

FAS 2 ÄOC Sörberge

Förutsatt att beställaren (Socialnämnden) godkänner avslut av FAS 1 och en uppstart av Fas 2 kommer Timråbo som projektägare att initiera ett fördjupat utredningsarbete enligt gällande avtal. I avtalet beskrivs faserna enligt nedan:

Fas 1 Utredning (Kravfångst, markfrågor och detaljplan)

Fas 2 Projektering (Konstruktion, markköp, förfrågningsunderlag)

Fas 3 Upphandling (Upphandling, byggstart och slutförande)

Tidigt i FAS 2 behöver projektet gemensamt besluta om vilken entreprenadform* respektive upphandlingsform* som avses användas, vägvalet är helt avgörande för hur mycket resurser som läggs i det tidiga skedet på detaljerade tekniska utredningar.

Beroende på entreprenadformen som beslutas kommer ÄOC-projektet direkt eller indirekt bekosta omfattande projekteringsinsatser. Till exempel "A-Projektering" dvs en arkitektupphandling med syfte att arkitektoniskt gestalta byggnaden både till det yttre och det inre mer i detalj. I samband med detta kommer ett rumsfunktionsprogram att preciseras i samråd med arbetsgrupperna, en byggnadsbeskrivning upprättas plus att ytmatriisen kommer att uppdateras.

"K-projektering" dvs upphandling av projektering gällande konstruktionen av bygganden samt övrig teknisk projektering så som markanvändning, vatten, avlopp, ventilation, värme, sanitet, el/data och andra hyresgäst anpassade tekniska lösningar. Resultaten från projekteringen utgör underlag för framtagande av en ny och förfinad projektkalkyl och hyreskalkyl.

Syftet med FAS 2 är tillgodose samtliga krav som beställaren har och omsätta det till en systemhandling som efter godkännande av verksamheten kan ligga till grund för rätt upphandlingsform och den valda entreprenadformen. Tillsammans med kalkylen utgör detta beslutsunderlag för att gå vidare till Fas 3 – Upphandling, detaljprojektering och byggstart.

Vidare förväntas detaljplanen bli godkänd under hösten 2022 och att Timråbo inför FAS 3 köper berörd fastighet av Timrå kommun.

Budgeten för FAS 2 uppskattas till mellan 5-15 % av den kommande kostnaden för byggentreprenaden, dvs cirka 9-28 mnkr, exkl markköp.

* ENTREPRENADFORMER

Begreppet entreprenadformer handlar om vilket ansvar en byggentreprenör har avseende funktionen på det som skall byggas. Exempel på entreprenadformer:

Utförandeentreprenad
Totalentreprenad
Styrd totalentreprenad

* UPPHANDLINGSFORMER

Begreppet upphandlingsformer handlar om hur många leverantörer du som byggherre väljer att ha din affärsuppgörelse med och vem som ansvarar för samordningen på arbetsplatsen. Exempel på upphandlingsformer:

Generalentreprenad
Delad entreprenad
Underentreprenad

Ett byggprojekt utgör alltid en kombination av de båda