



Investeringsprocess byggnader

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Fastställd/upprättad	Beslutsinstans
Investeringsprocess byggnader	Anvisning	2018-04-26	Kommunchef
Dokumentansvarig/processägare	Version	Senast reviderad	Giltig till
Kommunstyrelsen/fastighet- och servicenämnden	2		2022-12-31
Dokumentinformation	Gäller för större investeringsprojekt byggnader med större markanläggningar i Piteå Kommun		
Dokumentet gäller för	Samtliga förvaltningar		



Bakgrund och syfte

Denna anvisning är framtagen för att tydliggöra och kvalitetssäkra handläggningen av större investeringar i byggnader i Piteå kommun.

Definition

Investeringsprocessen beskriver vad som skall ingå i investeringens olika faser och hur beslutspunkter skall hanteras och förankras med beslutande organ (Berörd nämnd/Kommunledning/Beredning Kommunstyrelsens arbets- och personalutskott/Kommunstyrelsens arbets- och personalutskott/Kommunstyrelsen/Kommunfullmäktige).

En byggnad är en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.

Syfte

Det övergripande syftet med anvisningarna rörande investeringsprocessen är att skapa tydliga beslutspunkter i investeringsprojektets olika faser för att säkerställa en ökad kvalitet i projektgenomförandet.

Grundläggande villkor för investeringsprocessen

Anvisningarna gäller för större/komplexa investeringar. Kan användas i alla typer av byggprojekt.

Prognos för slutkostnad redovisas till nämnd 3 ggr per år (fördjupat månadsbokslut, delårsbokslut och årsbokslut) av verksamhetsområdeschef eller annan utsedd.

Verksamhetsområdeschef eller annan utsedd utför avstämning månadsvis med respektive projektledare av projektstatus, utfall och prognos för kvarstående kostnader i projekten.

Investeringsprocessens olika faser:

- | | |
|---------------|---|
| 1. Initiering | Uppdragsbeskrivning från verksamhet/lokalresursplanering/strukturplan. Grovt uppskattad kostnadskalkyl (K0). I normalfallet ska hänsyn tas till ordinarie VEP process, med investeringsäskande inklusive förändring av driftkostnader/intäkter från ansvarig nämnd. |
| 2. Förstudie | Beskriva verksamhetens och de tekniska behoven grovt, fakta insamling, verksamhetens behov, bedömning av fastighetens skick, grova skisser, mycket grov kostnadskalkyl (K1) baserade på m ² -priser. |



Piteå kommun

- | | |
|-----------------|---|
| 3. Program | Framtagning av besluts- och projekteringsunderlag, förfinade skisser, grov kostnadskalkyl (K2), beskrivningar. |
| 4. Projektering | Framtagning av upphandlingsunderlag: detaljerad beskrivning över vad som skall byggas. Kostnadskalkyl (K3) tas fram utifrån färdigprojekterade handlingar |
| 5. Upphandling | Anbudsförfarande. Kostnadskalkyl (K4) tas fram utifrån inkomna anbud. |
| 6. Entreprenad | Genomförande av byggnationen. Månadsvis avstämning av kostnadskalkylen. |
| 7. Avslut | Inflyttning av verksamhet, relationshandlingar.
Slutredovisning enligt särskild anvisning ska göras årligen, under första kvartalet, för projekt som färdigställts föregående år.
Slutredovisningen ska först godkännas av ansvarig nämnd, som sedan för ärendet vidare till Kommunstyrelsen (KS) och Kommunfullmäktige (KF). Slutredovisningen ska anmälas i ett eget ärende från respektive nämnd och ska inte vara en del av årsredovisningen. |
| 8. Uppföljning | Utvärdering av resultatet och hur processen fungerat. Sker genom intervjuer med berörda. |

Roller och ansvar i investeringsprocessen:

- Projektägare (Förvaltningschef eller annan utsedd från Fastighets- och serviceförvaltningen/Samhällsbyggnad/Socialtjänsten/Kultur, park och fritid/Utbildningsförvaltningen): Ansvarar för att projektets ramar och intentioner följs under hela projektiden. Utser styrgrupp vid behov, kan avse strategiska beslut gällande alternativa placeringar, avgränsningar, plan- och gestaltungsfrågor
- Representant samhällsbyggnad: Bevaka plan, mark och infrastrukturfrågor
- Representant kultur, park och fritid: Bevaka grönytefrågor
- Verksamhetsområdeschef Drift, teknik & projekt, Fastighets och serviceförvaltningen: Se ovan
- Lokalstrateg (Fastighets- och serviceförvaltningen alternativt Utbildningsförvaltningen): Ansvarar för framtagande av programhandling, leder projektet under utvecklingsfasen
- Kundförvaltare (Fastighets- och serviceförvaltningen): Deltar i utvecklingsfasen och vid avslut.
- Teknikansvariga (Fastighets- och serviceförvaltningen): Deltar från utvecklingsfasens programskede och fram till uppföljningsfasen.
- Projektledare (Fastighets- och serviceförvaltningen/Konsult): Leder projektet under genomförandefasen



Piteå kommun

- Byggladare (Fastighets- och serviceförvaltningen/Konsult): Leder projektet under entreprenadfasen
- Projektgrupp: Följer upp och beslutar om större projektförändringar. Består av projektägare, eventuellt representant samhällsbyggnad, verksamhetsområdeschef Drift, teknik & projekt, lokalstrateg, projektledare och eventuellt byggladare.

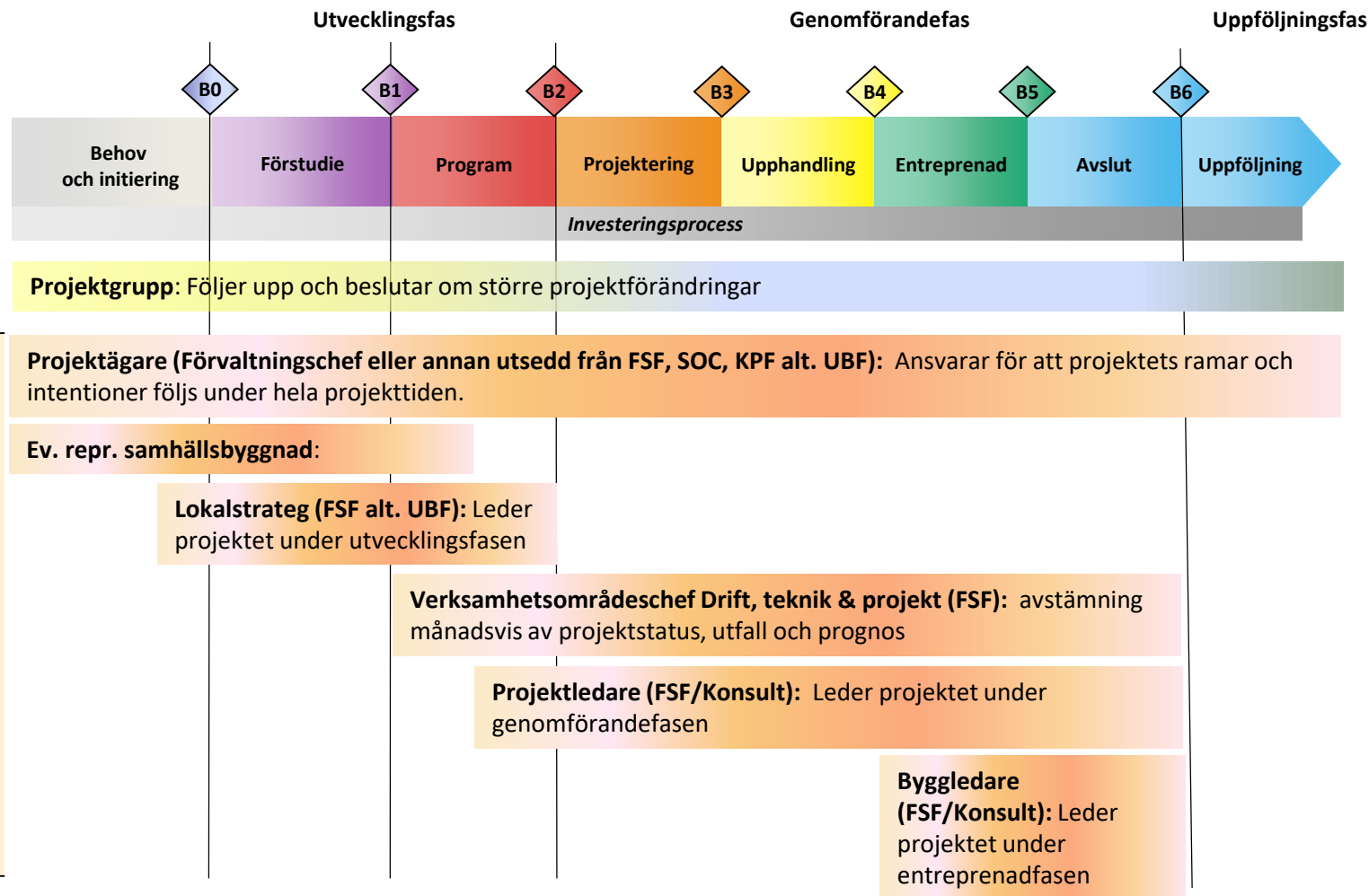
Rutin för investeringsprocessen

Se bilaga 1, Investeringsprocessen

Se bilaga 2, Påverkan/projektkostnad

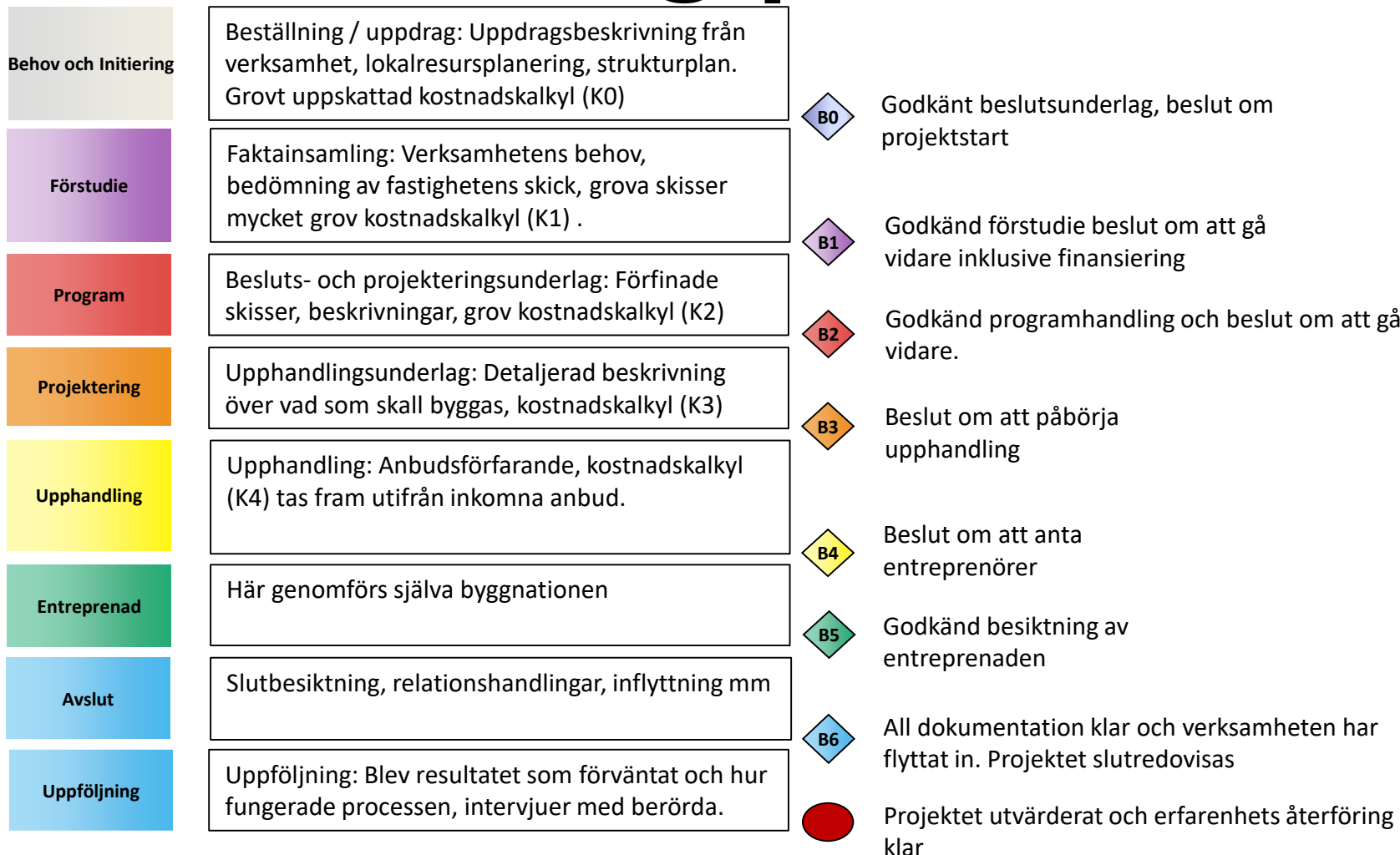


Investeringsprocessen





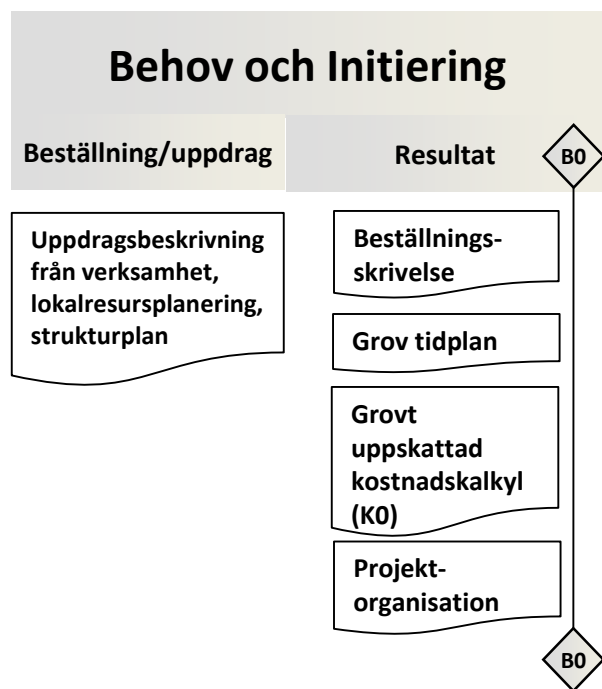
Investeringsprocessen





Investeringsprocessen

- Godkänt beslutsunderlag kan komma från exempelvis beslut i VEP, strukturplan eller beställning från verksamhet.
- Beställningsskrivelse från projektägaren, avgränsningar och förutsättningar ska framgå.
- En första grov tidplan upprättas tillsammans med lokalstrateg.
- Projektorganisation för utvecklingsfasen tillsätts av fastighets- och serviceförvaltningens/ utbildningsförvaltningens lokalstrateg.





Investeringsprocessen

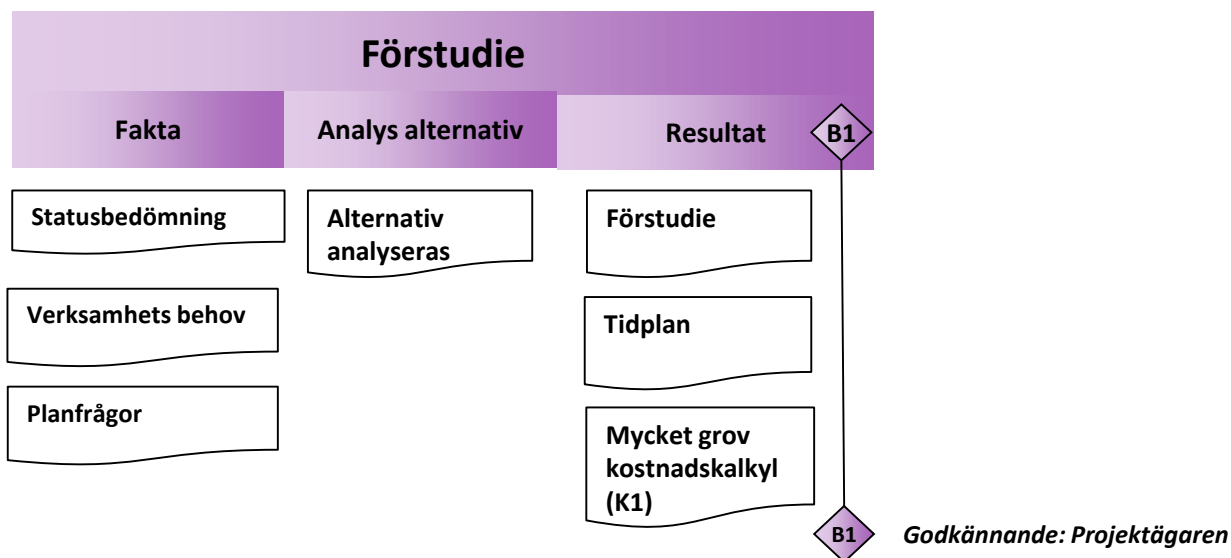
Beställningsskrivelse

Grov tidplan

Projektorganisation

Grovt uppskattad
kostnadskalkyl
(K0)

Ska beskriva verksamhetens och de tekniska behoven grovt





Investeringsprocessen

Förstudie

Tidplan

Mycket grov
kostnadskalkyl (K1)

Program

Nuläge

Behov

Utformning

Resultat

B2

Statusbedömning

Mötesprotokoll

Mötesprotokoll

Investering
Programhandling

Verksamhets
beskrivning

Analyser och
nyckeltal

Skisser

Tidplan

Systemhandling

Investeringsbilaga
VEP

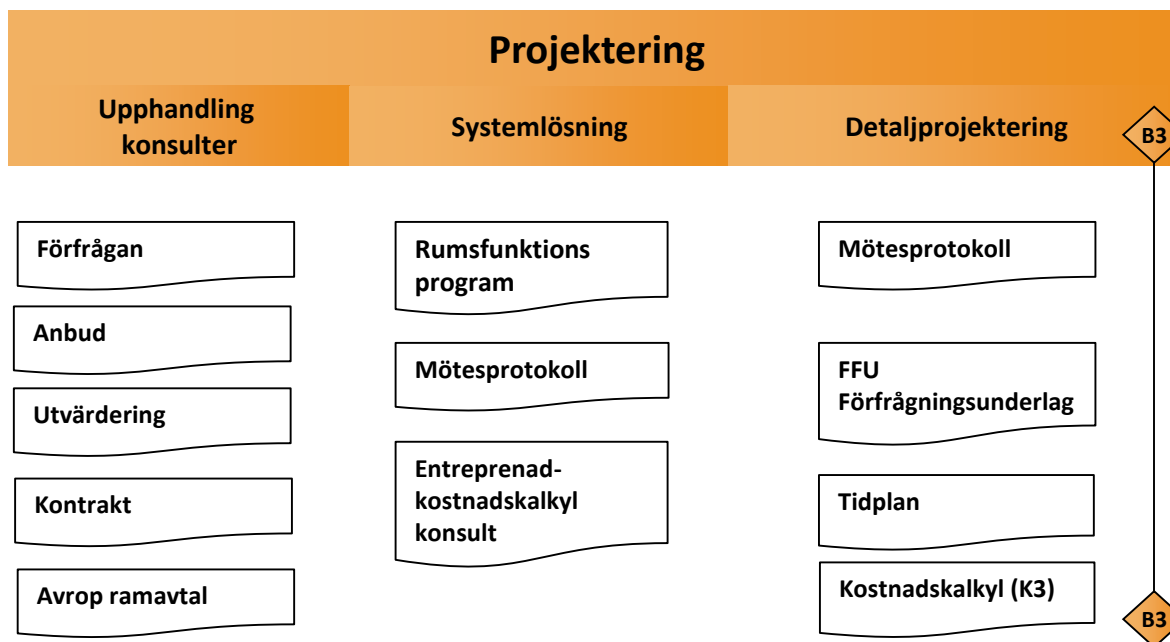
Grov
kostnadskalkyl (K2)

B2

Godkännande: Projektägaren
Förankring: Berörd nämnd /
Kommunledning / Beredning KSAPU



Investeringsprocessen



Godkännande: Projektägaren
Vid avvikelse förankring: Berörd nämnd /
Kommunledning / Beredning KSAPU (Ansvar
Projektägaren)



Investeringsprocessen

FFU
Förfrågnings
underlag

Tidplan

Kostnadskalkyl
(K3)

Upphandling

Förfrågan ut

Anbud in

Anbuds
utvärdering

Beslutsunderlag

B4

FFU

Inkomna
anbud

Utvärdering

Tjänste-
skrivelse

Annon

Diarium

Presentation

Anbuds
förtydligande
PM

Tilldelnings
besked

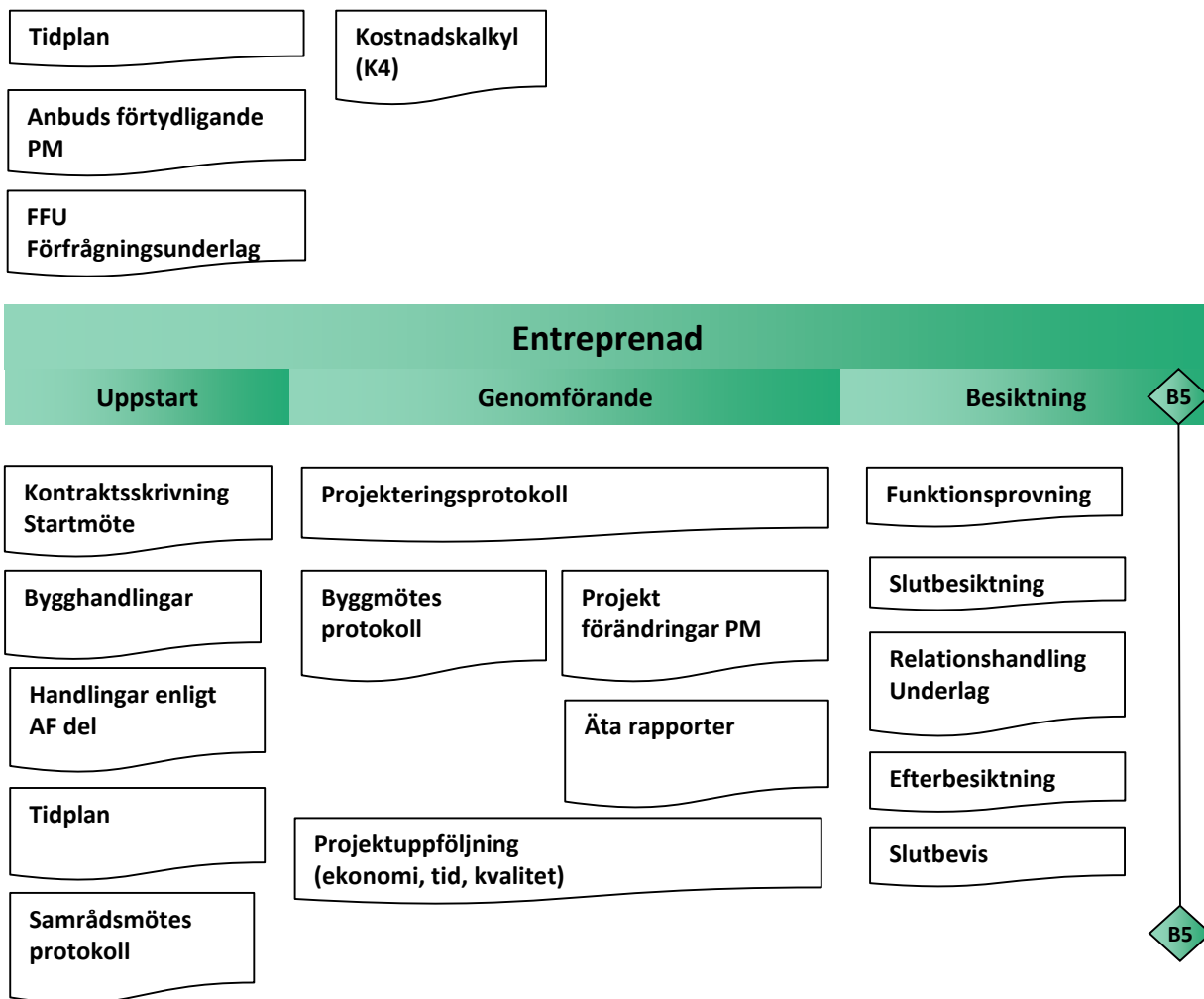
Kostnadskalkyl
(K4)

B4

*Beslut om att upphandla entreprenörer: KSAPU
(Ansvar: Förvaltningschef FSF)
Vid avvikelse förankring: Berörd nämnd /
Kommunledning / Beredning KSAPU
(Ansvar Förvaltningschef FSF)*



Investeringsprocessen



*Godkänd besiktning av
entreprenaden och alla
anmärkningar åtgärdade:
Projektledare.*



Investeringsprocessen

Relationshandling
Underlag

Besiktningsprotokoll

Slutbevis

Avslut

Inflyttning

Dokumentation

Slutredovisning

Överlämnande

B6

Relationshandling

Tjänsteskrivelse
slutredovisning

Ifylld checklista

Drift- och
underhållsinstruktion
er

Slutredovisning
(verksamhet och
ekonomi)

B6

*Godkännande: Projektledaren
Slutredovisning: Fullmäktige*



Investeringsprocessen

Besiktningsprotokoll

Slutredovisning

Uppföljning

Protokoll från
uppföljningsmöte

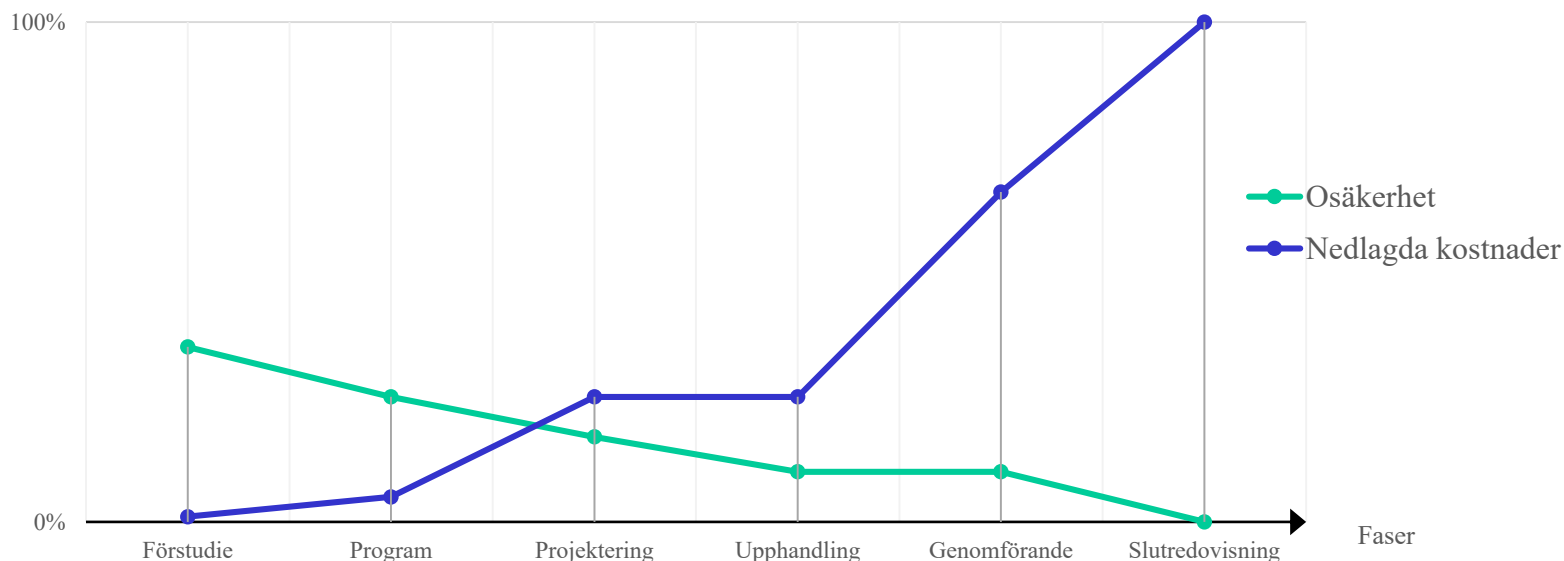
Erfarenheter



Projektet utvärderat och erfarenhets återföring klar



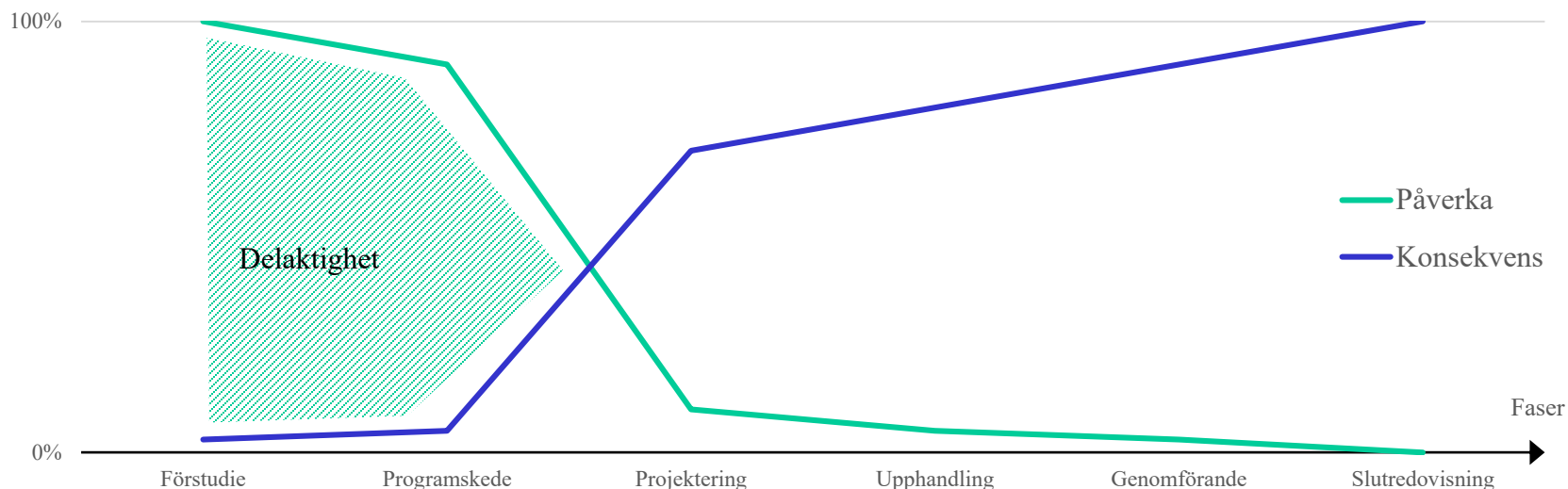
Variation/Osäkerhet projektkostnad



Efter fas:	Nedlagda projektkostnader ca:	Kostnadskalkyl:	Osäkerhet rörande projektkostnader i storleksordningen ca:
Initiering	<1%	K0	+/- 0 - 50%
Förstudie	1%	K1	+/- 0 - 40%
Program	5%	K2	+/- 0 - 30%
Projektering	15 - 25%	K3	+/- 0 - 25%
Upphandling	15 - 25%	K4	+/- 0 - 10%
Genomförande	100%	Slutredovisning	0%



Möjlighet att påverka slutresultatet



Delaktighet i tidiga skeden av projekt är viktigt. När projekteringen är klar, får varje förändring relativt stora konsekvenser, som är kostnadsdrivande. Därför är det mycket viktigt att via god samverkan fånga upp verksamhetens synpunkter och fastighetstekniska krav under förstudie- och programfasen.