

Investering  
Bygg- och processprojekt  
Miroslaw Szymanski

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

## Projekt 410551 Kontorsutrymme Lovö Vattenverk – Genomförandebeslut

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projektet 410551 Kontorsutrymme Lovö Vattenverk fatta genomförandebeslut och bevilja upp 60 mnkr för projektets genomförande.
- att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram

Christian Rockberger  
Verkställande direktör

Jenny Bengtsson  
Avdelningschef  
Investering

## Sammanfattning

Projektet avser att bygga om de allmänna ytorna och kontorsytorna på Lovö Vattenverk då flera funktioner idag saknas eller är bristfälliga. Det gäller en uppdelning av omklädningsrum till en dam- och herravdelning, fler arbetsplatser och moderna mötesrum. Ombyggnationen ger även en förbättring av de allmänna ytorna såsom reception, processtorg och lunchrum. Vidare så finns det även brister i anpassning för funktionshindrade med bland annat utrymningsvägar som behöver åtgärdas.

I och med en ombyggnation kommer dagens krav att uppfyllas utifrån gällande lagstiftning och kravställning såsom brandskydd, säkerhet, ventilation och övriga krav i arbetsmiljölagstiftning för ett kontor, vilka idag är bristfälliga på vattenverket.

Ärendet avser ett genomförandebeslut på 60 mnkr.

## Bakgrund

Verksamheten och personalstyrkan på Lovö Vattenverk växer i och med ökade krav på redundans, beredskap och säkerhet för att säkerställa vattenproduktionen på Lovö Vattenverk.

Lovö Vattenverk har idag en personalstyrka på drygt 30 personer för driften av vattenverket. Periodvis arbetar även personal som vanligtvis är stationerade på Norsborgs vattenverk och Ulvsundakontoret på vattenverket. Det är i nuläget ca 10 personer per dag i yrkesgrupperna; teknikerspecialister, utrednings- och projektledare, utvecklingsingenjörer med flera som utför arbete för vattenverket, men i och med pågående och kommande projekt på Lovö kommer antalet att öka och bedömningen att det behöver skapas ytterligare arbetsplatser för att effektivt bedriva verksamheten. Den tillkommande personalstyrkan medför också en förändring av behoven avseende toaletter, omklädningsrum och lunchrum. Arbetsplatsbristen har i nuläget delvis lösts genom att göra om konferensrummet på verket till arbetsplatser och tillfälligt placera ett konferensrum i en hyrd barack.

Damernas omklädningsrum är idag placerad, mot alla dagens regler, i hygienzon 2. Detta har lett till att omklädningsrummet har stängts och damerna byter om i en tillfällig lösning med inhyrda baracker. Vattenverket har idag också bristfällig ventilation, värmesystem, brandsäkerhet och utrymningsvägar.

Dagens kontorsutrymmen är delvis renoverade i slutet av 1990-talet och är inte ändamålsenliga för ett modernt arbetssätt. Kontorsutrymmet behöver även skapa förutsättningar för samverkan och interaktion mellan medarbetare, inte bara inrymma fler arbetsplatser. Förändringar i kontorsutrymmet bedöms bidra till att Stockholm Vatten och Avfall upplevs som en hälsofrämjande, trivsamt och ännu mer attraktiv arbetsplats för nuvarande och kommande medarbetare.

Alternativ som har utretts och valts bort i projektet är:

- Bygga ett helt nytt kontor inom vattenverksområdet. Alternativet har valts bort på grund av ytan för ny kontorsbyggnad inte bedöms finna inom vattenverksområdet. Ett kontor utanför vattenverksområdet kräver markköp och ny detaljplan.
- Riva befintligt kontor och bygga upp ett nytt på samma plats. Detta skulle innebära en högre kostnad än föreslagen lösning. En rivning innebär också större risker i produktionen på vattenverket än ombyggnation.
- Att hyra kontorsbodar. Alternativet har samma problem med att få plats som en permanent ny fristående kontorsbyggnad.

Inom projektet har man även beaktat att ett nytt vattenverk Lovö Södra kommer att byggas i närområdet och belyst möjligheten att förlägga ett nytt kontor där. Då planeringen av vattenverket är i uppstartsfas och nuvarande tidplan ger att ett nytt verk inte står på plats förrän om 10-15 år givet tillstånds-, beslut- och byggprocess är bedömningen att detta är att anse som alldeles för lång tid givet de lagkrav som idag ej uppfylls. Nuvarande Lovö vattenverk bedöms idag kvarstå i nuvarande utformning i minst 25 år, därefter kommer delar av processen att byggas om. Kontorsdelen bedöms idag inte i denna ombyggnation att beröras då det är en fristående huskropp och livslängden beräknas inte att påverkas av utvecklingen av vattenverken.

## Tidigare beslut

Inriktningsbeslut 2019-08:

Projektering 4 mnkr; totalprognos 24,5 mnkr

Rev. Inriktningsbeslut 2020-06:

Projektering 7,8 mnkr; totalprognos 24,5 mnkr

## ÄRENDET

I projektbeställningen för ombyggnad av kontorsutrymme på Lovö Vattenverk ska utformningen bli ett aktivitetsbaserat, modernt och effektivt kontor. Exempel på kravställningar från projektbeställningen är omklädningsrum som uppfyller behovet, fler arbetsplatser, större lunchrum och skapande av ett processtorg.

Den projektering som hittills gjorts har syftat till att tillgodose dessa behov med hänsyn till de begränsningar i befintlig byggnad som finns.

Den indikativa budgeten var baserad på utredningen inför inriktningsbeslutet 2019. Kalkylen gjordes inte om i samband med det reviderade inriktningsbeslutet 2020, endast omfattningen justerades. Givet detta har det visat sig att flera viktiga delmoment inte var med eller bedömda för lågt i den tidigare kalkylen. Den kostnad som är framtagen idag är baserad på framtagen programhandling för ombyggnationen och kostnadsberäkning av två konsultföretag.

## Alternativa lösningar

### Alternativ som har utretts och valts bort i projektet

- Bygga ett helt nytt kontor inom vattenverksområdet. Alternativet har valts bort på grund av ytan för ny kontorsbyggnad inte bedöms finna inom vattenverksområdet. Ett kontor utanför vattenverksområdet kräver markköp och ny detaljplan.
- Riva befintligt kontor och bygga upp ett nytt på samma plats. Detta skulle innebära en högre kostnad än föreslagen lösning. En rivning innebär också större risker i produktionen på vattenverket än ombyggnation.
- Att hyra kontorsbodar. Alternativet har samma problem med att få plats som en permanent ny fristående kontorsbyggnad.

### Nollalternativ

Nollalternativet skulle resultera i att ingen ombyggnation sker på Lovö Vattenverk. Det innebär att kontoret inte möter de myndighetskrav som finns för brandsäkerhet, inomhusklimat, anpassning för funktionshindrade, nödutrymningsvägar och arbetsmiljö.

### Alternativ 1:

Alternativet att genomföra projektet i enlighet med framtagen programhandling innebär:

- Uppfylla myndighetskrav för brandsäkerhet, arbetsmiljö, inomhusklimat, funktionshindrade samt nödutrymningsvägar.
- Framtidssäkring av arbetsplatser för överskådlig framtid.
- Framtidssäkring av omklädningsrum enligt gällande regelverk
- Aktivitetsbaserat kontor med möjlighet till modernt arbetssätt.
- Framtidssäkrade faciliteter i form av lunchrum, mötesrum, toaletter med mer.
- Möjlighet att ta emot externa besökare med reception och öppen zon skild från reningsprocessen och skyddsobjektets kärnverksamhet.
- Energieffektivisering av kontoret med förbättrat ventilation- och värmesystem samt modern belysning.
- Kontoret följer gällande lagkrav och föreskrifter.

**Förordat förslag till beslut**

Alternativ 1 förordas. Det kommer att innebära att de myndighetskrav som finns på allmänna ytor och kontorsytor kommer att följas. Det handlar främst om brandsäkerhet, inomhusklimat, arbetsmiljö, anpassning för funktionshindrade samt nödutrymningsvägar.

Utöver detta så kommer det vara separata omklädningsrum för damer och herrar samt fungerade värme och ventilation som ger bra arbetsförhållanden på kontoret.

## Åtgärder

Inom projektet föreslås en totalrenovering av de allmänna ytor och kontorsytor utifrån framtagen systemhandling som uppfyller krav på bra och attraktiv arbetsmiljö.

- Genom att ytorna total renoveras så kommer det leda till flera arbetsplatser och mötesplatser.
- Utrymme för lunch ska utökas som uppfyller dagens krav.
- Nya omklädningsrum
- Entré med reception
- Utrymmen för förråd, arkiv och städrum.

## Organisation och ansvarsfördelning

Beställaren är enhet Vattenproduktion Lovö och projektet genomförs av Investeringsavdelnings enhet Bygg- och processprojekt.

## Tidplan

Planera Q3 2019 – Q4 2023  
Genomföra Q2 2024 – Q3 2025  
Avslut Q4 2025

## Ekonomi

Den totala projektbudgeten beräknas enligt nedan tabell.

Sedan det första inriktningsbeslutet har omfattningen förändrats vilket påverkat kostnadsbildningen. Ett kraftigt förändrat marknadsläge jämfört 2019 bidrar också till ökning jämfört tidigare indikativ budget, liksom kostnadsposten för identifierade och prissatta risker.

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning	500 000 kr	1 000 000 kr	1 500 000 kr
Projektering	7 800 000 kr	- 1 300 000 kr	6 500 000 kr
Geoteknik, Riskanalys			
Vibrationsmätning & besiktning			
Byggledning	400 000 kr	600 000 kr	1 000 000 kr
Slutbesiktning	100 000 kr	400 000 kr	500 000 kr
Entreprenadkostnad	14 000 000 kr	19 500 000 kr	33 500 000 kr
Materialkostnad	0	3 000 000 kr	3 000 000 kr
Kända risker	0	6 000 000 kr	6 000 000 kr
Oförutsett	1 650 000 kr	6 350 000 kr	8 000 000 kr
<b>Summa:</b>	<b>24 450 000 kr</b>	<b>35 550 000 kr</b>	<b>60 000 000 kr</b>

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2023-11.

## Inkomster

Projektet genererar inga inkomster.

**Risker**

Nedan uppräknade risker är kostnadsbedömda och införda i tabell ovan.

Följande bedöms som de största riskerna i nuläget, följt av hur riskerna ska hanteras:

<b>Risk</b>	<b>Konsekvens</b>	<b>Åtgärd</b>
Sena tillägg från beställaren, ändrade beslut, otydlig kravställning	Förlängd tid för genomförande, ökade kostnader	Att beslutade åtgärder utförs enligt programhandling. Beslut om ändringar, tillägg etc. tas i styrgrupp och inte i projektet.
Konstruktionen på byggnaden visar sig vara i sämre skick än bedömt	Nödvändiga byggåtgärder, förlängd tid för genomförande, ökade kostnader	Kontroll av status görs kontinuerligt i samråd med entreprenören. Den risk som kan påverka kostnadsökning mest.
Stigande priser och omvärldsläge	Förlängd tid för genomförande, ökade kostnader	Projektet bör ta hänsyn till omvärldsläge och inflationen
Försämrad logistikhantering	Projektet stör logistikhantering på verket	Ytor för material och parkering planeras noga och förbereds
Projektet stör verksamheten i kontrollrummet	Projektet stör verksamheten på verket	Planering och samordning mellan verket/kontrollrummet och entreprenören/projektet för att uppnå maximal skydd från störningar i kontrollrummet

**Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Investeringsavdelnings enhet Bygg- och processprojekt i samarbete med Vattenproduktion Lovö Vattenverk.

SLUT