



Datum
2022-11-29

Diarienummer
KS-2022/2741

Handläggare
Joakim Forsell
Joakim.forsell@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande nytt drifthus

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige godkänner inriktningsbeslut för nytt drifthus och ger Huddinge Samhällsfastigheter AB uppdrag att starta projektering av ett nytt drifthus på Vårdkasen 1:46 enligt specifikationerna i detta tjänsteutlåtande samt bilagor 1, 2 och 3.
2. Finansieringen av en investering för nytt drifthus år 2023 ska inarbetas genom förslag till omfördelning i delårsrapport 1.
3. Investering för nytt drifthus för åren 2024 - 2026 ska beaktas i nästkommande mål och budgetprocess.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige tog den 4 oktober 2021 beslut om att ge kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram ett lokalprogram för ett nytt drifthus med anledning av att fastigheten där nuvarande drifthus står har sålts till en exploatör.

Lokalprogrammet är framtaget i samarbete mellan Huddinge Samhällsfastigheter AB, miljö- och bygglovsförvaltningen, kommunstyrelsens förvaltning samt Sweco. Det nya drifhuset föreslås att uppföras på tomten Vårdkasen 1:46 med Huddinge Samhällsfastigheter som fastighetsägare. De kommer att tillhandahålla lokaler till driftfunktionerna inom såväl den egna organisationen som miljö- och bygglovsförvaltningen.

Vårdkasen 1:46 är belägen i Rosenhill och har en giltig detaljplan som tillåter att det föreslagna drifhuset kan uppföras enligt det framtagna lokalprogrammet. Vårdkasen 1:46 ger goda förutsättningar avseende driftverksamhetens transporter i Huddinge kommun och ger även god tillgänglighet för medarbetarna

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2022-11-29

Diarienummer
KS-2022/2741



Inom ramen för arbetet med ett lokalprogram för det nya drifthuset har en vision och verksamhetsbeskrivning tagits fram. Drifthuset ska vara en kreativ, inkluderande och hållbar arbetsplats där den praktiska verksamheten, ofta benämnd som ”driften”, har sin samlingspunkt.

Drifthuset behöver inrymma verksamhetslokaler som möter all driftpersonals behov, som dessutom är föränderliga över tid. För hållbart och långsiktigt arbete krävs både flexibla och ändamålsenliga lokaler. Viktiga perspektiv i planeringsarbetet är trygghet och säkerhet och god arbetsmiljö. Detta ställer höga krav på lokalens utformning så att det finns effektiva ytor för såväl uppställning och förvaring som traditionellt kontorsarbete. Hyreskostnaden för berörda verksamheter i drifthuset bedöms bli i nivå med dagens kostnader för berörd verksamhet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Idag är driftpersonal inom miljö- och bygglovsförvaltningens stadsmiljöavdelning och Huddinge-Samhällsfastigheter AB lokaliserade i lokaler på Förrådet 23 i Storängsbotten. Denna fastighet ägs idag av Huga Bostäder AB. Fastigheten är såld till exploatör som ska bygga bostäder på fastigheten. Exploatören behöver få tillgång till fastigheten sommaren 2026 varför nya lokaler behövs. Mot bakgrund av beslutet om nytt kommunhus med huvudbibliotek och nytt drifthus har kommundirektören beslutat att genomföra det fortsatta arbetet fram till och med inflyttningen i ett koncernövergripande projekt. Enligt planeringen i Kommunhusprojektet är tanken att uppföra ett nytt drifthus på fastigheten Vårdkasen 1:46 för driftpersonal inom miljö- och bygglovsförvaltningen och driftorganisationen inom Huddinge Samhällsfastigheter AB med inflyttning för dessa sommaren 2026. Då alla medarbetare inom Huddinge Samhällsfastigheter



Datum
2022-11-29

Diarienummer
KS-2022/2741

AB i dagsläget är lokaliserade i fastigheten Förrådet 23 ska personal som inte ska flytta med in i det nya drifthuset tillfälligt samlokaliseras med Hüge Bostäder AB fram till dess att nytt kommunhus beräknas stå färdigt 2027.

Det nya drifthuset ska inrymma runt 70 medarbetare från de två driftorganisationerna. Huset är en ersättningslokal för de lokaler som kommer att lämnas på fastigheten Förrådet 23. Dessutom kommer en del av driftpersonalen inom miljö- och bygglovsförvaltningen som i dagsläget sitter i Novum i Flemingsberg, delvis att ha drifthuset som ny arbetsplats, och Huddinge Samhällsfastigheter AB:s övriga organisation flyttar bort. Förutom att de nya lokalerna kommer att bli mer funktionella förväntas detta leda till synergivinster för de båda organisationerna.

Viktigt att tillägga är att inte alla medarbetare inom driftfunktionerna har drifthuset som arbetsplats i vardagen. Det finns arbetsplatser i ishallar, idrottsplatser, Flottsbro, Skogåskontoret med flera. Dessa arbetsplatser är hubbar som är komplement till drifthuset för Huddinge Samhällsfastigheters verksamheter och viktiga för att verksamheten ska kunna bedrivas rationellt och effektivt. Miljö och bygglovsförvaltningen har inga sådana övriga arbetsplatser.

Ärendets sammansättning

Till detta tjänsteutlåtande finns flera bilagor som tillsammans ger det nya drifthuset inriktning.

1. Lokalprogram för ett nytt drifthus
(Skribenter: Huddinge Samhällsfastigheter AB/miljö- och bygglovsförvaltningen /kommunstyrelsens förvaltning/ SWECO)
2. Verksamhetsbeskrivning för ett nytt drifthus
(Skribenter: Huddinge Samhällsfastigheter AB /miljö- och bygglovsförvaltningen /kommunstyrelsens förvaltning/ SWECO)
3. Investeringskalkyl
(Skribenter: Huddinge Samhällsfastigheter AB /kommunstyrelsens förvaltning/ SWECO)

Lokalprogram

Lokalprogrammet ska läsas tillsammans med förslaget till verksamhetsbeskrivning gällande beskrivning av funktioner och syften. Byggnaden behöver inrymma verksamhetslokaler som möter de olika intressenternas behov, som dessutom är föränderliga över tid. För hållbart och långsiktigt arbete krävs både flexibla och ändamålsenliga lokaler. Viktiga perspektiv i planeringsarbetet är trygghet och säkerhet, arbetsmiljö och tillgänglighet. I planeringsarbetet av det nya drifthuset har hänsyn tagits till att delar av driften både kan komma att läggas ut på externa entreprenörer eller tas hem i egen regi



Datum
2022-11-29

Diarienummer
KS-2022/2741

Verksamhetsbeskrivning

Syftet med verksamhetsbeskrivningen är att redogöra för nuläget och de rådande förutsättningarna samt beskriva en vision om framtidens drifthus och innehåll. Verksamhetsbeskrivningen ligger som grund till det framtagna lokalprogrammet för det nya drifthuset på fastigheten Vårdkasen 1:46 i Rosenhill.

I arbetet med lokalprogrammet har en utgångspunkt varit att verksamheten ska kunna bedrivas bemanningseffektivt. Detta ställer höga krav på lokalens utformning såväl som på ett systematiskt arbete där värden i kvalitet och effektivitet sammanvägs.

I arbetet med lokalprogrammet har utgångspunkten varit att personalutrymmen i möjligaste mån ska samnyttjas av samtliga. Det finns dock vissa verksamhets specifika funktioner kopplade till enskilda verksamheters behov.

En fortsatt dialog inför projekteringen av det framtida drifthuset pågår mellan Huddinge Samhällsfastigheter och miljö- och bygglovsförvaltningen samt kommunstyrelseförvaltningen för att skapa ett optimalt drifthus.

Ekonomisk kalkyl

Kalkylen syftar till att ge berörda instanser en preliminär uppskattning om verksamhetens driftsekonomi. Den framtagna kalkylen åskådliggör en investeringskostnad och en uppskattad hyresnivå utifrån de förutsättningar som råder idag. Inventarier på Förrådet 23 kommer att återbrukas i det nya drifthuset.

Kommunstyrelsens inriktningsbeslut tas baserat på Kommunfullmäktiges beslut om att ta fram ett lokalprogram. Lokalprogrammet har godkänts av Klimat och stadsmiljönämnden och Huddinge Samhällsfastigheters styrelse. Det syftar till att starta projektarbetet och ger projektet finansiering, gällande projektering och investering.

Inriktningen i det fortsatta arbetet i projektet ska förhålla sig till de kvalitets- och funktionsmässiga ramar som fastställs i kommunstyrelsens inriktningsbeslut. Arbetet fortsätter nu i en projekteringsfas med upprättande av program- och systemhandlingar. Inriktningsbeslutet är kommunens beställning till Huddinge Samhällsfastigheter AB på planering samt projektering av projektet i fråga.

När systemhandlingar upprättats och slutgiltig projektkalkyl för såväl investering som framtida drift (inklusive livscykelkostnader) finns tas *genomförandebeslut* av kommunstyrelsen. Då ska även en uppdaterad tidplan redovisas samt en preliminär hyresoffert.

Exempel på faktorer som behöver vidare belysas i projekteringen är:

- Fastighetsrelaterade frågor
- Planerat underhåll
- Angöring
- In- och utfart
- Parkering
- Utformning/gestaltning



Datum
2022-11-29

Diarienummer
KS-2022/2741

- Dagvattenhantering
- Lås och larm
- Informations- och Kommunikations-Teknik (IKT)
- Hållbarhet (miljö)
- Tekniklösningar

Målsättningen är en så låg total kostnad som möjligt över hela byggnadens livslängd och därför ska kostnadseffektiva lösningar eftersträvas genom hela projektarbetet. Det innebär välfungerande och anpassade funktioner för så liten bygginvestering som möjligt, där hänsyn tas till den tilltänkta driftpersonalen. Vid val av material, byggtekniska konstruktioner och installationer ska Huddinge Samhällsfastigheter AB:s underhållskostnad beaktas och belysas.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen bedömer att principer och vägval beskrivna i lokalprogram och verksamhetsbeskrivning ger en bild av den verksamhet, förutsättning och utformning som finns för det nya drifhuset.

Ärendet är samberett med miljö- och bygglovsförvaltningen samt Huddinge Samhällsfastigheter. Även externa konsulter från Sweco har deltagit i beredningen och bidragit med teknisk sak-kompetens avseende lokaloptimering och arkitektur.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Den preliminära uppskattade hyreskostnaden per år för Klimat- och stadsmiljönämnden beräknas till 1 628 000 kronor i 2022 års kostnadsläge och för Huddinge Samhällsfastigheter AB till 3 168 000 kronor i 2022 års kostnadsläge. Dagens kostnader för Klimat- och stadsmiljönämnden är på Förrådet 23 för 2022 916 233 kr samt del i Novum ca 700 000 kr per år. För Huddinge Samhällsfastigheter AB är kostnaden 4 048 200 kr för Förrådet 23. Notera att del av kostnaden för Huddinge Samhällsfastigheter i lokalerna på Förrådet 23 innefattar personal som ska sitta i nya kommunhuset. Och att delar av personalen på i Klimat- och stadsmiljönämndens driftverksamhet som idag sitter på Novum, ska sitta i drifhuset. Beräkningarna är därför inte helt jämförbara.

Klimat- och stadsmiljönämnden ska inrymma sina verksamheter inom den budget som kommunfullmäktige har fastslagit. I nuvarande Mål och budget ingår utrymme för driftlokaler och bedömningen är att hyran för det nya drifhuset kommer kunna inrymmas inom nuvarande resursfördelningsmodell.

Ärendet medför i sig inga direkta juridiska konsekvenser.



Datum
2022-11-29

Diarienummer
KS-2022/2741

Camilla Broo
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson
Ekonomidirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Lokalprogram
- Bilaga 2. Verksamhetsbeskrivning
- Bilaga 3. Ekonomisk kalkyl

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen
Huddinge Samhällsfastigheter AB
Klimat- och stadsmiljönämnden