Projektrapport Lager

Rapport till: Styrgrupp Lager

Mötesdatum: 2024-06-11

Upprättad av: Mattias Fors

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Avsnitt** | **Uppdaterad datum** | **Kommentar** |
| Projektstatus  | 2023-11-05 |  |
| Ekonomi | 2024-06-10 |  |
| Tidplan | 2024-04-09 |  |
| Projektinformation | 2024-06-10 |  |
| Risker  | 2024-03-10 |  |
| Beslut | 2024-01-14 |  |
| Bilagor | 2023-01-13 |  |

# Förord/Ingress

Regionstyrelsen beslutade 30 mars 2023 om att godkänna tecknande av hyresavtal för centrallager och gav regiondirektören i uppdrag att signera avtal med en årshyra om 19.9 miljoner kronor med avtalstid om 20 år. Under samma styrelsemöte beslutades även medelstilldelning om sammanlagt 58 miljoner kronor för utrustningsinvestering under åren 2024-2025.

1. Projektstatus
	1. Tid

Ny preliminär inflyttningstid är 1 juli 2025. Tilläggsavtal har signerats för nya tider eftersom villkor för avtalet och tid gällande bygglov hade gått ut. Ny tid för villkoret lagakraftvunnet bygglov är 31 mars 2024.

Hyresavtalet är villkorat med att entreprenadkontraktet ska vara tecknat 30 april 2024.

* 1. Kvalité

Regionfastigheter har tagit fram ett rumsfunktionsprogram och programhandling för projektet. Entreprenaden delas in i två faser, där den första fasen består av framtagande av systemhandling samt upprättande av förfrågningsunderlag. Fas 2 består av detaljprojektering och genomförande.

* 1. Ekonomi
* Hyreskostnad 19,9 miljoner kr/år (1160 kr/kvm), 20 årig avtalstid.
* Kostnad för konsulttjänst angående säkerhet 150 tusen kronor.
* Utrustningskostnad 58 miljoner kronor.
* Tillkommande ökade utgift (ÄTA) i form nya verksamhetsbeställningar så som utökad sterilrum och invändiga portar.
* Det är beslutat att den nya lagerlokalen kommer hanteras enligt principen för konkurrensutsatt hyra som bygger på prissättning enligt marknadspris. Det innebär att uthyran till Regionservice är samma som inhyran som Regionfastigheter betalar till den externa fastighetsägaren.
	1. Övrig status att informera
	2. Information från Operativ Styrgrupp

Regionfastigheter har ingått en avsiktsförklaring med Wihlborgs Fastigheter AB angående tecknande av hyresavtal. Då hyresavtal nu är tecknat är avsiktsförklaringen ej längre aktuell.

1. Ekonomi
2. Budget och Prognos

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lager** | **Planeringsutrymme** | **Medel tilldelat** | **Ack. Utfall** | **Prognos** | **Föregående prognos** |
| *Alla belopp angivna i Mkr* | **Dec-23** | **Juni-24** | **Jan-24** |
| Nettokostnadseffekt över avtalstidÄTA-kostnad | 1540 | 1540 | 00 | 1548 | 1540 |
| Utrustningsinvestering | 58 | 58 | 1 | 58 | 58 |
| **SUMMA** | 212 | 212 | 1 | 220 | 212 |
| *Äta-kostnader utifrån tillkommande verksamhetsbeställningar.* |
| *Övrig kommentar* |

Upparbetade kostnader för projektet är 150 tusen kronor för konsultkostnad för framtagande av säkerhetsunderlag, samt konsultkostnad på 630 tusen kronor för logistikkonsult under programskede. Kostnader för utredning av solceller och åskskydd har även upparbetats för cirka 40 tusen kronor.

Wihlborgs har informerat om en större kostnad för den utökade elleveransen till fastigheten som kommer komma som en ÄTA.

1. Tidplan

Framtagande av förfrågningsunderlag (FFU) är framtaget och granskning av underlaget är utfört. Underlaget är utskickat till entreprenörer för prissättning och efter anbudsutvärdering av Wihlborgs har byggföretaget Skanska tilldelats byggentreprenaden. Tidplan för inflyttning i lokalen är oförändrad.

Wihlborgs Fastigheter har fått har besked av Burlövs kommun att bygglovet har vunnit laga kraft.

Nedan följer huvudtidplan för Lagret.



1. Projektinformation
	1. Övergripande projektområdet

Extern fastighetsägare skall uppföra byggnad för Regionservice verksamhet Lager i anslutning till Regionservice Logistikcentralen i Burlöv/Stora Bernstorp. Hyresavtal tecknat med Wihlborgs fastighets AB på ledig tomt enligt beslut av RSAU 21 juni 2022.

Solceller kan installeras på Logistikcentralen för att förse Lager-byggnaden med el. En kabeldragning mellan byggnader möjliggör att Lagerbyggnaden kan ta emot den producerade solenergin. Hyresvärden kommer stå som ägare av solcellsanläggningen och all producerad el kommer gå till Region Skåne. Solceller kommer inte att placeras på lagerbyggnaden, detta utifrån att Lager-byggnad kommer ses som samhällsviktigt, vilket under Region Skånes rekommendationer och utifrån brandrisk inte är lämpligt att placera på denna typ av byggnads tak eller väggar. Anläggningen beräknas kunna producera 169 Mwh årligen. I dagsläget köper Region Skåne in el för 1,4 kr Kwh, vilket i så fall skulle motsvara en kostnad 236 600 kr per år. För 20 år motsvara det 4 732 000 kr. En miljöeffekt med solceller är att vi tillför flödande förnybar energi, vilket går i linje med Region Skånes miljö och hållbarhetsarbete. Vi bidrar även till att avlasta elnäten med solceller.

Den förväntade elförbrukningen för lagerlokalen uppskattas till cirka 350 000 kWh per år, exklusive fjärrvärme och eventuell laddning av bilar/lastbilar. I beräkning har man även ej tagit hänsyn till förbrukning gällande hyresgästens verksamhet gällande automation samt truckladdning. Med inkluderad fjärrvärmeförbrukning beräknas den totala elförbrukningen uppgå till cirka 855 000 kWh per år. Den totala mängden solenergi som produceras årligen uppskattas till 169 000 kWh enligt solcellsutredning ” Utredning solcellsinstallation Fastighetsbeteckning: SUNNANÅ 12:54, ARLÖV”. Detta motsvarar en besparing på 48% av den totala 350 000kWh års elförbrukningen.

Det är tekniskt genomförbart att distribuera solenergi till både byggnaderna, och fastighetsägaren (Wihlborgs) anser att detta är fullt möjligt om så önskas från hyresgäst. För att genomföra detta krävs dock installation av extra elmätare, vilket beror på antalet elabonnemang som behöver ansökas för fastigheten.

För närvarande finns det ÄTA-kostnader godkända för 7 743 668 kr

Årshyra inkl index (4,5%). 20 807 413 kr. (exkl. media och fastighetsskatt)

Preliminär hyra 10 403 706 kr under år 2025 med start 2025-07-01. (exkl. media och fastighetsskatt)



* 1. Delområde/huvudprojekt

Ej aktuellt. Allt uppförs samtidigt.

1. Risker
2. I tabellen skall de 3-5 högst värderade riskerna i vår riskdatabas

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ID.nr  | Riskbeskrivning | Orsak | Riskvärdering  | Konsekvens  |
|  | Energiförsörjning | Wihlborgs har en diskussion med EON om att få indragen el så att det täcker fastighetens och verksamhetens behov. Med nytt ökat behov av laddning för fordon påverkar detta energiförbrukningen. | Medel  | Vid utebliven elleverans kan detta påverka verksamheten och dess laddning av fordon. |
|  | Tidplan 2025-07-01 | Tidplanen för projektering och produktion är pressad | Låg | Senarelagd inflyttning |

1. Beslut
	1. Milstolpe Beslut (MS)
	2. Projektändringar beslut (PÄ)

Lagerytan har ökat med 400 kvm och kontorsyta med 335 kvm. Då huvuddelen av kontorsytan placera på entresolplan, vilket medför ökad lageryta med 400 kvm. Verksamheten beräknar fler antal anställda därav utökning av kontorsytan med 335 kvm. Dessa ytor är implementerade i hyresavtal.

* 1. Övriga beslut

Beslut om att ej installera solceller på byggnaden utifrån diskussioner med Regionfastigheters brandstrateg samt Region Skånes riktlinjer för samhällsviktiga byggnader.

1. MS/PÄ/BP/Övr fattade beslut

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Typ av beslut (BP, MS, PÄ, Övr) | Beskrivning/Kommentar | Datum |
| BP2 | Beslut att gå fram med 20-årigt avtal | 13 januari 2023 |
| Styrgrupp | Fortsatt utredning om solceller behöver göras. Frågan måste utredas till den 11 september. | 16 augusti 2023 |
|  |  |  |
|  |  |  |

1. Bilagor
* Nuvärdeberäkning
* Avsiktsförklaring
* Programhandling.
* Hyresavtalet.