

**Kommunstyrelsen**

Cecilia Moar  
Tf Fastighetschef  
Cecilia.moar@ekero.se

**PM - Stenhamra förskola – avrop Fas 2**

Dnr KS 23/208

**Den nya förskolan**

Stenhamra förskola är en ny kommunal förskola som kommer att bedriva undervisning och omsorg för barn 1–6 år. Förskolan är dimensionerad för att ta emot upp till 160 barn fördelade på åtta avdelningar. Utöver det kommer ca 24–32 vuxna vistas på platsen, där ca 24 pedagoger och kökspersonal har Ekerö strand som fast arbetsplats och övriga vuxna tillhör ledning, specialpedagoger eller tillfällig personal som är där mer oregelbundet.

Förskolan ligger inom Stenhamra centrum del 1 och har närhet till de kommunikationer och anslutningar som finns i området kring Stenhamra centrum. Den nya förskolan kommer uppföras i två våningar med en loftgång längs fasaden mot gården. Angöring och varumottagning sker via infart från Stenhamravägen. Tillgänglig parkeringsplats, parkeringsplatser för hämtning och lämning samt parkeringsmöjligheter för personalen är placerade inom fastigheten.

I Ekerö kommuns förskolor arbetar man teambaserat och med mycket samarbete mellan avdelningarna. Förskoleverksamheten har undervisning och lärande i fokus och barnen delas i olika lärandegrupper och undervisningssituationer. Även vid matsituationen, vila och uteverksamhet delar man grupperna för bästa möjliga arbetsro, gruppammansättning och utnyttjande av lokalerna. Förskolan arbetar hälsofrämjande där kosten lagas på plats i ett tillagningskök.

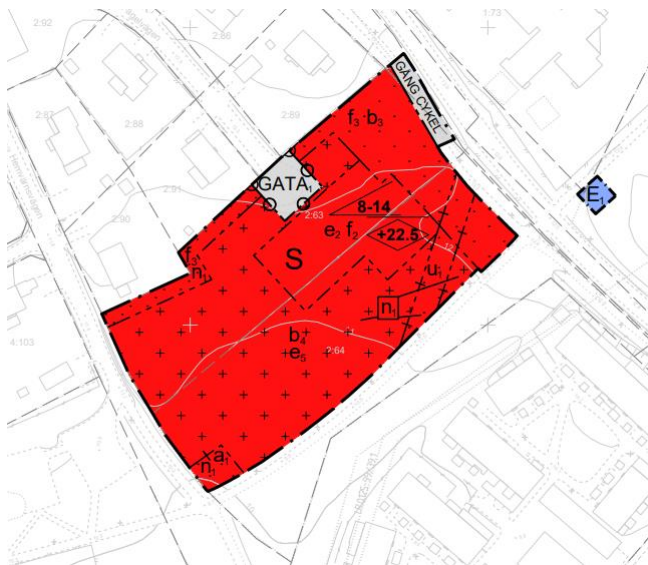
Utifrån barngruppens varierande konstellationer bedrivs verksamheten både inomhus, utomhus och i förskolans närmiljöer parallellt. Detta bidrar till att barnen oftast vistas i mindre grupper på förskolegården. I anslutning till förskolan finns parkområden och en större lekplats som kan vara en tillgång som utflyktsmål.



Illustration av den nya förskolan sett från gården.

### Detaljplan

Förskolefastigheten ligger på fastigheterna Stockby 2:63 och Stockby 2:64 och ingår i detaljplanen för Stenhamra centrum del 1. Detaljplanen antas preliminärt i Kommunfullmäktige 2023-05-22.



Urklipp från detaljplan, förskolefastigheten rödmarkerad.



Ortofoto, förskolefastigheten gulmarkerad.

### **Upphandling**

I september 2021 beslutade Tekniska nämnden att teckna ramavtal med ByggDialog AB för att i enlighet med ABT 06 (Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten) och i samverkan uppföra upp till sex förskolor.

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

- Fas 1 omfattar projektering till färdiga systemhandlingar, bygglovhandlingar, kalkylhandlingar, kalkylarbete med kostnadsstyrning mot en hållbar rikt kostnad. Riktkostnaden ska tillsammans med avtalat påslag och kommunens övriga kostnader, understiga projektets totala investeringsbudget.
- 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.

### **Ramavtal i 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 förskolelokalerna 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.

En stor fördel med att arbeta i samverkan i detta ramavtal är att de beslut och vägval som görs i de första projekten direkt kan appliceras i kommande projekt vilket skapar kortare beslutsvägar och en mer förankrad slutprodukt. Det bidrar till effektivare projekt och lägre slutkostnad.

### 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 början av 2023 har projektering till systemhandlingar genomförts. I juni övergår projekteringen till framtagande av bygghandlingar.

### Bygglövshandlingar

Bygglövsansökan planeras att skickas in så snart detaljplanen har vunnit laga kraft.

### Produktion

Skolfastigheten har en utmanande tomt med svåra geotekniska utmaningar då delar av fastigheten har stor sättningsbenägenhet. Detta medför pålning av byggnaden, förstärkningar för ledningar i mark samt att den sydvästra delen av gården till stor del behålls i befintligt utförande.

Den nya förskolebyggnaden kommer att uppföras i våningar med en loftgång längs fasaden mot gården som kan nyttjas både till vila och ateljéverksamhet, med gestaltning hämtad från den närliggande stenhuggarbyn.

Produktionsstarten planeras till oktober 2023 och beräknas att lämnas över till verksamheten under våren 2025.

### **Ekonomi**

Den totala projektbudgeten för Stenhamra förskola är 99 500 000 kr.

ByggDialog AB ersätts under Fas 1 för sitt arbete med rörligt arvode mot verifierade och bokförda kostnader med 5% i entreprenörsarvode. Fas 1 beräknas avslutas till en kostnad på 5 396 214 kr inklusive 5% arvode.

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. Riktpris Fas 2 uppgår till 83 627 693 kr varav riktkostnaden utgör 77 433 050 kr och fast arvode 6 194 644 kr.

Totalt riktpris för Fas 1 och 2 är 89 023 907 kr.

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. Övergång till Fas 2 genomförs 2023-06-01, dvs. justering av entreprenörsarvode till 8% enligt kontraktet.

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

### Projektkalkyl

Nedan redovisas en sammanställning av totalkalkylen för förskoleprojektet.

**ByggDialog** **Stenhamra förskola- Sammanställning totalkalkyl - 2023-05-17**

|  | Belopp               |
|--|----------------------|
| <b>Projektering</b>                                | <b>8 754 089 kr</b>  |
| Projektering fas 1, inkl. arvode 5%                | 5 396 214 kr         |
| Projektering fas 2, inkl. arvode 8%                | 3 357 875 kr         |
| <b>Produktion TOTALT (Kalkyl dat. 220503)</b>      | <b>80 269 818 kr</b> |
| <b>Produktion Rörlig del</b>                       | <b>74 323 906 kr</b> |
| Nettokalkyl  | 63 220 704 kr        |
| Omkostnadskalkyl                                   | 11 103 202 kr        |
| Produktion Fast del/Arvode (8%)                    | 5 945 912 kr         |
| <b>Projektering + Produktion</b>                   | <b>89 023 907 kr</b> |
| <b>Byggherrekostnader</b>                          | <b>5 000 000 kr</b>  |
| <b>Totalt</b>                                      | <b>94 023 907 kr</b> |
| <b>Budgetreserv/Oförutsedd risk på projektnivå</b> | <b>5 476 093 kr</b>  |
| <b>Projektbudget</b>                               | <b>99 500 000 kr</b> |

Lös inredning och andra kostnader som ska belasta hyresgästen, dvs Barn- och utbildningsförvaltningen, ingår ej. 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.

### Risker och möjligheter

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

Riskinventeringen identifierar betydande risker såsom förseningar i byggstart, överklagande av bygglov, masshantering samt sena förändringar eller tillägg i beslutade handlingar. De största riskerna är emellertid överklagande av detaljplanen och världsmarknadsläget då det är svårt att prognostisera för de stora prisökningar och leveranssvårigheter som kan uppstå.

### **Tidplan**

Fas 1 färdigställs i maj 2023. Övergång till Fas 2 avseende bygghandlingsprojektering, kalkylarbete och produktion genomförs 2023-06-01. Produktionsstart planeras i oktober 2023 och förskolan planeras vara klar för verksamhetsstart våren 2025.

### **Sammanfattning**

Fas 1 av förskoleprojektet pågår enligt plan. Övergång till Fas 2 avseende projektering till färdiga bygghandlingar, prognos- och kostnadsstyrning samt produktion föreslås genomföras 2023-06-01. Produktionsstart planeras hösten 2023 och förskolan planeras vara klar för verksamhetsstart våren 2025.