



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/2743.25

Handläggare
Michael Manolescu
Michael.Manolescu@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut för ett nytt huvudbibliotek

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Inriktningsbeslut för ett nytt huvudbibliotek i Huddinge enligt bilaga 3 till förvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 15 mars 2023, godkänns.
2. Huddinge Samhällsfastigheter AB uppdras att starta projektering enligt specifikationerna i förvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 15 mars 2023 samt tillhörande bilagor.
3. Finansieringen av en investering för ett nytt huvudbibliotek beaktas i budgeten för 2024-2027.
4. Finansieringen av delvis utökad verksamhetsdrift av ett nytt huvudbibliotek ska beaktas i budgetprocess inför driftsättning 2027.

Kommunstyrelsens beslut

1. Det nya huvudbibliotekets lokalisering till fastigheten Tomtberga S:1 godkänns.
2. 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 och ett nytt huvudbibliotek, 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 ett nytt huvudbibliotek skulle ligga i angränsande till kommunhuset, på fastigheten Tomtberga S:1. Vidare fick kultur- och fritidsnämnden i uppdrag att ompröva lokalprogrammet för ett nytt huvudbibliotek.¹ Kultur- och fritidsnämnden godkände ny verksamhetsbeskrivning med lokalprogram för ett nytt huvudbibliotek den 8

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

Datum
2023-03-15Diarienummer
KS-2022/2743.25

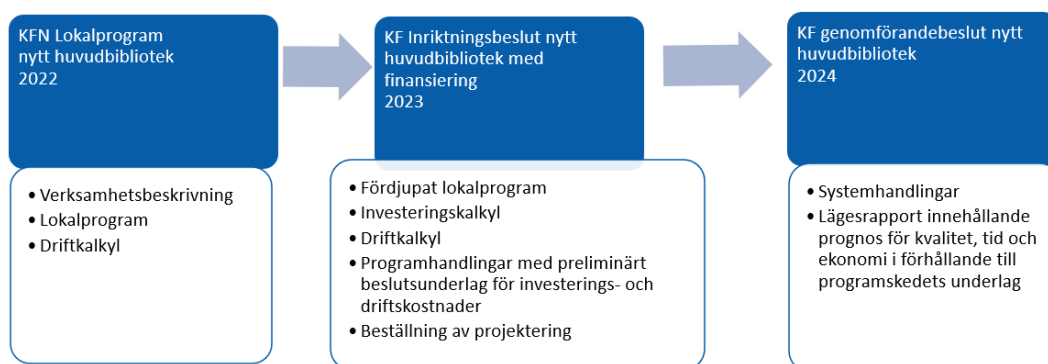
november 2022.²

Kultur- och fritidsnämndens beslut följde den tidigare intentionen med placering intill det nya kommunhuset. 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.

Området har mycket god tillgänglighet till kommunikationer och det centrala läget är attraktivt både ur ett invånarperspektiv 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.

Inom ramen för arbetet med ett fördjupat lokalprogram för det nya huvudbiblioteket har en vision och verksamhetsbeskrivning för huvudbiblioteket tagits fram.

Kommunstyrelsens inriktningsbeslut tas baserat på kultur- och fritidsnämndens beslut om lokalprogram. Det syftar till att starta projekteringsarbetet fram till genomförandebeslut i kommunfullmäktige 2024, visualiserat nedan i en 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.

Förvaltningen bedömer att principer och vägval beskrivna i lokalprogram och verksamhetsbeskrivning ger en bild av den verksamhet, förutsättning och

² 2022-11-08 KFN: Lokalprogram nytt huvudbibliotek, dnr KFN-2022/62



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/2743.25

utformning som finns för det nya huvudbiblioteket. Ärendet i sin helhet ger en tydlig vägledning för vidare projektering av Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Investeringen kommer att ingå i hyresberäkningen och debiteras kultur- och fritidsnämnden 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.

Beskrivning av ärendet

Den 4 oktober 2021 fattade kommunfullmäktige beslut³ att fastställa lokalprogram till nytt kommunhus, att ett nytt kommunhus och ett 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 2027.

I detta ärende finns ett omprövat och fördjupat lokalprogram för huvudbiblioteket som bilaga och ingår i beslutsunderlaget. Även för kommunhuset har lokalprogrammet fördjupats, redovisat i separat ärende med diarienummer KS-2023/480.

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 huvudbiblioteket.

Lokalisering och gestaltning

Lokaliseringen av kommunhus och bibliotek till fastigheten Paradisbacken 33 med flera angränsande fastigheter 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 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 föreslås byggas samman med kommunhuset med en länkbyggnad, benämnd orangeri i lokalprogram och programhandlingar. På så sätt sammanbinds kommunhusets publika- och semipublika funktioner samt sessionssal med biblioteket. Denna länkbyggnad medger kommunikationsflöden mellan husen och en gemensam

³ 2021-10-04 KF §6: Beslut, fördjupad utredning om nytt kommunhus, dnr KS-2019/504.251



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/2743.25

kafeteria planeras till entréplan i kommunhuset. På taket till orangeriet planeras en trädgård för läsning och aktiviteter för biblioteket. Den här funktionen har framförts från kultur- och fritidsnämnden utifrån goda erfarenheter från det befintliga huvudbibliotekets lästrädgård. 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 till det nya kommunhuset. Under arbetet med fördjupat lokalprogram för biblioteket har det dock visat sig inte vara en ändamålsenlig lösning för biblioteket. Den ramp som hade krävts i biblioteksbyggnaden, för att fordon skulle kunna köra ner i det underjordiska garaget, skulle uppta en stor del av bibliotekets bottenvåning. Med nu föreslaget lokalprogram, utan underjordiskt garage i biblioteksbyggnaden, medges funktioner för meröppet och automatiserad bokinlämning samt öppna läsplatser i bottenvåning. Formellt hör tillgodoseende av parkering för kommunhuset till ärendet nytt kommunhus och redovisas i det ärendet (KS-2023/480).

Det nya Paradistorget blir en plats för vistelse och ett uterum som kopplar samman bibliotekets och kommunhusets huvudentréer. Här föreslås sittplatser och cykelparkering inkladade i befintlig trädrad. Hela torgytan föreslås utformas som gångfartsområde på fotgängares villkor. Den fysiska och visuella kopplingen mellan Paradistorget och Sjäodalstorget bedöms förstärkas i och med detaljplanens genomförande. Både påbyggnaden på befintlig byggnad och den nya biblioteksbyggnaden föreslås uppföras med stomme av trä och med trä och glas i fasad för att ge ett öppet uttryck och 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)



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/2743.25

Verksamhetsbeskrivning av nytt huvudbibliotek

Kultur- och fritidsnämndens verksamhetsbeskrivning har till syfte att redogöra för nuläge och beskriva förutsättningar och behov för framtidens huvudbibliotek.

Huddinge är en växande kommun och det nya huvudbiblioteket behöver ha en kapacitet som täcker både dagens och framtidens behov av bibliotekstjänster. Antalet invånare i Huddinge antas öka från cirka 114 000 invånare år 2021 till drygt 129 000 invånare år 2031. Utifrån inhämtade erfarenheter från andra kommuner i regionen, som genomfört liknande biblioteksprojekt, ser kultur- och fritidsnämnden en potential för stora öknings av besöksantalen vid flytt till ett mer centralt läge. Nämndens sammantagna uppskattning av besöksvolymerna visar på en fördubbling av biblioteksbesökare mellan det nuvarande huvudbiblioteket och det framtida på Paradistorget.

Biblioteket ska vara en kreativ, inkluderande och hållbar mötesplats för kultur och demokrati. Biblioteksbyggnaden behöver rymma verksamhetslokaler som möter olika målgruppers behov, som dessutom är föränderliga över tid. För hållbart och långsiktigt arbete krävs både flexibla och ändamålsenliga lokaler. Viktiga perspektiv i planeringsarbetet är trygghet och säkerhet, arbetsmiljö, tillgänglighet samt barn- och ungdomsperspektiv.

I arbetet med lokalprogrammet har en utgångspunkt varit att verksamheten ska kunna bedrivas bemanningseffektivt. Detta ställer höga krav på lokalens utformning såväl som på ett systematiskt arbete med bemötande och service där värden i kvalitet och effektivitet sammanvägs. Detta till trots redovisas här behov av utökade personella resurser på grund av förväntade volymökningar och lokalens utformning i tre plan med rikt utbud av publika funktioner på samtliga plan. Finansieringen av utökad verksamhetsdrift av ett nytt huvudbibliotek behöver beaktas i framtida budgetprocess inför driftsättning.

Ärendets sammansättning

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

1. Verksamhetsbeskrivning (kultur- och fritidsförvaltningen)
2. Lokalprogram (Huvudskribent: kultur- och fritidsförvaltningen/White arkitekter)
3. Investeringskalkyl (Huvudskribent: kommunstyrelsens förvaltning/Huddinge Samhällsfastigheter AB)
4. Driftkalkyl (Huvudskribent: kultur- och fritidsförvaltningen/kommunstyrelsens förvaltning)
5. Planskisser (White arkitekter)

Verksamhetsbeskrivningen ligger som grund till det framtagna lokalprogrammet beskrivet i detta ärende.

Investeringskalkyl nytt huvudbibliotek



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/2743.25

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

Kommunstyrelsens förvaltning har tagit fram en investeringskalkyl som är baserad förvaltningens beräkningar och på Huddinge Samhällsfastigheter AB:s bedömda investeringskostnad. Kostnadsläge för investering och penningvärde avseende hyra avser mars 2023. Det ska beaktas att beräkningarna görs i ett tidigt skede och att föreliggande handlingar inte är kalkylerbara i detalj.

Kalkylen utgörs av fastighetskostnader och investeringskostnader. Här ingår projekterings-, byggherre- och etableringskostnader. Investeringskalkylen gäller för kostnadsläget i mars 2023 och bygger på programhandlingar från februari 2023, som i sin tur har det bilagda lokalprogrammet som styrande underlag. Bruttoarea (BTA) på 4 086 kvm inklusive dess grundläggning samt mark en meter runtom byggnadslivet. Lokalprogrammets principiella areor och funktioner har konkretiserats till programhandlingar. I den här projekteringen har företrädare för kultur- och fritidsförvaltningen och kommunstyrelsens förvaltning varit delaktiga och formulerat funktionsbehov till arkitekt och andra projektörer. Detta har resulterat i programhandlingar som dels ligger till grund för de ekonomiska kalkylerna och dels till kommunfullmäktiges inriktningsbeslut. I dessa åskådliggörs den slutliga placeringen av flöden på och mellan våningsplan och mellan kommunhus och huvudbibliotek. Likaså exakt placering av rum och dess olika funktioner för besökare och medarbetare.⁴

Den sammanvägda investeringskostnaden, inklusive fastighetskostnader, är bedömd till 203 808 000 kr. I den ingår finplanering för utvändigt mark à cirka 8 000 000 kr och fastighetskostnader för lika mycket. Bedömningen baseras på Huddinge Samhällsfastigheter AB:s tidiga kalkyler med programhandlingar som grund.

Kalkylen följer bestämmelserna i gränsdragningslistan vid investering som finns avtalat mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter. Den innehåller inte kostnad för exempelvis:

- Inventarier: komplettering, inköp för ny och förbättrad funktionalitet.
- Eventuella avflyttningskostnader från nuvarande lokaler, samt flyttkostnader.
- IT-, säkerhets- och teknislösningar samt tillträdesskydd. Både inom säkerhet och teknik pågår arbete under 2023 för att utreda mer exakt behov och kostnader.
- Allmänna rumskompletteringar som till exempel solavskärmning, persienner, belysningsarmaturer för platsbelysning, skåpinredning, receptionsdiskar och skyltning.

Det åligger kultur- och fritidsnämnden att inventera behoven och äska medel för dessa kompletteringar.

⁴ Bilaga 5. Planskisser nytt huvudbibliotek



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/2743.25

Det ska noteras att den fördjupade utredningen om nytt kommunhus (KS-2019/504.251) inte innehöll en fördjupad utredning om nytt huvudbibliotek. Ärendet redovisade en tidig och översiktligt en investeringskostnad för ett bibliotek på 2 500 kvadratmeter, till 80 000 000 kronor. Investeringskostnaden hämtades från en uppskattad investering för cirka sju år sedan. I ärendet tilldelades kultur- och fritidsnämnden ett uppdrag att ompröva lokalprogrammet med utgångspunkt i ett behov av ett framtida huvudbibliotek för Huddinge kommun, vilket speglas i det framtagna lokalprogrammet med en totalyta på 4 086 kvadratmeter.

Driftkalkyl

Driftkalkylen syftar till att ge en preliminär uppskattning om den kommande verksamhetens driftsekonomi. Den framtagna kostnadskalkylen åskådliggör en årskostnad för biblioteket och dess tänkta verksamhet för Huddinge kommun. Driftkalkylen baserar sig på den totala bruksarean för lokalerna.

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% belåningsgrad⁵. Kalkylen baserar sig på den senast tillgängliga räntenivån, 3,99% januari 2023.

Belåningsgraden kan dock vara lägre än 100% vilket medför att en verklig räntekostnad blir lägre. Hyreskostnader i driftkalkylen utgår ifrån den bedömda investeringen på 201 508 000 kr. Årshyran för nytt huvudbibliotek beräknas i detta tidiga skede till cirka 15 700 000 kr, penningvärde mars 2023. Årshyran är en självkostnadshyra som baseras på total investeringskostnad kostnadsläge 2023, vilket ger hyra i penningvärde mars 2023. I självkostnadshyran ingår avskrivningar och räntekostnader inklusive vinstmarginal, drift- och underhållskostnader samt företagsgemensamma kostnader och risktillägg. Räntekostnad är bedömd till 3,99% under tre års byggtid 2025-2027 och därefter bedömd till 3,71% under tre år. I hyreskalkylen ingår hyran för länkbyggnaden (orangeriet) mellan kommunhus och bibliotek. Hyresfördelningen för länkbyggnaden ska utredas vidare eftersom den betjänar båda byggnaderna.

I kultur- och fritidsnämndens beslutade lokalprogram (dnr. KFN 2022/62) presenterades en preliminär driftkalkyl. Kostnaderna i nämndens kalkyl avser verksamhetsspecifika kostnader för personal, biblioteksmedier, digitala lösningar baserat på lokalernas planer och prognosticerat besöksantal. Den uppskattade driftkostnaden, exklusive lokalkostnader, uppgår till 12 200 tkr/år. Detta kan jämföras med motsvarande driftkostnad för dagens bibliotek, 8 700 tkr/år.

Den totala driftkostnaden för ett nytt huvudbibliotek (kultur- och fritidsnämndens verksamhetskostnader och hyreskostnaden) summeras till cirka 27 800 000 kr. Motsvarande kostnader i det befintliga biblioteket är 11 000 000 kr, varav 2 300 000 kr avser lokalhyror. I bilaga 4 presenteras en jämförelse av driftkostnaderna mellan det nuvarande biblioteket och det planerade.⁶

⁵ Bilaga 4. Drift- och hyreskalkyl nytt huvudbibliotek

⁶ Bilaga 4. Drift- och hyreskalkyl nytt huvudbibliotek



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/2743.25

Investeringsprojektets process och nämndens roll

Kommunstyrelsens inriktningsbeslut tas baserat på kultur- och fritidsnämndens beslut om lokalprogram. Det syftar till att starta projekteringsarbetet fram till genomförandebeslut i kommunfullmäktige 2024.

I enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess benämns föreliggande förslag till inriktningsbeslut. Beslutet består av fördjupat lokalprogram, verksamhetsbeskrivning, investeringskalkyl och driftkalkyl.

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 för att påbörja arbete inför systemhandlingsprojektering.

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 hyresoffert.

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.

Tidsramar

Tidplanen för nytt huvudbibliotek och nytt kommunhus 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 huvudbibliotek	2023	2024	2025	2026	2027
KF Inriktningsbeslut	2023-04-24				
KF Genomförandebeslut		2024-04-24			
Detaljplanearbete					
Fastighetsbildning/Bygglov					
Projektering					
Produktion					
Avslut/flytt					

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen bedömer att principer och vägval beskrivna i lokalprogram och verksamhetsbeskrivning ger en bild av den verksamhet, förutsättning och utformning som finns för det nya huvudbiblioteket. Ärendet i sin helhet ger en vägledning för vidare projektering av Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Kommunstyrelsen ser positivt på att det nya huvudbiblioteket planeras och byggs samtidigt som ett nytt kommunhus centralt i Huddinge och att dessa i samverkan bidrar till:



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/2743.25

- En effektiv och kreativ samverkan för Huddingefamiljens bästa.
- Ska vara en välkomnande, inkluderande och tillgänglig mötesplats för alla.
- Ska utformas för hälsa, låg klimatpåverkan och cirkulärt materialanvändande.
- Ska vara en kostnadseffektiva och långsiktigt hållbara byggnader.
- Ska bidra till en levande och tillgänglig stadsmiljö som främjar ekosystemtjänster och hållbar mobilitet.

Kommunstyrelsen anser att de framarbetade programhandlingarna uppfyller kultur- och fritidsnämndens verksamhetsbeskrivning och lokalprogram för ett nytt huvudbibliotek. Det centrala läget och samlokalisering med ett nytt kommunhus ger goda förutsättningar för social-, ekologisk-, och ekonomisk hållbarhet.

Ärendet bedöms ha positiva effekter för bibliotekstjänster och de framtida behoven. Därutöver bedöms biblioteket ha en positiv inverkan på Huddinge centrum i form av mötesplats med aktiviteter och rörelse i området.

Det pågår en dialog inom kommunstyrelsens förvaltning 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 en del av underlagen till kommande genomförandebeslut.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förslaget förutsätter godkännande av detaljplanen. Därmed följer också en risk för förgäveskostnader i form av upparbetad projektering och byggherrekostnader. Inköp av inventarier eller andra verksamhetskostnader som uppkommer i samband med projektering och genomförande av ett nytt huvudbibliotek ska tas av verksamheten/nämnden. Kultur- och fritidsnämnden finansierar även övriga driftskostnader som uppkommer i samband med projektet exempelvis flyttkostnader eller liknande inom ram. Dessa kostnader är inte uppskattade i dagsläget och finns inte uttryckta i kultur- och fritidsnämndens förstudie och inte heller i detta ärende.

Kostnader för flytt och förändringsledning uppkommer, år 2025-2027.

Ärendet är ett inriktningsbeslut och medför i sig inga direkta juridiska konsekvenser.



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/2743.25

Camilla Broo
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson
Ekonomidirektör

Bilagor

Bilaga 1. Verksamhetsbeskrivning (kultur- och fritidsförvaltningen)

Bilaga 2. Lokalprogram (Huvudskribent: kultur- och fritidsförvaltningen/White arkitekter)

Bilaga 3. Investeringskalkyl (Huvudskribent: kommunstyrelsens förvaltning/Huddinge Samhällsfastigheter AB)

Bilaga 4. Driftkalkyl (Huvudskribent: kultur- och fritidsförvaltningen/kommunstyrelsens förvaltning)

Bilaga 5. Planskisser (White arkitekter)

Beslutet ska skickas till

Samtliga nämnder
Huge Bostäder AB
Huddinge Samhällsfastigheter AB