

NORABOSTÄDER NORAFÄSTIGHETER	Uppdrag systemhandling	2024-04-30
	- Nya karlsängskolan	Michael Swall
		Sida 1 av 2

Bakgrund och projektstatus per 2024-04-30

Översiktlig beskrivning av projektets olika skeden, faser och kritiska moment:

1. Upphandling av arkitekt för genomförande av förstudie
2. Genomförande av förstudie tillsammans med referens- och arbetsgrupper från berörda verksamheter
 - a. Programhandling baserad på förstudien
 - b. Fördjupad programhandling
3. Systemhandling
 - a. Upphandling av projektör för framtagande av systemhandling
 - b. Framtagande av systemhandling baserad på programhandling
 - c. Framtagande av bygglovshandling
4. Framtagande av förfrågningsunderlag FFU
 - a. Beslutad systemhandling stämplas om till FFU
 - b. Arbetsmiljöplan mfl. dokument
 - c. Administrativa föreskrifter med upphandlingsformer mm. tas fram
5. Detaljplan (DP) laga kraft, prel. tidplan Q1 2025
6. Anbudsinfodran totalentreprenör på förfrågningsunderlag när DP vunnit laga kraft
7. Bygglövsansökan när DP vunnit laga kraft
8. Slutligt investeringsbeslut baserat på infodrade anbud i pkt 6
9. Upphandling entreprenör
 - a. Framtagande av bygghandling
10. Byggproduktion
11. Överlämnande till verksamhet och idrifttagande av ny skola

Projektet nya Karlsängskolan är per dagens datum i ett skede där pkt. 1 – 2b Fördjupad programhandling är utförd. Förenklat innebär den fördjupade programhandlingen att rätt rum är på rätt plats och att rummens funktioner är klarlagda. Därutöver är materialval som är viktiga att kravställa på i nästa skede, systemhandling, identifierade. I programhandlingsskedet är det främst arkitekterna som definierat helheten och där så erfordrats har några valda kompetenser som t.ex. statiker och brandkonsult konsulterats.

Nästa steg - systemhandling

Framtagande av pkt 3. Systemhandling tar projektet in i nästa viktiga fas. I denna fas behöver en komplett projekteringsgrupp med expertkompetenser som exempelvis brand, vs, luft, styr, lås och larm, statiker, hiss, el, hållbarhet m.fl projektörer handlas upp tillsammans med en projekteringsledare som samordnar alla discipliner. I systemhandlingsskedet tas detaljeringsnivån vidare ett steg från programhandlingens - rätt funktion i rummen, till att kravställa på övergripande systemval.

Kortfattat fokuserar systemhandlingarna på de övergripande tekniska lösningarna och principerna, medan ytterligare nästa steg i detaljeringsnivån "Bygghandling" innehåller mer djupgående och detaljerade instruktioner för hur byggnaden ska konstrueras. Vid en totalentreprenad, som är planen i detta fall, tas bygghandlingar fram av byggentreprenören. Rätt kravställda systemhandlingar säkerställer att bygghandlingarna och i slutänden den färdiga produkten är i linje med programhandling och de krav byggherren ställt.

Systemhandlingarna definierar och beskriver byggprojektets målsättning och kravbild, och innehåller bland annat de olika projektörernas samordnade ritningar och beskrivningar vilket ger en övergripande bild av ett systemtänk i det planerade byggprojektet. I systemskedet utreds vilka tekniska system, material med mera som utgör de önskade lösningarna för att projektet ska uppnå önskad funktion i både användning och drift. Byggnadens konstruktiva utformning och tekniska installationssystem definieras till en helhet. Här ingår också att ta fram projektets miljöplan och arbetsmiljöplan.

NORABOSTÄDER NORAFÄSTIGHETER	Uppdrag systemhandling	2024-04-30
	- Nya karlsängskolan	Michael Swall
		Sida 2 av 2

Tider

- Att ta fram systemhandling bedöms ta ca 6 månader från det att en projekteringsledare och projekteringsgrupp är upphandlad. Prel. tidplan för framtagande av systemhandling Q3-Q4 2024
- Detaljplan beräknas vinna laga kraft under Q1 2025.
- Bygglov kan sökas först när detaljplan vunnit laga kraft
- Förfrågningsunderlag förbereds och görs klart under Q1 2025 i en parallell process i slutfasen av DP processen
- Anbudsinfordran slutet Q1 2025 när DP vunnit laga kraft
- Slutligt investeringsbeslut att handla upp mest fördelaktigt anbud sker snarast efter anbudsutvärdering
- Upprätta bygghandlingar prel. Q3-Q4 2025
- Byggproduktion prel. Q1 2026 – Q2 2028
- Idrifttagande skolverksamhet prel. slutet Q2 2028

Risker/möjligheter

Risk finns att DP kan bli fördröjd pga. överklagan eller invändningar från sakägare. Det kan teoretiskt innebära att vissa ändringar i detaljplanen kan bli tvingande, vilka i sin tur kan behöva hanteras i systemhandlingen med ett visst merarbete som konsekvens. Risken bedöms totalt sett som låg och rimlig då dialog mellan projekteringsgrupp och ev. indikationer på invändningar fortlöpande kommer stämmas av under granskningskedet.

Det finns en stor fördel i att nyttja tiden och driva systemhandlingen som en parallell process med DP och tills den vunnit laga kraft. Dels för att hålla tempo i projektet, dels för möjlighet att ta del av de ekonomiska konkurrensfördelar som den rådande marknaden fortfarande kan medföra i början av 2025 när upphandling i så fall planeras ske.

Tidsåtgång för upphandling av projekteringsgrupp ca 3 månader och därefter framtagande av systemhandling ca 6 månader. Det innebär att om systemhandling istället påbörjas när DP vunnit laga kraft prel slutet Q1 2025 så kommer byggstart och ibruktagande av ny skola förskjutas med ca 9 månader mot ovan bedömda tider.

Förslag till beslut

NFAB föreslås att uppdras att handla upp framtagande av :

- Pkt. 3 - 3c Systemhandling och
- Pkt. 4 - 4c Framtagande av förfrågningsunderlag FFU

Budget för ovan är bedömd till 10 000 000 SEK exkl. mervärdesskatt. Dessa kostnader är en del av byggherrekostnaderna i den tidigare framtagna och presenterade projektkalkylen.

Nora 2024-04-30

För NFAB
Michael Swall
Eva Henebäck