

PROJEKTPLAN

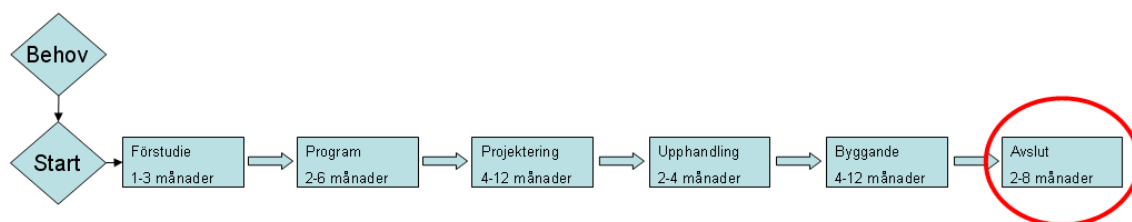
MODULBSTÄDER BÅTMANSTORPET

Fastighet: Båtmanstorpet

Uppdragsgivare: Fastighetsnämnden

AVSLUTSSKEDE

(Underlag till förvaltning)



Beslutad		Kommunstyrelsen	
		Danderyds kommun	
Upprättad		Fastighetsavdelningen	
		Tekniska kontoret	
Reviderad	2018-08-17	Fastighetsavdelningen	
		Tekniska kontoret	



MODULBSTÄDER GYMNASIET 1	1
PROJEKT/ VERKSAMHET	4
FASTIGHET	4
NUVARANDE VERKSAMHET	4
NUVARANDE LOKALSITUATION.....	4
KONTRAKT/AVTAL	4
<i>Bostad.....</i>	<i>4</i>
FASTIGHETSNÄMNDEN	4
<i>Tjänsteutlåtande.....</i>	<i>4</i>
UPPDRAGSBESKRIVNING	5
<i>Bakgrund.....</i>	<i>5</i>
<i>Syfte.....</i>	<i>6</i>
KONTAKTPERSONER	6
<i>Tekniska kontoret, Fastighetsavdelningen.....</i>	<i>6</i>
<i>Verksamhet.....</i>	<i>6</i>
<i>Produktion.....</i>	<i>6</i>
ORGANISATION.....	6
<i>Projekteringsgrupp</i>	<i>6</i>
TIDER.....	7
<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>
EKONOMI	7
<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>
UPPHANDLING.....	8
<i>Avrop.....</i>	<i>8</i>
KVALITET OCH MILJÖ	8
RISKER	8
INFORMATION.....	8
<i>Fastighetsnämnden</i>	<i>8</i>
<i>Allmänheten/ Övriga.....</i>	<i>8</i>
PROJEKTRAPPORTERING	8
<i>Mötesanteckningar.....</i>	<i>8</i>
<i>Kostnadsprognos.....</i>	<i>9</i>
<i>Tidplan</i>	<i>9</i>
<i>Slutredovisning.....</i>	<i>9</i>
MYNDIGHETER	9
STADSBYGGNADSKONTORET	9
<i>Gällande plan.....</i>	<i>9</i>
<i>Nybyggnadskarta.....</i>	<i>9</i>



<i>Bygglov</i>	9
BRANDMYNDIGHETEN	9
HANDLINGAR	9
<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
PROJETERINGSANVISNINGAR.....	10
<i>CAD samordning</i>	10
<i>Ritningshantering</i>	10
<i>Projekteringsanvisningar</i>	10



PROJEKT/ VERKSAMHET

Projektnamn: Modulbostäder Båtmanstorpet

Fastighet

Beteckning: Danderyd 2:142 och Danderyd 2:143

Objekt nr: 260

Adress: Enebybergsvägen 3

Populärnamn: Modulbostäder Båtmanstorpet

Nuvarande verksamhet

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

Nuvarande lokalsituation

I och med bosättningslagen samt de 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: Daniel Feyli

Projekteringsledare: Stefan Fontaeus, Skanska Sverige AB

Verksamhet

Britt-Marie Ekström, socialkontoret

Produktion

Fitore Maliqi, Skanska Sverige AB

Organisation

Projekteringsgrupp

Daniel Feyli

Göran Lundgren

Olga Nilsson

Marie Storesund

Anders Schönbeck

Bengt Sternby

Anders Hvitfeldt

Johan Olovsson

Stefan Fontaeus

Per Wollert

Danderyds Kommun Projektledare

Projektengagemang VVS

Säkerhetspartner Brand

Storesund Arkitekter

Acad Akustik

Knut Jönson Ingenjörbyrå Konstruktion

EBAB kalkyl

ELU Konsult AB Geoteknik

Skanska projekteringsledare Modulhus

Projektel EL

Tider

Önskemål från verksamheten

Start av inflyttning sommar-höst 2018.

Mål uppfyllt.

Tidplan projektering

- Projektering klart enligt tidplan

Huvudtidplan

- Upprättas i Excel mall.

Produktionstidplan

Projektet avslutat enligt produktionstidplan i samförstånd med entreprenör och verksamheten. Slutbesiktning 2018-07-03 och slutbesked 2018-07-13.

EkonomiFinansiering

Hyreskalkyl har sammanställts och nya hyreskontrakt kommer att tecknas med hyresgästerna. Totala årliga intäkter från hyran är 2,8 mnkr/år. Årligt investeringsbelopp är 5,2 mnkr. Kontrakt är skrivet med socialkontoret för skillnad mellan hyresdebitering till hyresgäster och verklig kostnad.

Budget för projektering

Budget för projektering Fas 2 är 1 000 000 kr

Beslutat projektbudget

- Totalt projektbudget 40 mnkr

Avisering till prognoshöjning

- **52 mnkr**, Detta p.g.a. svåra markförhållanden, samt komplicerade och kostsamma VA och EL lösningar.

Slut kostnadsprognos projektkostnad

- **Utfall 51 mnkr**, Slutprognos för hela projektet inklusive moms beräknas till 51 mnkr. Vilket innebär en besparing på 1 mnkr från tidigare prognoser. Skillnaden mellan budget och prognos beror på diverse besparings åtgärder som har gjorts under projektets gång och som har resulterat i utdelning av incitament med 70%. Bl.a. har vi försökt att begränsa onödiga konsultarvoden och projekteringskostnader under produktionen.

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 ²	36	55 160 kr	4 597 kr	233 kr
Stor 1:a, ca 24 m ²	8	64 800 kr	5 400 kr	225 kr
2:a, ca 36,3 m ²	4	79 860 kr	6 655 kr	183 kr



Upphandling

Avrop

Projektet Båtmanstorpet (modulbostäder) är genomfört som en totalentreprenad i samverkan, inom ramavtalet för ändamålet. Ramavtal för samverkan innebär riktpolis med incitament.

Gällande ramavtal är tecknad med Skanska Sverige 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

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

Information

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden har informerats i enlighet med beslutsprocessen för investeringsprojekt.

Projektrapportering

- Projektleddarrapport månatligen
- Projektrapportering har skett vid tekniska kontorets interna projektleddarmöten.

Mötesanteckningar

Protokollförda byggmötesprotokoll finns i projektpärm.

Tidplan

Produktionsstart, mars 2018

Godkänd slutbesiktning av byggnaderna 2018-07-03

Godkänt slutbesked från byggnadsnämnden 2018-07-13



Kostnadsprognos

Projekt kostnadsprognos 52 mnkr har lämnats för investeringsåtgärder, dvs 1 mnkr över slutkostnads prognos. Se vidare nedan Slutredovisning.

Slutredovisning

Tilldelad investeringsmedel för projektet har varit 40 mnkr.

Aviserad slutkostnadsprognos har varit 52 mnkr

Total slutkostnads prognos för projektet är 51 mnkr

Myndigheter

Stadsbyggnadskontoret

Gällande plan

D16

Nybyggnadskarta

Upprättad för bygglov

Bygglov

Tillfälligt bygglov (10 år) har erhållits

Startbesked har erhållits

Slutbesked har erhållits

Brandmyndigheten

- Brandskyddsdokumentation 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 kommer att finnas 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 produktions skede.

Projekteringsanvisningar

Tekniska kontorets projekteringsanvisningar har använts som underlag för projektering.