

**Tekniska nämnden**

Cecilia Moar  
Projektledningschef  
Cecilia.moar@ekero.se

## **PM - Sanduddens skola delavrop Fas 2**

### **Sanduddens skola – delavrop Fas 2**

Dnr TN21/888

**Bakgrund**

Elevantalet i Sanduddens skola har ökat väsentligt och så har även Ekerö kommuns behov av skolplatser. Undervisningen bedrivs idag delvis i temporära paviljonger med tidsbegränsat bygglov. Initialt utreddes renovering och tillbyggnad av de befintliga lokalerna, men 2018 fattade Barn- och utbildningsnämnden inriktningsbeslut (BUN 18/162) om att bygga en helt ny skola på Sandudden. Den nya skolan bedöms ge ett tillskott på ca 500 skolplatser i kommunen.

Den nya skolan i Sanduddens planeras för treparallellig årskurs F-9, totalt ca 900 elever. Ingen evakuering krävs då befintliga utbildningslokaler används under byggtiden. Efter inflyttning i de nya lokalerna rivs den befintliga skolan, paviljongerna avetablas och skolgården färdigställs. En fullstor idrottshall planeras i anslutning till skolområdet. För att kunna uppföra de nya skollokalerna krävs en ny detaljplan och arbete med denna påbörjades 2017.

Den 9 mars 2021 tog kommunfullmäktige beslut om att godkänna den nya detaljplanen för Sanduddens skola. Nio överklaganden har därefter inkommit, varav åtta bedömdes giltiga. 29 oktober 2021 kom domen från Mark- och miljödomstolen som tyvärr upphävde antagandebeslutet. Sammanfattning av domen:

*Sammanfattningsvis ska detaljplanen för Sanduddens skola upphävas därför att Ekerö kommun inte har låtit granska planen på nytt trots att den har ändrats väsentligt efter granskningstidens utgång. Vidare bedöms det föreligga fara för människors säkerhet mot bakgrund av bristande utredning avseende den norra släntens stabilitet vilket medför att planen ska upphävas. Även naturvårderna i slänten påverkas av planen utan att planen med tillräcklig tydlighet reglerar hur slänten ska schaktas och vilka åtgärder i övrigt som ska vidtas, vilket också utgör skäl för att planen ska upphävas. Därutöver ska planen upphävas därför att kommunen inte har motiverat i detaljplanen varför huvudmannaskapet för en del av Sandudsvägen ska vara enskilt. Det är inte tillräckligt att kommunen presenterar sina skäl i efterhand. Det saknas emellertid skäl att upphäva planen med hänsyn till vad de*

*klagande har anfört rörande betydande olägenheter, trafik och räddningstjänstens framkomlighet.*

Ekerö kommun har beslutat att ej söka prövningstillstånd hos Mark- och miljööverdomstolen. Arbete med att ta fram ytterligare en ny detaljplan är påbörjat och förhoppningen är att beslut om antagande ska kunna fattas i Kommunstyrelsen Q2-Q3 2022.

## **Upphandling**

I december 2020 beslutade Tekniska nämnden att teckna kontrakt med ByggDialog AB för att i enlighet med ABT 06 (Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten) och i samverkan driva projektet Sanduddens skola.

Genomförandet av projektet sker i två steg, Fas 1 respektive Fas 2.

- Fas 1 omfattar projektering till färdiga systemhandlingar, bygglovshandlingar, kalkylhandlingar, kalkylarbete med kostnadsstyrning mot en hållbar rikt kostnad. Riktkostnaden ska tillsammans med avtalat påslag och kommunens övriga kostnader, understiga projektets totala investeringsbudget på 420 Mkr.
- Fas 2 omfattar projektering till färdiga bygghandlingar samt prognos- och kostnadsstyrning, produktion på arbetsplatsen och slutligen besiktning samt överlämnande.

Om Ekerö kommun under Fas 1 bedömer att förutsättningar finns för att uppnå de gemensamt satta projektmålen samt att erforderliga beslut är fattade för genomförandet, kan en beställning av Fas 2 ske. Det krävs att båda parter är eniga om projektets rikt kostnad, kvalitet och tidplan baserat på framtagna kalkylhandlingar. Det krävs även att projektets totala budget inte överskrids.

## **Samverkan**

Samverkan är ett strukturerat arbetssätt där alla intressenter arbetar för projektets bästa. Beställaren och entreprenören har en konstruktiv och öppen dialog, med syftet att uppnå bästa möjliga resultat. Organisationen består bland annat av: Projekteringsgrupp, Samverkansgrupp/ Planeringsgrupp och Samverkansråd, med representanter från båda parter i samtliga forum. Frågor som inte kan hanteras av Samverkansgruppen/ Planeringsgruppen lyfts till Samverkansrådet. Kommunen har även en intern styrgrupp för projektet.

Samverkan mellan ByggDialog AB och Ekerö kommun har fungerat utmärkt med engagerat och konstruktivt deltagande från båda parter samt med öppenhet, respekt och hänsyn. Ekerö kommuns roll har varit att beskriva funktioner samt verksamheten som ska drivas i de nya skollokalerna och den tekniska förvaltningen. ByggDialog AB har ansvarat för att överföra kompetens och erfarenhet från liknande projekt, samt för projektering och tekniska lösningar. Ett av syftena med samverkan är att säkra optimal integration mellan projektering och utförande, vilket projektet har stort fokus på.

## Projektering och kalkylering

Ekerö kommun och ByggDialog AB har i samverkan handlat upp en projekteringsgrupp bestående av strategiska partneringunderentreprenörer, konsulter och projektörer. Gestaltningen har utvecklats i samverkan med kommunens stadsarkitekt. Projektet arbetar med visuell projektering och successiv kalkylering. Detta medför att alla inblandade har en hög kostnadsmedvetenhet och arbetar för största möjliga värde i projektet. Under 2021 har projektering till systemhandlingar genomförts för skolbyggnaderna. För idrottshallen har projektering till bygghandlingar genomförts, detta då ambitionen var att byggstart skulle kunna ske i början av 2022.



### Bygglövshandling

Bygglövshandlingar utförs under Fas 1. Bygglöv kan dock ej sökas utan lagakraftvunnen detaljplan.

### Förberedande produktionsplanering och tidsplanering

En långtgående produktionsplanering har genomförts under Fas 1, men med anledning av den upphävda detaljplanen kommer byggstart att förskjutas uppskattningsvis ca 12 månader.

## **Ekonomi**

ByggDialog AB ersätts under Fas 1 för sitt arbete med rörligt arvode mot verifierade och bokförda kostnader med 5% i entreprenörsarvode. Budget för Fas 1 är ca 16,3 Mkr.

Ersättningsformen under Fas 2 är löpande räkning enligt självkostnadsprincipen i ABT06. Enligt kontraktet är ByggDialog AB berättigad till ett entreprenörsarvode på 8% på riktkostnaden för Fas 2. Betalningen sker enligt överenskommen och prestationsbunden betalningsplan enligt en huvudtidplan. Avstämning mot bokförda och redovisade kostnader görs fortlöpande och ska ske med så kallade öppna böcker. Det innebär att Ekerö kommun

bjuds in till ByggDialogs ekonomisystem, har rätt att ta del av samtliga inköpsavtal med mera.

Entreprenören ska löpande under entreprenadtiden rapportera hur projektet förhåller sig till kalkyl och riktkostnad, inklusive slutkostnadsprognos, i syfte att säkerställa projektets totala slutkostnad ej överstiger 420 Mkr.

## **Delavrop Fas 2**

Med anledning av upphävd detaljplan föreslås att Ekerö kommun delavropar Fas 2 för färdigställande av bygghandlingar. Skälet för detaljplanens upphävning har ej haft något med utformningen av skolområdet att göra, vilket gör att projektet bedömer att en ny detaljplan som inarbetar Mark- och miljödomstolens synpunkter bör kunna vinna laga kraft även om överprövning skulle ske.

Det är dessutom mest ekonomiskt att färdigställa projektering till bygghandling med intakt projekteringsgrupp – vid en eventuell paus riskerar färdigprojekteringen bli dyrare då andra konsulter kan komma att ta över de påbörjade arbetena. Tidsvinsten vid färdigprojektering parallellt med detaljplanearbete beräknas till 6–9 månader, jämfört med om avrop Fas 2 sker efter antagen detaljplan.

Övergång till projektering Fas 2 föreslås i februari 2022, dvs. justering av entreprenörsarvode till 8% enligt kontraktet. I övrigt ersätts ByggDialog AB för sitt arbete med rörligt arvode mot verifierade och bokförda kostnader likt Fas 1. Budget för delavrop Fas 2 är ca 22,3 Mkr.

## **Projektkalkyl**

Nedan redovisas en investeringsbudget för skolprojektet.



### Sanduddens Skola - Sammanställning totalkalkyl - 2021-11-17

	Belopp
<b>Projektering (Kalkyl dat. 211117)</b>	<b>38 600 000 kr</b>
Projektering fas 1, inkl. arvode 5%	16 300 000 kr
Projektering fas 2, inkl. arvode 8%	22 300 000 kr
<b>Produktion TOTALT (Kalkyl dat. 211109)</b>	<b>341 280 838 kr</b>
<b>Produktion Rörlig del</b>	<b>316 000 776 kr</b>
Nettokalkyl	263 255 665 kr
Omkostnadskalkyl	52 745 111 kr
<b>Produktion Fast del/Arvode (8%)</b>	<b>25 280 062 kr</b>
Ökad kostnad flyttat byggstart 6-12 mån	3 685 833 kr
<b>Projektering + Produktion</b>	<b>383 566 671 kr</b>
<b>Byggherrekostnader</b>	<b>21 031 628 kr</b>
<b>Totalt</b>	<b>404 598 299 kr</b>
<b>Budgetreserv/Oförutsedd risk på projektnivå</b>	<b>15 401 701 kr</b>
<b>Projektbudget</b>	<b>420 000 000 kr</b>

Dock ingår inte lös inredning och andra kostnader som ska belasta hyresgästen, dvs Barn- och utbildningsförvaltningen, eller andra förvaltningar. Gränsdragningar avseende vad som ska ingå/inte ingå i projektet ses över för att säkerställa att alla projektmedlemmar har en tydlig bild av vad som kommer att levereras i skolprojektet.

Projektet arbetar med en risk- och möjlighetslista där risker (kostnader) och möjligheter (besparingar) specificeras och prissätts. Risk- och möjlighetslistan ingår inte i kalkyl eller kommande rikt kostnad för Fas 2, utan hanteras separat. Arbeta med listan genomförs löpande och med stort fokus på kostnadsbesparingar, detta för att säkerställa att projektbudgeten på 420 Mkr kan hållas med tillräcklig budgetreserv.

Riskinventering identifierar betydande risker såsom förseningar i byggstart, viss osäkerhet i grundläggning samt svårighet i att tillsätta relevanta resurser för att driva och stödja projektet. Den största risken är emellertid detaljplanens antagande samt sena förändringar eller tillägg i beslutade handlingar.

### Tidplan

Fas 1 färdigställs i januari 2022. Övergång till Fas 2 avseende bygghandlingsprojektering, kalkylarbete och planering föreslås 2022-02-01.

Då en ny detaljplan behöver tas fram för skolområdet beräknas en övergång till Fas 2 avseende byggproduktion kunna genomföras tidigast Q3 2022.

Byggtiden för idrottshall och de nya skolbyggnaderna beräknas ta ca 24 byggmånader. Efter inflyttning i de nya lokalerna ska den befintliga skolan rivas och skolgården färdigställas, detta beräknas ta upp till 12 månader.

Entreprenaden delas upp i fyra huvuddelar med olika färdigställandetid:

- Idrottshall – preliminärt klar för slutbesiktning februari 2024.
- Skolbyggnad F-3 – preliminärt klar för slutbesiktning 2025-05-31.
- Skolbyggnad 4-9 – preliminärt klar för slutbesiktning 2025-05-31.
- Färdigställande hela entreprenaden inkl. rivning av befintlig skola och färdigställande utemiljö – preliminärt klart för slutbesiktning 2026-06-01.

Tidplanen ovan baseras på från upphandlingsdokumenten justerade tider. Det kan dock bli aktuellt att prioritera om för att säkerställa att skolbyggnaderna färdigställs i tid. Detta kan i så fall innebära att byggstart för idrottshallen senareläggs något, men då den har kortare byggtid bör den ändå kunna vara klar senast samtidigt som skolbyggnaderna.

### **Sammanfattning**

Fas 1 av skolprojektet pågår enligt plan, men då detaljplanen har upphävts kan bygglov ej sökas och byggproduktion ej påbörjas enligt tidigare planering. För att minimera förseningen och den ekonomiska påverkan föreslås att Ekerö kommun delavropar Fas 2 för färdigställande av bygghandlingar.