



Rubrik		Bilaga	Sida
Projektdirektiv			
Dokumentägare	Reviderad	Giltig fr.o.m.	
Gunnar Ohlsén	Roger Roxell	2022-01-18	
	Beslutad	Beslutsdatum	
	Gunnar Ohlsén	2022-01-18	

Projektdirektiv – Fabriken 37

Författare: Catherine Mäkinen
Namn på avd: Fastighetsutveckling
Version: 1





Godkännanden av projektdirektivet

Enligt gällande attestordning.

Datum	Godkänd av: Namn, roll
	<i>Påskrift, namnförtydligande: beställare</i>
	<i>Påskrift, namnförtydligande: enhetschef</i>
	<i>Påskrift, namnförtydligande: avdelningschef</i>
	<i>Påskrift, namnförtydligande: vd</i>



Innehåll

Godkännanden av projektdirektivet	2
Introduktion	4
Projektbakgrund	4
Beskrivning av projektet	4
Geografiskt område.....	4
Mål & syfte.....	4
Förutsättningar för projektets genomförande	5
Utredningsorganisation	5
Styrgrupp	5
Tidplan och beslut	5
Ekonomi	5
Utredningsutgifter	6
Risk, kvalitet och möjligheter	6
Projektrisker.....	6
Kommunikation	6
Samråd/samverkan	6

Introduktion

Projektdirektiv för utredning av genomförandet av nödvändigt underhåll på Bergsunds äldreboende vid Fabriken 37. Projektdirektivet ska bli en bilaga till tjänsteutlåtandet.

Projektbakgrund

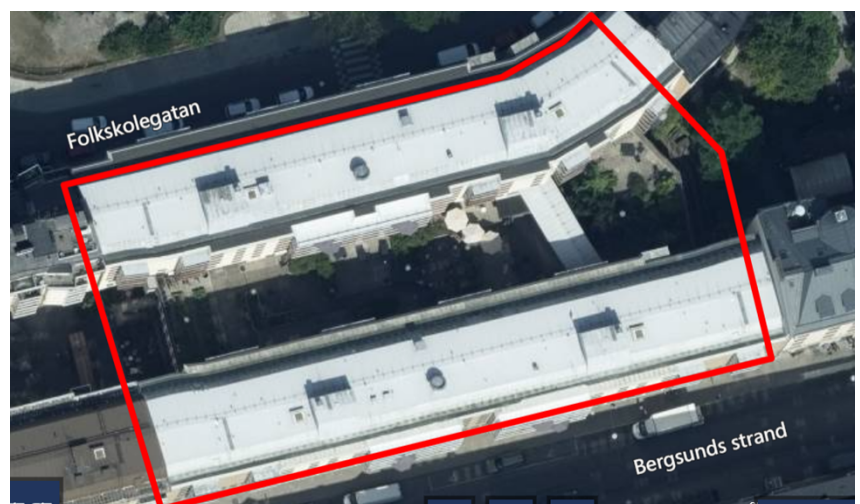
2018 genomfördes en förstudie för stambyte av Fabriken 37. Slutsatsen av den förstudien var att ett byte av samlingsledningar och liggande stammar i källarplan skulle genomföras inom 1-3 år och därefter ett stambyte av de vertikala stammarna.

Beskrivning av projektet

Fastigheten har tre våningar med kommersiella lokaler och ett stort parkeringsgarage på två plan. Ovanpå de kommersiella våningarna finns två lameller men ett vård- och omsorgsboende med 122 lägenheter, utöver det finns 8 seniorlägenheter. Projektet skulle omfatta stambyte av hela fastigheten, en översyn av hela ventilationssystem, energi optimering insatser och övriga underhållsåtgärder. Vårdboendet kan stambytes i etapper, då det i innerstan finns begränsade evakueringsmöjligheter. Arbetet inom de kommersiella lokalerna ska planeras i samarbete med de olika verksamheterna.

Geografiskt område

Fabriken 37 ligger i Hornstull inom Södermalms Stadsdelsförvaltning. Väst om Långholmsgatan och Hornstull tunnelbanestation.



Mål & syfte

Syftet med utredningen av Fabriken 37 är att se projektens möjligheter för att nollställa underhållsbehov i fastigheten samt hitta lösningar där projektet kan genomföras med minimal påverkan på de kommersiella hyresgästerna. Projektet ska bidra till en långsiktig och hållbar förvaltning av fastigheten samt genomföras inom ramen för bolagets mål och därmed ska följande eftersträvas:

- Energieffektiva byggnader
- Lönsam investering
- Ökad trygghet i området runt fastigheten

Förutsättningar för projektets genomförande

För genomförande krävs en överenskommelse med stadsdelsförvaltningen om hur verksamheten kan evakueras under projekttiden. Samt Micasas behov av en långsiktig lönsam lösning för fastigheten.

Utredningsorganisation

Styrgruppen är projektets högst beslutande organ avseende projektets innehåll för att uppnå projektets syfte och mål.

- Beställare – förvaltare – Anne-Marie Jansson
- Tekniskförvaltare – Gaim Teame
- Enhetschef Projekt – Kenneth Lindahl
- Enhetschef förvaltning – Charlotte Lundqvist
- Enhetschef fastighetsdrift – Tomas Wikvist
- Enhetschef hyresgästservice – Laura De Los Santos

Projektgruppen är projektets arbetsgrupp och projektledarens resurser i arbetet med projektet. I projektgruppens ansvar ingår att operativt genomföra projektet enligt mål, planer och projektledarens (PL) anvisningar. Bemannas med hänsyn till varje enskilt projekt för att lösa uppgiften på bästa sätt. Kan innehålla både interna och externa resurser.

Referensgruppen bidrar med kompetens och sakkunskap som beställaren anser behöver tillföras till projektet. Här kan även representanter från andra organisationer ingå, exempelvis kund. Dessa potentiella gruppmedlemmar och nyckelpersoner identifieras i behovsanalysen. Referensgruppen är rådgivande och stödjande till projektet och har ingen beslutande funktion.

Tidplan och beslut

Det är sannolikt att projektet hamnar över 300 mnkr och därmed krävs beslut från kommunfullmäktige. Vilket innebär att planering ska tillåta upp till 6 månader mer tid vid varje beslutsinstans

Projekt >300 mnkr, inkl moms (beslut kommunfullmäktige)

Planerad Utredningsbeslut	[april 2024]
Planerad Inriktningsbeslut	[oktober 2025]
Planerad Genomförandebeslut	[februari 2027]

Ekonomi

Projektkostnaden uppskattas till över 300 mnkr. Det beräknas utifrån en uppskattad projektkostnad av 2,5 mnkr per lägenhet inkl. moms.

- Projektet inkluderar en nollställning av underhållsbehov. Det är rimligt att förvänta lite till ingen underhållskostnad under ca 10 år efter projektet.
- Fastighetens driftkostnader ligger över bolagets snitt, främst på grund av reparationer och planerade underhåll senaste åren.
- Tidiga beräkningar visar att det kan vara svårt att efter ombyggnation kunna erbjuda stadsdelen en hyresnivå med ett netto lokal kostnad per boendedygn under 300kr.

Utredningsutgifter

För att fortsätta utreda projektet fram till ett förslag för utveckling av fastigheten i programskede inför inriktningsbeslut uppskattas en utredningskostnad uppnå ca 2,5 mnkr.

Risk, kvalitet och möjligheter

Projektrisker

Risken finns att verksamheten kan var svår att evakuera samt att påverkan på kommersiella lokaler bli större än förväntat.

Projektets tidplan kan vara svår att hålla i och med att stadsdelen måste ta upp projektet i stadsdelsnämnden och vara involverad i projektprocessen.

Kommunikation

Kommunikationsenheten ansvarar för att införa en kommunikationsplan.

Externa intressenter inkluderar:

- Stadsdelsförvaltning – projekt grupp för samverkan med stadsdelen och äldreförvaltning genom planering och genomförande av projekt
- Lokalhyresgäster – löpande kommunikation för att inkludera hyresgäster i processen.

Samråd/samverkan

Sammanfattningsvis för att gå vidare med projektet behövs ett nära samarbete med Södermalm Stadsdelsförvaltning och en tydlig prioritering av mål som projektet ska nå. Projektets möjlighet att uppnå bolaget och stadens mål måste vägas upp mot övriga investeringsbehov inom bolaget och den fleråriga investeringsstrategin.