



Datum
2024-03-06

Diarienummer
KS-2023/1497

Handläggare
Maria Edblad Jansson
Maria.edblad-jansson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Genomförandebeslut för Kulturskolan i Paradistorget 16

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Genomförande av hyresgäst Anpassning för Kulturskolan i Paradistorget 16 godkänns.
2. Kultur- och fritidsnämnden medges hyreskompensation för tillkommande hyreskostnader för kulturskolan på Paradistorget 16.

Kommunstyrelsens beslut

1. Ekonomidirektören får i uppdrag att teckna hyresavtal på delegation till en kostnad på 3 650 kr/kvm, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med punkt 1 och 2 ovan.

Sammanfattning

Kulturskolan i centrala Huddinge bedriver idag verksamhet i Paradisbacken 33 som ska byggas om till ett nytt kommunhus. Kulturskolan behöver därför flytta från sina nuvarande lokaler. Flytten sker till Paradistorget 16 i fastigheten Forellen 11 dit även Vuxenutbildningen i egen regi lokaliseras. Fastigheten ägs av Huge Bostäder AB. De nya lokalerna är moderna och ändamålsenliga lösningar som verksamheten medverkat till att ta fram och som möter de behov som är uppställda i lokalprogrammet. Kulturskolan kan bredda utbudet i verksamheten utan att anställa personal. Personalytorna är utformade så att samnyttjande mellan Kulturskolan och Vuxenutbildningen möjliggörs. Lokalerna är inte evakueringslokaler som först planerades utan kommer att bli permanenta. Lokalerna förväntas vara färdiga för inflyttning i augusti 2024. Verksamhetens lokalbehov har definierats och projekteringsarbetet har därefter genomförts. Ett genomförandebeslut föreslås nu fattas för att uppdra till Huge Bostäder att påbörja byggnationen. Huges investering bedöms enligt inkomna anbud uppgå till 30,2 miljoner kronor och årshyran blir 4,5 mnkr. Den tidigare kalkylen som investeringsmedlen bygger på har preciserats under projekteringsarbetet och investeringskostnaderna har i samband med detta ökat. Det innebär högre investeringskostnader för Huge Bostäder AB och därmed högre hyra för Kultur- och fritidsnämnden. Ekonomidirektören föreslås få i uppdrag att teckna hyresavtal

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



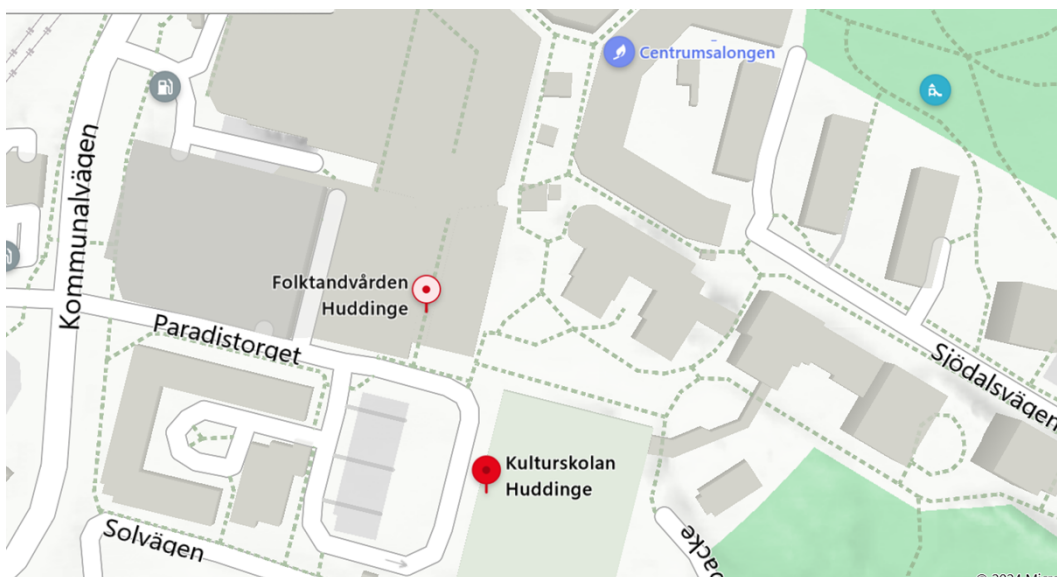
Datum
2024-03-06

Diarienummer
KS-2023/1497

på delegation. Finansieringen av ökad drift för Kultur- och fritidsnämnden behöver beaktas i delår 2.

Beskrivning av ärende

Kulturskolan på Paradisbacken 33 är en av flera platser där kommunens kulturskola har verksamhet på idag. I och med byggnationen av ett nytt kommunhus behöver kulturskolan flytta. I enlighet med tidplanen ska verksamheten flyttas under augusti 2024. Lokalerna kommer att vara permanenta, tillgodose verksamhetens lokalbehov bättre än nuvarande lokaler och ha god tillgänglighet för de som använder Kulturskolans verksamhet. Analys och underlag har tagits fram i enlighet med lokalförsörjningsprocessen och med dessa underlag har projekteringsarbetet genomförts av Hüge Bostäder AB, ägare av den aktuella fastigheten på Paradistorget 16. Skissarbetet för Paradistorget 16 är samordnad med Vuxenutbildningen. Kommunfullmäktige fattade den 20 september 2023 ett inriktningsbeslut som innebar att projekteringsarbetet startade för Kulturskolans nya lokaler på Paradistorget 16.



Karta över Kulturskolans nuvarande adress Paradisbacken 33 och kommande adress som blir densamma som kartnålen för Folkandvården Huddinge står på, Paradistorget 16.

Projektets totala investeringskostnad är beräknad till 30,2 miljoner kronor. I investeringsbudgeten ingår tillägg för oförutsedda kostnader om 15%.

Inför inriktningsbeslutet togs en kalkyl fram, vilken också har legat till grund för en bedömning av investeringsutrymmet avsatta för Kommunstyrelsen i mål och budget 2024 för evakuering och flyttar. Investeringskalkylen uppgick till 20 miljoner kronor. Hüge bostäder har nu tagit in anbud på arbetet och den nu presenterade investeringen är baserad på bästa anbud. Projektets investering bärs av Hüge Bostäder AB, och belastar inte Kommunstyrelsen.

Investeringsprojektets process och nämndens roll

Kultur- och fritidsnämnden har beslutat om strukturprogram och lokalprogram för verksamheten. Projekteringsarbetet är i sin tur baserat på den förstudie med



Datum
2024-03-06

Diarienummer
KS-2023/1497

lokalprogram som utarbetats och genomfört i samverkan med verksamheten. I ärendet ingår också tidplaner för projektet.

Genom genomförandebeslutet från kommunfullmäktige går projektet över till genomförandefas där hyresgäst Anpassningen genomförs. Kommunfullmäktiges genomförandebeslut syftar till att ge projektet finansiering till driften. Huga Bostäder AB finansierar investeringen av hyresgäst Anpassningen.

Tidplan

Tidplanen för Kulturskolans flytt till nya lokaler är beslutad för att säkra ett färdigställande av det nya kommunhuset. Ombyggnation av lokalerna förväntas vara färdiga i augusti 2024.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen bedömer att verksamhetens lokalbehov kan tillgodoses i de lokaler som föreslås. Placeringen i Forellen 11 är central och med goda kommunikationer i enlighet med vad verksamheten framhåller som viktigt.

Beslutet innebär att Kulturskolan genom nya större lokaler både kan utöka och bedda verksamheten i centrala Huddinge. Fler elever kan därför ta del av verksamheten i attraktiva och centrala lokaler.

Stegen tänk om, optimera, bygg om och bygg nytt ingår i fyrstegsprincipen, som har använts i processen. Principen säkerställer att totalen blir bättre och att investeringarna sker utifrån funktion, ekonomi och hållbarhet samt följer förslag till nytt ramavtal.

Beslutet har konsekvenser för barn

Kulturskolan kan bredda utbudet och erbjuda fler elever möjlighet att utöva sitt kulturintresse eftersom lokalytorna ökar, vilket ger plats för fler och lokalerna blir bättre anpassade och ändamålsenliga för verksamheten.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Projektet är utpekat i mål och budget 2024 och i investeringsmedel avsatta för Kommunstyrelsen. Investeringsutrymmet är budgeterat till 20 mnkr. Anbudet beräknat på projekteringen visar på en investeringskostnad om 30,2 miljoner kronor. Projektets investering bärs av Huga Bostäder AB, och belastar inte Kommunstyrelsen.

Den slutliga utformningen av den permanenta lokalen ger nu en marknadshyra på 3 500 kronor per kvadratmeter med ett tillkommande drifttillägg (mediakostnader) om 150 kronor per kvadratmeter. Avtalstiden är föreslagen till 20 år. Hyreskostnaden för Kulturskolan exklusive gemensamhetsytor med vuxenutbildningen blir 4,5 mnkr och år.

Driftkostnaden för kulturskolan bedöms öka jämfört med idag på grund av att verksamhetens hyreskostnad ökar och att lokalerna är större och möjliggör utökad verksamhet. År 2024 har verksamheten 740 000 kronor i hyra för lokalerna på Paradisbacken 33. Lokalkostnaderna specifikt för verksamheten i de nya lokalerna



Datum
2024-03-06

Diarienummer
KS-2023/1497

bedömdes i inriktningsbeslutet till cirka 3 miljoner kronor per år. Ekonomidirektören föreslås få i uppdrag att teckna hyresavtal på delegation. Bedömningen är att kultur- och fritidsnämnden inte har möjlighet att bära de tillkommande hyreskostnaderna för Paradistorget 16 utan medges hyreskompensation för tillkommande hyreskostnader.

Ärendet innebär inte en utökning av verksamheten i form av personalkostnader men däremot en ökning av hyreskostnader.

Övriga utgifter såsom möbler, inventarier och lös inredning är inte uppskattade i dagsläget men väntas tillkomma och skall bäras av Kultur- och fritidsnämnden. Huddinge Samhällsfastigheter AB ska enligt tidigare beslut finansiera flyttkostnader. Dessa kostnader är uppskattade till cirka 100 000 kronor.

Juridiska konsekvenser

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

Camilla Broo
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson
Ekonomidirektör

Bilagor

Bilaga 1. Verksamhetsbeskrivning

Bilaga 2. Lokalprogram (Huvudskribent: Kultur- och fritidsförvaltningen/Norconsult)

Bilaga 3. Driftkalkyl

Bilaga 4. Planskisser (bottenvåning)

Bilaga 5. Planskisser (våning 1)

Bilaga 6. Tidplan

Beslutet ska skickas till

Huge Bostäder AB

Huddinge Samhällsfastigheter AB

Kultur- och fritidsnämnden