

Stockholm: 2024-03-13

# Förslagshandlingsrapport

## Kv. Köpenhamn 1

### Kista grundskola, köksombyggnad.

Projektnamn: Renovering av Storkök

Projektnummer: 10661

Fastighetsbeteckning: Kv. Köpenhamn 1

Diarienummer:

## 1 Sammanfattning

I enlighet med rapporten och handlingarna rekommenderas att beslut fattas att gå vidare till nästa skede och handla upp genomförande av köksombyggnad.

## 2 Projektbeskrivning

Kista grundskolas kök har verksamhet i Micasas fastighet Kv. Köpenhamn 1 på Kista Torg 7. Projekt har initierats av Kista grundskola då köket och matsalen är i behov av ombyggnad pga. att teknisk livslängd är uppnådd för de olika köksutrustningarna och på en del tekniska installationer.

## 3 Utredningsskede

Beställning från Utbildningsförvaltningen om utredning kom först under mars 2021 för att ta fram underlag till inriktningsbeslut. Utredning utvidgades under 2021 när bl.a. antal portioner fastställdes och fortsatte även under 2022 då fastighetens konstruktion samt ventilationssystem behövde ses över i mer detalj för att säkerställa att nuvarande myndighetskrav kunde uppfyllas i samband med renovering. En grov kalkyl togs fram för att kunna leverera en preliminär hyresoffert.

Utredning 2021 omfattade inventering av kökskonsult där teknisk status, flöden, arbetsmiljö sågs över. Utredningsarbetet utvidgades senare under året när bl.a. antal portioner per dag hade fastställts till 1200 st. per dag. Ytterligare tekniska konsulter med kompetens inom Brand, VVS och El togs in för att utreda förutsättningarna för den tänkta köksrenoveringen.

Särskilda utredningar fortsatte under 2022 och omfattade fastighetens konstruktion samt ventilationssystem. Detta identifierade ett behov av att bygga ut det befintliga fläktrummet på husets tak, dels för att kunna dela på ventilationssystemet som idag försörjer både skolköket och en restaurang som ligger på våningen under samt uppfylla myndighetskrav i samband med renoveringen. Utbyggnad av fläktrummet kräver bygglov, något som sedan utgjorde en del av förslagshandlingsskedet under 2023. Den grova kalkylen uppdaterades, den preliminära hyresofferten reviderades och ett inriktningsbeslut levererades under februari 2023.

## 4 Förslagshandlingskede

Utbildningsförvaltningen beställde förslagshandlingar 2023-02-24 och projekteringsarbetet utfördes mellan april och oktober 2023. Arbetet utgick ifrån den planlösning som hade tagits fram under utredningsskedet i samråd med skol- och kökspersonalen. Den slutliga planlösningen är signerad av skolans skyddsombud 2023-09-19.

Målsättningen var att ta fram projekteringshandlingar för en utförandeentreprenad som skulle utgöra underlaget för genomförandebeslut av Utbildningsförvaltningen och så att ett genomförande skulle kunna påbörjas juni 2024. Projekteringsgruppen bestod primärt av arkitekt, storkökskonsult, VVS, EL och Brand samt Konstruktion. Specialister inom kökskyla bidrog också till projekteringsarbetet under detta skede.

Skillnader med olika mått upptäcktes pga. bristfälliga relationshandlingar, något som krävde omprojektering samt extra platsbesök. Redovisning av befintliga brandcellsgränser var felaktiga och behövde utredas i detalj, befintliga glaspartier behövde bytas ut och utrymningsdörrar sättas in. Belysningen i matsalen, vikväggen mot folkhögskolan ingick inte i tidigare kalkyl heller. Det meddelades också att det brandlarmet behövde ses över då det ofta löste ut. De framtagna handlingarna beskriver ombyggnad av det befintliga brandlarmet men en uppskattad kostnad för ett nytt brandlarm finns med i projektkostnadsprognosen under punkt 5 nedan.

Granskningshandlingar levererades i juni efter drygt två månaders intensiva projekteringsarbete. Arbetet med de detaljerade projekteringshandlingar inkl. tekniska beskrivningar för A, K, Storkök, VVS, Brand och El fortsatte under augusti och september och färdigställdes i början av oktober 2023.

En utredning om ombyggnad av ventilationssystemet inklusive utbyggnad av det befintliga fläktrummet på husets tak gjordes parallellt under våren 2023, något som är nödvändigt för att klara dagens krav på ventilation. Bygglovshandlingar för utbyggnaden av fläktrummet togs fram under augusti och september. Konstruktören saknade handlingar över tak, mellanbjälklag och fläktrum och detta resulterade i extra utrednings- och projekteringstid för att få fram bygglovshandlingar. Bygglov beviljades 2023-10-10 men med begäran om komplettering kring vissa tekniska, något som kvarstår och som behöver färdigställas och skickas in till stadsbyggnadskontoret för att få startbesked.

Nya uppgifter kring produktionsplanering kom också fram under förslagshandlingskedet då skolan bekräftade att matsalen skulle behöva hållas i drift under skolåret. Beslut togs om att dela upp arbetet i två olika etapper där en del av matsalen färdigställs tidigare, under ett sommarlov, där eleverna och personalen kan äta under skolterminerna medan renoveringen fortsätter i köksdelen.

### 4.1 Analys och resultat

Projekterings- och kalkylarbetet under utredningsskedet utgick ifrån en planlösning som togs fram 2021-2022 i samråd med skol- och kökspersonalen dock utan väsentliga saker medräknade, något som uppdagades under förslagshandlingskedet 2023. Det har resulterat i en ökning av både projektkostnadsprognosen och tidplanen.

Uppdelning av entreprenaden i två etapper, tillsammans med osäkerheter kring arbeten i angränsande lokaler, har gjort att den totala byggtiden har utökats. Användning av matsalen under skolterminerna, tillsammans med pågående verksamhet i angränsande lokaler, ställer extra krav på byggentreprenaden när det gäller tider för extra störande arbeten såsom rivning och håltagning.

Projektkostnadsprognosen under punkt 5 nedan redovisar kalkylerade kostnader för de framtagna handlingarna, uppdaterat mars 2024, inklusive byggherrekostnader från utredningsskedet 2021 till och med bedömt projektavslut i september 2026. Bedömning av indexhöjning samt oförutsedda händelser under entreprenadtiden 2025-2026 finns också med. Även grovt uppskattade kostnader för ett nytt brandlarm och nödvändiga arbeten i restaurangen under skolköket har lagts till.

## 4.2 Risker

Projektets risker kretsar kring projektkostnadsprognosen och tidplanen.

Prognosen inkluderar grova bedömningar på tillkommande kostnader för arbeten i utrymmen som ligger utanför köket, faktorer som inte har inventerats i detalj och som inte är medräknade i projekteringshandlingarna ex. restaurangen på Kista torg som ligger under skolköket.

Den preliminära tidplanen förutsätter en effektiv start och lyckad prestation under en sommarlovsperiod och detta är sårbar i och med etapp 1 måste vara överlämnad och driftsatt innan höstterminens början så att eleverna och personalen har någonstans att äta.

Förutsättningarna för restaurangen under skolköket är idag inte helt klara men lokalen behöver troligen utrymmas under flera månader så att kökets gamla installationer kan rivs och nya ledningar installeras. Detta innebär att ytskikt inkl. innertak, väggar och golv kommer att behöva återställas efter arbetena blir klara. Merkostnaderna är svårbedömda då planlösningen i restaurangen är förändrad mot relationsunderlag men en grov bedömning finns under punkt 5 nedan. Ett detaljerat underlag för detta kan tas fram efter att genomförandebeslut är plats och kostnaden kan då preciseras mer.

Det allmänna marknadsläget med pågående krig, inflation och mer oförutsägbara energi- och materialpriser gör tidplanen och kostnadsprognosen mer osäker, med tanke på att merparten pengarna omsätts under 2025/2026. En indexhöjning på 8% under entreprenadtiden har lagts till under punkt 5 nedan, något som behöver följas upp under hela projektet.

Pågående verksamhet med bl. a. vård- och omsorgboende på våningarna ovanför köket innebär en risk men noggrann planering i samråd mellan berörda parter i god tid innan det specifika arbetet påbörjas kan reducera denna risk. När byggentreprenören är upphandlad och dialog har initierats kan man omvärdera detta.

När byggproduktionen påbörjas behöver lokalen mätas in och risk finns för att ytterligare fel i relationshandlingar uppdagas, som kan innebära ytterligare tillkommande oförutsedda kostnader.

## 4.3 Slutsats - förslag till beslut för genomförande

Rekommendationen är att gå vidare med projektet via genomförandebeslut från Utbildningsförvaltningen.

Osäkerheten kring tillkommande kostnader i samband med arbeten utanför köket behöver bevakas och följas upp. Vidare ska det allmänna marknadsläget hållas under uppsikt och följas upp innan upphandlingsskedet slutförs. En process för detta bör utformas mellan Micasa och Utbildningsförvaltningen ifall ytterligare beslut behöver fattas innan entreprenadkontrakt undertecknas.

Arbetet med entreprenadupphandlingen påbörjas först efter att genomförandebeslut har erhållits från Utbildningsförvaltningen, under november 2024 enligt nuvarande tidplan dvs positivt genomförandebeslut med beställning från Utbildningsförvaltningen i början av oktober 2024. Upphandlingstiden beräknas till 4-5 månader exklusive eventuella överklagan.

## 5 Redovisning ekonomi

Projektkostnadskalkylen från 2022, som låg till grund för inriktningsbeslutet, visade sig efter projekteringsarbetet 2023 vara baserad på dels felaktigt dels ofullständigt underlag och uppdaterades därför i takt med att detaljerade handlingar togs fram. Micasa's projektkostnadsprognos reviderades efter att kalkylen uppdaterades augusti 2023 under förslagshandlingsskedet. Ytterligare uppdatering av kalkylen gjordes under mars 2024 och redovisas här inkl. bedömning på kostnader som **inte** ingår:

Projektkostnad enligt kalkyl	31.466.282 kr	Framtagna handlingar plus byggherrekostnader mars 2024
<i>Indexhöjning under entreprenadtiden</i>	<i>1.972.345 kr</i>	<i>8% av entreprenadkostnaden</i>
<i>Oförutsett</i>	<i>1.232.715 kr</i>	<i>5% av entreprenadkostnaden</i>
<i>Tillkommande arbeten restaurang</i>	<i>1.000.000 kr</i>	<i>Bedömning mars 2024</i>
<i>Tillkommande arbeten nytt brandlarm</i>	<i>500.000 kr</i>	<i>Bedömning mars 2024</i>
<b>Projektkostnadsprognos</b>	<b>36.171.342 kr</b>	

## 6 Redovisning tid

Tidsåtgången för produktionen uppskattas till 15 månader för projektet totalt om det delas i två etapper enligt skolans önskemål.

Den föreslagna preliminära tidplanen innebär att etapp 1 påbörjas direkt efter skolavslutningen 2025 och färdigställs innan skolstart augusti 2025, då en del av matsalen behöver nyttjas av skolan kontinuerligt under skolarbetet. Renoveringsarbetet fortsätter sedan i de andra delarna av lokalen under skolarbetet 2025-2026 inkl. sommarlov 2026.

Uppdelning av entreprenaden i två etapper innebär begränsningar med vad som är genomförbart under etapp 1 eftersom tiden för att iordningställa denna första etapp blir då direkt kopplad till sommarlovsperioden. Detta tillsammans med osäkerheter kring nödvändiga arbeten i angränsande lokaler har gjort att den totala bedömda byggtiden har utökats under förslagshandlingsskedet.

## 7 Framtagna handlingar

Projekteringshandlingar för de olika tekniska disciplinerna, som kalkylen är baserad på, finns på projektsajten Interaxo:

<https://ix.interaxo.com/micasa.se/10661-kpenhamn-1---storkk/documentLibrary/de4cfba5-55d2-41c7-9301-aac3be999499>