



Datum
2019-03-20

Diarienummer
KS-2019/504.251

Handläggare
Björn Rosborg
08-535 302 09
Bjorn.Rosborg@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Inriktning på förnyad utredning om förutsättningarna för uppförande av nytt kommunhus

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Förvaltningen får i uppdrag att göra en förnyad utredning om förutsättningarna för uppförande av ett nytt kommunhus med den inriktning som beskrivs i kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 20 mars 2019.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 18 mars 2019 att upphäva sitt beslut från den 14 april 2016 § 14 och ge kommunstyrelsen i uppdrag att göra en förnyad utredning av förutsättningar för uppförande av ett nytt kommunhus.

Utredningen ska så långt som möjligt återanvända tidigare framtaget material i ärendet även om det måste uppdateras och anpassas till nuvarande tidpunkt och situation. Detta innebär bland annat att nya ekonomiska kalkyler måste tas fram för de administrativa effektiviseringarna liksom för produktionskostnad, hyra och exploateringsresultat. Dessutom måste det övergripande lokalprogram som togs fram 2015 ses över och anpassas till större volymer då de kommunala fastighetsbolagens personal föreslås dela kontorslokal med kommunens personal och hänsyn tas till eventuell publika ytor om ett huvudbibliotek ska samlokaliseras med kommunhuset.

Utredningens avgränsningar och premisser är att kommunhusets lokalisering i första hand ska vara i centrala Huddinge, samnyttjande av lokalerna ska beaktas, kontoret ska vara aktivitetsbaserat och frågan om att äga eller hyra lokalerna ska hållas öppen.

Kommunstyrelsens förvaltning anser att det är bra att en förnyad utredning rörande nytt kommunhus görs då arbetsmiljön i nuvarande lokaler inte är tillfredställande samtidigt som det finns stora vinster med en samlokalisering av förvaltningarna och fastighetsbolagen.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 18 mars 2019 att upphäva sitt beslut från den 14 april 2016 § 14 och ge kommunstyrelsen i uppdrag att göra en förnyad utredning av förutsättningar för uppförande av ett nytt kommunhus.

Kommunstyrelsen har beslutat att ge förvaltningen i uppdrag att återkomma med förslag till inriktning för utredning om lokalisering och uppförande av ett nytt kommunhus. Skälen till en förnyad utredning är flera. Det grundläggande syftet för den översiktliga utredningen 2011, att ett gemensamt kommunhus antas effektivisera organisationen då kommunens förvaltningar i dagsläget sitter utspridda, är fortsatt i högsta grad relevant.

Det går inte heller att bortse från den negativa påverkan på arbetsmiljön som de senaste årens ökning av antalet arbetsplatser i nuvarande kommunalhus har, vilket också framgår av de årliga arbetsmiljörapporterna. Antalet arbetsplatser i kommunalhuset har nu också nått sitt tak.

I Huddinges Mål och budget nämns som särskilt prioriterat att kommunen aktivt ska arbeta med att vara en attraktiv arbetsgivare både för rekrytering av ny och personal men också för att behålla redan befintlig. I den kontexten är ett nytt kommunhus med inbjudande fysisk arbetsmiljö en viktig del.

Fler arbetsplatser i Huddinge centrum ger också bättre förutsättningar för utveckling av centrumfunktionerna där.

Inriktning på utredningen

En utgångspunkt för utredningen är att så långt som möjligt återanvända tidigare framtaget material i ärendet. Emellertid krävs för att få ett gediget beslutsunderlag att detta material inte bara kompletteras, uppdateras och anpassas till nuvarande tidpunkt och situation, utan också om möjligt blickar framåt då ett nytt kommunhus kommer att nyttjas under många år där nya krav på det kommunala uppdraget, liksom tekniska landvinningar, kan få konsekvenser för verksamheten och dess organisation.

Nedan följer de avgränsningar och premisser utredningen bör ha. Därefter presenteras de områden där tidigare material behöver revideras för att bli ett komplett beslutsunderlag.

Avgränsningar och premisser

Kontorslösning

Efter förslag från förvaltningen beslutade kommunstyrelsens dåvarande planerings- och personalutskott (PPU) den 2 april 2014 att en aktivitetsbaserad kontorslösning är att föredra av ett flertal olika skäl, inte minst avseende valfrihet, hälsa, kreativitet och flexibilitet. Förvaltningen ser inget skäl att ändra detta beslut. Genom ett aktivitetsbaserat arbetssätt kan man dessutom bättre utnyttja kontorsytorna och därmed hålla lokalkostnaderna nere. Detta beror på att man på en aktivitetsbaserad arbetsplats saknar en fast arbetsstation, men har möjligheten



Datum
2019-03-20

Diarienummer
KS-2019/504.251

att välja mellan flera olika utformade arbetsplatser och kan därmed anpassa arbetsmiljön efter behov och arbetsuppgift.

I sammanhanget bör dock betonas att det framför allt är teknikutvecklingen som drivit på trenden med aktivitetsbaserade kontor och då det är en ganska ny företeelse är forskningen rörande kontorslösningen sparsam. Det finns således skäl att hålla sig informerad om vad som händer inom området för att veta hur ett aktivitetsbaserat kontor påverkar organisation och medarbetare på lite längre sikt.

Äga eller hyra?

I ett beslut kommunfullmäktige tog den 14 april 2016, i samband med att lokaliseringen för det fortsatta arbetet med ett kommun- och kulturhus avhandlades, fick kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram ett förfrågningsunderlag för en anbudstävlan avseende två alternativa lösningar som gjorde det möjligt för kommunen att välja mellan att antingen hyra eller äga kontorsytorna.

Detta ställningstagande gäller fortfarande och frågan om att äga eller hyra kontorslokaler hålls därmed öppen i utredningen.

Samnyttjande av lokaler

I kommunens Mål och budget för 2019 slås fast att med en kraftig utbyggnadstakt av verksamhetslokaler behöver planerade åtgärder för en god kostnadskontroll genomföras och att åtgärder och ökade incitament för att nyttja lokaler på ett effektivt sätt behöver utredas och implementeras.

Som ett led i detta är en utgångspunkt att Huddinge kommun så långt som möjligt ska samla administrationen för den del av koncernen som man har direkt rådighet över i samma kontorslokaler eftersom det ger stordriftsfördelar när vissa ytor och administrativa funktioner kan delas av fastighetsbolagen och kommunen.

När kommunhusets mötes- och samlingslokaler utformas och placeras bör beaktas att dessa även ska kunna användas efter kontorstid av föreningslivet eller andra ideella eller kommersiella aktörer.

Prioritera lokaliseringen till centrala Huddinge

Kommunstyrelsen beslutade den 6 mars 2019, rörande den lokaliseringsutredning för ett nytt kommunhus som den förnyade utredningen innefattar, att skicka med följande till förvaltningen:

”Att i första hand ska placering i centrala Huddinge undersökas, inklusive den tomt där kommunhuset idag ligger. Vid placering i Huddinge centrum ska även möjlighet till samlokalisering med huvudbibliotek undersökas. Placeringen i utkanten av Sjödalsparken ska uteslutas.”

Överväg bibliotek om Huddinge centrum blir aktuellt

Det finns såväl ekonomiska samordningsvinster som service- och kvalitetsvinster om publika ytor i form av ett huvudbibliotek skulle kunna samordnas med kontorsytorna i ett nytt kommunhus, förutsatt att det lokaliseras till Huddinge centrum. Det området bedöms vara strategiskt att förlägga biblioteksverksamheten till eftersom många passerar och uppehåller sig där.



Datum
2019-03-20

Diarienummer
KS-2019/504.251

Ekonomi

Administrativa effektiviseringar

Ett nytt kommunhus ger unika möjligheter att se över inriktning och omfattning på de verksamheter som ska bedrivas i den gemensamma byggnaden och en vanlig förändring hos ett antal kommuner som byggt eller planerar att bygga nytt kommunhus är en effektivisering av de administrativa funktionerna.

I den kommunhusutredning som gjordes 2012 var syftet att ge förslag på vilka administrativa funktioner som kan effektiviseras då de samlas i ett gemensamt hus, samt vilka vinster det ger i form av lägre kostnader, minskad sårbarhet och/eller bättre kvalitet.

I korthet framgick av utredningen att det genom samordning, nya arbetsätt och ny teknik skulle vara möjligt att minska förvaltningarnas samlade administrationskostnad med ca 10 procent utan att kvaliteten sänktes.

Då de administrativa funktionerna genomgått en del förändringar under de senaste sju åren bör man i den nya utredningen börja med att göra en inventering av vilka administrativa funktioner som kan komma ifråga för en samordning för att därefter uppdatera kostnaderna för dessa och möjliga effektiviseringar.

I uppdraget bör en eventuell administrativ samordning med kommunens fastighetsbolag beaktas och digitaliseringens potential inom olika administrativa funktioner belysas.

Produktionskostnader och hyra

I utredningen från 2012 rörande nytt kommunhus togs en översiktlig kostnad för att producera och hyra nya kontorsytor fram. Produktionskostnaden för kontorslokaler angavs vid det tillfället till 35 000 kr per kvadratmeter och hyran till 2 375 kr per kvadratmeter.

För att kommunens ska kunna uppskatta en ungefärlig kostnad för att hyra alternativt äga nya kontorslokaler måste den totala ytan för ett nytt kommunhus (som den redovisas i lokalprogrammet) presenteras liksom nya uppdaterade siffror rörande produktions- och hyreskostnad. Ett nytt kommunhus medför även investeringar i inventarier.

Exploateringsresultat och alternativ användning av befintliga lokaler

Ett nytt kommunhus ger även upphov till exploateringsvinst och investeringskostnader utöver vad som ingår i investeringen i ett nytt kommunhus. Detta gäller för såväl det exploateringsprojekt som resulterar i ett nytt kommunhus som för utveckling av de fastigheter där kommunens verksamhetslokaler avvecklas. Utredningen behöver därför klargöra möjliga alternativ användning av de lokaler/mark som påverkas om ett nytt kommunhus byggs, med särskilt fokus på de ekonomiska konsekvenserna ur ett koncernperspektiv. Förutsättningarna för alternativ användning har förändrats sedan den förra utredningen gjordes och det behövs därför nya översiktliga utredningar om alternativ användning och nya kalkyler.



Datum
2019-03-20

Diarienummer
KS-2019/504.251

Lokalprogram

Lokalprogrammet ska beskriva omfattningen av den verksamhet som ska bedrivas i ett nytt kommunhus och vilka krav det ställer på byggnaden. Lokalprogrammet blir därmed ett underlag för utformning och dimensionering av arbetsplatser, mötesrum och gemensamma ytor.

Ett övergripande lokalprogram för Huddinges kommunhus togs fram i januari 2015 med ett rumsfunktionsprogram som bilaga.

Dokumentet beskriver kommunhusets ytor och funktioner på ett övergripande sätt. För de olika delarna i byggnaden listas vilka rum som ingår samt deras generella funktioner och samband. En sammanställning över antal rum av varje sort och antagna ytor ingår. Rumsfunktionsprogrammet ger en utförligare beskrivning av tekniska krav för varje rumstyp.

Lokalprogrammet måste granskas och omarbetas så att kontorets storlek, ytornas typ och funktion liksom de tekniska behoven är relevant beskrivna och anpassade till nya förutsättningar.

Lokalprogrammet ska omfatta kontorsarbetsplatser med tillhörande utrymmen samt bibliotek om det bedöms lämpligt att samlokalisera. Däremot utgår scen med tillhörande ytor enligt tidigare utredning.

Antal arbetsplatser

En förutsättning rör kontorets omfattning, dvs. vilka verksamheter som ska inrymmas i ett nytt kommunhus? I tidigare utredning utgick man från att de verksamheter som bedrevs på de tre adresserna Sjödalsvägen 29, Kommunalvägen 28 och Gymnasietorget 1, skulle utgöra kärnan i ett nytt kommunhus, med vissa smärre undantag. Lokalbehovet ansågs då omfatta ca 670 arbetsplatser.

En ny utredning måste svara på huruvida dessa verksamheter (som i vissa fall bedrivs i andra lokaler idag jämfört med 2012) och volymer fortfarande är giltiga men också denna gång inkludera de administrativa funktionerna för kommunens två fastighetsbolag, ca 150 personer, då den samlokaliseringen förväntas ge vinster.

Publika ytor

En annan förutsättning som måste beaktas är eventuella publika ytor vid en nybyggnation. Om även ett huvudbibliotek ska samlokaliseras med kommunhuset måste hänsyn tas till det i lokalprogrammet. Även andra publika ytor kan vara lämpligt att samlokalisera med ett kommunhus.

Lokalisering

Lokaliseringen ska enligt tidigare beslut vara i centrala Huddinge då det enligt Översiktsplanen ska utgöra kommunens administrativa centrum. Uppdraget bör vara att presentera en eller ett par alternativa lokaliseringar av ett nytt kommunhus i centrala Huddinge, varav den nuvarande placeringen på Kommunalvägen 28 är en av dessa. Den lokalisering som angavs i kommunfullmäktiges beslut i april



Datum
2019-03-20

Diarienummer
KS-2019/504.251

2016 är inte längre aktuell som ett alternativ mot bakgrund av kommunstyrelsens beslut den 6 mars 2019.

Detta innebär att lokaliseringar utanför centrala Huddinge söks först när samtliga utredda alternativ i centrala Huddinge avfärdats.

Ärendets fortsatta gång

Efter upphandling av en extern projektledare och framtagande samt godkännande av en projektbeställning startar ett projekt med förvaltningens ledningsgrupp som styrgrupp. I styrgruppen ska även kultur- och fritidsdirektören ingå med anledning av utredningen av möjligheten till samlokalisering av ett nytt kommunhus med ett nytt huvudbibliotek i Huddinge centrum.

Projektgruppen kommer i första hand att bestå av personer inom kommunstyrelsens förvaltning.

Kommunens ledningsgrupp föreslås vara referensgrupp. Fortlöpande avstämning av möjliga alternativa lokaliseringar samt eventuella avgränsningar för det fortsatta utredningsarbetet föreslås ske med den politiska styrgruppen för infrastrukturfrågor.

Projektet avslutas i och med att resultatet av utredningen redovisas för kommunfullmäktige som därefter har att fatta beslut om nästa steg i processen. Inriktningen är att detta ska kunna ske runt årsskiftet 2019/2020.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning anser att det är bra att en förnyad utredning rörande nytt kommunhus görs då arbetsmiljön i nuvarande lokaler inte är tillfredställande samtidigt som det finns stora vinster med en samlokalisering av förvaltningarna och fastighetsbolagen.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Några juridiska konsekvenser av förslaget till beslut finns inte, men utredningen kommer att kräva konsultstöd samt att personella resurser från flera av förvaltningens avdelningar avsätts, vilket måste hanteras inom given budgetram.

Bengt Svenander
Tf. kommundirektör

Toralf Nilsson
Kanslidirektör

Björn Rosborg
Utredare



Datum
2019-03-20

Diarienummer
KS-2019/504.251

Beslutet delges

Samtliga nämnder
Huge Bostäder AB
Huddinge Samhällsfastigheter AB