

Projekt & Investering (PI)
Anläggning
Patrik Blomendal

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 361395 Ombyggnation östra verket centraldel – Reviderat genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projektet 361395 Ombyggnad Östra Verket bevilja utökad investeringsbudget till 60,5 miljoner kronor.
- att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram.

Sonny Sundelin
Tf Verkställande direktör

Hans Gillsbro
Avdelningschef
Projekt (P)

Sammanfattning

Projekt syftar till att anpassa Östra verkets lokaler till dagens behov och arbetssätt. Ombyggnationen omfattar ca 1600 m² och arbetsplatser för 35 personer. Ett genomförande beslut finns för en investering på 44 miljoner SEK men pga. förlängd genomförande tid, utökad uppföljning, underskattad komplexitet på ombyggnationen samt mer omfattande rivnings- och saneringsarbete kommer projektet slutkostnad hamna på 60,5 miljoner SEK.

Bakgrund

Projekt syftar till att anpassa lokalerna till dagens behov och arbetssätt. Östra verkets centraldel byggs om med nytt kontrollrum, aktivitetsbaserade kontor, laboratorium, lunchrum och omklädningsrum. På detta sätt kan samtlig personal dagligen mötas på ett naturligt sätt. En flexiblare och öppnare lösning för kontorsdelen skapas med ytor för olika typer av arbete, allt för att stödja ett processbaserat arbetssätt.

Ombyggnationen omfattar ca 1600 m² och arbetsplatser för 35 personer.

Ett genomförandebeslut fattades 2017-06-16 för en investering på 44 miljoner SEK.
ÄRENDET

Nuläge

Projektet är i slutfasen och lokalerna är tagna i bruk. Projektets har inte lyckats att genomföra byggnationen inom beslutad investering pga.:

- Genomförande tiden för byggnadsfasen bedömdes initialt till 8 månader men kommer sluta på ca 16 månader vilket gör att produktions-, bygglednings- och uppföljningskostnaden ökar signifikant bl. a beroende att projektet har underskattat komplexiteten av projektet samt att ombyggda ytor gränsar mot andra installationer på plan 1, 3 och 5 samt intilliggande byggnader och inverkan från dessa har varit större än vad som kalkylerats
- Projektet har tvingats lägga mycket tid på uppföljning gentemot byggtreprenören med anledning av förlängd genomförande tid.
- Sanerings- och rivningsarbetet var mer omfattande och komplicerat än bedömt, ex v pga. asbest i väggar och golvläm.
- Arbeten på intilliggande ytor samt installationer har inkluderats i projektet utan justering av budget för att erhålla en funktions- och lagkravsuppfyllt installation, ex v har arbeten utförts i undercentralen på plan 2 för att främst skapa en sammanhängande lösning för värme- och kylinstallationerna.

Mål och syfte

Projektet har effekt- respektive projektmål.

Effekt mål	Projektmål
Huvudmålet är att skapa en förbättrad arbetsmiljö avseende ljud, ljus och luft. Förbättra den psykosociala arbetsmiljön genom att samla alla yrkeskategorier på samma ställe.	Arbetslokaler ska uppfylla gällande regler och föreskrifter vad gäller värme, ventilation, ergonomi, belysning akustik och tillgänglighet.
Förenkla informationsspridningen.	Säkerhetszoner enligt gällande standard.
Nöjda och effektiva medarbetare.	Det nya omklädningsrummet säkerställer att vi följer gällande krav.
Genom att flytta all personal till östra verket kan kraven på ombyggnationen på västra verket undvikas.	

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet är inne i slutfasen och utbildning för verkets personal kommer att ske den 11/2. Slutbesiktningar är inplanerade dels 15/2 för styr och dels 25/2 för värme/kylsystem, besiktning för bygg resp. ventilation är genomförda och färdigställande sker av projektet genom åtgärder av besiktningssanmärkningar.

Projektet kommer utöver ovanstående även att:

- Färdigställa CE-märkning av delar ingående i entreprenaden
- Färdigställande av överenskomna restpunkter enligt överenskommen restpunktlista.
- Uppföljning och kontroll av alla möbelleveranser.
- Avställa punkter enligt TIL-rapporten.
- Avställa punkter enligt brandintyget.
- Åtgärda punkter i det interimistiska slutbeskedet.
- Överlämning anläggningsdokumentation sker via Projectwise till verksamheten.

Tidplan

2019-01-21; Lokalerna togs i bruk av verksamheten.
 2019-02-14; Kylsystemet färdigställt.
 2019-02-15; Slutbesiktning av Styr.
 2019-02-19; Utbildning/Överlämning av installationer till verksamheten.
 2019-02-25; Slutbesiktning av VS+Kyla.
 2019-02-25 till 2019-02-28; Lab flyttar till nya lokaler.
 2019-03-08; Projektet färdigställt och överlämnas till verksamheten.

Ekonomi

Ursprunglig budget för projektet var sekretessbelagt, framgick av "Bilaga 1 Kalkyl 361395 Systemhandling".

Kalkyl för färdigställande av projektet är:

	Kostnader	Andel	Riktvärde	Kommentar
Ursprunglig produktionskostnad	24 200 000			
Investeringskostnad	44 000 000			Godkänt Inv. PM 2017-06-16
Byggherrekostnad	6 000 000	13,6%	5-10%	Inkl. tid från verksamheten samt projektets
Projekteringskostnad	9 100 000	20,7%	2-22%	
Produktionskostnad	37 900 000			Inkluderar bygg, vvs, el, tele och styr
Inredningar	2 500 000			
Utrustning	1 500 000			Skärmar etc. till kontrollrummet
Flytt	3 500 000			Kostnad för temporärt kontor för Norsborg i samband med ombyggnationen
Extra byggeherre + produktion	0			
Osäkerhet 10%	0			
	<u>60 500 000</u>			

Projektet har vi tidigare tillfällen undersökt värdet av utförda åtgärder. Ombyggnationen av Östra verket är i bygnads omfattning mer än en helrenovering av kontorsbyggnad beroende på att:

- Undertaket fick rivas och nytt installeras
- Fasadarbeten har utförts av projektet, nya fönster och markiser har installerats.
- Befintliga installationsgolv har ersatts av påbyggnadsgolv
- Ombyggnationen är komplex då många ytor gränsar mot process samt befintliga installationer ex v har brandtätningar generell översyn, omfattande håltagningar
- Omfattande håltagningar

Följande kostnader ingår i hus nedan men är ej inkluderat i riktvärden nedan:

- Saneringsarbeten
- Lös inredning (ingår delvis nedan)
- Ombyggnationen inkluderade även omklädningsrum, bastu, laboratorium, kompletterande arbeten för ny hiss.

Utifrån riktvärden nedan ligger installationerna på Östra verket något högre för VS, el och styr vilket kan förklaras med att vi projektet utförs i en industriell miljö med högre krav samtidigt som rivningen var komplicerad och att även utförts arbeten på befintlig utrustning.

Riktvärde för nybyggnation av kontor ligger på 13 till 16 000 kr/m² beroende på metod och utförandet, värdet för Östra ligger strax under den lägsta nivån medan den är drygt faktorn 2 mot helrenovering. Resultatet för Östra verket bedöms som rimligt med hänvisning till arbeten utöver riktvärden för helrenovering samt tillägg för sanering, lös inredning samt övrigt inkluderat.

	Urspr. Kalkyl		Prognos		Riktvt.
Uppdelad per fack		m ² pris		m ² pris	Kontor normal helrenovering (ÅFs lilla prisbok 2018)
Hus	14 500 000	8 529	20 800 000	12 235	5 410
VS	4 900 000	2 882	7 200 000	4 235	3 070
Vent	Inkl ovan		2 400 000	1 412	1 420
El	3 800 000	2 235	5 500 000	3 235	2 560
Styr	1 000 000	588	2 000 000	1 176	620
	24 200 000	14 235	37 900 000	22 294	13 080

Risker

De huvudsakliga riskerna som finns upptagna i underlag för genomförandebeslut för ” Projekt 361395 Ombyggnad Östra Verket – Genomförandebeslut” var:

Projektet har två huvudsakliga risker (röda risker).

1. Risk ID.18 ”Sena tillägg från beställaren...” har accepterats. För att minska risken för sena tillägg som innebär stora konsekvenser arbetar projektet aktivt med att involvera beställaren och lyfta frågeställningar till styrgruppen.
2. Risk ID. 24 ” Att takfönster ska installeras i kontrollrummet...” är en ny risk, initiala åtgärder är att utröna huruvida takfönster ska byggas eller ej.

Risk ID18 har till viss del fallit ut i samband med byggnationen och är en del av fördyrningen men även anpassning för ett bättre slutresultat.

Risk ID.24 har hanterats genom kravgenomgång, belysningsberäkningar, säkerhetsgenomgång etc. Takfönster är installerade och risken släckt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Projektavdelningen inom Stockholm Vatten och Avfall AB.

SLUT

Bilagor: -