



Blankett för avvikelse från uppdragsplan eller projektplan i investering och inhyrning

1.1 Information om uppdraget/projektet

Projektnamn	Norra dragspelsgatan 33 verksamhetsanpassningar dagverksamhet		
Projektnummer	23131		
Typ av projekt	☒ Investering	☐ Inhyrning	
Beställande nämnd	ÄVO		
Diarienummer	2023-00907		
Projektledare	Alice Persson		
Projektansvarig	Johan von Brömsen/ Martina Nilsson		

1.2 Information om avvikelsen

Vad gäller avvikelsen?	☒ Tid	☒ Kostnad	☒ Omfattning (exkl. TKA-avsteg)
Avvikelse från:	☐ Uppdragsplan, förstudie	☐ Uppdragsplan, fortsatt utredning	☒ Projektplan
Om avvikelse från projektplan, påverkas hyressättningen av avvikelsen	☒ Ja En uppdaterad prel. hyra behöver tas fram.		
	☐ Nej		

Orsak till avvikelser

Avvikelse tid av följande anledningar:

- Bygglövsansökan krävde mer tid än väntat med anledning av att användningsområde i detaljplan inte stämde överens med ny tilltänkt verksamhet. För mer information, se bilaga "Erfarenhetsåterföring Norra dragspelsgatan 33". Detta medförde att tidplanen försenades med 9 månader.
- Projektering krävde mer tid och resurser än beräknat. Anledningar till detta är Bland annat oförutsedda förutsättningar exempelvis: konstruktionsåtgärder i flertalet utrymmen samt VVS åtgärder. Projekteringen har även dragit ut på tiden med anledning av ökad omfattning. För tydligare spec. av utökad omfattning, se nedan rubrik "avvikelse omfattning".
- Tidplan påverkas av upphandling entreprenör eftersom erhållet anbud är högre än nuvarande budget. Detta påverkar tidplan eftersom projektet behöver gå upp för en avvikelse i SFF styrgrupp, vilket i sin tur medför ledtid i interna processer hos SFF och ÄVO. För uppdaterad tidplan se bilaga "uppdaterad tidplan samt REV uppdragsplan".
- Förutsättningar har ändrats under projektets gång vilket har möjliggjort att tidplan kunnat förlängas. Detta har även medfört att kostnad/omfattning kunnat utökas enligt verksamhetens behov. För tydligare spec. av utökad omfattning, se nedan rubrik "avvikelse omfattning".

Avvikelse kostnad följande anledningar:

- Eftersom omfattning (spec. nedan) utökats har det anbud som EV. kommer antagas överstiga nuvarande budget. För spec. kostnader, se bilaga "projektplan REV, rubrik 7, EKONOMI".
- Kostnader för det tidigare angöringszon- projektet lades till i huvudprojekt på grund av bättre avskrivningstid enligt tidigare ÖK. För spec. kostnader, se bilaga "projektplan REV, rubrik 7, EKONOMI".
- Förutsättningar har ändrats under projektets gång vilket har möjliggjort att tidplan kunnat förlängas. Detta har även medfört att kostnad/omfattning kunnat utökas enligt verksamhetens behov.

Sammanställning kostnadsposter avvikelse	
Underskott budget	2 100 000 kr
Prognos eventuella ÄTA- kostnader 15%	1 965 000 kr
Kostnad byggledare och besiktning	400 000 kr
Kostnad projektledare (från och med godkänd avvikelse)	500 000 kr
Kostnad BIS (beställarens installationssamordnare, intern resurs)	120 000 kr
Oförutsedda byggherrekostnader	250 000 kr
Total Avvikelse	5 353 000 kr
Ny budget	18 305 000 kr

Avvikelse omfattning följande anledningar:

- Projektets omfattning har ökat i samband med projektering och ändrade förutsättningar i tid. Avvikelse i omfattning beror dels på utökade behov, dels på oförutsedda ändringar som behöver utföras. I nedan tabell redovisas de utökningar i omfattningen som främst varit kostnadsdrivande.

Utökad omfattning
Konstruktionsåtgärder vid bland annat rehab och personalrum/konferens/kök. Åtgärderna behöver genomföras för att möjliggöra att planlösning blir ändamålsenlig för verksamheten.
VVS-åtgärder utökades i samband med projektering som en följd av övriga ändringar.
De WC-D och RWC-D som fortsatt skall ha "dusch- funktion" behöver nya ytskikt, befintliga är undermåliga för ändamålet. Detta framkom under perioden för projektering. Samtliga RWC byggs även om enligt nuvarande krav på RWC. Initialt var inte tanken att det skulle behövas då samtliga boenderum är utrustade med HWC (enligt 1995 byggstandard) och bedömdes ändamålsenliga av verksamheten. Eftersom omfattningen på anpassningarna blev såpass stora gjordes bedömningen av arkitekt att RWC behövde anpassas enligt nuvarande standard.
Eftersom Norra dragspelsgatan 33 kommer besökas av personer med nedsatt hörsel (deltagare och ev personal) kompletterades behovet med en hörslinga i följande utrymmen: Personalrum/ konferenssal, samt samtliga kök/vardagsrum i de tre avdelningarna. Förtydligande: I verksamhetens behovsbeskrivning finns "hörslinga" angivet. Detta behov framkom under workshop som AP och SR höll tillsammans med ÄVO som stöd i framtagandet av behovsbeskrivning. Hörslingan som syftas till i behovsbeskrivningen är en hörslinga med "naturljud" och är inte en sådan hörslinga som tillkommer i avvikelsen.
Anpassningar av innergård lades till i projektet med anledning av att vi hade möjligheten att förlänga tidplan. Projektet hade dessvärre inte med detta i huvudsaklig budget med anledning av tidsbrist (prio 4). Planen var från början att anpassning av innergård skulle ske i samband med projektet för avdelning 4.

Förtydligande: Innergårdens befintliga skick medför en fallrisk för deltagarna med anledning av ojämnt underlag. Det i samband med att nya entréer mot innergård skall tillskapas tog projektgruppen beslut om att vi tar ett helhetsgrepp gällande innergården. Detta möjliggjordes av förlängd tidplan.

Projekt gällande angöringszon flyttades till huvudprojekt enligt ovan.

1.2.1 Vidtagna åtgärder

Kontinuerlig dialog med beställande verksamhet gällande status i projektet.

1.3 Sammanfattning

1.3.1 Sammanfattning vid avvikelser från projektplan

	Ursprunglig projektplan	Tidigare godkända avvikelser	Denna avvikelse	Sammanfattning
Tid	Datum för slutbesiktning: December 2024	Genomförandefas förlängd med: -	Begäran om förlängning med: Ca 1 år och 6 månader	Ny tid för slutbesiktning: 2026-06
Kostnad	Budget vid investeringsbeslut: 12 970 000kr	Tidigare utökad budget: Ej aktuellt	Begäran om utökade investeringsmedel: 5 335 000 kr (41% av ursprunglig budget) Se nedan för redovisning av poster.	Ny total projektkostnad: 18 305 000 kr (141 % av ursprunglig budget)
Omfattning	Behov/kvalitet: Enligt behovsbeskrivning	Behov/kvalitet ändrad: Utökade behov i samband med projektering	Begäran om ändring av behov/kvalitet: Enligt nya behov	Nytt behov/kvalitet: Flertalet tillkommande behov enligt ÖK/förutsättningar.
Hyra	Preliminär årshyra (tidigare beslutad) 1 883 463 kr	Preliminär hyra utökad med: -	Begäran om utökad prel. årshyra: 876 573 kr	Ny preliminär årshyra: 2 760 000 kr

1.3.2 Datum för tidigare tagna beslut

Beslut att starta förstudie (uppdragsplan förstudie): 2023-06-06

Eventuella godkända avvikelser från uppdragsplan förstudie: Ej aktuellt

Beslut att fortsätta utreda (uppdragsplan fortsatt utredning): Ej aktuellt

Eventuella godkända avvikelser från uppdragsplan förstudie: Ej aktuellt

Beslut att genomföra (projektplan): 2023-11-01

Eventuella godkända avvikelser från projektplan: Ej aktuellt

1.4 Bilagor

Projektplan REV 2025-04-09

Uppdaterad tidplan 2025-04-04 samt 2025-04-09

Ekonomiska konsekvenser dat 2025-04-08 samt tidigare beslutsunderlag dat. 2023-12-08

Erfarenhetsåterföring dat. 2024-05-21

Beslut (fylls i av styrgruppen)

Om avvikelsen ligger inom styrgruppens mandat:	☐ Styrgruppen godkänner avvikelsen	☐ Styrgruppen avslår avvikelsen
Om avvikelsen ligger utanför styrgruppens mandat:	☐ Styrgruppen beslutar att ta ärendet vidare till nämnd	☐ Styrgruppen avslår avvikelsen
Om avvikelsen avslås, skriv motivering och plan för agerande framåt:	<i>Skriv motivering och plan för agerande framåt här.</i>	

Hänvisning till avsnitt i Stadsfastighetsförvaltningens delegationsordning

- Kap 3.2.3
- Verksamhetschef projekt och investeringsavdelningen har rätt att fatta beslut om avvikelser:
 - Ekonomiska avvikelser upp till 10 miljoner alt upp till 5 % av den totala projektbudgeten i projekt med genomförandebeslut, större än 5 200 pbb
 - Ekonomiska avvikelser upp till 10 miljoner alt upp till 10 % av den totala projektbudgeten i projekt med genomförandebeslut, mindre än 5 200 pbb
 - Ekonomiska avvikelser upp till 10 miljoner alt upp till 25 % mot utredningsbudget i projekt eller uppdrag före genomförandebeslut
 - Tidsavvikelser
 - Kvalitetsavvikelser mot teknisk standard (Beslut krävs i samråd med Sakkunnig FF)
 - Omfattningsavvikelser
- Beslut tas i Stadsfastighetsnämnden om:
 - ekonomiska avvikelser över 5 % i projekt med genomförandebeslut, större än

5 200 pbb

- ekonomiska avvikelser över 10 miljoner alt över 10 % av den totala projektbudgeten i projekt med genomförandebeslut, mindre än 5 200 pbb

-ekonomiska avvikelser över 10 miljoner alt över 25 % mot utredningsbudget i projekt eller uppdrag före genomförandebeslut.

Febe Patriksson / Andreas Sjunnesson

Verksamhetschef, Projekt- och investeringsavdelningen