



Fastighetsnämnden

## Korttidsboende Ginnungagap

### Ärende

Tekniska kontoret avser att handla upp totalentreprenör för nyproduktion av korttidsboende Djursholm i enlighet med LOU. Upphandlingen avser produktion av ett tvåvåningshus med 27 lägenheter avsedda för korttidsboende fördelat på tre avdelningar med tillhörande gemensamma ytor samt ytor för personal och drift. Upphandlingen sker som öppet förfarande.

### Tekniska kontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt Tekniska kontoret att genomföra upphandling av totalentreprenad för uppförande av ett nytt korttidsboende i kvarteret Ginnungagap i Djursholm.
2. Fastighetsnämnden delegerar till Teknisk direktör att fatta beslut om fastställande av upphandlingsdokument, tilldelning och teckna avtal med tilldelad entreprenör för fastighetsnämndens räkning.

### Bakgrund

Fastighetsnämnden beslutade den 9 maj 2019 (§ 33) att uppdra till tekniska kontoret att starta programhandling till en kostnad om 3 miljoner kronor, samt att återrapportera till nämnden i samband med genomförandebeslut.

Fastighetsnämnden beslutade den 5 september 2019 (§ 57) att ställa sig bakom framtaget planförslag.

Kommunstyrelsen beslutade den 30 september 2019 (§ 138) att godkänna att fastighetsnämnden tar fram programhandling samt att kostnaden om cirka 3 miljoner kronor ryms inom befintlig investeringsram.

Kommunfullmäktige beslutade den 30 mars 2020 (§ 35) att anta förslag till detaljplan för Ginnungagap 2 m.fl.



Anna Helin

Fastighetsnämnden beslutade den 22 april 2021 (§ 30) att ställa sig bakom de gestaltningsprinciper som tagits fram som ett resultat av den samskapande dialog som hållits med invånare i kommunen.

Detaljplanen vann laga kraft den 11 november 2021 då Mark- och miljööverdomstolen avslog ytterligare prövningstillstånd.

Fastighetsnämnden beslutade den 17 mars 2022 (§ 16) att ställa sig bakom att bygglov skickas in avseende korttidsboende på fastigheten Ginnungagap 2 m.fl.

Lantmäteriet har fattat beslut angående avstyckning och fastighetsreglering enligt detaljplanen. Korttidsboendet får fastighetsbeteckningen Ginnungagap 2.

Byggnadsnämnden beviljade bygglov den 7 september 2022 (§ 108). Två parter har överklagat bygglovet.

Fastighetsnämnden beslutade den 29 september 2022 (§ 57) att föreslå kommunfullmäktige att genomföra projektet och hemställde hos kommunfullmäktige om investeringsanslag för produktion av korttidsboendet.

Socialnämnden beslutade den 26 oktober 2022 (§ 97) att godkänna föreliggande planering med avdelningskök på planerat korttidsboende.

### **Tekniska kontorets utredning**

Anbudsgivarna ska uppfylla kommunens obligatoriska krav för att kvalificera för utvärdering. Dessa innebär exempelvis ekonomisk stabilitet och god kreditvärdighet, att anbudsgivaren inte är försatt i konkurs, sköter betalning av skatter och avgifter, uppnår ställda miljö- och kvalitetskrav, uppnår efterfrågad teknisk förmåga och kapacitet.

Omfattande kvalitet- och erfarenhetskrav ställs både avseende företaget och medarbetare som obligatoriska krav. Upphandlingen ställer krav på erfarenhet hos platschef, projekteringsledare, arbetsledare, fuktsakkunnig och certifierad miljöbyggnadssamordnare i enlighet med bifogat utdrag ur AF-del, se bilaga 1. Krav på referenser från offentlig beställare både avseende företaget och organisation krävs. Referentens uppgift är dels att vidimera att anbudslämnarens uppgifter stämmer och att den rekommenderar företaget alternativt den angivna personen för uppdraget.

Av de anbud som klarat ovanstående obligatoriska krav kommer en fortsatt utvärdering ske genom en mervärdesmodell. Modellen innebär att anbudsgivaren får poäng på olika moment i utvärderingen, där poängen genererar förbestämda fiktiva prisavdrag i kronor på anbudssumman.

Anbudsgivaren med lägsta totala anbudssumma efter utvärdering har lämnat det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet.



Anna Helin

Tekniska kontoret lägger stor vikt på kvalitet och erfarenhet av liknande arbeten i upphandlingen då det ställs höga krav i form av ansvar och kunskap på entreprenören.

Mervärdesmodellen i detta fall omvandlat till procent strävar efter att utvärderingen ska vara cirka:

**70% Pris**

**30% Genomförandebeskrivning**

Genomförandebeskrivningen inklusive presentation kan generera totalt max 30 poäng. Poängen medger mervärdesavdrag enligt bilaga 1 utdrag ur AF-del.

Genomförandebeskrivningen ska innehålla uppgifter om hur entreprenören planerar utföra kvalitetsuppföljning i projektet, kommunikation, ekonomiuppföljning med mera. Beskrivningen inklusive en presentation kommer att bedömas utifrån på förhand uppställda kriterier.

Beroende på anbudssumma och resultat för utvärderingen av kvalitet kan den procentuella fördelningen variera mellan anbudsgivarna.

### **Tekniska kontorets yttrande**

Tekniska kontoret har utfört en analys avseende entreprenadform och landat i att en styrd totalentreprenad lämpar sig bäst för denna typ av boende samt tagit fram upphandlingsdokument i enlighet med genomförandebeslut.

Tekniska kontoret vill säkerställa att kommande boende håller höga krav avseende kvalitet genom att utföra en mycket styrd upphandling där många delar har ett givet förslag på lösning men med komplettering ”eller likvärdigt” för att ge en tydlighet avseende kvalitetskrav.

Utöver ovan ställda krav som kommer att åläggas entreprenören så kommer en kvalitet- och miljökonsult involveras i projektet för att under produktion ha till uppgift att säkerställa att de kvalitet och miljökrav som ställts upp efterföljs.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Det ekonomiska världsläget är och förmodligen kommer att vara svårbedömt under en överskådlig tid. Detta faktum är en ekonomisk risk för projektets totala budget och det finns en risk att det ekonomiska världsläget kan komma att innebära fördyringar för projektets genomförande som inte är kända i dagsläget.

Anbuden kommer därför att ges möjlighet att regleras med byggindex för att risktagandet av denna parameter inte ska bli utslagsgivande för de entreprenörer som lämnar anbud.



Anna Helin

### Risker

Bygglovets för korttidsboendet är överklagat till länsstyrelsen som ännu inte beslutat i ärendet. Utifrån de genomsnittliga handläggningstider som länsstyrelsen angivit finns en risk att del i fastighetsnämnden angivna målbilden om byggnadens färdigställande under första kvartalet 2025 kan komma att förlängas något. Bedömningen är, utifrån de överklagande som nu inkommit samt risk för ytterligare överklaganden, att färdigställandet av korttidsboendet kan komma att förskjutas framåt i tiden. Bedömningen att projektet färdigställs under 2025 kvarstår dock trots detta faktum.

Tekniska kontoret önskar påbörja upphandlingen trots pågående överklagan av bygglov samt pågående beslutsprocess för medel och genomförande. Kontraktet kommer att villkoras med att angivna tillstånd och beslut är tagna. Upphandlingen kan i sig medföra en tidsförlängning på grund av överklaganden varför det är av vikt att ha denna påbörjad i god tid.

Anna Tengelin Skoog  
Teknisk direktör

Magnus Fridell  
Fastighetschef

### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Korttidsboende Ginnungagap 2022-11-15
2. Utdrag ur AF-del 221115
3. Totalentreprenad eller generalentreprenad

Expedieras