samtidigt som projektering)	(14–16)
Systemhandling/bygglovshandling	6
Genomförande:	
- Detaljprojektering	8
- Produktion, inkl. besiktning och överlämning	36
- Inflyttning	3
<b>Tidsaspekt för nytt kommunhus</b>	<b>90–110</b>

Tidpunkt för upphandling av entreprenör läggs in i tidplanen när det är kartlagt hur projektet ska drivas och vem som är byggherre.

### 3. Ekonomisk analys

#### 3.1 Inledning

Båda de alternativa lokaliseringarna som föreslås kräver att man bygger ett parkeringshus på en fastighet i närheten t.ex. på fastigheten Klockargården 4 (parkeringsplatsen söder om församlingshemmet).

I alternativ Kommunhustomten kommer det att på Klockargården 4 kunna byggas ett tillräckligt stort parkeringshus för att fylla parkeringsbehoven.

I alternativ Paradistomten behövs ytterligare ett läge för parkeringshus tas fram då nuvarande garage rivs.

I kalkylerna och hyresberäkningarna nedan ingår kostnaderna för parkeringshusen utifrån omfattningen på de parkeringsbehov som behöver täckas i de två alternativen.

#### 3.2. Förutsättningar

Följande förutsättningar har gällt för de ekonomiska bedömningarna:

- Projektet tar ej ställning för om något av de kommunala bolagen ska bygga eller om en upphandling/markanvisning för en privat aktör ska utföras.
- Fastigheter som lämnas ska avyttras om det är möjligt.
- Befintliga lokaler som är kvar i beståndet byggs om och hyrs ut igen.
- Tidigare översiktligt lokalprogram uppdateras med tillkommande verksamheter.
- Tidigare rumsfunktionsprogram uppdateras ej i detta skede.
- Hänsyn har ej tagits till att behov av antal parkeringsplatser kan komma att minska till följd av samnyttjande.
- Ett teoretiskt resonemang utifrån tillgänglig information med ränteprognos från Internbanken och nu gällande regelverk.

#### 3.3 Investering nytt kommunhus

Investeringen har uppskattats med hjälp av nyckeltal. Nyckeltalskalkylen är baserad på volymsskisser som upprättats för respektive tomt. I båda alternativen behöver det skapas parkeringshus på annan fastighet. Kostnadsläget i kalkylerna är juni 2020.



**Jämförelse av investeringskostnaderna för alternativen**

	<b>Kommunhustomt</b>	<b>Paradistomt</b>	<b>Sitta kvar</b>
Investering nytt kommunhus	792 719	947 132	256 509
Investering parkering	102 000	338 800	80 000
Ej nödvändig renovering garage		-80 000	
<i>Summa investering</i>	<i>894 719</i>	<i>1 205 932</i>	<i>336 509</i>
Nedskrivning befintlig byggnad	22 896	28 000	0
Evakueringskostnader	23 400	0	0
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>46 296</i>	<i>28 000</i>	<i>0</i>
<b>Nytt kommunhus totalt</b>	<b>941 015</b>	<b>1 233 932</b>	<b>336 509</b>
Tillkommande investering bibliotek	80 000	80 000	80 000
Om geotekniskt möjligt, parkeringsplan under hus	-45 000	0	0

På Kommunhustomten kan det vara möjligt att lägga till ytterligare en parkeringsvåning under huset som rymmer alla resterande parkeringsplatser som är placerade på infartsparkeringen. För att avgöra om det är möjligt behövs först en geoteknisk utredning utföras. Är detta genomförbart behövs ej parkeringshuset på infartsparkeringen, vilket skulle bli en minskad investeringskostnad.

Tillkommande investeringen om administrationen stannar i nuvarande kontorslokaler är uppskattad till 337 mnkr.<sup>5</sup> Kostnaderna är enbart underhållskostnader. Det finns inga kostnader med i investeringen för att uppdatera lokalerna till framtaget lokalprogram.

Hänsyn har tagits till upprustningsbehovet av lokaler på Gymnasiet 4. Ombyggnaden behöver utföras i närtid och en upprustning på 116 mnkr är medräknad.

Kostnaderna för de planerade stambytena i fastigheterna Forellen 11 och Medicinaren 12 är inberäknad genom en uppskattning kr/kvm. I övrigt är inga större underhållsåtgärder planerade de närmsta 10–15 åren.

Projektet har också övervägt eventualiteten att HUSF under vissa förutsättningar kan komma att inrymmas i befintligt bibliotek. Befintligt kommunhus, Forellen 11 samt Medicinaren 12 kostar 10 tkr/kvm att iordningställa och rusta upp. En generell utgångspunkten för övriga lokaler är att de behöver upprustas med 4 tkr/kvm.

<sup>5</sup> Beloppen är framtagna tillsammans med det bolag som äger respektive fastighet, dvs. tjänstemän på HUSF och Hüge.

### 3.4 Hyresnivåer nytt kommunhus

För alternativen har hyresnivåerna beräknats i 2021 års värden. En uppskattning har även gjorts av hyran om samtliga verksamheter sitter kvar i befintliga lokaler<sup>6</sup>. Drift och underhållskostnad har antagits vara enligt följande i både självkostnadsberäkningen och investeringshyresberäkningen.

Drift 350kr/kvm BTA. Underhåll 150kr/kvm BTA.

#### 3.4.1 Självkostnadshyra.

Självkostnadshyra baseras på ramavtalet om hyressättning mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB. Självkostnadshyran inkluderar samtliga kostnader som avskrivningar, ränta, drift, underhåll samt företagsgemensamma kostnader och ett pålägg för avkastning i enlighet med ägardirektivet.”

Antagen avskrivningstid är 42 år på kommunhuset och 60 år på externa parkeringshuset. Borgensavgiften till internbanken på 0,5% ingår i bedömda räntor. Uthyrning av parkering kommer att generera intäkter.

#### Jämförelse av självkostnadshyra

Självkostnadshyra	Alternativ kommunhustomt			Alternativ paradistomt			Kvar i bef. lokaler
	Kommunhuset	Parkeringshus	Totalt	Kommunhuset	Parkeringshus	Totalt	Kommunhuset
Tkr							
Hyra år 1	47 197	7 617	54 814	53 701	25 347	79 048	39 039
Hyra år 5	46 484	7 770	54 254	52 631	25 808	78 439	42 301
Ack hyreskostnad 30 år	1 527 187	278 288	1 805 475	1 715 789	924 352	2 640 141	1 584 562
Genomsnitt årshyra 30 år	50 906	9 276	60 183	57 193	30 812	88 005	52 819

Möjliga effektiviseringar/intäktsökningar	Alternativ kommunhustomt		Alternativ paradistomt	
Hyra minskar pga effektivisering (tkr/år)	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
Intäkter fr tidigare lokaler (tkr/år)	-5 959	-5 959	-5 959	-5 959
Intäkter ext operatörer gym och rest. (tkr/år)	-1 190	-1 190	0	0
Summa		-8 149		-6 959
Genomsnitt årshyra med hänsyn tagen till möjliga effektiviseringar/intäktsökningar		52 034		81 046

I beräkning av möjliga effektiviseringar/intäktsökningar har förutsättningen varit att Fatburen 1 och Gymnasiet 4 har avyttrats. Någon värdering av fastigheterna är inte utförd

För alternativet ”Kvar i befintliga lokaler” har hänsyn tagits till upprustningsbehovet för samtliga nuvarande kontorslokaler och en större planerad ombyggnad av Gymnasiet 4 för att kunna fortsätta med verksamheter i den fastigheten.

Huddinge Samhällsfastigheters nuvarande lokaler kommer att rivas oavsett vilket alternativ som väljs. Huddinge Samhällsfastigheters ”nya” lokaler är i detta alternativ placerade i nuvarande bibliotekets lokaler på Kommunalvägen 28A.

<sup>6</sup> Självkostnadshyror har beräknats av business controller och ekonomichef på Huddinge Samhällsfastigheter AB. Marknadshyra/investeringshyra har beräknats av fastighetscontroller på Huga bostäder AB.

### 3.4.2 Marknads/investeringshyra

Marknadshyra är den hyra som lokalen kan antas betinga på den öppna marknaden. I den här typen av projekt är oftast marknadshyran densamma som investeringshyran.

Efter att första kontraktstiden har löpt ut (sannolikt 25 år) blir det nya förhandlingar och då kan marknadshyran hamna på intervallet 2400–2600 kr/kvm/LOA.

De kompletterande parkeringarna förutsätts drivas kommersiellt och kommunen kan komma att bli hyresgäst för en del av anläggningen. Någon enskild bedömning av marknadshyra har inte gjorts i detta skede.

Hyressättningen baseras på projektets investeringsnivå, kostnader för avskrivningar, drift och underhåll och är den hyra som behöver tas ut för att investeringen skall betraktas som lönsam.

Alternativen bygger på ett kontrakt om minst 25 år med en säker betalare då bedömningen är att vakansrisken för lokaler är noll. Direktavkastningskravet är satt till 4,5 procent på kommunhuset och 6,5 procent på parkeringshuset.

### Jämförelse av investeringshyra

Investeringshyra	Alternativ kommunhustomt			Alternativ paradistomt		
	Kommunhuset	Parkeringshus	Totalt	Kommunhuset	Parkeringshus	Totalt
Tkr						
Hyra år 1	44 528	6 811	51 339	47 734	22 333	70 067
Hyra år 5	48 199	7 378	55 577	51 669	24 180	75 849
Ack hyreskostnad 30 år	1 806 432	276 416	2 082 848	1 936 485	906 123	2 842 608
Genomsnitt årshyra 30 år	60 214	9 214	69 428	64 550	30 204	94 754

Möjliga effektiviseringar/intäktsökningar	Alternativ kommunhustomt		Alternativ paradistomt	
Hyra minskar pga effektivisering	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
Intäkter fr tidigare lokaler	-5 959	-5 959	-5 959	-5 959
Intäkter ext operatörer gym och rest.	-1 190	-1 190	0	0
Summa		-8 149		-6 959
Genomsnitt årshyra med hänsyn tagen till möjliga effektiviseringar/intäktsökningar		61 279		87 795

I beräkning av möjliga effektiviseringar/intäktsökningar har förutsättningen varit att Fatburen 1 och Gymnasiet 4 har avyttrats. Någon värdering av fastigheterna är inte utförd

Oavsett självkostnads- eller investeringshyra bedöms inte parkeringshuset på infartsparkeringen för Paradistomten bli tillräckligt stort för att rymma alla parkeringsplatser som behövs. Ytterligare ett parkeringshus behöver byggas på någon annan fastighet i centrala Huddinge. I hyresberäkningarna ovan ingår alla parkeringsplatser som krävs för alternativet. Hänsyn har dock ej tagits till att möjlighet till samutnyttjande kan minska behovet av platser.

Uthyrning av parkeringsplatser ger vissa intäkter. Intäkterna från parkeringar kommer inte täcka hela behovet för hyresnivå i beräkningarna. Hänsyn har inte tagits till det i redovisningen ovan.

### 3.5 Möjliga effektiviseringsvinster

#### 3.5.1 Administrativ effektivisering från separat utredning

En extern konsult, Public Partner, har granskat de administrativa stödfunktionerna i kommunens organisation. Uppdraget var att kartlägga befattningar inom stödfunktioner, identifiera eventuella kulturella skillnader och hitta potential till effektivisering.

Kommunen har vid flera tillfällen gjort försök till effektiviseringar då det konstaterats att det finns stor potential. De tidigare erfarenheterna visar att insatser som gjorts varit för grunda och saknat kontinuitet och inte lett till resultat.

Huddinge kommun har över tid byggt en stor central stabsfunktion. Utifrån de behov Huddinge kommun står inför i att åstadkomma ökat fokus på medborgarleverans och att göra det med digitalisering som viktigt hjälpmedel, torde valet att hålla samman stödfunktioner och styrning i högre grad vara den viktigaste organisatoriska inspirationskällan. Rapporten konstaterar att det finns mycket stora förutsättningar att utveckla stödprocesser och arbetssätt på ett sådant sätt att resurser kan flyttas från administration till kärnuppdraget, dvs leverera mervärde till medborgarna i Huddinge kommun.

Under åren 2012-2013 genomfördes ett arbete där medarbetare i samtliga stödprocesser själva bedömde sin effektiviseringspotential utifrån att hitta finansieringspotential för ett nytt kommunhus. I det arbetet drogs slutsatsen att genom samordning, digitalisering och nya arbetssätt kan kostnaden för den samlade administrationen minska med minst tio procent med bibehållen eller förbättrad kvalitet inom de flesta stödprocesserna, i några processer bedömdes potentialen vara högre. Denna potential har inte effektuerats och bedömningen är att samma potential kvarstår.

Det är idag en utmaning att sitta som chef/samordnare centralt i en förvaltning och möta behoven från både kommunstyrelsens förvaltning och cheferna inom den egna förvaltningen. En sådan obalans mellan ansvar och befogenheter försvårar möjlighet till framgång i uppdraget. Bedömningen är därför att kommunen behöver vara försiktig med att börja det förändringsarbete som krävs genom att tala om centralisering eller decentralisering av stödfunktioner.

Kraften behöver istället initialt läggas på att få stödprocesserna att fungera hela vägen genom organisationen. Det arbetet kommer att svara på frågan om var resurser ska placeras för att bli mest effektiva och hur stora de behöver vara i volym.

Ett arbete med effektivisering av processerna initieras redan nu genom en handlingsplan och kommer fortgå successivt under flera år framåt, med målet att organisationen, processerna och arbetssättet ska vara ändamålsenligt tills ett nytt kommunhus står färdigt. Medlen som frigörs får beaktas i den årliga mål och budgetprocessen. Mycket av effektiviseringarna kan genomföras oavsett vilket alternativ som väljs eller om kommunen väljer att sitta kvar i befintliga lokaler. Utredningen gör dock bedömningen att med alternativet "Sitta kvar i befintliga lokaler" så kan bara hälften av effektiviseringen räknas hem.

### 3.5.2 Ekonomisk påverkan kommunhuset

Effektiviseringen på minst 10 procent innebär en minskning av ungefär 40 tjänster. Utredningen uppskattar att kommunen gör en besparing på 600 tkr/år per tjänst som minskas. Det innebär en besparing på personalkostnader med ungefär 24 mnkr/år. Utredningen har ej värderat vilka extra åtgärder som det nya kommunhuset innebär.

Volymen på det ritade kommunhuset kan minskas med ca 400 kvm och med det minskar investeringskostnaden för byggnationen på ungefär 13,0 mnkr. Hyran minskar med 1 mnkr/år.

### 3.6 Ekonomiska konsekvenser av att lämna befintliga lokaler

De verksamheter som idag bedrivs på adresserna nedan utgör kärnan i ett nytt kommunhus. Detta innebär att dessa lokaler tomställs och behöver rustas upp för nya hyresgäster/verksamheter alternativt avyttras. Dessa siffror är exkl. bibliotek.

Adresser: Patron Pehrs väg 4, 6, 8 och 10. Röntgenvägen 3 och 5. Forellvägen 10. Kommunalvägen 1, 3, 5, 16 och 28. Sjödalsstorget 7 och 9. Förrådsvägen 2. Hälsovägen 7. Gymnasietorget 1, 3 och 5.

Sammanlagd yta (LOA) på 25 842 kvm med dagens grundhyra på 31 794 tkr/år.

Den ekonomiska bedömningen är utförd på kostnader och tid för att hyra ut lokal till annan hyresgäst, se bilaga 3. En risk är att det blir många tomställda lokaler samtidigt. En annan osäkerhet är att ändrad användning kan kräva ändring av detaljplan.

Ett alternativ till att utföra denna upprustning på alla lokaler är att avyttra vissa fastigheter och skapa en intäkt. Utredning av respektive fastighetsbolag bör göras vilka av fastigheterna som kan avyttras.

Förslag på fastigheter som kan vara möjliga att avyttra är Fatburen 1, Medicinaren 11 samt Gymnasiet 4. Vid val av alternativ Paradistomten kan även Kommunhuset 2 avyttras.

### 3.7 Övriga ekonomiska konsekvenser

Att en placering av ett nytt kommunhus på Paradistomten skulle gynna centrumets utveckling råder det ingen tvekan om. Frågan är hur stor denna påverkan i form av en positiv marknadsvärdesutveckling kan bli?

- Marknadsvärdet är per 2019 ca 1 500 mnkr
- Placeringen av ett nytt kommunhus skulle innebära ett ökat underlag för centrumbesökare i form av tjänstemän och besökare.
- Större behov av restauranger/cafèer
- Ökad attraktivitet för lokaler nära det nya kommunhuset
- Ökad attraktivitet för de bostäder som ligger nära det nya kommunhuset.

Givet dessa positiva parametrar torde avkastningskravet minska med ca 0,25–0,5 procent vilket skulle innebära en värdeökning i intervallet 40–75 mnkr.

En djupare utredning bör dock göras för att kunna precisera ovannämnda antaganden och därmed förbättra uppskattningens precision.

Huge Fastigheter AB bör överväga om Paradistomten kan bli föremål för annan fastighetsutveckling för att stärka Huddinge centrum om alternativ Kommunhustomten väljs för nytt kommunhus.

## **4. Översiktligt lokalprogram**

### **4.1 Förutsättningar**

Uppdatering av det förra lokalprogrammet är utfört. Lokalprogrammet har jämförts mot Täbys kommunhus, Botkyrkas kommunhus och SEB:s kontorshus Pyramiden i Arenastaden. Dessa jämförelser har analyserats vid dimensionering av kontorsytor. Botkyrkas kommunhus är inte genomfört, medan inflyttning har skett i kommunhuset i Täby och Pyramiden. Inga studiebesök har utförts.

Översiktligt lokalprogram betyder att det inte är genomarbetat tillsammans med verksamheterna och tagit hänsyn till deras behov. Det reviderade lokalprogrammet kännetecknas främst av att det skalats upp, då fler ska inrymmas i kommunhuset än i tidigare utredning, från det lokalprogram som togs fram 2015. Scenen med tillhörande lokaler som fanns med i det tidigare lokalprogrammet har dock tagits bort.

Utgångspunkten för hanteringen av biblioteket har varit att det ska ligga i anslutning till centrum. Placeras det nya kommunhuset i centrum ska det ingå i nya byggnaden. Det har inte ingått i projektet att föreslå en möjlig plats för biblioteket.

Samnyttjande av konferens- och utbildningsdel bör övervägas.

### **4.2 Ändrade förutsättningar**

Det är troligt att synen på distansarbete och digitaliseringen av administrativa stödresurser kommer att ha förändrats när pandemin passerat. Det har med stor sannolikhet effekter på behovet av antalet platser som behövs i kommunhuset och fördelningen mellan olika typer av arbetsplatser.

Det är därför viktigt att ta del av erfarenheter från kommunen och de senaste forskarrönen efter pandemin om detta och ta hänsyn till det i samband med upprättandet av ett skarpt lokalprogram.

## 5. Parkeringar

### 5.1 Allmänt

Utgångspunkten för beräkning av parkeringstal för kontor i zon A, där båda alternativen ligger, är 13 cykelplatser/1 000 kvm BTA samt 10 bilplatser/1 000 kvm BTA. Parkeringstalet innefattar anställda och besökare. Ytor som hör till garageanläggning används inte som beräkningsunderlag för parkeringstalet.

#### *Reduktion av parkeringstal*

Kommunen tillåter maximalt 30 procents reducering på parkeringstalet för bil, förutsatt att grundläggande krav och planeringsprinciper uppfylls. För att uppnå maximal reduktion sätts ett åtgärds paket samman som visar att förutsättningarna för hållbara resor förbättras långsiktigt. Projektet har förutsatt och räknat med att man kan uppnå denna reducering i båda alternativen.

#### *Samnyttja befintliga parkeringar*

Samlokalisering och samnyttjande av parkeringsanläggningar ger en effektiv markanvändning och kan minska antalet parkeringsplatser som behöver anläggas. Inget samnyttjande av parkeringsplatser är avdraget i projektet. Utredning av denna möjlighet bör utföras i nästa skede av projektet. Det är framför allt i alternativ Paradistomten som samnyttjande kan komma att ge en minskning av antalet platser

#### *Parkeringar i volymstudier*

Antalet parkeringar som är inskrivet i kalkyler är baserade på det nya kommunhusets behov samt antalet parkeringsplatser som behöver ersättas på grund av ny byggnad. På upprättade volymstudier så finns det inritade parkeringsplatser. Hela parkeringsbehovet ryms inte på samma fastighet som kommunhuset.

Parkeringar som inte ryms på samma fastighet som nya kommunhuset är placerade på infartsparkeringen i ett parkeringshus. Ytterligare fastighet kommer behövas för att klara alla parkeringar för alternativet Paradistomten.

Extra utredning behöver göras för att se om det är möjligt att bygga parkeringshus på infartsparkeringen samt hur stort det kan bli. Uppskattningsvis kan fastigheten inrymma 305 p-platser.

### 5.2 Parkeringsbehov

<b>Parkeringsbehov för cykel enligt lokalprogram</b>	<b>Antal parkeringsplatser</b>
Tjänstecykelpool	15
Besökare/personal	325

Antalet cyklar och typer av cyklar i poolen är beroende av den mobilitetsutredning som kommer att göras. Antalet har inte uppdaterats i lokalprogrammet och kommer därför sannolikt att öka.



Besöksparkering ligger i direkt anslutning till entrén. Personalparkering samt omklädningsrum är attraktivt lokaliserade i kommunhuset.

<b>Parkeringsbehov enligt lokalprogram</b>	<b>Antal parkeringsplatser</b>
Servicefordon och specialfordon	80
Poolbilar	42
Besökare/personal	150
Totalt:	272

Även parkeringsbehovet kan komma att bli föremål för ändring om distansarbete och digitala möten kommer att få en snabbare utveckling än vad som bedömdes före pandemin.

### **5.3 Parkeringshus för Kommunhustomten**

Parkeringsplatser (bil) inritade i volymstudie	156 st
--	--------

#### Dimensionering av parkeringshus på infartsparkeringen

Parkeringar enligt lokalprogram	272 st
Parkeringsplatser inritade i volymstudie	-156 st
Befintlig infartsparkering	85 st
Uthyrda parkeringsplatser på infartsparkeringen	104 st
<b>Totalt:</b>	<b>305 st</b>

Summering:

Det behövs ett parkeringshus på infartsparkeringen med 255 parkeringsplatser samt 50 utomhusparkeringar.

Eventuellt kan antalet minska med hänsyn till möjlighet till samnyttjande.

### **5.4 Parkeringshus för Paradistomten**

Parkeringsplatser (bil) inritade i volymstudie	337 st
--	--------

#### Dimensionering av parkeringshus på infartsparkeringen

Befintligt P-hus rivs. Befintliga p-platser ersätts	748 st.
Parkeringar som behövs för ev bibliotek	25 st
Parkeringar enligt lokalprogram	272 st
Parkeringar som är inritade i volymstudie	-337 st
Befintlig infartsparkering	85 st
Uthyrda parkeringsplatser på infartsparkeringen	104 st
<b>Totalt:</b>	<b>897 st</b>

Det behövs ett parkeringshus på infartsparkeringen med 255 parkeringsplatser samt 50 utomhusparkeringar. Det behövs ytterligare ett parkeringshus med 592 parkeringsplatser på annan fastighet för att klara hela parkeringsbehovet för detta alternativ. Antalet kan minska med hänsyn till möjlighet till samnyttjande.

## Bilagor

Bilaga 1: Volymstudie för Alt. 1 kommunalhuset 2, "Kommunhustomten"	2020-06-01
Bilaga 2: Volymstudie för Alt. 2 Forellen 11, "Paradistomten"	2020-03-25
Bilaga 3: Lokal som lämnas pga. nytt kommunhus	2020-05-20
Bilaga 4: Nyckeltalskalkyl investering	2020-06-22
Bilaga 5: Karta med inventering möjliga tomter/fastigheter	2020-06-09
Bilaga 6: Projektbeställning	2019-09-03
Bilaga 7: Hyresutveckling	2020-08-13
Bilaga 8: Projektorganisation	2020-07-07