

Kommunstyrelsen

Upphandling av entreprenaden Sydöstra Boo, Markförstärkningsentreprenad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta följande.

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av Markförstärkningsentreprenad i Sydöstra Boo.

Sammanfattning

Denna upphandling omfattar nödvändiga arbeten i form av förberedandearbeten inför utbyggnad av allmänna anläggningar i stadsbyggnadsprojekt Sydöstra Boo 97104289.

Entreprenadformen är en utförandeentreprenad (AB04) och byggnationen planeras att påbörjas under våren 2023. Byggtiden förväntas vara cirka nio månader.

Tilldelningsgrunden är bästa förhållandet mellan pris och kvalitet där anbuden utvärderas på anbudsgivarnas genomförandebeskrivning som bedöms och kan ge procentuellt avdrag på anbudspriset. De anbudsgivare som fått lägst jämförelsetal kan även komma att kallas till en anbudsgenomgång. Den anbudsgivare som erhållit lägst jämförelsetal tilldelas kontrakt.

Kontraktstiden avses att löpa mellan 2023-04 – 2024-03.

Kostnaden för denna entreprenad bedöms till ca 70 000 000 kronor.

Efter beredning av ärendet i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 december 2022 har tjänsteskrivelsen reviderats vad gäller en felaktig uppgift om prognostiserat negativt netto.

Ärendet

Bakgrund och syfte med upphandlingen

Sydöstra Boo planerades under 1930-40-talen som ett fritidshusområde. Under senare delen av 1990-talet och framåt har området blivit efterfrågat för permanentbebyggelse. Det innebär bland annat att belastningen på vattentillgångarna blir större och att behovet av goda kommunikationer och social service ökar. Denna utbyggnadsprogram beskriver utbyggnaden av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojekten Dalvägen, Galärvägen, Solbrinken-Grundet och Mjölkudden i Sydöstra Boo. Områdena ska byggas ut med kommunalt vatten och avlopp, vägsystemet rustas upp och dagvatten omhändertas. Syftet med stadsbyggnadsprojekten är att Nacka kommun ska överta huvudmannskapet för allmän plats och möjliggör för förtätning och permanentboende samtidigt som områdets landskapsbild och värdefulla vegetation bevaras.

Stadsbyggnadsprojektet omfattar fyra detaljplaner och tre gatukostnadsutredningar. Tre av detaljplanerna har vunnit laga kraft och en, detaljplanen för Dalvägen-Gustavsviksvägen, är överklagad och handläggs för närvarande av Mark- och miljööverdomstolen. En gatukostnadsutredning har vunnit laga kraft och två, gatukostnadsutredningarna för Mjölkudden-Galärvägen och Gustavsvik är överklagade och handläggs för närvarande av Kammarrätten. Alla detaljplanerna, utom Galärvägen, har fördröjd genomförandetid på 3 år.

Utbyggnaden omfattar ombyggnad av de befintliga gatorna, upprustning och anläggande av fyra nya parker samt upprustning av bryggor. Samtidigt kommer även Nacka Vatten och Avfall AB att lägga ned vatten- och avloppsledningarna så att området får kommunalt vatten och avlopp och Boo Energi samt Skanova markförlägga el respektive fiber. Ledningsägarnas arbeten kommer ingå i kommunens upphandling men bekostas av ledningsägarna.

Utbyggnaden har delats in i etapper, där upphandling av entreprenaden planerar att ske etappvis. För närvarande pågår detaljprojektering och entreprenadupphandling av de första etapperna, deletapp Markförstärkningar förväntas ske under kvartal 1 2023 och deletapp Öst senare under 2023.

Enligt nuvarande produktionstidplanen beräknas utbygganden av de allmänna anläggningarna att påbörjas våren 2023 och vara färdigställd under 2030. Projektets omfattning och komplexitet kan medföra att produktionstidplanen behöver revideras under projektets genomförande. Enskilt byggande inom detaljplanernas kvartersmark kan påbörjas efter det att den förskjutna genomförandetiden löpt ut och kommer ske parallellt med utbyggnaden av allmänna anläggningar. Nacka kommuns ambition är att genomföra utbyggnaden så kostnadseffektivt och smidigt som möjligt. Nacka kommuns kommunikation med fastighetsägarna är viktig för att samordna arbetena och möjliggöra ett smidigt genomförande.



Nacka kommun har en skyldighet att efter hand att bebyggelsen färdigställs ordna de gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för. Nacka kommun har genom framtagande av gatukostnadsutredningar beslutat att ägarna till fastigheterna i området ska finansiera åtgärder som är avsedda att tillgodose områdets behov av allmänna platser.

Åtgärderna finansieras delvis via skattemedel, dels har kostnadsunderlaget i gatukostnadsutredningar jämkats med de delar av utbyggnaden som bedömts komma fler än fastighetsägarna tillgodo, dels utgör kostnadsunderlaget ett kostnadstak för fastighetsägarna. Följaktligen står Nacka kommun risken för utbyggnadskostnaderna överstiger kostnadstaket.

Enligt nuvarande prognos genererar samordningsprojektet ett negativt netto för Nacka kommun om cirka -600 miljoner kronor.

Efter beredning av ärendet i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 december 2022 har tjänsteskrivelsen reviderats, revideringen gäller enbart en rättelse i meningen ovanför då den tidigare innehöll en felaktig uppgift om prognostiserat negativt netto.

Omfattning

Utförda geotekniska markundersökningar visar på bristande markstabilitet inom tre delområden i Sydöstra Boo. Detta inom områden där befintliga vägar finns men där kommunen avser att rusta upp dessa till kommunal standard. Stabiliseringsarbetena avses att utföras genom metoden Kalkcementpelare.

Entreprenad kommer att utföras inom befintlig bebyggelse därför ingår även byggnation av provisorier för gata och belysning, el, tele, vatten och avlopp i denna entreprenad.

Upphandlingsförfarandet

Upphandlingen föreslås genomföras genom ett öppet förfarande.

Öppet förfarande är ett förfarande där alla leverantörer får lämna anbud. Förfarandet genomförs i ett steg vilket innebär att samtliga intresserade leverantörer ger in anbud och att både prövningen av kraven på leverantören och prövningen av anbudet sedan sker i ett och samma steg.

Anledningen till valet av förfarandet är att begränsad marknad samt att kontraktsvärdet bedöms överstiga tröskelvärdet.

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Peter Skogberg	Enhetschef, Anläggningsenheten	Avtalsägare
Kai-Henrik Striem	Gruppchef, Anläggningsenheten	Projektchef



Pär Åkesson	Byggprojektledare, Anläggningsenheten	Delprojektledare
Anne-Christine Ehn	Inköpare, Inköpsenheten	Inköpsansvarig



Tidsplan

Process	Klart
Behovsanalys	Månad 2022
Marknadsanalys	Månad 2022
Annonsering	Februari 2023
Utvärdering	Mars 2023
Tilldelningsbeslut	Mars 2023
Kontraktsskrivning	April 2023
Avtalstid	April 2023 – Mars 2024

Krav på leverantören och entreprenaden

Krav som omständigheter gällande uteslutningsgrunder samt omsättningskrav kommer att ställas. Liksom krav på referensprojekt vilka skall vara utförda på tillfredställande sätt. Även krav på organisation och erfarenhet av den samma avses att ställas.

Miljö och hållbarhet

I enlighet med Miljöenhetens krav på utbyggnadsentreprenader.

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Kontroll av marknaden har visat att endast ett fåtal aktörer finns.

Utvärdering

Kombinationen av pris och kvalitet. Det mest ekonomiskt fördelaktiga med avseende på pris och kvalitet. Med kvalitet avses genomförandebeskrivning.

Risker

För utförande av denna typ av entreprenad finns det tre företag i Sverige. Detta innebär att kommunen endast kan erhålla maximalt tre anbud. Konkurrensen blir därmed begränsad, detta förutsatt att inga internationella anbud inges.

Denna risk reduceras genom marknadsaktivitet genom att kontakta möjliga anbudsgivare.



Ekonomiska konsekvenser

Beräknat sammanlagt värde för avtalet är cirka 70 000 000 kronor, fördelat på 2023 samt 2024.

Konsekvenser för barn

Utvecklingen av sydöstra Boo innebär ökad trafiksäkerhet för barn inom området och nya lekplatser.

Peter Skogberg
Enhetschef
Anläggningsenheten

Pär Åkesson
Byggprojektledare
Anläggningsenheten

Anne-Christine Ehn
Inköpare
Inköpsenheten