



Datum
2024-05-02

Diarienummer
KS-2024/703.255

Handläggare
Michael Manolescu
Michael.Manolescu@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Reviderat inriktningsbeslut för nya Huddingehallen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Preliminär investeringskalkyl för nya Huddingehallen godkänns.
2. Tillämpning av offentlig konst i nya Huddingehallen inklusive investeringsmedel motsvarande 0,5% av uppskattad byggkostnad april 2024, godkänns.

Kommunstyrelsens beslut

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt punkt 1, får kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att beställa fortsatt projektering av investeringsprojektet nya Huddingehallen av Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Sammanfattning

Huddinge Samhällsfastigheter AB har lett en projektering av simhall och idrottsdelar på fastigheten Gymnasiet 4, med projektnamnet Nya Huddingehallen.

I 2020 års budget gav kommunfullmäktige i uppdrag att utreda byggnation av en ny simhall¹. Kommunfullmäktiges inriktningsbeslut som ligger till grund för programhandlingen för simhall är dnr KS-2020/2759 från 2022-04-25 samt för idrottsdelar dnr KS-2022/2725 från 2023-03-09 samt omprövat lokalprogram i kultur- och fritidsnämnden dnr KFN-2022/115 från 2023-06-13.

Kommunens förstudiefas övergick till Huddinge Samhällsfastigheter AB:s projektering våren 2023 och 2024-03-11 fanns programhandlingar framtagna². Den planerade flytten från den befintliga till den Nya Huddingehallen är år 2029.

Enligt riktlinjer för kommunens lokalförsörjning ska tidigare inriktningsbeslut avrapporteras till kommunfullmäktige om det finns avvikelser i projekteringsresultat som kan leda till påverkan på kvalitet, ekonomi och tid.

Kommunstyrelsens förvaltning anser att kvalitetskriteriet avviker på så sätt att areorna för hela byggnaden är mindre än summan av areorna för simhall

¹ Mål- och budget för 2020, KF 2019-06-10, dnr KS-2018/2972.182

² Sweco Architects AB, 2024-03-11



Datum
2024-05-02

Diarienummer
KS-2024/703.255

respektive idrottsdelar i tidigare inriktningsbeslut. Förvaltningen föreslår att projektet ska tillföra ny offentlig konst och omhänderta den befintliga på Huddingehallen. Både totalareor och konsten avviker således från kommunfullmäktiges inriktningsbeslut både gällande kvalitets- och ekonomikriterierna.

En ny detaljplan är en förutsättning för detta projekt och hela gymnasieområdet står inför en utveckling³. Parallellt med detaljplaneändringen leder kommunen en övergripande utredning av gymnasieområdet. Detta planprogram ska beslutas samtidigt som den nya detaljplanen nästa år och syftet är att föreslå en långsiktigt hållbar struktur för markanvändningen på gymnasieområdet. I det ingår bland annat trafik- och parkeringslösningar för Nya Huddingehallen samt att beakta ytor för spontanidrott.

Till inriktningsbesluten för simhall (KF 2022-04-25) och idrottsdelar (KF 2023-03-20) fanns det tidiga kalkyler framräknade på nyckeltal baserade på lokalprogrammets areor och funktioner.

Uppskattad investeringsutgift för Nya Huddingehallen inklusive parkeringshus med 391 parkeringsplatser och utvändiga markarbeten uppgår till 1 498 mnkr. Utifrån den investeringsvolymen medför det en preliminär årshyra på cirka 114 mnkr i 2024, i kostnadsläge mars månad 2024.

Beskrivning av ärendet

Inledning

I investeringsprojekt av större simhallar som till exempel 50-metersbassänger med tillhörande kringfunktioner, är det vanligt med en projektlivscykel som överstiger tio år, räknat från det första politiska uppdraget till öppnande av anläggningen. I 2020 års budget gav kommunfullmäktige i uppdrag att utreda byggnation av en ny simhall⁴ och investeringsprojektet har kommit ungefär halvvägs. Kommunens förstudiefas övergick till Huddinge Samhällsfastigheter AB:s projektering våren 2023 och i mars 2024 fanns programhandlingar framtagna⁵. Den planerade flytten från den befintliga till den Nya Huddingehallen är år 2029.

Huddinge Samhällsfastigheter AB har tillsammans med representanter från Huddinge kommun och flertalet projektörer utvecklat underlag från de politiska inriktningsbesluten till denna programhandling. Kommunfullmäktiges inriktningsbeslut som ligger till grund för programhandlingen för simhall är dnr KS-2020/2759 från 2022-04-25 samt för idrottsdelar dnr KS-2022/2725 från 2023-03-09 samt omprövat lokalprogram i kultur- och fritidsnämnden dnr KFN-2022/115 från 2023-06-13.

Den sammanhängande projekteringen för simhall och idrottsdelar har pågått under perioden juni 2023 till februari 2024.

³ [Gymnasievägen – ny simhall \(huddinge.se\)](https://www.huddinge.se/gymnasievagen-ny-simhall)

⁴ Mål- och budget för 2020, KF 2019-06-10, dnr KS-2018/2972.182

⁵ Sweco Architects AB, 2024-03-11



Datum
2024-05-02

Diarienummer
KS-2024/703.255

I enlighet med riktlinjer för lokalförsörjning har kommunens representanter samverkat i projekteringen. Kultur- och fritidsförvaltningen har medverkat som sakkunnig i verksamhetsfrågor och kommunstyrelsens förvaltning i egenskap som beställare av projektering. I ett tidigt skede av projekteringen hölls fokusmöten med de framtida idrottsföreningar och med representanter från gymnasieskolorna.

Bakgrundsbeskrivning förstudie- och programfas

Ambitionsnivå och lokalisering

Kultur- och fritidsförvaltningens bedömning i ett tidigt skede var att ärendet om en simhall inte kan handläggas på ett tillfredställande sätt om inte kommunen fattar beslut i frågan kring övergripande struktur och ambition kring Huddinges simhallar. I 2021 års lokalresursplan fick kommunstyrelsens förvaltning tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett simhallsstrukturprogram⁶ i syfte att definiera vilket mått av kommunal service som ska levereras till kommuninvånarna och applicera det på kartan utifrån befintlig och planerad framtida samhällsstruktur. Strukturprogrammet kom fram till att Huddinge ska ha en centralt placerad huvudhall som tillsammans med övriga simhallar möter kommunens samlade behov. Kommunfullmäktige tog ett inriktningsbeslut 2022-04-25 för en ny simhall 50 meter (dnr KS-2020/2759) i vilken det ingick en lokaliseringsutredning som pekade ut gymnasieområdet, ytan öster om Huddingegymnasiet, som lämpligast. Eftersom den tekniska livslängden för den befintliga Huddingehallen passerats var det angeläget att påbörja projektering av simhallen och ny detaljplan innan inriktningsbeslut för idrottdelar var fattat. Under hösten 2022 påbörjades arbete med ny detaljplan för fastigheten Gymnasiet 4. Lokalprogram för idrottsdelar hade tagits fram av kultur- och fritidsnämnden 2022-12-06⁷ med en bruttoarea på 13 900 kvadratmeter.

⁶ 2021-12-01 KS: Simhallsstrukturprogram för Huddinge kommun, dnr KS-2021/2082

⁷ 2022-12-06 KFN: Lokalprogram med verksamhetsbeskrivning för idrottsdelar, dnr KFN-2022/115



Datum
2024-05-02

Diarienummer
KS-2024/703.255

Beroenden och avvägningar

Den totala arean för både simhall och idrottsdelar visade sig vara större än tidigare indikationer, och byggnadens markavtryck och totala areor behövde ställas dels mot utvecklingsprinciperna i Utvecklingsplan för centrala Huddinge⁸, dels mot byggnadens totalekonomi för investering och framtida lokalhyror. I inriktningsbeslutet för idrottsdelar 2023-03-20 gav kommunfullmäktige i uppdrag till kultur- och fritidsnämnden att ompröva lokalprogrammet och minska totalytorna. Då tidsplanen var prioriterad fick Huddinge Samhällsfastigheter AB i uppdrag att påbörja en helhetsprojektering av Nya Huddingehallen. Som del i framtagande av ny detaljplan togs det fram en parkeringsutredning för Nya Huddingehallen. Den visade på ett parkeringsbehov för 422 bilplatser för hela anläggningen. I inriktningsbeslut för simhallen fanns en beskrivning på att ny detaljplan ska tas fram och omhänderta markförhållande samt eventuell sammanbyggnation av simhall och idrottshall. Även trafik- parkering- och andra angöringsfrågor var okända och skulle utredas inom detaljplaneprojekteringen. I avvaktan på dessa utredningar angavs ett parkeringstal på 150 parkeringsplatser. Investering för en sådan parkeringslösning och vissa åtgärder för entré och tillfartsvägar kompletterade investeringskalkylen för simhallsbyggnaden och ingick i ärendet för simhallen (KF 2022-04-25).

I Sverigeförhandlingen har Huddinge kommun ett åtagande om att tillskapa 18 500 bostäder fram till 2035. Inom ramen för detta är gymnasieområdet ett område som ska utvecklas till en hållbar plats som omfattar bostäder, arbetsplatser, utbildning, centrum, naturupplevelser och rekreativsmöjligheter. Ett planprogram⁹ påbörjades i början av 2024 i syfte att utreda systemövergripande frågor och föreslå en hållbar struktur och markanvändning för området. Upprättandet av planprogram sker för att parallellt pågående och efterföljande detaljplanering ska bli lämplig och långsiktigt hållbar utifrån övergripande planeringsfrågor såsom skyfall, trafik, parkering och en god sammanhållen helhet. I programarbetet ingår även uppdraget att beakta behovet av utrymme för spontanidrott för att förstärka Kvarnbergsplan som ett idrottskluster.

Kommunstyrelsens förvaltning har tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningen tagit fram ett förslag på att inkludera offentlig konst inom ramen för byggprojektet.

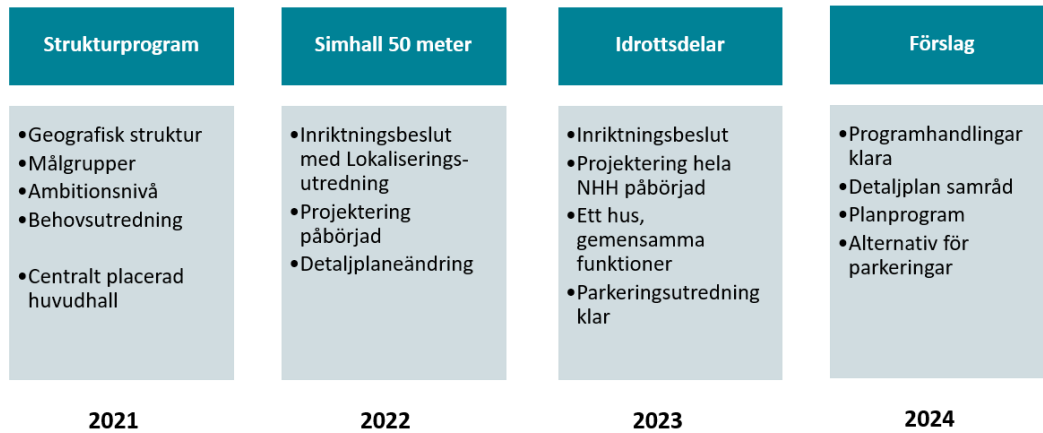
⁸ KF 2021-12-13, Utvecklingsplan för centrala Huddinge, Utvecklingsplanen är en fördjupning av översiktsplanen och anger Huddinge kommuns långsiktiga ambition för kommundelarna Sjödalen och Fullersta, dnr KS-2018/279

⁹ KS-2024-01-31, dnr KS-2023/2462 §14



Datum
2024-05-02

Diarienummer
KS-2024/703.255



Figur 1 Milstolpar under förstudieskede och projektering

Nya Huddingehallen – beskrivning

Programhandlingar är specificering av ytor och funktioner av lokalprogram. Produkten som har vuxit fram under hösten 2023 har tillämpat lokalprogrammets innehåll och behovet med yteffektiva lösningar. Med en sammanhållen byggnad för både simhall och idrott har det varit möjligt att planera in gemensamma delar, till exempel:

- Kommunikations- och uppehållsytor
- Omklädningsrum
- Föreningslokal och lärarutrymme
- Personalutrymmen
- Tekniska utrymmen
- Inlastning och drift

Från de initiala inriktningsbesluten har totalytan minskat med 1200 kvm. Till nästa skede av projektering återstår ett visst behov av justeringar. Förvaltningen anser att det är motiverat att nyttan av att få till långsiktigt hållbara funktioner och kommer att återrapportera till genomförandebeslut hur den slutliga totalytan kommer att förhålla sig till den omarbetade och beslutade totalytan.

I bilaga 1 finns ritningar och beskrivningar av konstruktionen, hållbarhet och tillgänglighet.



Datum
2024-05-02

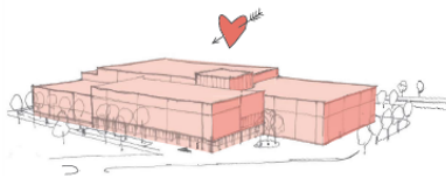
Diarienummer
KS-2024/703.255

ETT NYTT LANDMÄRKE

Nya Huddingehallen blir en destination och ett landmärke för hela kommunen.

Intill nya Huddingehallen skapas nya vistelsemiljöer och stråk. Kopplingarna till området förstärks.

En samlingspunkt för Huddinges alla invånare



I ett strategiskt läge intill Huddingevägen och som entré till de centrala delarna av Huddinge skapas ett nytt landmärke. Nya Huddingehallen blir en destination och samlingspunkt för kommunens invånare.

Placeringen av Huddingehallen intill Huddingevägen möjliggör god tillgång till kollektivtrafik, både inom kommunen och från angränsande områden i exempelvis södra Stockholm. Läget intill Huddingevägen och närheten till väg 259 (Glömstavägen) samt Ågestaleden ger god tillgänglighet för besökare som anländer med bil, spelarbussar eller chartrade bussar.

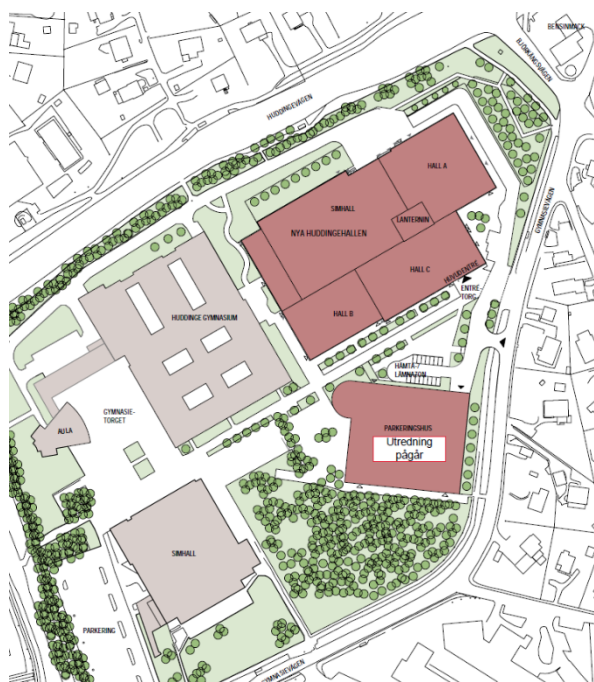
Placeringen och utformningen av den nya sim- och idrottshallen på tomten förhåller sig till den riskutredning som har tagits fram under programskedet.

Utemiljön kring nya Huddingehallen utformas för att vara en inbjudande och tilltalande utemiljö med nya mötesplatser och trivsamma stråk för fotgängare och cyklister. Trevliga sittplatser, ytor för aktiviteter och ytor som uppmuntrar till utforskande lek och rörelse - detta ger tillsammans social interaktion och en välkomnande plats för alla oavsett ålder. Den nya hallen kommer att bli en ny samlings- och målpunkt i Huddinge. Utemiljön gestaltas och formas för att matcha och tåla det nya besöksstrycket, samtidigt som tillgängligheten är viktigt såsom att sittplatser har rygg- och armstöd, markbeläggningar görs jämna och släta vilket underlättar för rörelsesvaga. Belysning kommer att göra vistelseytorna och stråken trygga och enkla att hitta.



Datum
2024-05-02

Diarienummer
KS-2024/703.255



Då storleken på de gröna ytorna kommer att minska kommer detta att kompenseras genom att kvalitetsnivå på vegetationen ökar. Fokus ligger på ekosystemtjänster och att öka den biologiska mångfalden. Nya klippta gräsmattor som är monokulturer undviks och grönytor kommer i stället ska bestå av ängsvegetation och busk- och perennplanteringar. Nya träd planteras i mängd i en nersänkta grönytan i öster där uttrycket kommer att vara av mer vild karaktär.

Figur 2 Del av situationsplan, Sweco Architects AB 2024-03-11

Mellan nya Huddingehallen och Huddinge gymnasium skapas ett stråk där mycket natur och träd bevaras. Stråket sträcker sig från gångbron som går över Huddingevägen ner till allén vid gång- och cykelstråket och förses med handledare och plana ytor så att det blir tillgängligt för alla. Vid gymnasiets entré ställs det ut soffor och hängtytor för eleverna.

Framför entrén anläggs ett välkomnande torg som man når via den nya allén i syd och Gymnasievägen i öst. I närhet till huvudentrén anläggs en mindre torgyta med plats för rörelseinspirerande funktioner och spontanidrott.

De flesta av de gröna ytorna är utformade för att fördröja och rena både takvatten och dagvatten från omgivande marktytor. Planteringarna hjälper till att ta hand om regnvatten. I den östra delen av tomten iordningställs en större nedsänkt grönyta för att hantera regnvatten och skyfall.

En gångväg från öster i form av en spång anläggs över planteringen så att växter kan upplevas på nära håll även då det är blött och fuktigt. Söder om Nya Huddingehallen nära entrén skapas ett nedsänkt område för spontanaktiviteter som till exempel dans och yoga. Vid stora regn eller skyfall tillåts ytan samla upp stora mängder vatten.

Trafik och parkeringslösningar

Längs en ny gång- och cykelväg med nyplanterad allé i öst-västlig riktning placeras sittmurar, cykelställ och planteringar. Dessa förtydligar riktningen och bidrar till en välkomnande plats för cyklister och fotgängare. Pollare sätts upp på entrétorget i öster med planteringar som omgärdas av murar med bänkar. Torget



Datum
2024-05-02

Diarienummer
KS-2024/703.255

utformas på fotgängares och cyklisters villkor, enbart fordon med tillstånd får lov att korsa gång- och cykelstråken.

I huvudentréns närhet planeras parkeringsplatser som endast får nyttjas av rörelsehindrade samt angöringsytor för taxi och färdtjänst. Söder om entrén utreds en hämta-lämnazon för korta stopp med bil när exempelvis föräldrar hämtar och lämnar barn på träning. Vid vägen norr om hallen anordnas en plats för angöring av varuleveranser, spelarentré och personal. Längs denna möjliggörs även varuleveranser och sophantering med tillstånd till intilliggande gymnasium.



Figur 3 Perspektiv från nordost, Sweco Architects AB 2024-04-22

Parkeringsplatser för den nya sim- och idrottshallen ingår i projektet, men omfattningen av antal parkeringsplatser och placering av dessa är inte fastställd.

Under programskedet har en volym för parkeringshus intill nya Huddingehallen tagits fram, kallat Östra parkeringshuset, som innefattar 391 parkeringsplatser i tre våningsplan som täcker hela behovet av parkering till Nya Huddingehallen. Det innefattar även personalparkeringar samt hämta-lämnazon. I planprogrammet utreds ett västra parkeringshus, på platsen markerad i ny detaljplan där höghuset på Gymnasietorget står. Då utredningar för en långsiktigt fysisk planering för hela gymnasieområdet pågår är alternativet med parkeringshuset en preliminär lösning som kan komma att ändras. Planprogrammet går på samråd hösten 2024 och beslut planeras till kvartal 2 år 2025, samtidigt som ny detaljplan för fastigheten Gymnasiet 4.

Inom ramen för ny detaljplan har en beläggningsstudie genomförts även på Kvarnbergsskolans parkering. Där finns 52 platser utöver kapaciteten med Östra parkeringshuset som skulle kunna nyttjas av Nya Huddingehallen.

Tillämpning av offentlig konst

Offentlig konst finansieras på många olika sätt. Statens konstråd började arbeta med principen enprocentregeln redan 1937, och på så sätt har många av våra offentliga konstverk runtom i landet finansierats, en ekonomisk princip som innebär att cirka en procent av den totala budgeten avsätts för konstnärlig gestaltning vid ny-, om- och tillbyggnad.



Datum
2024-05-02

Diarienummer
KS-2024/703.255



Figur 4 Knivsta Centrum för Idrott och Kultur. Konst integrerad i foajégolv, luftrum och akustikvägg. Bild Bo Gyllander, Byrå4. Knivsta kommun konstkatalog

Inom projektet har kommunstyrelsens förvaltning tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningen studerat referensobjekt på nationell nivå, med fokus på stora anläggningar för idrott och kultur. I detta projekt föreslås en finansiering av offentlig konst med 0,5% av byggkostnaden till Nya Huddingehallen. Budgetramen ska inkludera konsten på den befintliga Huddingehallen och omfatta projektering med flytt-, restaurerings- och produktionslösningar av den, men inte det ekonomiska värdet av tillgångarna. När projektet går över i systemskede är det lämpligt att utse inriktning och platser för såväl den byggnadsanknutna som den lösa konsten.

Investering

Huddinge Samhällsfastigheter AB har låtit prissätta programhandlingarna daterade 2024-03-11 av två av varandra oberoende kalkylatorer och redovisat ett preliminärt beslutsunderlag med kalkyler för investering.

Till inriktningsbesluten för simhall (KF 2022-04-25) och idrottsdelar (KF 2023-03-20) fanns det tidiga kalkyler framräknade på nyckeltal baserade på lokalprogrammets areor och funktioner.



Datum
2024-05-02

Diarienummer
KS-2024/703.255

Nedan följer en sammanställning på inriktningsbeslutens investeringsvolym. I vänstra kolumnen i tabell 1 redovisas kostnadsläget för kommunfullmäktiges beslut, det vill säga december 2021 för simhall, parkering och utvändig mark samt januari 2023 för idrottsdelar. Den mittersta kolumnen i tabellen nedan visar aktuell kostnadsuppskattning (februari 2024) där samma principiella areor är justerade med indexuppräknig.

Investeringskalkyl daterad 2024-04-23 <i>Prel kalkyl, redovisad från Huddinge Samhällsfastigheter AB Projekt: Nya Huddingehallen</i>	KF Inriktningsbeslut 2022-04-25 KF: Ny simhall 50m 2023-03-20 KF: Idrottsdelar Kostnadsläge: 2021-12 för simhall, parkering* och utvändig mark 2023-01 för idrottshall	KF Inriktningsbeslut 2022-04-25 KF: Ny simhall 50m 2023-03-20 KF: Idrottsdelar Kostnadsläge: Motsvarande vänsterkolumn, men indexuppräknig är t.o.m. februari 2024 (indexkategori 121)	Programhandlingar 2024-03-11 inkl parkeringshus med 391 platser Kostnadsläge Mars 2024
Simhall m ² (BTA)	10 200	10 200	10 900
Idrottsdelar m ² (BTA)	13 900	13 900	12 000
Bruttoarea m² (BTA)	24 100	24 100	22 900
Parkering m ² (BTA)	4 500	4 500	13 000
Utvändig mark m ² **	7 000	7 000	19 000
Delsumma m² parkering och utvändig mark	11 500	11 500	32 000
* Utbruten i denna redovisning: Ingår i inriktningsbeslut för simhall med 150 p-platser			
** Utbruten i denna redovisning: Ingår med 7000 kvm utvändig markarea exklusive byggnader			
Investeringsutgift			
Simhall:	505 000 000 kr	577 000 000 kr	664 000 000 kr
Idrottshall:	557 000 000 kr	565 000 000 kr	544 000 000 kr
Delsumma, avser simhall och idrottshall	1 062 000 000 kr	1 142 000 000 kr	1 208 000 000 kr
Parkering:	52 000 000 kr	59 000 000 kr	195 000 000 kr
Utvändig mark:	36 000 000 kr	41 000 000 kr	95 000 000 kr
Totalt	1 150 000 000 kr	1 242 000 000 kr	1 498 000 000 kr
Inv/kvm Simhall	49 510 kr	56 569 kr	60 917 kr
Inv/kvm Idrottshall	40 072 kr	40 647 kr	45 333 kr
Inv/kvm Parkering	11 556 kr	13 111 kr	15 000 kr
Inv/kvm Utvändig mark	3 130 kr	3 565 kr	2 969 kr

Tabell 1 Investeringskalkyl daterad 2024-04-23

Det ska poängteras att bruttoarean för kolumnerna med KF inriktningsbeslut inte visar den omprövade och minskade ytan som har tillämpats i programhandlingarna. Den nyckeltalsberäknade kalkylen med indexuppräknig är baserad på samma bruttoarea för idrottsdelar 13 900 kvadratmeter. Det vill säga 1900 kvadratmeter större än programhandlingar 2024-03-11. När det gäller simhallens investering ska det också påpekas att det ursprungliga inriktningsbeslutet hade en investeringskalkyl med kostnadsläge för december 2021, och att kostnadsökningen under år 2022 var osedvanlig hög 13,7% eller 81 500 000 kr exklusive idrottsdelar. Denna prisökning ingår i det totala beloppet 1 242 000 000 kr. Totalt ger indexuppräknig en differens på Nya Huddingehallen på 92 000 000 kr eller kostnadsökning med 8%.

Ovan investering à 1 242 000 000 kr är dock framräknat på principiella areor och uppskattningar, således ett byggnadsverk som varken har skisser eller andra projekteringshandlingar som underlag. Investeringskalkylerna saknade uppgifter



Datum
2024-05-02

Diarienummer
KS-2024/703.255

för specifika åtgärder på fastigheterna då dessa var okända innan ny detaljplan påbörjats eller husens placering och utformning utarbetats. Bland annat omfattades inte marksanering och ledningsomläggning. Markarbeten för parkering, inlastning, angöring och tillfartsvägar ingick till viss del, med 7 000 kvadratmeter utvändig mark, men inte i den omfattningen som ingår i programhandlingarna. I programhandlingen uppgår utvändig mark exklusive byggnader till 19 000 kvadratmeter. Till detaljplanen har det också ingått markåtgärder för att klara dagvattenhantering och kraftiga skyfall.

Det parkeringshus med plats för 391 bilar som ingår programhandlingarna har en investering per parkeringsplats nästan 500 000 kr/parkeringsplats.

Under bassängerna kommer det att finnas teknikplan och det finns ingen generell standard eller praxis hur dessa ska räknas in i bruttoarea. I underlagen till KF inriktningsbeslut för simhall har inte arkitektbyrån redovisat area för teknikplan under bassäng men programhandlingen har en bruttoarearea motsvarande 914 kvadratmeter inräknade, och därmed är de prissatta. Nya sim- och idrottshallen har ett betydande energibehov under alla årstider. För att klara kommunens mål med miljöcertifiering i nybyggda lokaler, minst Miljöbyggnad silver¹⁰, har en solcellsanläggning planerats och är inräknad i kalkylen. Kostnadsuppskattningen är 11 000 000 kr och kapaciteten av elproduktion är 890 000 kWh/år. Studierna på markförhållanden under projekteringen har också visat behov av markförstärkande åtgärder. För simhallsbyggnaden uppgår en kostnadsuppskattning för pålning till 7 000 000 kr. Tabell 2 nedan redovisar en specifikation på dessa kostnadsposter som inte ingick i kolumnerna KF inriktningsbeslut, men som är medräknade i sammanräkningen baserad på programhandlingar, 1 498 000 000 kr.

Analys av investering: simhall och utvändig mark <i>daterad 2024-04-29</i>	<i>Differens mellan KF beslut med index (577 mnkr) och kalkyl baserad på prissättning av programhandlingar (664 mnkr)</i>
Prissättning teknikyta utöver lokalprogram 914 kvm	56 000 000 kr
Solcellsanläggning 890 000 kWh/år	11 000 000 kr
Bergsschaktning och pålning (under simhall)	7 000 000 kr
Prissättning av programhandling/marginal	13 000 000 kr
Differens simhall	87 000 000 kr
Antal kvm utöver inriktningbeslut 12 000 kvm	32 000 000 kr
Marksanering	11 000 000 kr
Ledningsomläggning	11 000 000 kr
Utvändig mark totalt	54 000 000 kr

Tabell 2 Analys av investering, simhall och utvändig mark

¹⁰ Miljöprogram för Huddinge kommun 2022-2025



Datum
2024-05-02

Diarienummer
KS-2024/703.255

Lokalhyra

Avskrivningstiden för hela projektet är ett genomsnitt beräknat med 35 år för idrottshallen, 33 år för simhallen och 50 år för parkering för den första hyresperioden. Den genomsnittliga avskrivningstiden för första hyresperioden bygger på en komponentindelning. Detta sätt att räkna skiljer sig från tidigare angivet i hyreskalkyl för idrottsdelar, där avskrivningstiden var satt till 47 år.

Hyreskalkyl daterad 2024-04-24 <i>Prel kalkyl, redovisad från Huddinge Samhällsfastigheter AB</i>	KF Inriktningsbeslut 2022-04-25 KF: Ny simhall 50m 2023-03-20 KF: Idrottsdelar Kostnadsläge Simhall och parkering*: 2022-02, 3,0% ränta Idrottshall: 2023-01, 3,7% ränta	KF Inriktningsbeslut 2022-04-25 KF: Ny simhall 50m 2023-03-20 KF: Idrottsdelar Kostnadsläge 2024-03, 3,28% ränta	Programhandlingar 2024-03-11, inkl parkeringshus med 391 platser Kostnadsläge 2024-03, 3,28% ränta
Simhall m ² (BRA)	9 600	9 600	10 371
Idrottsdelar m ² (BRA)	13 090	13 090	11 430
Bruttoarea m² (BRA)	22 690	22 690	21 801
Parkering m ² (BRA)	4 410	4 410	12 800
Bruksarea m ² (BRA)	27 100	27 100	34 601
Investering enl. kostnadsberäkning	1 150 000 000	1 242 000 000	1 498 000 000
* 150 p-platser			
Total årshyra Nya Huddingehallen	82 379 000 kr	99 075 000 kr	114 075 000 kr
<i>Fördelat enligt nedan:</i>			
Simhall:	37 020 000 kr	48 720 000 kr	55 504 000 kr
<i>Avskrivningtid simhall</i>	33 år	33 år	33 år
Idrottshall:	42 239 000 kr	45 665 000 kr	43 358 000 kr
<i>Avskrivningtid idrottshall</i>	47 år	35 år	35 år
Parkering:	3 120 000 kr	4 690 000 kr	15 213 000 kr
<i>Avskrivningtid parkering</i>	50 år	50 år	50 år
Årshyra/kvm	3 040	3 656	3 297

Tabell 3 Hyreskalkyl daterad 2024-04-24, Nya Huddingehallen

Hyresberäkningarna är redovisade i 2024 års hyresläge och bygger på följande antaganden och förutsättningar:

- Räntor i hyresberäkningen är internbankens räntescenario per 2024-03-31.
- Den genomsnittliga avskrivningstiden för första hyresperioden bygger på en komponentindelning gjord utifrån den preliminära investeringskostnaden.



Datum
2024-05-02

Diarienummer
KS-2024/703.255

Tidplan

Byggtiden är beräknad till 36 månader och planerad inflyttning i de nya lokalerna är till juni 2029. Detta förutsätter produktionsstart under kvartal 2 2026 och att beställning för genomförande skickas till Huddinge Samhällsfastigheter AB senast kvartal 4 2025.

Preliminär tidplan	2023				2024				2025				2026				2027				2028				2029			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Beslut																												
KF Inriktningsbeslut idrottsdelar																												
KFN omprövat lokalprogram idrottsdelar																												
KF Reviderat inriktningsbeslut																												
Ny detaljplan Gymnasiet 4																												
Planprogram Gymnasieområdet																												
KF genomförandebeslut																												
Investeringsprojektet																												
Fastighetsbildning, bygglov och startbesked																												
Upphandling samekansentreprenad																												
Systemhandlingsprojektering																												
Kalkyl och skarp hyresoffert till beställare																												
Byggproduktion																												
Verksamheter																												
KUF tar fram tema för familjebad																												
Offentlig konst process start (om beslut)																												
Första spadtag																												
Inflytt																												
Invigning																												

Tabell 4 Preliminär tidplan

Ärendets sammansättning

Detta ärende behandlar både den nya simhallen och idrottsdelarna, vilka vid inriktningsbesluten utgjordes av två separata ärenden. De två ärendena har resulterat i en byggnad med gemensamma funktioner, i enlighet med kommunens kravställning, och har flera beroenden av varandra. Då byggnadsdelarna för simhall och idrottsdelar inte kan separeras motiverar det sammanslagningen till ett reviderat inriktningsbeslut och ett framtida genomförandebeslut.

Enligt riktlinjer för kommunens lokalförsörjning ska tidigare inriktningsbeslut avrapporteras till kommunfullmäktige om det finns avvikelser i projekterings resultat som kan leda till påverkan på kvalitet, ekonomi och tid. Det styrande lokalprogrammet för idrottsdelar är inte det av kommunfullmäktige beslutade utan det omarbetade i kultur- och fritidsnämnden 2023-06-13. Det, tillsammans med ett tillägg av offentlig konst, anser kommunstyrelsens förvaltningar vara skäl för avvikelser i kvalitet och ekonomi. Både investering och lokalhyra avviker från inriktningsbesluten, vilket behöver avrapporteras och godkännas om programhandlingar (2024-03-11) ska kunna vara grund för fortsatt projektering.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att principer och vägval i projekteringen tillämpat lokalprogrammets och verksamheternas viljetryningar samt gjorda avvägningar. Förvaltningen anser att:



Datum
2024-05-02

Diarienummer
KS-2024/703.255

- Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar i RUFSS 2050 och översiktsplan 2030 och översiktsplan 2050 samt utvecklingsplanen för centrala Huddinge.
- Projektet är ett viktigt och prioriterat projekt då befintliga Huddingehallens tekniska livslängd är passerad. Det bedöms vara av stor vikt att detaljplanen kan tas fram för att möjliggöra att funktionerna finns kvar
- Nya Huddingehallen är välkomnande, lättillgänglig och underlättar för invånarna i olika åldrar och med olika intressen att kunna vara aktiva genom hela livet.
- Projektet bidrar till att framtidens behov av simundervisning, motionssim samt föreningsverksamhet kan tillgodoses.
- Idrottsdelen uppfyller visionen att erbjuda en toppmodern idrottshall med gott om plats för skolidrott och för organiserad samt självorganiserad idrott för Huddingebor. Hallen ger idrottsföreningar bättre förutsättningar för sin verksamhet och för alla aktiva barn, ungdomar och vuxna samt de många ideella ledarna. Här erbjuds rätt arenaförutsättningar för att klara krav, exempelvis tillräcklig publikkapacitet, för matchspel i de högsta serierna för lagidrotter inomhus.
- Bebyggelsen kan bidra med bullerskydd till kommande stadsutveckling i området
- Lokalprogrammen har omhändertagits och varit styrande i projektet. Kravställningen från beställaren har tillämpats och det är positivt att man lyckats möta hårdare krav i bassängrening som kräver större teknikytor. Sammantaget har bruttoarean minskat med 1200 kvm mot ursprungliga inriktningsbeslut för simhall och idrottsdelar, teknikplan under bassänger inkluderade.
- Sammantaget har en hållbar byggnad med utemiljö utifrån ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet samt god tillgänglighet.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Prissättningen på programhandlingarna är preliminära. Offerter har inte inhämtats för material och tjänster utan erfarenhetsvärlden och prisdatabaser har understött kalkylerna. Då kalkylen är baserad på nyckeltal ska framräknade kostnader ses som indikativa. Inför genomförandebeslut är projektering av systemhandling planerad. Den systemhandlingen är underlag för både totalentreprenör och Huddinge Samhällsfastigheter AB till ny prissättning. Den kostnadsberäkningen kommer också att vara underlag för Huddinge Samhällsfastigheters definitiva hyresoffert till beställaren.

När den slutliga kostnaden är känd efter avslutat projekt lämnar Huddinge Samhällsfastigheter AB en slutredovisning till Huddinge kommun.

Den utrustning som ska anskaffas och anpassats till verksamheten och tillhör hyresgästen, både lös egendom och byggnadsberoende verksamhetstillbehör, redovisas till genomförandebeslut.



Datum
2024-05-02

Diarienummer
KS-2024/703.255

I det fall projektet avbyts måste Huddinge Kommun svara för hittills upparbetade kostnader för framtagande av preliminärt beslutsunderlag, beräknade till ca 24 000 000 kr.

Yttranden avseende detaljplanen kan påverka tid och kostnader.

Camilla Broo
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson
Ekonomidirektör

Bilagor

Bilaga 1. Nya Huddingehallen, sammanfattning programhandling 2024-04-22

Beslutet ska skickas till

Samtliga nämnder

Huddinge Samhällsfastigheter AB

Huge Bostäder AB