



# PROJEKTPLAN

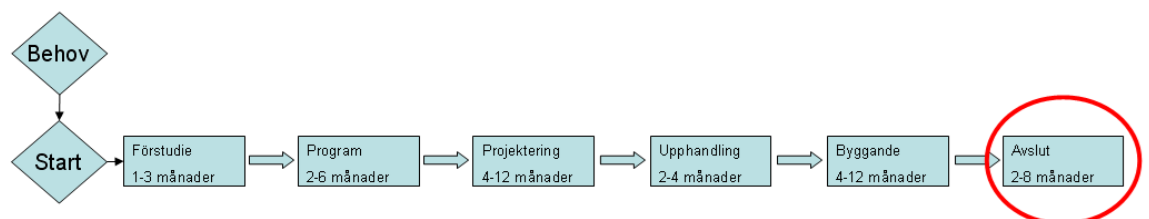
## MODULBSTÄDER GYMNASIET 1

Fastighet: Gymnasiet 1

Uppdragsgivare: Fastighetsnämnden

### AVSLUTSSKEDE

(Underlag till förvaltning)



Beslutad	2016-01-11	Kommunstyrelsen	
		Danderyds kommun	
Upprättad	2017-12-26	Fastighetsavdelningen	
		Tekniska kontoret	
Reviderad	2018-03-03	Fastighetsavdelningen	
		Tekniska kontoret	



<b>MODULBSTÄDER GYMNASIET 1.....</b>	<b>1</b>
<b>PROJEKT/ VERKSAMHET.....</b>	<b>4</b>
<b>FASTIGHET.....</b>	<b>4</b>
<b>NUVARANDE VERKSAMHET.....</b>	<b>4</b>
<b>NUVARANDE LOKALSITUATION.....</b>	<b>4</b>
<b>KONTRAKT/AVTAL.....</b>	<b>4</b>
<i>Bostad.....</i>	<i>4</i>
<b>FASTIGHETSNÄMNDEN.....</b>	<b>4</b>
<i>Tjänsteutlåtande.....</i>	<i>4</i>
<b>UPPDRAGSBESKRIVNING.....</b>	<b>5</b>
<i>Bakgrund.....</i>	<i>5</i>
<i>Syfte.....</i>	<i>6</i>
<b>KONTAKTPERSONER.....</b>	<b>6</b>
<i>Tekniska kontoret, Fastighetsavdelningen.....</i>	<i>6</i>
<i>Verksamhet.....</i>	<i>6</i>
<i>Produktion.....</i>	<i>6</i>
<b>ORGANISATION.....</b>	<b>6</b>
<i>Projekteringsgrupp.....</i>	<i>6</i>
<b>TIDER.....</b>	<b>7</b>
<i>Önskemål från verksamheten.....</i>	<i>7</i>
<i>Tidplan projektering.....</i>	<i>7</i>
<i>Huvudtidplan.....</i>	<i>7</i>
<i>Produktionstidplan.....</i>	<i>7</i>
<b>EKONOMI.....</b>	<b>7</b>
<i>Finansiering.....</i>	<i>7</i>
<i>Budget för projektering.....</i>	<i>7</i>
<i>Förslag till projektbudget.....</i>	<i>7</i>
<i>Beslutad projektbudget.....</i>	<i>7</i>
<i>Hyreskalkyl.....</i>	<i>7</i>
<b>UPPHANDLING.....</b>	<b>8</b>
<i>Avrop.....</i>	<i>8</i>
<b>KVALITET OCH MILJÖ.....</b>	<b>8</b>
<b>RISKER.....</b>	<b>8</b>
<b>INFORMATION.....</b>	<b>8</b>
<i>Fastighetsnämnden.....</i>	<i>8</i>
<i>Allmänheten/ Övriga.....</i>	<i>8</i>
<b>PROJEKTRAPPORTERING.....</b>	<b>8</b>
<i>Mötesanteckningar.....</i>	<i>8</i>
<i>Kostnadsprognos.....</i>	<i>9</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>9</i>
<i>Slutredovisning.....</i>	<i>9</i>
<b>MYNDIGHETER.....</b>	<b>9</b>
STADSBYGGNADSKONTORET.....	9
<i>Gällande plan.....</i>	<i>9</i>
<i>Nybyggnadskarta.....</i>	<i>9</i>



<i>Bygglov</i> .....	9
BRANDMYNDIGHETEN.....	9
<b>HANDLINGAR</b> .....	<b>9</b>
<i>Utredningar</i> .....	10
<i>Relationshandlingar</i> .....	10
<i>Bygglovhandling</i> .....	10
ANSÖKAN OCH TILLHÖRANDE RITNINGAR/ BESKRIVNINGAR OCH UTREDNINGAR FINNS SPARADE DELS I W3D3 OCH DELS I PROJEKTMAPP PÅ KOMMUNENS SERVER.....	10
PROJekTERINGSANVISNINGAR.....	10
<i>CAD samordning</i> .....	10
<i>Ritningshantering</i> .....	10
<i>Projekteringsanvisningar</i> .....	10



## **PROJEKT/ VERKSAMHET**

Projektnamn: Modulbostäder Gymnasiet 1

### **Fastighet**

Beteckning: Gymnasiet 1

Objekt nr: 259

Adress: Rinkebyvägen 2

Populärnamn: Modulbostäder Gymnasiet 1

### **Nuvarande verksamhet**

Socialkontoret är i stort behov av bostäder för planerade mottagningen av nyanlända enligt bosättningslagen.

### **Nuvarande lokalsituation**

I och med bosättningslagen samt den antal nyanlända som migrationsverket har tilldelat Danderyds kommun, kommer nuvarande bestånd av bostäder inte räckta till.

### **Kontrakt/Avtal**

#### Bostad

48 lägenheter där kontrakt skrivs med respektive bostadsinnehavare, som kan vara fler än en. Kontrakt skrivet med socialkontoret för skillnad mellan hyresdebitering till hyresgäster och verklig kostnad

### **Fastighetsnämnden**

#### Tjänsteutlåtande

2015-09-29 Socialkontoret	SN 2015/0145
2017-01-23 Plan- och exploatering	KS 2016/0385

#### Beslut

2015-09-29 Socialnämnden § 113	SN 2015/0145
2016-01-11 Kommunstyrelsen § 10	KS 2015/0337
2017-03-06 Kommunfullmäktige § 12	KS 2016/0385

Socialnämnden beslutade under sammanträdet den 29 september 2015, § 113, att:

1. att godkänna socialkontorets andra reviderade tjänsteutlåtande SN 2015/0145 daterat 2015-09-29
2. att hemställa att kommunstyrelsen utreder möjligheterna att skapa boende för ensamkommande barn i Danderyds kommun



3. att hemställa att kommunstyrelsen ger fastighetsnämnden uppdrag att möjliggöra modulboende för nyanlända
4. att hemställa att kommunstyrelsen utreder möjligheterna till att köpa bostadsrättslägenheter om inte modulboende blir möjligt att bygga.

Kommunalstyrelsen beslutade under sammanträdet den 11 januari 2016, § 10, att:

1. Kommunledningskontoret får i uppdrag att ta fram förslag på ytterligare platser där paviljonger för boende för ensamkommande barn samt nyanlända kan etableras

Kommunfullmäktige beslutade under sammanträdet den 6 mars 2017, § 12, att:

1. Kommunfullmäktige ger fastighetsnämnden i uppdrag att uppföra tillfälliga bostäder för nyanlända invid Danderyds gymnasium enlighet med tjänsteutlåtande.
2. Kommunfullmäktige anvisar fastighetsnämnden medel om 38,4 mnkr för uppförande av tillfälliga bostäder för nyanlända invid Danderyds gymnasium.

## Uppdragsbeskrivning

### Bakgrund

När en kommun ska ta emot nyanlända, krävs att kommunen kan erbjuda bostäder. Socialnämnden arbetar efter ett regelverk där en familj, en ensamstående vuxen eller ett par erbjuds en bostad med s.k. korttidskontrakt. Det innebär att man kan bo i bostaden i två år och kontraktet kan sedan eventuellt förlängas i ytterligare två år. Under denna tid ska de nyanlända försöka lösa sin bostadssituation och socialkontoret arbetar kontinuerligt med att ge de nyanlända stöd i sin bostadssökande.

Danderyds kommun har ett övergripande ansvar för de kommuninvånare som inte klarar sin bostadsförsörjning. För att kunna klara sitt uppdrag att ta emot nyanlända, är socialnämnden i stort behov av bostäder. En del av de personer som kommunen tar emot klarar på sikt att ordna sitt eget boende. För andra är detta inte möjligt och de blir kvar i de bostäder som kommunen förfogar över. Många personer som kommunen tar emot har en komplex situation och bakgrund, vilket innebär att socialnämnden behöver ett kontinuerligt inflöde av bostäder.

Socialnämnden behöver bostäder till nyanlända. Det ska helst vara lägenheter på mellan 1 r.o.k. (rum och kök) till 2 r.o.k.



### Syfte

Säkerställande av att Danderyds kommun kan genomföra del av planerat mottagande av nyanlända under 2017 - 2018.

### Mål

Ställa 48 stycken lägenheter till socialkontorets förfogande, för mottagande av nyanlända med beviljat uppehållstillstånd. Lägenheterna ska vara tillgängliga för inflyttning enligt tidplan.

## **Kontaktpersoner**

### Tekniska kontoret, Fastighetsavdelningen

Avdelningschef: Kristin Åberg Nilsson

Förvaltare: Hanna Ikonen

Projektledare: Boris Juric/ Daniel Feyli

Projekteringsledare: Stefan Fontaeus, Skanska Sverige AB

### Verksamhet

Britt-Marie Ekström, socialkontoret

### Produktion

Hans Lundell, Skanska Sverige AB

## **Organisation**

### Projekteringsgrupp

Boris Juric	Danderyds Kommun Projektledare
Göran Lundgren	Projektengagemang VVS
Olga Nilsson	Säkerhetspartner Brand
Marie Storesund	Storesund Arkitekter
Anders Schönbeck	Acad Akustik
Bengt Sternby	Knut Jönson Ingenjörbyrå Konstruktion
Anders Hvitfeldt	EBAB kalkyl
Johan Olovsson	ELU Konsult AB Geoteknik
Stefan Fontaeus	Skanska projekteringsledare Modulhus
Per Wollert	Projektel EL



## Tider

### Önskemål från verksamheten

Start av inflyttning början av oktober 2017.

Mål uppfyllt.

### Tidplan projektering

- Projektering klart enligt tidplan

### Huvudtidplan

- Upprättas i Excel mall

### Produktionstidplan

Projektet avslutat enligt produktionstidplan i samförstånd med entreprenör och verksamheten

## Ekonomi

### Finansiering

Hyreskalkyl har sammanställts och nya hyreskontrakt har tecknats med hyresgästerna. Totala årliga intäkter från hyran är 2,8 mnkr/år. Årligt investeringsbelopp är 4,1 mnkr. Kontrakt skrivet med socialkontoret för skillnad mellan hyresdebitering till hyresgäster och verklig kostnad

### Budget för projektering

Budget för projektering Fas 2 är 542 000 kr

### Förslag till projektbudget

- Totalt projektbudget 38,4 mnkr

### Beslutad projektbudget

- Avstämning projektbudget, 38,4 mnkr,
- Utfall 40,6 mnkr

### Hyreskalkyl

Beräknat på 10 års hyrestid blir faktiska månadshyran, inkl. drift och el HG:

Lägenhetstyp	Antal	Årshyra	Månadshyra	Månadshyra/kvm
Liten 1:a, ca 19,7 m <sup>2</sup>	36	55 160 kr	4 597 kr	233 kr
Stor 1:a, ca 24 m <sup>2</sup>	8	64 800 kr	5 400 kr	225 kr
2:a, ca 36,3 m <sup>2</sup>	4	79 860 kr	6 655 kr	183 kr



## **Upphandling**

### Avrop

Projektet Gymnasiet 1 är genomfört som en totalentreprenad i samverkan, inom ramavtalet för ändamålet. Ramavtal för samverkan innebär riktpolis med incitament.

Gällande ramavtal är tecknad med Skanska AB

## **Kvalitet och miljö**

En projektanpassad kvalitet- och miljöplan och arbetsmiljöplan har upprättats inför projekteringen. Till produktionen har miljökrav inarbetats i handlingar och kommunens miljömål är styrande i miljöplanen. Arbetsmiljöverkets riktlinjer för projektering är styrande i arbetsmiljöplanen.

Under produktionen har genomförts kontinuerliga möten och samråd med entreprenören, verksamheten och tekniska kontoret för att säkerställa kvalitet samt miljö, arbetsmiljöarbetet.

## **Risker**

Risikanalyt har tagits fram i systemskedet samt i produktionen gemensamt med entreprenören.

## **Information**

### Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden har informerats i enlighet med beslutsprocessen för investeringsprojekt.

### Allmänheten/ Övriga

- Informationsmöte vid Danderyds gymnasium inför projektstart

## **Projektrapportering**

- Projektledarrapport månatligen
- Projektrapportering har skett vid tekniska kontorets interna projektledarmöten.

### Mötesanteckningar

Protokollförda och signerade byggmötesprotokoll finns i projektpärm.





### Kostnadsprognos

Slutkostnadsprognos 40,6 mnkr har lämnats för investeringsåtgärder, dvs 2 mnkr över budgeterade medel. Se vidare nedan Slutredovisning.

### Tidplan

Godkänd slutbesiktning av byggnaderna 2017-11-01

Godkänt slutbesked från byggnadsnämnden 2018-01-15

### Slutredovisning

Total slutkostnad för projektet är 40,6 mnkr

Tilldelade investeringsmedel är 38,4 mnkr

## **Myndigheter**

### **Stadsbyggnadskontoret**

#### Gällande plan

D16

#### Nybyggnadskarta

Upprättad för bygglov

### **Bygglov**

Tillfälligt bygglov (10 år) har erhållits

Startbesked har erhållits

Slutbesked har erhållits

### **Brandmyndigheten**

- Brandskyddsdocumentation är framtaget
- Utlåtande från sakkunnig brandingenjör är framtaget

### **Arbetsmiljöverket**

Förhandsanmälan till Arbetsmiljöverket är inlämnad

### **Sakkunniga**

- Tillgänglighet - Marie Storesund, Storesund Arkitekt AB
- Brand - Olga Nilsson, Säkerhetspartner AB
- BAS P – Stefan Fontaeus, Skanska Sverige AB

## **Handlingar**

Samtliga handlingar finns i TRIX, kommunens digitala handlingsbas



### Utredningar

- Akustik
- Brand
- Fukt
- Miljö (ex. radon, asbest, PCB)
- Geoteknik
- Tillgänglighet
- Trafik

### Relationshandlingar

- Relationsritningar för Arkitekt, konstruktion, VVS, EL, brand och landskap finns i TRIX i dwg och PDF-format
- Drift och underhållsinstruktioner finns i TRIX i digital format samt i tre omgångar fysiska pärmar.
- Besiktningsprotokoll finns i TRIX och i projektpärm.

### Övriga handlingar

Ritningar och beskrivningar för olika skeden i projektet, förstudie, programskede, systemhandlingsskede, bygglovshandlingar samt bygghandlingsskede finns i digital format i projektmapp på kommunens server. Relevanta handlingar finns även sparade på TRIX

### Bygglovhandling

Ansökan och tillhörande ritningar/ beskrivningar och utredningar finns sparade dels i w3d3 och dels i projektmapp på kommunens server.

### **Projekteringsanvisningar**

#### CAD samordning

Danderyd kommuns CAD-Manual har använts i projektet. Projekteringsledare har varit utsedd att vara CAD-samordnare.

#### Ritningshantering

Apricon har använts för dokumenthantering under projektering och produktionsskede.

#### Projekteringsanvisningar

Tekniska kontorets projekteringsanvisningar har använts som underlag för projektering.