

Datum

Diarienummer

2020-08-12

KS-2019/504.251

Handläggare
Björn Rosborg
Bjorn.rosborg@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Förnyad utredning om nytt kommunhus

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Förnyad utredning om nytt kommunhus, bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 12 augusti, godkänns.
2. Kommunstyrelsen får i uppdrag att genomföra de utredningar som behövs för att kunna fatta beslut om lokalisering och inriktning för planeringen av ett nytt kommunhus på antingen Kommunhustomten eller Paradistomten.
3. Kommunfullmäktiges beslut den 9 september 2013 §16 rörande effektivisering av administrationen ska i och med Public Partners rapport, bilaga 2, och den handlingsplan kommunen tagit fram anses verkställt.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens förvaltning har tillsammans med HUSF gjort en förnyad utredning av förutsättningar för uppförande av ett nytt kommunhus. 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 innebär att 1 280 personer kommer att ha sin arbetsplats i kommunhuset.

Flera alternativa lokaliseringar av ett nytt kommunhus har inventerats men enbart två anses aktuella:

1. ”Kommunhustomten”, Kommunalhuset 2, som har den lägre investeringskostnaden och därmed den lägre hyran av de två alternativen.
2. ”Paradistomten”, Forellen 11, i Huddinge centrum med den högre uppskattade investeringen och hyran av alternativen men med en positiv påverkan på fastighetsvärdena i Huddinge centrum.

Båda alternativen har behov av parkeringshus på annan fastighet än den som bebyggs med nytt kommunhus. Frågan om parkering är en nyckelfråga för val av

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

Diarienummer

2020-08-12

KS-2019/504.251

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.

Vilket av alternativen som är det optimala beror på hur man viktar för- och nackdelar med dem. Om de direkta ekonomiska konsekvenserna och tidsaspekten ges en hög prioritet så bör Kommunhustomten väljas. Parkeringsfrågan är då lättare att hantera. En förutsättning är dock att en antikvarisk utredning genomförs som underlag för beslut om platsens lämplighet avseende de kulturhistoriska värdena.

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

Kommunstyrelsens förvaltning anser att det är för många kvarstående frågor för att kunna rekommendera det ena alternativet före det andra och dessutom är inte genomförbarheten för något av alternativen idag säkerställd. Ett fullödigt beslutsunderlag kräver ett antal kompletterande utredningar.

Beskrivning av ärendet

Den förnyade utredningen om förutsättningarna för uppförande av nytt kommunhus (*bilaga 1*) redovisas i korthet nedan.

Bakgrund

På uppdrag av kommunstyrelsen har kommunstyrelsens förvaltning tillsammans med Huddinge Samhällsfastigheter AB (HUSF) 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 innebär att antalet personer med arbetsplats i kommunhuset har ökat från 670 till 1 280 personer.

Lokalbehovet behöver dock 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.

Datum

Diarienummer

2020-08-12

KS-2019/504.251

Alternativa förslag till nytt kommunhus

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

1. ”Kommunhustomten”, Kommunhuset 2, som har den lägre investeringskostnaden och därmed den lägre hyran av de två alternativen.
2. ”Paradistomten”, Forellen 11, i Huddinge centrum med den högre uppskattade investeringen och hyran av alternativen men med en positiv påverkan på fastighetsvärdena i Huddinge centrum.

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.

Tidsaspekten för när ett nytt kommunhus skulle kunna stå klart efter ett inriktningsbeslut är mellan 90–110 månader.

Ekonomi - investering

I utredningen återges investeringskostnaden för de två huvudalternativen samt kostnaden om administrationen stannar i nuvarande kontorslokaler.

Jämförelse av investeringskalkyler för alternativen

	Kommunhustomt	Paradistomt	Sitta kvar
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>
Nytt kommunhus totalt	941 015	1 233 932	336 509
Tillkommande investering bibliotek	80 000	80 000	80 000
Om geotekniskt möjligt, parkeringsplan under hus	-45 000	0	0

¹ 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.



Datum

Diarienummer

2020-08-12

KS-2019/504.251

Ekonomi - hyran

Hyresnivån beror på vilken form av hyra som avses. Självkostnadshyran som baseras på ramavtalet om hyressättning mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB eller investeringshyran som är den som marknaden kan förväntas använda. Nedan redovisas den *initiala* hyran, den efter *fem år*, den *ackumulerade* hyran efter 30 år samt den genomsnittliga årshyran för 30år avseende de två olika hyresalternativen.

Jämförelse självkostnadshyra

Självkostnadshyra	Alternativ kommunhustomt			Alternativ paradistomt			Kvar i bef. lokaler
	Kommunhuset	Parkeringshus	Totalt	Kommunhuset	Parkeringshus	Totalt	Kommunhuset
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

Jämförelse investeringshyra

Investeringshyra	Alternativ kommunhustomt			Alternativ paradistomt		
	Kommunhuset	Parkeringshus	Totalt	Kommunhuset	Parkeringshus	Totalt
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

Projektet har tagit fram en översiktlig ekonomisk jämförelse med att bli ”Kvar i befintliga (upprustade) lokaler”. Om det är önskvärt att ”Kvar i befintliga lokaler” ska utgöra ett alternativ till ”Kommunhustomten” och ”Paradistomten” måste en fördjupad utredning göras där hänsyn inte bara tas till den översiktliga ekonomin utan även andra aspekter av vikt för moderna kontorsytor.

Möjliga effektiviseringsvinster

Den nyligen redovisade Public Partner rapporten (*bilaga 2*) rörande ekonomiska effektiviseringar av stödprocesser anser att den uppskattning som



Datum

Diarienummer

2020-08-12

KS-2019/504.251

kommunhusutredningen gjorde 2013, att administrationen kan minska med minst 10 procent utan att kvalitén påverkas om den inryms under samma tak, är rimlig.

Det innebär en besparing på personalkostnader med ungefär 24 mnkr/år.

Med alternativet att ”Sitta kvar i befintliga lokaler” så bedömer utredningen dock att bara hälften av effektiviseringen kan genomföras.

Medlen frigörs dock successivt under en längre tidsperiod då effektiviseringsarbetet inletts redan nu och får beaktas i den årliga mål- och budgetprocessen.

Färre medarbetare betyder också att storleken på kommunhuset kan reduceras och på så sätt minska dessa hyra med ungefär 1 mnkr/år, vilket beaktats i kalkylerna.

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.

Övriga ekonomiska konsekvenser

I samband med inflyttning i nya kommunhuset så 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 lokaliseras till Paradistomten så 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 och för inget av alternativen är genomförbarheten idag säkerställd.

Vilket lokaliseringsalternativ som anses bäst beror också på hur man viktar tomternas för- och nackdelar.

De direkta ekonomiska konsekvenserna av projektet som framgår av investeringsbehov och hyresnivåer väger givetvis tungt och kan kalkyleras. De långsiktiga ekonomiska effekterna av konsekvenser för varumärket och fastighetsvärden i Huddinge centrum är också mycket viktiga men svårare att bedöma.

Om tidsaspekter ges en hög prioritet så bör Kommunhustomten väljas för att sedan 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.

Datum

Diarienummer

2020-08-12

KS-2019/504.251

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

Den bifogade utredningen och tidigare utredningar som genomförts ger emellertid 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.

Förslag till 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.
- Mobilitetsutredning med fokus på berörda verksamheters behov av att resa i tjänsten samt till och från arbetet.
- Parkeringsutredning
- Utredning av vilka fastigheter som kan avyttras.
- Analys av konsekvenser av att hyra lokaler av privat aktör jämfört med att något av kommunens bolag är byggherre och hyresvärd.
- Utredning om kommunen ska vara byggherre eller om kommunen ska handla upp ett hyresavtal
- Jämförande analys av ekonomiska konsekvenser för koncernen som helhet.
- Utredning om pandemin påverkan på arbetssätt och lokalprogrammets utformning.

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 alternativt 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.
- Ekonomisk utredning om värdeökning av fastighetsbeståndet i centrum som en följd av ett nytt kommunhus på Paradistomten.
- Möjlig utveckling av fastigheten Kommunhuset 2



Datum

Diarienummer

2020-08-12

KS-2019/504.251

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning anser att det är viktigt att finna en långsiktig lösning på kommunens behov av kontorslokaler och menar därför att de två huvudalternativen rörande lokalisering av nytt kommunhus, Kommunhustomten och Paradistomten, bör utredas vidare. Som en del av det utredningsarbetet bör, mot bakgrund av en snabbt föränderlig omvärld med mer distansarbete och ökad takt på digitaliseringen, behovet av lokalyta ses.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna uppskattas till drygt 1 mnkr om endast alternativet Kommunhustomten utreds vidare och där den största kostnaden utgörs av de geotekniska utredningarna för tomten samt infartsparkeringen. Ska båda tomterna fortsätta att utredas beräknas den ungefärliga utredningskostnaden att bli 2,1 mnkr. Finansiering sker inom kommunstyrelsens ram 2020.

Ärendet medför inga juridiska konsekvenser.

Camilla Broo
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson
Ekonomidirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Förnyad utredning om förutsättningarna för uppförande av nytt kommunhus
- Bilaga 2. Public Partners rapport: Kartläggning och nuläge stödfunktioner
- Bilaga 3. Volymstudie Kommunhustomten
- Bilaga 4. Volymstudie Paradistomten
- Bilaga 5. Lokaler som lämnas
- Bilaga 6. Nyckeltalskalkyl investering
- Bilaga 7. Karta inventering möjliga tomter
- Bilaga 8. Projektbeställning
- Bilaga 9. Hyresutveckling
- Bilaga 10. Projektorganisation

Beslutet ska skickas till

Samtliga nämnder
Huddinge Samhällsfastigheter AB
Huge Bostäder AB