



Datum  
2021-08-20

Diarienummer  
KS-2019/504.251

Handläggare

Eva Ellenfors

[eva.ellenfors@huddinge.se](mailto:eva.ellenfors@huddinge.se)

Liselott Nilsson

[Lise-lott.nilsson@huddinge.se](mailto:Lise-lott.nilsson@huddinge.se)

Kommunstyrelsen

## Fördjupad utredning om nytt kommunhus

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige*

1. Fördjupad utredning om nytt kommunhus med bilagor, Bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 20 augusti 2021 godkänns.
2. Uppdraget förnyad utredning om nytt kommunhus dnr 2019/504 ska därmed anses som slutfört.
3. Lokalprogram, bilaga 1 till den fördjupade utredningen om nytt kommunhus, fastställs.
4. Lokalisering av ett nytt kommunhus till Paradisbacken 33 fastställs.
5. Huddinge Samhällsfastigheter AB utses som huvudman för det nya kommunhuset.
6. Kommunstyrelsen ska inarbeta investeringen av nytt kommunhus i förslag till Mål och Budget 2022.
7. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att påbörja projektering i syfte att genomföra byggnation av nytt kommunhus.
8. Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden ges i uppdrag att beskriva Sjödalsgymnasiets framtida lokalbehov på kort och lång sikt.
9. Kultur- och fritidsnämnden ges i uppdrag att beskriva kulturskolans framtida lokalbehov på kort och lång sikt.
10. Kultur- och fritidsnämnden ges i uppdrag att ompröva lokalprogrammet för nytt huvudbibliotek.
11. Huddinge samhällsfastigheter AB ges, i samverkan med HUGE Bostäder AB, i uppdrag att ordna nya eller ersättningslokaler till de hyresgäster i befintliga lokaler som berörs av byggnationen av kommunhus.
12. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att arbeta fram ett lokalprogram för nytt Drifthus.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 Huddinge

Besök  
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

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



13. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att utreda alternativa platser för parkeringshus till det nya kommunhuset.
14. Kommunstyrelsen ska i kommunens delårsrapport per augusti inarbeta resurser om max 4 mkr för att påbörja projektering och utredningar med mera i syfte att genomföra byggnation av nytt kommunhus.
15. Kommunstyrelsen ska i förslag till Mål och Budget 2022 inarbeta resurser för att fortsätta projektering, detaljplanearbete, utredningar med mera i syfte att genomföra byggnation av nytt kommunhus.

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2020-09-28 om ett uppdrag till kommunstyrelsen att utföra en fördjupad utredning om uppförandet av nytt kommunhus (KS-2019/504.251).

Kontorsarbetslivet har förändrats väsentligt det senaste året gällande digital utveckling, mötesformer och var medarbetarna befinner sig när de arbetar. Därav har ett nytt lokalprogram arbetats fram utifrån dessa nya förutsättningar.

I utredningen har fördjupade studier för nytt kommunhus genomförts på tre olika lokaliseringar med olika alternativ på byggnader. Efter utvärdering av dessa mot uppsatta mål återstår två alternativ;

- Nybyggnad på "Kommunhustomten", Kommunhuset 2, dvs. där det befintliga kommunhuset finns idag.
- Återbruk (Om- och tillbyggnad) på "Paradisbacken", Paradisbacken 33, där bland annat vårdcentral och Sjödalsgymnasiet ligger idag.

En fördjupande mobilitetsutredning med omvärldsanalys och studier av parkeringslösningar har också utförts för de olika lokaliseringarna.

Gällande lokalisering väger ett antal faktorer över till Paradisbackens fördel vilket förordas. Dels är det centrala läget mer attraktivt ur både ett medborgarperspektiv och medarbetarperspektiv samt att placeringen av nytt kommunhus på Paradisbacken kommer bidra till utvecklingen av Huddinge centrum. För de befintliga hyresgästerna i fastigheten inleds ett arbete med att finna nya lokallösningar. Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden samt Kultur- och fritidsnämnden får i uppdrag att definiera sina lokalbehov. De kortsiktiga lokalbehoven ska redovisas i årets verksamhetsberättelse. De långsiktiga behoven hanteras inom ramen för nämndens totala lokalbehovsprognos och kommunstyrelsens lokalresursplan, inkluderat strukturplan för gymnasieskolan samt strukturplan av kulturverksamheten i Huddinge.

Investeringskalkyler samt beräkningar av hyror och livscykelkostnad på 50 år har utförts för de två slutliga alternativen. Byggekostnaden på Kommunhustomten beräknas till 812 mkr och på Paradisbacken 642 mkr, dessa kostnader är exklusive parkering och bibliotek. Årshyran år 1 för nytt kommunhus exklusive parkering och bibliotek blir på Kommunhustomten 42,6 mkr och för Paradisbacken 38,7



mkr. Kostnad för att bygga ett nytt bibliotek beräknas till 80 mkr och hyran blir 5,3 mkr. Kostnad för parkeringslösning för Kommunhustomten är 110 mkr med hyra 6,2 mkr och för Paradisbacken varierar kostnaden för parkering, beroende på lösning, mellan 109 mkr och 233 mkr med en hyra på mellan 5,8 – 12 mkr. Allt i 2021 års kostnadsläge. Följdcostnader för bland annat evakueringar och nya lokaler till hyresgäster tillkommer i båda alternativen.

En studie har utförts gällande huvudmannaskap, eget ägande eller en privat fastighetsägare. Flertalet aspekter pekar till fördel för eget ägande. Förutom att kommunen behåller rådigheten över fastigheten är hyreskostnaden lägre samt att den totala tiden för att bygga nytt kommunhus blir 2 år kortare vid eget ägande.

En sammanfattning av den fördjupade utredningen och de tre beslut som skall fattas (lokalprogram, lokalisering och huvudmannaskap) är att kommunstyrelsens förvaltning föreslår att besluta om det nya lokalprogrammet och att påbörja projektering i syfte att genomföra byggnation av ett nytt kommunhus på Paradisbacken 33. Som huvudmannaskap förordas eget ägande.

## Beskrivning av ärendet

Den fördjupade utredningen om nytt kommunhus (Bilaga 1) redovisas i korthet nedan.

## Bakgrund

På uppdrag av kommunfullmäktige har kommunstyrelsens förvaltning gjort en fördjupad utredning av förutsättningar för uppförande av nytt kommunhus utifrån den förnyade utredningen som utfördes 2020. Beslut att utföra den fördjupade utredningen fattades i kommunfullmäktige 2020-09-28, §14. Fördjupade utredningar och analyser har gjorts gällande nytt lokalprogram anpassat till omvärldens nya förutsättningar, lokalisering inklusive kulturmiljöanalys och hållbarhetsaspekter, mobilitet och parkering samt ekonomi och huvudmannaskap. Den fördjupade utredningen skall föreslå till beslut gällande;

- 1) Nytt lokalprogram
- 2) Lokalisering av nytt kommunhus
- 3) Huvudmannaskap

## Lokalprogram

Förutsättningen till lokalprogrammet sedan tidigare, är att arbeta utifrån ett aktivitetsbaserat arbetssätt. Detta innebär att den fysiska och den digitala arbetsmiljön utformas för att kunna ge medarbetarna möjlighet att utföra sina arbetsuppgifter i den miljö som stödjer deras aktiviteter bäst. Kontoret utformas för olika funktioner och ljudmiljöer för produktivt och effektivt arbete tillsammans, enskilt eller ostört.

I dag befinner vi oss i en situation som nog ingen kunde förutse för drygt ett år sedan. Kontorsarbetslivet har förändrats på ett så väsentligt sätt att det kanske



tagit decennier är att göra en sådan omställning som den vi nu gått igenom under ett år. Det gäller både digital utveckling, mötesformer och var medarbetarna befinner sig när de arbetar. Detta har lett till en omvärdering av dimensioneringen av ett framtida kommunhus. Det nya lokalprogrammet har arbetats fram genom intervjuer med verksamheterna, studier av rapporter, samtal och workshops med framtidsanalytiker samt erfarenheter från konsulter och specialister.

I det nya lokalprogrammet dimensioneras för totalt 1 245 medarbetare som kommer att arbeta i det nya kommunhuset, dessa är från alla förvaltningar samt de helägda bolagen. 80 procent av medarbetarna beräknas arbeta på kontoret 3 dagar i veckan och resterande tid på annan plats. 20 procent av medarbetarna planeras arbeta alla dagar på kontoret. Det kommer trots detta att totalt finnas mer än 2 stolar per medarbetare i kommunhuset. Dessa platser utgörs av skrivbordsplatser (600 st), platser i mötesrum (1 660 st) samt övriga platser i exempelvis loungeytor och personalrum. I det nya lokalprogrammet finns många små mötesrum, fokusrum, för enskilt arbete eller arbete i små grupper.

Ett nytt drifthus planeras för de medarbetare som inte flyttar med till nytt kommunhus. Det nya drifhuset skall vara till för medarbetare som arbetar mycket utanför kommunhuset samt har servicebilar med utrustning och verktyg.

## Lokalisering

Uppdraget från kommunfullmäktige var att fördjupa utredningen kring platserna Kommunhustomten samt Paradisgaraget. I denna förstudie har även platsen Paradisbacken inkluderats, vilken varit aktuell i tidigare studier. De tre platserna har bland annat studerats utifrån en stads- och platsanalys samt även en kulturmiljöanalys på Kommunhustomten.

I förstudien utreddes översiktligt de tre platserna med både det nya lokalprogrammet och det gamla, samt återbruksalternativ (om- och tillbyggnad) och nybyggnadsalternativ. Därefter har fyra volymstudier gjorts med enbart det nya lokalprogrammet. Dessa fyra är nybyggnad och återbruk på Kommunhustomten, nybyggnad på Paradisgaraget samt återbruk på Paradisbacken. Efter utvärdering av förslagen mot uppsatta mål återstår två slutliga alternativ.

- Nybyggnad på "Kommunhustomten", Kommunhuset 2, dvs. där det befintliga kommunhuset finns idag.
- Återbruk (Om- och tillbyggnad) på "Paradisbacken", Paradisbacken 33, där bland annat vårdcentral och Sjödalsgymnasiet ligger idag.

## *Förslag Kommunhustomten*

Den äldre delen av kommunhuset behålls och renoveras och en nybyggnad i sex våningar uppförs på plats där mexitegelbyggnaden står idag (den rivs). Parkeringen förläggs i garage under nybyggnaden.



Fördelen med detta alternativ är exempelvis att kontinuiteten behålls på traditionsbunden plats för offentlig verksamhet, hela parkeringsbehovet löses på platsen, goda förutsättningar till attraktiva kontorslokaler med bra dagsljus och hög rumshöjd, stor potential för förnybar energi och kompakt volym som är bra i energisynpunkt.

Nackdelen med detta alternativ är bland annat att det inte bidrar till utveckling av Huddinge centrum, det är 500 meter till tågstationen, ingen samlokalisering sker med biblioteket som skall ligga i centrum, tillfällig evakuering krävs under byggtiden, klimatpåverkan och materialanvändning ökar med nybyggnation.

### *Förslag Paradisbacken*

Befintlig byggnad på fastigheten Paradisbacken 33 behålls och genomgår omfattande om- och tillbyggnad med två våningar, dessutom görs en nybyggnad av en trevåningsbyggnad för bibliotek med underliggande garage på Paradistorget. All parkering ryms inte på platsen utan måste lösas med ytterligare platser i förslagsvis ett nytt parkeringshus. Förslaget innebär att samtliga befintliga hyresgäster behöver flytta och erbjudas andra attraktiva lokaler i centralt läge.

Fördelen med detta alternativ är exempelvis att det bidrar till utvecklingen av Huddinge centrum, närhet till Huddinge station och centrum, att Huddinge kommun blir en förebild genom återbruk. Förslaget kopplar även ihop Paradistorget och Sjödalstorget fysiskt och visuellt, erbjuder ett integrerat bibliotek för samverkanslösningar, ger goda ljusförhållanden i de två byggnaderna, lägre klimatpåverkan med stor del återbruk och nybyggnadsdel i trä, har stor potential för förnybar energi och en kompakt volym som är bra ur energisynpunkt och att det inte krävs någon tillfällig evakuering under byggtiden.

Nackdelen med detta alternativ är bland annat att det kräver permanent evakuering av befintliga hyresgäster, att all parkering inte ryms inom fastigheten utan måste lösas på annan plats, att befintligt kommunhus blir tomt och att det finns risk för oväntade komplikationer med återbruk.

### *Tidplan*

Båda alternativen förväntas ha en projekttid på ungefär 5 år och inflyttning kan ske 2027. Detta vid förutsättningen att huvudmannskapet är eget ägande och att arbetet startar omgående efter beslut samt att allt arbete flyter utan komplikationer som överklaganden av detaljplaner, bygglov eller upphandlingar. En organisation bestående av representanter för Kommunstyrelsens förvaltning (KSF) och Huddinge samhällsfastigheter (Husf) behöver formars för arbete med projektering och detaljplan omgående. Resurser måste tilldelas organisationen.

### **Mobilitet**

En mobilitetsutredning har utförts som bland annat klargör förutsättningarna för parkering i de olika lokaliseringsalternativen. Konsekvenser för parkeringssituationen och vilka mobilitetsåtgärder som är lämpliga beskrivs.



Datum  
2021-08-20

Diarienummer  
KS-2019/504.251

Utredningen omfattar även en omvärldsanalys som bland annat belyser trenderna för arbetspendling. Flexibilitet är ledordet för det nya nuläget och fokus ligger på de hållbara alternativen. Coronapandemin har stärkt den nationella ökande cykeltrenden vilket bör tas fasta på vid vidare arbete.

Mobility management är ett koncept för att främja val av hållbara färdmedel (gång, cykel och kollektivtrafik) genom beteendepåverkande åtgärder. Generellt sett brukar det vara lämpligt att sätta in åtgärderna i samband med att resenären gör en förändring i livet, som tex flytt till en ny arbetsplats.

Kommunens parkeringsstrategi är utgångspunkten för beräkningen av parkeringsbehovet för nytt kommunhus. Riktlinjerna i det beslutade parkeringsprogrammet har tillämpats med undantag för en utökad reducering (50 procent istället för 30 procent) vid Paradisbacken.

#### *Kommunhustomten*

På Kommunhustomten ryms hela parkeringsbehovet för bilar och cyklar inom fastigheten. Dels i garage under nybyggnaden med 185 bilplatser, dels med markparkering för bilar på 29 platser. Cykelparkering ordnas för 200 platser lättillgängligt i garaget, med intilliggande omklädningsrum, samt 88 platser på markparkering utomhus.

#### *Paradisbacken*

På Paradisbacken ryms inte hela parkeringsbehovet för bilar inom fastigheten, utan en kompletterande parkering för kommunhusets behov om 153 bilar behöver ordnas på annan plats. På Paradisbacken ryms 70 bilplatser i garage under det nya biblioteket. Hela behovet av cykelparkering ryms dock inom fastigheten och 250 platser placeras inne i kommunhuset i lättillgängligt cykelrum, med intilliggande omklädningsrum, och resterande 67 på markparkering.

I förstudien har ett parkeringshus/mobilitetshus på infartsparkeringen (Klockargården 4) i tre våningar föreslagits, vilket rymmer 390 bilar. Det behövs 153 platser för kommunhusets behov plus de 184 markparkeringsplatser som finns på Klockargården idag. Totalt blir det då ett överskott på 53 platser om mobilitetshuset byggs med 390 platser på Klockargården.

Kostnaden för att bygga parkeringshuset på Klockargården 4 är hög då grundläggningsförhållandena är komplicerade i kombination med att platsen är en lågpunkt med översvämningsrisk vid skyfall vilket är en utmaning med det spårnära läget. Kostnaden för att bygga mobilitetshuset är beräknad till 194 mkr och den kan mer än halveras om en parkeringslösning för enbart kommunhusbehovet på 153 bilar kan lösas på annan plats. I mobilitetsutredningen finns några alternativa lösningar som bör studeras vidare.

Ett annat förslag för att minska kostnaden och antal parkeringsplatser är att utreda samnyttjande av parkeringar i Huddinge centrum som helhet. Detta har inte varit möjligt att göra i denna utredning under rådande pandemi, men rekommenderas att undersöka då ett mer normalt läge återkommer.



## Huvudmannaskap och ekonomisk analys

### Investering

Investeringskalkyler har utförts på bägge alternativen med översiktliga nyckeltalsberäkningar av volymstudierna. Kostnadsläget i kalkylerna är maj 2021. Investeringskalkylerna avser om-, till och nybyggnadskostnad av nytt kommunhus och innefattar ej inredning och utrustning, exempelvis möbler, larm, skalskydd, IT ledningar och utrustning etc. Detta budgeteras separat.

	<b>Kommunhus- tomten (tkr)</b>	<b>Paradis- backen (tkr) Med plus 390pl</b>	<b>Paradis- backen (tkr) Med plus 153pl</b>
Ny-, om- och tillbyggnad kommunhus	812 000	642 000	642 000
Garage under nybyggnaden (185p -70p)	110 000	39 000	39 000
Nytt Parkeringshus två alternativ (390 platser eller 153 platser)		194 000	70 000
<b>Summa investering</b>	<b>922 000</b>	<b>875 000</b>	<b>751 000</b>
Tillkommande investering Bibliotek	80 000	80 000	80 000

Utöver investeringskostnaden ovan tillkommer diverse följdkostnader för bland annat evakuering av hyresgäster under byggtiden för Kommunhuset samt även nya lokaler till befintliga hyresgäster i Paradisbacken.

Det tillkommer även en resultatpåverkande engångskostnad för bägge alternativen som avser det bokförda värdet på rivningen av delar av befintliga byggnader, en kostnad för utrantering. Denna kostnad är 22 896 tkr för Kommunhuset och 84 239 tkr för Paradisbacken.

I alternativ Kommunhuset behöver tillfälliga lokaler ordnas för medarbetarna i dagens kommunhus under byggtiden, det görs förslagsvis med paviljonger. Det finns förslag på olika placeringar. Kostnad för hyra av paviljongerna är ungefär 30–40 mkr mer än nuvarande hyra för kommunhuset under evakueringstiden.

Fastigheten Paradisbacken 33 är idag fullt uthyrd med hyresgäster som samtliga behöver flytta permanent till andra lokaler om ett nytt kommunhus skall inrymmas där. Sjödalsgymnasiet har den största ytan i fastigheten. Därutöver finns Vårdcentral, Barn- och ungdomsmedicinsk mottagning (BUMM), Barn- och ungdomspsykiatrisk mottagning (BUP) och Kulturskolan Huddinge kommun.



Datum  
2021-08-20

Diarienummer  
KS-2019/504.251

För de ickekommunala hyresgästerna finns ett flertal attraktiva lokaler i Huddinge centrum som kan vara lämpliga ersättningslokaler. För de kommunala hyresgästerna Sjödalsgymnasiet och Kulturskolan behöver arbete starta för att finna nya långsiktiga lokallösningar i enlighet med Lokalresursplanen 2021.

Kostnaden för evakuering av hyresgästerna på Paradisbacken kan variera beroende på vilken lösning som väljs. Att exempelvis anpassa annexet, Paradistorget 16, till vårdbyggnad för flera av de hyresgäster som behöver evakueras från Paradisbacken kan göras för runt 10 tkr/kvm, ca 30 mkr. Kostnad för kortsiktiga lokallösningar med paviljonger anges under Kommunhustomten och kan tillämpas även här för tex Sjödalsgymnasiet.

### Hyresnivåer

För de olika alternativen på nytt kommunhus har hyresnivåer beräknats i 2021 års penningvärde. Hyresnivåer har beräknats med självkostnadshyra om kommunhuset byggs i egen regi, samt med produktionskostnadsbaserad hyra om en hyresupphandling med en privat huvudman skulle göras. En bedömd produktionskostnadsbaserad hyra för Kommunhustomten är ca 60 mkr och för Paradisbacken ca 55 mkr, denna hyra avser det första året i ett 20-årigt hyresavtal. Den produktionskostnadsbaserade hyran är angiven inklusive drift och underhåll men exklusive media och fastighetsskatt.

En total hyresberäkning på självkostnadshyra enligt ramavtalet (årshyra) mellan kommunen och Huddinge samhällsfastigheter (Husf) är utförd. Hyran är angiven inklusive drift, media och underhåll men exklusive fastighetsskatt.

	<b>Kommunhustomt år 1 (tkr)</b>	<b>Paradisbacken år 1 (tkr)</b>
Hyra kommunhus exklusive garage	42 600	38 700
Hyra garage under nybyggnaden (185p-70p)	6 200	2 100
Hyra bibliotek	5 300	5 300
<b>Total beräknad hyra kommunhus</b>	<b>54 100</b>	<b>46 100</b>
Hyra parkeringshus Klockargården 390 pl		9 900
<b>Total hyra inklusive p-hus 390 platser</b>		<b>56 000</b>
Hyra fiktivt parkeringshus 153 platser		3 700
<b>Total hyra inklusive p-hus 153 platser</b>		<b>49 800</b>

Som en jämförelse har även en beräkning av hyresnivån för att stanna kvar i nuvarande lokaler gjorts. Hänsyn har tagits till det upprustningsbehov som finns för samtliga nuvarande kontorslokaler inkluderat en större ombyggnad för Gymnasiet 4. Däremot har inte någon hänsyn tagits till nytt arbetssätt, ombyggnad för aktivitetsbaserat arbetssätt och minskning av yta på grund av distansarbete, utan lokalerna är utformade som de är idag.





	<b>Nuvarande lokaler år 1 (tkr)</b>
Hyra befintliga lokaler exkl bibliotek	45 600
Beräknad tilläggshyra upprustning befintliga lokaler	17 600
Hyra bibliotek	5 300
<b>Totalt beräknad hyra</b>	<b>68 500</b>

### *Huvudmannaskap*

Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler är en återkommande fråga hos kommuner idag. Investeringarna inom kommunsektorn har ökat snabbt och fortsätter att öka i takt med expansion och samhällsbyggande. Avväganden kring hur mycket man kan låna och hur stor skuld man kan ha blir vanlig.

I arbetet med utredningen har flera olika rapporter studerats i frågan, särskilt två som behandlar ämnet, att äga eller hyra sina verksamhetslokaler. En är av Kommuninvest 2021 och en från Sveriges kommuner och regioner (SKR) 2019.

I studierna från Kommuninvest och SKR framkommer tydligt att de ekonomiska aspekterna väger stort till eget ägandes fördel. I denna utredning har projektet förutom hyresberäkningarna ovan även gjort 50-åriga livscykelkostnads kalkyler (LCC) som bekräftar detta i båda alternativen, Kommunhustomten och Paradisbacken. Den initiala hyresnivån för eget ägande (självkostnadshyra) är cirka 30 procent lägre än vid privat ägande (produktionskostnadsbaserad hyra), och denna skillnad ökar under hela 50 års perioden till att skillnaden blir 60 procent till självkostnadshyrans fördel.

Finansiell leasing skall enligt Rådet för kommunal redovisning jämföras med en investering som finansierats med lån, och ett 25-årigt hyresavtal klassas i de allra flesta fall som en finansiell leasing, som ska belasta kommunens balansräkning.

Gällande övriga aspekter på huvudmannaskap är den mest väsentliga skillnaden mellan eget ägande och hyra, faktorer kopplade till flexibilitet och kontroll.

Att genomföra ett projekt med hyresupphandling av nytt kommunhus tar ungefär två år längre tid än att bygga i egen regi. Detta med anledning av att hela upphandlingen av en ny fastighetsägare måste genomföras innan arbetet med detaljplan kan startas. Således blir inflyttning beräknat till 2029 istället för 2027 med hyresupphandling av privat fastighetsägare istället för eget ägande.

### **Förvaltningens synpunkter**

Såväl externa som interna analyser och slutsatser visar ett behov av att samla kommunens administrativa funktioner i förvaltningar och fastighetsbolag till en gemensam, samordnad och effektiv arbetsplats. Det finns också ett behov av att skapa en tillgänglig och samlad mötesplats där invånare, näringsliv och besökare kan möta förtroendevalda och tjänstemän. Kommunen har under många år av samhällsutveckling och expansion, byggt upp många, ineffektiva och geografiskt spridda lokaler för kommunal administration. Idag förhyrs 42 kontorslokaler i 11



Datum  
2021-08-20

Diarienummer  
KS-2019/504.251

fastigheter – de lokaliseringar som nu föreslås samlas i ett nytt kommunhus. Den nuvarande spridda lokaliseringen saknar goda förutsättningar för samarbete mellan förvaltningar/bolag och det är stora hyreskostnader.

Utredningen om nytt kommunhus har mål att skapa en kreativ, inkluderande och hållbar arbetsplats och mötesplats. En viktig frågeställning har varit hur morgondagens arbetsplats ska utformas, med förväntningar och krav på nya arbetssätt. Distansarbete, digitalisering och hybrida arbetslösningar är nya förutsättningar att beakta, samtidigt som kommunhuset även behöver inrymma fysiska förutsättningar för fokusarbete och avskildhet. Mobilitetslösningar har tillsammans med morgondagens lokalbehov arbetats in i det nya lokalprogram som förvaltningen föreslår.

Gällande lokalisering uppfyller bägge beskrivna platserna de flesta av målen som är satta för nytt kommunhus, men ett antal faktorer väger över till Paradisbackens fördel, vilket förvaltningen förordar. Förslag till lokalprogram och lokalisering av nytt kommunhus på Paradisbacken 33 stödjer och skapar goda förutsättningar för social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet under kommunhusets livscykel. Paradisbacken 33 har ett stort mått av återbruk och närhet till allmänna kommunikationer. Paradisbacken har ett centralt läge, som är mer attraktivt både ur ett medborgarperspektiv och medarbetarperspektiv, och placeringen av nytt kommunhus här kommer bidra positivt till utvecklingen av Huddinge centrum. Vidare har Paradisbacken en fördel med angränsande nytt huvudbibliotek, som kan skapa samordning och nytta för medarbetare och medborgare. Paradisbacken är också den ekonomiskt mest fördelaktiga lösningen på kort och lång sikt.

Hållbarhet och livscykelperspektiv är ledord i arbetet med kommunhus och Paradisbacken är planerat utifrån viktiga hållbarhetsförtecken som flexibilitet och omställningsbarhet. Detta i syfte att, i en framtid, enkelt kunna bygga om lokaler, eller senare kunna hyra ut delar av lokaler i kommunhuset till andra hyresgäster.

Att sitta kvar i nuvarande 42 lokaler, som kräver renovering för att kunna stanna kvar, är inte ett arbetsmässigt eller ekonomiskt försvarbart alternativ. Kvarsittning innebär betydligt högre hyra än hyra för ett nytt kommunhus, både på kort och lång sikt. Och kvarsittning är ur ett arbetsgivarperspektiv inte hållbart utifrån de mål som kommunen har satt upp för morgondagens arbetsplats.

För lokaler som skall brukas långsiktigt, som ett nytt kommunhus, finns det tydliga motiv att välja äga-alternativet. Det är ekonomiskt fördelaktigt med eget ägande då hyresnivån initialt är runt 30 procent lägre jämfört inhyrning av privat aktör. Över hyrestid ökar diskrepansen i hyresnivå till eget ägandes fördel, där sluthyran för eget ägande blir runt 60 procent lägre. En annan aspekt på fördel eget ägande är att kommunen behåller rådigheten över lokalerna, vilket gör det lättare att anpassa lokaler vid ändrade förutsättningar. Ytterligare en faktor som talar för äga-alternativet är tidsaspekten för färdigställande, då själva projektet tar längre tid om en hyresupphandling skall utföras. Slutligen en aspekt till eget ägandes fördel är att investeringen belastar kommunens balansräkning oavsett om lokal innehavet är genom ett långt hyresavtal med privat fastighetsägare eller genom ett eget ägande. Med kommunens fördelaktiga lånevillkor och utan



kommunala vinstkrav på ägd verksamhetsfastighet, ger det bättre och mera förutsägbara förutsättningar att inneha både tillgången och skulden i egen regi. Förvaltningen förordar mot ovan beskrivna förutsättningar huvudmannskap för nytt kommunhus i egen regi.

Det är en grannliga uppgift att styra, leda, genomföra och följa upp planering, projektering och byggnation av ett nytt kommunhus. Det är ett mycket stort projekt. Det krävs resurser med tydliga roller och ansvar. Med respekt för historik och tidigare sätt att arbeta krävs både lyhördhet och beslutsamhet på vägen mot den nya gemensamma arbetsplatsen, mot nya sätt att arbeta. Kommunstyrelsens förvaltning behöver avsätta resurser och bygga en erfaren, kompetent och dedikerad beställarorganisation, med beställarkraft. Och Huddinge samhällsfastigheter AB behöver likaledes avsätta resurser och bygga en erfaren, kompetent och dedikerad utförarorganisation, med genomförandekraft. Ett vitalt och öppet samarbete mellan kommunen och fastighetsbolaget krävs, med tydliga beslutsvägar och mandat att föreslå och avslå. Det är på samma gång en mycket stor förändringsresa. Det behövs dedikerade, erfarna resurser för förändringsledning.

Ärendet har en indirekt koppling till och påverkan på barn utifrån Barnkonventionen, då vissa frågor har anknytning till barns aktiviteter så som kulturskolan och biblioteket. Dessa frågor hanteras i det fortsatta arbetet.

## Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Budget för investeringen av nytt kommunhus ska inarbetas i förslaget till Mål och Budget för 2022. För att driva projektet vidare krävs att en ny professionell och strategisk beställarfunktion byggs upp. Utförandeorganisationen behöver även starta arbetet snarast efter beslut med projektering, detaljplanearbete, utredningar med mera. Denna organisation, Huddinge samhällsfastigheter, tillsammans med Huga Bostäder, kommer även hantera de lokaler som lämnas vid flytt till nytt kommunhus inklusive översyn av fastighetsinnehavet samt arbete med evakuering av befintliga hyresgäster i Paradisbacken.

Resurser om max 4 mnkr för att påbörja arbetet 2021 föreslås inarbetas i kommunens delårsrapport per augusti 2021. Budget för 2022 (5 mnkr) föreslås hanteras i den kommande budgetprocessen och inarbetas i förslaget till Mål och budget för 2022. Detta gäller driftkostnaderna för kommunens beställarfunktion. Utförandeorganisationens kostnader för byggprojektet såsom kostnader för detaljplan och programhandling budgeteras av och hanteras via Huddinge Samhällsfastigheter och inarbetas i investeringsbudgeten i förslaget till Mål och budget 2022.

Investeringskalkylerna avser om-, till och nybyggnadskostnad av nytt kommunhus och innefattar ej inredning och utrustning, exempelvis möbler, larm, skalskydd, IT ledningar och utrustning etc. Budget för detta ska arbetas fram i projektet och kommer inarbetas i kommande arbeten med Mål och Budget liksom budget för följdskostnader.



Projektet kan komma att påverka kommunens finansiella mål, särskilt skuldsättningen i kommunkoncernen (extern låneskuld) och självfinansieringsgraden av investeringar. I *Inriktningsärende 2022–2024 för Huddinge kommun* bedöms den externa låneskulden för kommunkoncernen öka till 62 tkr per invånare till 2024. Målsättningen är att skulden inte ska överstiga 85 tkr per invånare. I samma ärende beräknas självfinansieringen av investeringar att efter 2024 sjunka till under den fastställda målnivån på 70 procent för kommunkoncernen. Under höstens budgetprocess ska investeringsbehoven aktualiseras, analyseras och prioriteras i förhållande till fastställda mål. Kommunhusprojektets påverkan behöver utvärderas och följas utifrån möjlig finansiering av investeringen genom exempelvis försäljning av fastigheter. Den kommande översynen av fastighetsinnehavet kan ge positiva kassaflöden. Ärendet medför inga juridiska konsekvenser.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson  
Ekonomidirektör

## Bilaga

Bilaga 1. Fördjupad utredning om nytt kommunhus 2021

## Beslutet ska skickas till

Samtliga nämnder  
Huddinge Samhällsfastigheter AB  
Huge Bostäder AB