



Datum  
2024-02-29

Diarienummer  
KS-2024/362.251

Handläggare  
Christer Ek  
08-53531044  
christer.ek@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Genomförandebeslut nytt kommunhus och huvudbibliotek

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige*

1. Investeringsutgiften för genomförande av ett nytt kommunhus och huvudbibliotek, enligt förvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 29 februari 2024 inklusive bilaga 1, godkänns.

*Kommunstyrelsens beslut*

2. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt punkten 1, får kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att
  - a. inarbeta investeringsutgiften för det nya kommunhuset och huvudbiblioteket i mål- och budgetprocessen; och
  - b. beställa genomförandet av investeringsprojektet av Huddinge Samhällsfastigheter AB.

### Sammanfattning

Den 4 oktober 2021 godkände kommunfullmäktige en fördjupad utredning om ett nytt kommunhus och huvudbibliotek i centrala Huddinge. Huddinge Samhällsfastigheter AB fick i uppdrag att påbörja planerings- och projekteringsarbetet. Sedan dess har ett omfattande arbete pågått inom samtliga förvaltningar och bolag för att analysera verksamheternas behov och sammanställa kraven för det nya kommunhuset och huvudbiblioteket. När kommunfullmäktige den 24 april 2023 fattade inriktningsbeslut för byggnaderna intensifierades arbetet med utformningen av byggnaderna samtidigt som arbetet med framtagning av en ny detaljplan pågick inom kommunen.

Huddinges nya kommunhus och huvudbibliotek ska vara en kreativ, inkluderande och hållbar arbets- och mötesplats. Det nya kommunhuset utformas som ett modernt kontor för ett aktivitetsbaserat och yteffektivt arbetssätt. Det nya huvudbiblioteket byggs i trä och blir en hållbar och inkluderande mötesplats för invånare och besökare. Genom den centrala lokaliseringen i södra delen av Huddinge centrum kommer byggnaderna att bidra till liv och rörelse i stadskärnan.

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



Datum  
2024-02-29

Diarienummer  
KS-2024/362.251

Det nya kommunhuset och huvudbiblioteket är en förutsättning för den pågående förändringsresan inom kommunen mot en mer kostnadseffektiv samhällsservice gentemot invånarna. Genom samlokalisering av kommunens samtliga förvaltningar och helägda bolag skapas möjligheter för bättre samverkan inom kommunkoncernen. Samlokaliseringen frigör också många av de lokaler som kommunens verksamhet idag är fördelad på, och kan därför exempelvis generera nya hyresintäkter eller bidra till stadsdelsutveckling genom försäljning och exploatering. För kommuninvånarna innebär samlokaliseringen också en möjlighet att kunna möta flera av kommunens verksamheter på en och samma plats.

Investeringsutgiften för det nya kommunhuset och huvudbiblioteket har kalkylerats till 1 192 mnkr, vilket medför en årshyra på ca 94 mnkr i 2024 års kostnadsnivå.

Under 2024 kommer ett förberedande gatu- och ledningsprojekt att pågå som en del av detaljplanens genomförande. Bygglov söks under våren och byggnationen av det nya kommunhuset och huvudbiblioteket planeras starta under fjärde kvartalet 2024 och pågå till våren 2028, då verksamheterna flyttar in. Projektet beräknas slutföras hösten 2028.

## Beskrivning av ärendet

Den 4 oktober 2021 beslutade kommunfullmäktige att godkänna en fördjupad utredning med ett lokalprogram för ett nytt kommunhus samt ett nytt huvudbibliotek på fastigheten Paradisbacken 33 samt angränsande fastighet (KS-2019/504.251). Huddinge Samhällsfastigheter AB fick i uppdrag att påbörja projekteringsarbetet för det nya kommunhuset och kultur- och fritidsnämnden fick i uppdrag att ompröva lokalprogrammet för ett nytt huvudbibliotek.

Den 24 april 2023 fattade kommunfullmäktige två inriktningsbeslut, dels det nya kommunhuset (KS 2023/480), dels det nya huvudbiblioteket (KS 2022/2743.25). Vid denna tidpunkt hade det planerade drifhuset brutits ut till ett separat ärende som hanterades i kommunfullmäktige i februari 2023 (KS 2022/2741). Till inriktningsbesluten för det nya kommunhuset och huvudbiblioteket ingick fördjupade lokalprogram, planritningar samt verksamhetsbeskrivningar.

Sedan inriktningsbesluten fattades har kommunstyrelsens förvaltning och Huddinge Samhällsfastigheter AB arbetat vidare med både kravställning och projektering av byggnaderna. En detaljplan för Paradisbacken 33 m.fl. har vunnit laga kraft och flytt av verksamheterna i den befintliga byggnaden på fastigheten har planerats. En utredning gällande verksamheternas befintliga lokaler har också gjorts.

I enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess har detta tjänsteutlåtande för genomförandebeslut nu tagits fram för beslut i kommunfullmäktige. Genomförandebeslutet innebär att kommunstyrelsens förvaltning kan beställa genomförandet av investeringsprojektet av Huddinge Samhällsfastigheter AB enligt de ramar som anges i detta tjänsteutlåtande inklusive dess bilaga. En



Datum  
2024-02-29

Diarienummer  
KS-2024/362.251

slutrapportering till kommunstyrelsen görs efter investeringsprojektet har slutförts.

## Ärendets sammansättning

Detta ärende behandlar både det nya kommunhuset och det nya huvudbiblioteket, vilka vid inriktningsbesluten utgjordes av två separata ärenden. De två byggnaderna har flera beroenden mot varandra och kan ej enkelt separeras, vilket motiverar sammanslagningen till ett genomförandebeslut.

Till detta tjänsteutlåtande finns bilaga 1, *Utformning av nya kommunhuset och huvudbiblioteket*, som beskriver investeringsprojektet.

## Det nya kommunhuset och huvudbiblioteket

Förvaltningarnas och bolagens verksamhetsbehov ligger till grund för utformningen av det nya kommunhuset och huvudbiblioteket. Förstudiearbetet påbörjades redan 2020 och involverade samtliga förvaltningar och helägda bolag i en omfattande behovsanalys. Visionen som fastställdes i förstudiearbetet var, och är fortfarande, att det nya kommunhuset och huvudbiblioteket ska vara en kreativ, inkluderande och hållbar arbetsplats och mötesplats.

Det nya kommunhuset utformas som ett tryggt, säkert och modernt kontor där möjligheten till ett aktivitetsbaserat arbetssätt innebär en mer effektiv användning av lokalytan. Det moderna kontoret blir också en del i kommunens arbete för att ständigt förbättra sitt arbetsgivarvarumärke och attrahera den kompetens som behövs för att leverera en hög servicenivå till invånarna. Det nya kommunhuset kommer även att utgöra ledningsplats och trygghetspunkt i händelse av kris. De publika och semipublika ytorna kommer att bli Huddinges centrum för demokrati, dit invånarna kommer för att ta del av kommunens samhällsservice.

Huvudbiblioteket utformas för att möta de framtida besökstalen, som förväntas dubblas, när verksamheten flyttar till den nya byggnaden. Den öppna miljön innebär också att verksamheten kan bedrivas bemanningseffektivt och den skapar förutsättningar för ett varierat och rikt kulturutbud över tid. Orangeriet som länkar samman huvudbiblioteket med det nya kommunhuset blir en lugn oas.

Det nya kommunhuset och huvudbiblioteket kommer att inredas med återbrukade möbler. I första hand återbrukas förvaltningarnas och bolagens befintliga möbler och i andra hand kompletteringsköps återbrukade och renoverade möbler. Ca 70% av alla möbler och inredning i byggnaderna bedöms kunna vara återbrukade, vilket gynnar både klimatet och ekonomin. Återbruket möjliggör samtidigt en mer levande och varierad inomhusmiljö.

Det nya kommunhuset återbrukar också en stor mängd av den befintliga byggnadens delar. Betongstomme, tegel och plåt står normalt sätt för en stor del av en byggnads miljöpåverkan men för Huddinges nya kommunhus återbrukas 90% av dessa delar. Byggnaderna kommer också att uppfylla kraven för certifiering enligt Miljöbyggnad, nivå Silver, vilket bland annat innebär både låg energiförbrukning och miljöpåverkan. Taket på det nya kommunhuset får



Datum  
2024-02-29

Diarienummer  
KS-2024/362.251

solceller, vilket bidrar till en lägre elförbrukning och hyreskostnad för verksamheterna.

Den konstnärliga utsmyckningen i det nya kommunhuset och biblioteket sker i dialog med kultur- och fritidsförvaltningen, som för närvarande inventerar den offentliga konsten inom kommunen. Byggnaderna kommer att återbruka de konstföremål som redan finns i kommunen, vilket knyter an till kommunens kulturhistoria.

I bilaga 1 finns mer ingående beskrivningar av byggnaderna samt ritningar och visionsbilder.

## Beroenden

Under 2023 har en ny detaljplan för Paradisbacken 33 m. fl. vunnit laga kraft och under 2024 kommer detaljplanens genomförande att påbörjas. Detta innebär bland annat att Huddinge Samhällsfastigheter AB kan genomföra det planerade markköpet som beskrevs i inriktningsbesluten, söka bygglov för det nya kommunhuset och huvudbiblioteket samt att förberedande ledningsarbeten genomförs och nödvändiga servitut upprättas. Dessa åtgärder är förutsättningar för att byggnationen av det nya kommunhuset och huvudbiblioteket ska kunna ske som planerat.

Sedan inriktningsbesluten fattades 2023 har kommunstyrelsens förvaltning arbetat med att söka nya lokaler till de befintliga verksamheterna på Paradisbacken 33. I samarbete med Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huga Bostäder AB har nya lokaler föreslagits verksamheterna och genomförandebeslut för anpassning av lokalerna fattades i kommunfullmäktige den 18 mars 2024 (KS-2023/1497 samt KS-2023/1498). Under våren 2024 kommer de kommunala verksamheternas nya lokaler att anpassas så att de kan avflytta från Paradisbacken 33 i augusti 2024. Vårdverksamheterna på Paradisbacken 33 har erbjudits nya lokaler i Huddinge centrum och de förväntas avflytta i maj 2025. Tomställningen av byggnaden på Paradisbacken 33 medför även omflyttningar av andra kommunala verksamheter i centrala Huddinge. För att värna kommunens verksamheter i flyttkedjan har byggproduktionen av det nya kommunhuset och huvudbiblioteket planerats om. Byggstarten har förskjutits med några månader och inflytt beräknas nu till våren 2028.

Parallellt med investeringsprojektet pågår också kommunens förändringsresa mot en mer kostnadseffektiv organisation med bättre service till kommuninvånarna. Genom flertalet utvecklingsarbeten förbereds kommunen och dess medarbetare för det nya arbetssätt och de förutsättningar som väntar i det nya kommunhuset och huvudbiblioteket.

## Investeringsutgift

Sedan inriktningsbesluten har Huddinge Samhällsfastigheter AB arbetat vidare och tagit fram ett definitivt beslutsunderlag för investeringen. Underlaget baseras på lokalprogrammet, rumsfunktioner, systemhandlingarna och marknadsförutsättningarna för det nya kommunhuset och huvudbiblioteket.



Datum  
2024-02-29

Diarienummer  
KS-2024/362.251

Sedan inriktningsbeslutet har ett fördjupat arbete kring säkerhets- och teknikåtgärder gjorts. I dialog med Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har det nya kommunhuset kravställt för att kunna fungera som lednings- och trygghetsplats. En fördjupning i byggnadernas tekniska utrustning har också gjorts sedan inriktningsbeslutet. Åtgärderna inom säkerhet och teknik har sedan inriktningsbeslutet ökat investeringsutgiften med 33 mnkr. En kostnadsindexering med 17 mnkr har också påverkat investeringsutgiften sedan inriktningsbeslutet.

Tomställningen av den befintliga byggnaden har planerats om för att värna kommunens verksamheter. Konsekvensen av denna hantering medför en förlängd genomförandetid, vilket innebär en ökning av investeringsutgiften på 19 mnkr. Systemhandlingsarbetet har inneburit en fördjupad detaljeringsgrad på handlingarna vilket innebär, dels att underlaget nu bedöms väl kvalitetssäkrat samt dels en ökning av investeringsutgiften på 57 mnkr sedan inriktningsbeslutet.

Sedan inriktningsbeslutet har den investeringsutgiften därmed ökat med 107 mnkr. Investeringsutgiften omfattar material, arbetskostnad, arvode till entreprenör(er), konsult- och projektledningskostnader samt fastighetskostnader. Investeringsutgiften omfattar inte kostnader för verksamhetsutrustning, inredning, flyttkostnader, utrangeringskostnad för befintliga byggnaden eller kommunens omställningsarbete och förändringsresa.

Bruksarean för det nya kommunhuset respektive huvudbiblioteket är 21 380 samt 3 899 kvm och investeringsutgiften i tabellen nedan redovisas i kostnadsläget för mars 2024.

	Kommunhuset	Huvudbiblioteket	Summa
<b>Investeringsutgift</b>	980 mnkr	212 mnkr	1 192 mnkr

Huddinge Samhällsfastigheter AB har gjort en extern marknadsvärdering av det nya kommunhuset, vilken visar ett marknadsvärde på 1 400 mnkr. Det nya kommunhuset blir därmed värdeskapande för kommunen och investeringen anses lönsam i ett fastighetsägarperspektiv.

## Hyresnivå

Hyran för det nya kommunhuset och huvudbiblioteket baseras på investeringsutgiften och regleras genom Huddinge kommuns ramavtal med Huddinge Samhällsfastigheter AB. Avskrivningstiden är fördelad på byggnadskomponenter och 100% belåningsgrad antas med en kalkylränta på 3,2 %. I tabellen nedan anges den beräknade årshyran för byggnaderna i kostnadsläget mars 2024.

	Kommunhuset	Huvudbiblioteket	Summa
<b>Årshyra</b>	78,5 mnkr	15,9 mnkr	94,4 mnkr

Jämfört med bedömd hyra i inriktningsbeslutet är årshyran för byggnaderna nu ca 300 tkr lägre. Den marginellt lägre hyran, trots en ökad investeringsutgift på 107



mnkr, beror framför allt på en lägre kalkylränta, vilken har minskat från 3,99 % till 3,2 %.

Alternativhyran för kommunens befintliga lokaler angavs i inriktningsbeslutet till 86,6 mnkr. En hyreskostnadsuppräknings av den alternativa hyreskostnaden blir nu 92,7 mnkr. Alternativhyran innehåller drift- och underhållskostnader men inte lokalanpassningar för verksamhetsbehoven. Därmed skulle alternativet fortsatt innebära icke-ändamålsenliga lokaler för många av kommunens verksamheter.

## Tidplan

Under 2024 kommer förberedande lednings- och markarbeten genomföras på Paradistorget. Dessa arbeten sker i samverkan mellan Huddinge Samhällsfastigheter AB, samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning samt de berörda ledningsägarna.

Efter fattat genomförandebeslut kommer Huddinge Samhällsfastigheter AB att kontraktera en entreprenör för genomförande och bygghandlingsprojektering. Byggstarten av det nya kommunhuset och huvudbiblioteket är planerad till fjärde kvartalet 2024. Produktionen planeras pågå till andra kvartalet 2028 och verksamheterna förväntas kunna flytta in i de nya byggnaderna innan sommaren.

Tidplan	2024				2025				2026				2027				2028			
	q1	q2	q3	q4	q1	q2	q3	q4	q1	q2	q3	q4	q1	q2	q3	q4	q1	q2	q3	q4
<b>Beslut</b>																				
Genomförandebeslut																				
Slutrapport																				
<b>Investeringsprojektet</b>																				
Bygglov och slutbesked																				
Förberedande gatuarbeten																				
Byggproduktion																				
<b>Verksamheter</b>																				
Inflytt																				
Invigning																				

## Förvaltningens synpunkter

Investeringsprojektet är en förutsättning för den förändringsresa som Huddinge kommun har påbörjat mot en mer kostnadseffektiv samhällsservice till kommuninvånarna. Samlokalisering av förvaltningarnas och bolagens medarbetare till ett nytt kommunhus och huvudbibliotek skapar förutsättningar för bättre samverkan inom kommunen. För invånarna finns också stora fördelar med att kunna träffa flera delar av kommunen på en och samma plats.

Genom inriktningsbeslutet fick kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att göra en översyn av de publika och semipublika ytorna i byggnaderna för att säkerställa att de kompletterar varandra i funktionalitet och kapacitet. Uppdraget har inneburit en kritisk granskning av verksamheternas behov. Dessa har jämförts med grannkommuner, som nyligen har eller håller på att bygga nya kommunhus. En "second opinion" har även inhämtats gällande säkerhetskonceptet för byggnaderna, vilken visar en väl avvägd balans mellan säkerhetsåtgärder och den öppenhet som samhällsservicen kräver.

Genom översynen har det tydliggjorts att byggnadernas grundfunktionalitet skiljer sig åt. Kommunhusets primära uppgift är att tillhandahålla och säkerställa





Datum  
2024-02-29

Diarienummer  
KS-2024/362.251

samhällsservice, myndighetsutövning och krisberedskap. Huvudbiblioteket är utformat för biblioteks- och kulturverksamhet och därmed finns skillnader i byggnadernas säkerhetsnivå och funktion. De publika och semipublika ytorna i båda byggnaderna bedöms bli väl utnyttjade under ordinarie arbets- och öppettider. På kvällar och helger kan de publika och semipublika ytorna i båda byggnaderna enkelt avgränsas och nyttjas av exempelvis kultur- och föreningsliv eller utbildning.

Det nya kommunhuset och huvudbiblioteket blir arbetsplats för 1 250 av kommunkoncernens medarbetare, vilka nu samlas på en yta som är 30 % mindre än dagens utspridda lokaler. De publika och semipublika ytorna i byggnaderna medför en skevhet i jämförelsetal för personaltäthet med andra moderna kontor. Baserat på kontorsplanen, det vill säga våning 3–7 i det nya kommunhuset, ligger personaltätheten på ca 12,1 kvadratmeter per medarbetare, vilket ligger väl i linje med jämförbara moderna kontorslokaler.

Genom inriktningsbesluten fick Hüge Bostäder AB i uppdrag att ta fram ett förslag till parkeringslösning i befintliga parkeringshus. Hüge Bostäder AB och Huddinge Samhällsfastigheter AB har sedan dess tecknat avtal om 118 parkeringsplatser för att säkerställa att parkeringsbehovet för det nya kommunhuset och huvudbiblioteket täcks.

Samlokaliseringen av kommunens alla förvaltningar och helägda bolag frigör även många av de lokaler som kommunen i dag är utlokaliserade till, vilket skapar möjligheter för bland annat fastighetsutveckling, nya hyresintäkter eller stadsdelsutveckling genom försäljning och exploatering.

Det nya huvudbiblioteket kommer att bli ett nytt centrum för kulturlivet i Huddinge. Utöver en förväntad ökning av efterfrågan på bibliotekstjänster finns också goda möjligheter att anordna exempelvis föreläsningar, musikevenemang och konstutställningar. Kultur- och fritidsförvaltningen kommer tillsammans med bibliotekets användare att utveckla aktiviteter för alla åldrar och förkunskaper, men särskilt prioriterade är barn och ungdomar. Biblioteksverksamheten kommer också att hållas öppen sju dagar i veckan och bidra till en mer levande stadskärna i centrala Huddinge.

Byggnaderna är också ett uttryck för Huddinge kommuns ekologiska hållbarhetsmål. Genom återbruk av både byggnadsdelar och inredning minskar byggnadernas klimatavtryck samtidigt som kostnaden också hålls ner. Byggnadernas miljöcertifiering, solceller och nya trästommar visar också Huddinge kommuns höga ambitionsnivå inom miljöområdet och ansvarstagande för kommande generationer.

### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Budget för investeringsprojektet ska inarbetas i kommande Mål och budgetprocesser. Det nya kommunhuset marknadsvärderas högre än investeringsutgiften och blir ekonomiskt värdeskapande för kommunen. Samlokaliseringen av kommunens alla förvaltningar och helägda bolag frigör



Datum  
2024-02-29

Diarienummer  
KS-2024/362.251

även lokaler för ytterligare värdeskapande åtgärder i form av fastighetsutveckling, nya hyresintäkter eller stadsdelsutveckling genom försäljning och exploatering.

Investeringsprojektet och kommunens förändringsresa medför även driftkostnader för exempelvis inredning och möbler, verksamhetsutrustning och omställningskostnader som också behöver beaktas i Mål och budgetprocessen. Hittills har omställningskostnader i samband med nya kommunhuset och huvudbiblioteket budgeterats till 10–15 mnkr under åren 2020–2024. En motsvarande siffra för omställningen förväntas även för perioden 2025–2028. Kostnaden för verksamhetsutrustning bedöms till ca 37 mnkr vilket kommer att belasta driftbudgeten under 2028. Återbruket av möbler och inredning innebär en kostnad på ca 35 mnkr, vilket är hälften av vad nyinköp av möbler skulle medföra, fördelat på 2027 och 2028. Kostnader för AV-utrustning och flytt av verksamheterna till det nya kommunhuset och huvudbiblioteket utreds och kommer att beaktas i kommande Mål och budgetprocesser. Investeringsprojektet medför även en utrangeringskostnad för den befintliga byggnaden på 73 mnkr, vilken kommer att belasta driftbudgeten 2025.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson  
Ekonomidirektör

## **Bilaga**

Bilaga 1. Utformning av det nya kommunhuset och huvudbiblioteket

## **Beslutet ska skickas till**

Samtliga nämnder  
Huddinge Samhällsfastigheter AB  
Huge Bostäder AB