

Kommunstyrelsen

## **Arrendeupplåtelse och upphandling av totalentreprenad för uppförande av hyresbostäder med villkor om block-inhyrning**

Fastigheterna Igelboda 2:19 i Saltsjöbaden, Björknäs 1:849 i Saltsjö-Boo och Eknäs 1:259 i Saltsjö-Boo

### **Förslag till beslut**

1. Kommunstyrelsen beslutar att för ändamål som anges i punkten 2, upplåta mark inom följande fastigheter med arrende med marknadsmässiga arrendeavgifter:
  - a) Igelboda 2:19 Vinterbrinksvägen i Saltsjöbaden,
  - b) Björknäs 1:849 Skjutbanevägen/Gamla Värmdövägen i Saltsjö-Boo
  - c) Eknäs 1:259 Skymningsvägen/Höjdvägen i Saltsjö-Boo
2. Kommunstyrelsens beslutar upphandla tre totalentreprenader för uppförande av flerbostadshus på dessa fastigheter, med tillhörande blockhyresavtal till Nacka kommun. Upphandlingen ska genomföras i enlighet med de ramar och förutsättningar som anges i enhetens för fastighetsutveckling tjänsteskrivelse den 10 maj 2017.

### **Sammanfattning**

Ett fortsatt och ökat behov av bostäder för sociala ändamål även innefattande bostäder för nyanlända gör att Nacka kommun behöver vidta utökade åtgärder för att på ett effektivt och snabbt sätt tillskapa sådana bostäder. Kommunstyrelsen föreslås därför upphandla tre totalentreprenader för byggnation av flerbostadshus med tillhörande blockhyresavtal till Nacka kommun inom fastigheterna Igelboda 2:19 i Saltsjöbaden och fastigheterna Björknäs 1:849 och Eknäs 1:259 i Saltsjö-Boo. En förutsättning är att kommunen arrenderar ut fastigheterna till anbudsvinnaren/anbudsvinnarna för byggnation av flerbostadshus för sociala ändamål och att kommunen åtar sig att blockhyra de bostäder som sedermera

uppförs. Samtliga byggnationer förutsätter att tidsbegränsat bygglov på 10 år med möjlighet till förlängning på 5 år erhålls, vilket söks av anbudsvinnaren/anbudsvinnarna.

## Ärendet

### Bakgrund

Under 2017 bedöms det kommunala behovet av bostäder omfatta bostad för ytterligare 600 personer. Under 2018 och ett flertal år därefter bedöms behovet omfatta ytterligare mellan 200 och 300 personer årligen. Kommunen arbetar aktivt för att kunna ordna med bostäder för nyanlända i takt med anvisningar från Migrationsverket under 2017, 2018 och framåt. Arbetet består bland annat av att hitta en samverkan med externa privata aktörer. Det totala behovet av bostäder är stort och då tidsåtgången för uppförande av nya bostäder är lång, är risken stor att behovet inte kan mötas vid rätt tidpunkt. För att undvika kostsamma lösningar och möta behovet av bostäder i tid finns det ett antal externa aktörer som visat intresse för att uppföra ett antal flerbostadshus (modulbostäder i första hand) i syfte att efter färdigställandet hyra ut dessa bostäder till Nacka kommun till en i förväg fastställd hyresnivå. Kommunen kan därefter använda dessa bostäder för sociala ändamål och då i första hand uthyrning till kommunens nyanlända innevånare.

### De aktuella fastigheterna

Enheten för fastighetsutveckling har identifierat mark inom tre kommunalt ägda fastigheter, vilka bedöms ha goda förutsättningar för uppförande av hyresbostäder. Detta eftersom samtliga tomter/fastigheter har goda markförhållanden (mindre markarbeten krävs), ligger nära kommunikationer och är placerade i olika områden inom kommunen. De aktuella fastigheterna är:

- Igelboda 2:19 vid Vinterbrinksvägen i Saltsjöbaden, med möjlighet till cirka 20 hyresbostäder.
- Björknäs 1:849 vid korsningen Skjutbanevägen/Gamla Värmdövägen i Saltsjö-Boo, med möjlighet till cirka 10 mindre hyresbostäder.
- Eknäs 1:259 vid korsningen Skymningsvägen/Höjdvägen i Saltsjö-Boo, med möjlighet till cirka 18 hyresbostäder.

Underlaget för beräkning av antal hyresbostäder bygger på erfarenhet från tidigare projekt, såsom Kommunalvägen 7. Jämförelsen innefattar bl.a. fastighetens storlek, möjlig byggyta (i två plan), behov, efterfrågan från kommunen och tidigare fördelningstal.

### Arrendeavtal och blockhyresavtal med mera

En förutsättning i upphandlingen är att marken upplåts med arrende på marknadsmässiga villkor till den/de som vinner upphandlingen. Arrendetiden bör anpassas till tiden för det tidsbegränsade bygglovet som det åligger anbudsvinnaren/anbudsvinnarna att ansöka om.



Ytterligare en förutsättning i upphandlingen är att Nacka kommun åtar sig att blockhyra de bostäder som uppförs med en hyresnivå mellan 1 700 – 2 000 kronor per kvadratmeter och år.

Nacka kommun kommer skriftligen ställa krav, i kommande upphandling, på en tydlig optimering av yteffektivitet vid utnyttjande av fastigheterna/tomterna som erbjuds. Detta i syfte att tillgodose behovet av bostäder med en optimerad boendeyta per person, där en planering motsvarande 17 kvadratmeter till 19 kvadratmeter eftersträvas.

Nacka kommun kommer att i samförstånd med vinnande anbudsgivare besluta om vilken typ och storlek på lägenheter som skall byggas på respektive fastighet.

Det tilltänkta avtalet kommer att tydligt reglera att hyresnivån inte får överstiga en nivå motsvarande normhyra om 2 000 kronor per kvadratmeter och år. Även hyrestiden kommer att vara anpassad till tiden för det tidsbegränsade bygglovet. Själva genomförandet av byggnationen kommer att regleras genom ett genomförandeavtal där bl.a. tidplaner, färdigställandetid, antal bostäder, storlek och utformning, kvalitet och övrigt av betydelse regleras.

## Marknadsanalys och inköpsstrategi

Upphandlingen avses att genomföras med det som i lagen om offentlig upphandling (LOU) kallas förenklat förfarande. Vid förenklat förfarande annonseras upphandlingen på kommunens hemsida och i upphandlingsverktyget e-avrop. Alla intresserade leverantörer får tillgång till förfrågningsunderlaget och kan därmed lämna anbud. Efter att anbuden inkommit genomförs en kvalificering av leverantörerna och en utvärdering av anbuden. Vid förenklat förfarande får den upphandlande myndigheten inte förhandla med anbudsgivarna. Utvärdering genomförs genom att anbudssumman vägs mot fem olika utvärderingskriterier med följande inbördes viktförhållande.

### Utvärderingskriterier

- |   |           |
|---|-----------|
| A. Utnyttjad BTA visad genom ritningar som beskriver antal lägenheter, tänkt planlösning, yteffektivitet samt byggteknik. | Vikt 30 % |
| B. Två referensprojekt  | Vikt 20 % |
| C. Kompetens, organisation, genomförande och tidplan  | Vikt 30 % |
| D. Avetablering, detaljbeskrivning krävs  | Vikt 10 % |
| E. Gestaltning, exempelvis genom att byggnaden ska smälta in väl i den befintliga bebyggelsen                             | Vikt 10 % |

Anbudet ska även innehålla ett pris i form av den årliga hyran (kallhyra per kvm) som Nacka kommun kommer att betala till anbudsgivaren.

Utvärderingsmetoden bygger på monetär utvärdering med prissatt kvalitet. Offererat pris blir ett jämförelsetal. Jämförelsetalet påverkas i nästa steg av utvärderingen. Hur mycket

jämförelsetalet påverkas vid olika utvärderingar står beskrivet för varje utvärdering i detta dokument. Anbudet med lägst jämförelsetal är det bästa anbudet.

### Bedömning av anbudet

- A. Ritningar som beskriver antal lägenheter, planlösning samt använd byggteknik, enligt förfrågningsunderlaget.

**Definition**

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 30 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräknning.

- B. Referensobjekten som bifogas anbudet kommer att poängbedömas.

**Definition**

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 20 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräknning.

- C. Beskrivningen av kompetens, organisation, genomförande och tidplan som bifogas anbudet kommer att poängbedömas.

**Definition**

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 30 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräknning.

- D. Tänkt avetablering ska beskrivas i detalj.

**Definition**

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 10 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräknning.

- E. Beskrivning av gestaltningen kommer att poängbedömas.

**Definition**

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 10 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräknning.

För entreprenaden gäller ID06, vilket innebär att det ska finnas elektroniska personalliggare på arbetsplatsen. Syftet är att motverka svartarbete och att främja en sundare konkurrens i byggbranschen.

### Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Jenny Asmundsson	Bostads- och affärsutvecklingsdirektör	Processägare
Taina Sunnarborg	Enhetschef	Uppdragsansvarig
Peter Bertilsson	Projektledare	Projektledare
Kenneth Lindrooth	Entreprenadupphandlare	Upphandlingsansvarig



## Marknadsanalys

Det finns ett flertal aktörer för denna typ av byggentreprenad på marknaden men antalet potentiella anbudsgivare begränsas av många byggprojekt genomförs i stora delar av landet och framförallt i Stockholmsregionen.

## Upphandlingsförfarande

Förenklat förfarande

### Tidplan

Process	Delprocess	Tidsperiod	Klart
Behovsanalys		januari 2016 - april 2017	2016-09-10
Upphandling	Dokument	maj 2017- juni 2017	2017-06-07
	Annons e-avrop	28 dagars annonsering	2017-06-08
	Sista dag för frågor	9 dagar innan sista anbudsdag	2017-06-27
	Sista anbudsdag		2017-07-06
	Anbudsöppning		2017-07-07
	Utvärdering	14 dagars utvärdering	2017-07-21
	Tilldelning	Omedelbar justering på KS	2017-08-28
	Kontraktstilldelning	Avtalsspärr minst 10 dagar	2017-09-08
Leveransprocess	Kontraktstecknande		2017-09-08
	Uppstartsmöten		2017-09-08
	Avstämningsmöten en gång per månad under genomförandefasen	En gång per månad	2017 2018

## Risker

I hela regionen Storstockholm råder det idag en brist på tillgängliga aktörer inom bygg- och fastighetssektorn. Detta beroende på den högkonjunktur som idag råder inom branschen. I syfte att undvika för få anbudsgivare har Nacka kommun en pågående dialog med och en riktad marknadsföring till tänkbara aktörer inom bygg- och fastighetssektorn. Detta i syfte att hålla marknaden uppdaterad på kommunens aktiviteter, däribland entreprenadupphandlingar.

Vid tidigare ansökan om tidsbegränsade bygglov bland annat i syfte att etablera bostäder för sociala ändamål inom Nacka kommun, har kommunen vid ett flertal tillfällen erfarit att beräknad normal produktionstid har blivit längre än planerat. Detta beroende på överklagade beslut om tidsbegränsat bygglov. Detta medför vanligtvis en förlängd produktion och färdigställandetid.



## Ekonomiska konsekvenser

Nettokostnaden för kommunen blir hyreskostnad minus arrendavgift och hyresintäkt från de boende. Upphandlingskostnaderna, interna kostnader, beräknas uppgå till cirka 100 000 kr.

Arrendeavtalet som kommer att skrivas mellan kommunen och anbudsvinnaren/ anbudsvinnarna, är tänkt att reglera att arrendetiden följer det tidsbegränsade bygglovet. Kommunen kommer även att ha möjlighet till en uppsägning av arrendeavtalet vilket innebär att maxtiden för ett arrende kan bli 10 år vid en eventuell uppsägning. Uteblir uppsägning av arrendeavtalet kan maxtiden för arrendet bli högst 15 år (ett tidsbegränsat bygglov kan max sökas för 10 år med en förlängning av 5 år, totalt 15 år).

## Konsekvenser för barn

Ett eller flera moderna, säkra och välanpassade boende med nära till kommunikationer, skola, natur, sjukvård och handel är bra boendalternativ för kommunen nyanlända.

## Bilagor

Lägeskartor över de aktuella fastigheterna.

Taina Sunnarborg  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsutveckling

Peter Bertilsson  
Projektledare  
Enheten för fastighetsutveckling

Sebastian Nordgren  
Enhetschef  
Inköpsenheten

Kenneth Lindrooth  
Entreprenadupphandlare  
Inköpsenheten