

2024-09-05

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2024-00773

Medel för utbyggnad och upprustning av Nacka Bollhall samt ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av totalentreprenad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel för genomförande om 39 miljoner kronor för utbyggnad av Nacka bollhall samt 4 miljoner kronor för åtgärder med anledning av eftersatt underhåll, total projektbudget om 43 miljoner kronor. Det noteras att tidigare beviljade medel om 3 miljoner kronor i projekt Idrottsfastigheter Järlahöjden nyttjas till pågående projektering.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut om beviljad projektbudget beslutar kommunstyrelsen för egen del att inleda upphandling av totalentreprenad för utbyggnad av Nacka bollhall och att genomföra investeringen.

Sammanfattning av ärendet

Skuru handbolls damlag har länge spelat i elitserien och haft dispens för att få spela sina seriematcher i Nacka bollhall. För att Skuru handboll ska få sin dispens förlängd till dess att en ny sporthall står klar har Svenska handbollsförbundet ställt krav på hallens utformning. För att en fortsatt dispens skall ges krävs en utökad publikkapacitet med läktare på bägge långsidorna. För att möjliggöra detta måste hallen byggas ut med ett minimum av 7 meter för att tillgodose publikkravet samt TV-kameraplats som är avskild från publik. Dessutom måste entrédelen byggas ut för att uppfylla tillgänglighetskraven samt generera bättre flöden till cafeteria. Om detta inte genomförs finns risk att Skuru handboll kommer att missa sina matcher.

Då Nacka bollhall tidigare var planerad att rivas så är följaktligen underhållsarbetena eftersatta. I samband med en utbyggnad av hallen behövs taket läggas om, ny belysning installeras samt byta ventilationsaggregat. Utöver detta finns det även en del mindre åtgärdsarbeten som bättringsmålning som också bör genomföras när hallen ändå är stängd.

Byggentreprenaden för Nacka bollhall föreslås genomföras som en totalentreprenad. Anbudsgivarna föreslås lämna ett fast pris på entreprenaden baserat på de handlingar som kommunen tar fram utifrån erforderliga utredningar samt framtagna funktionsbeskrivningar. Utvärderingsgrunderna föreslås vara bästa förhållandet mellan pris och kvalitet.

Tilldelningen planerar att ske i januari 2025 i kommunstyrelsen och avtalen föreslås gälla från februari 2025 till februari 2026.

Ärendet

Skuru handboll har fått ett föreläggande på Nacka Bollhall för att kunna få behålla sin dispens till dess att den planerade, sporthall A, står redo. Svenska handbollsförbundet kräver att det ska finnas läktare med publikplats på båda sidor vid elitseriematcherna spelas och filmas. För att kunna tillgodose detta måste hallen byggas ut med en utbyggnad av 7 meter längs norra sidan av bollhallen då kan Svenska handbollsförbundets krav på läktarplats tillgodoses. Under läktaren är det planerat för förrådsutrymmen som är en brist i dagsläget. För att klara de krav som finns idag måste en del åtgärder göras för att uppfylla brand- och tillgänglighetskraven. I samband med dessa åtgärder försöker man även att yteffektivisera hallen och på så sätt tillskapa bättre platser (samlingsplats/café) och erhålla bättre flöden för publiken.

Projektet har på uppdrag av Fritidsnämnden tagit fram en lösning som är kostnadseffektiv och som både Svenska handbollsförbundet, Nacka kommuns planenheten, exploatering och trafikenheten kan ställa sig bakom, se planritning i *bilaga A - Ritningsunderlag*.

I samband med utbyggnaden utförs även de underhållsarbeten som ändå krävs att göras. I och med att man utgått ifrån att byggnaden skulle rivas har man ej genomfört alla de underhållsarbeten som byggnaden kräver. De underhållsarbeten som har framkommit i samarbete med lokalförvaltningen är: yttertaket måste läggas om, dels den befintliga takdelen, dels att säkerställa att utbyggnaden ej påverkar befintligt tak.

Ventilationsaggregatet är 35 år och uttjänt, undertaket är trasigt och i behov av att bytas ut samt att belysningen i bollhallen behöver bytas ut till LED belysning till detta tillkommer vissa mindre upprättningsarbeten.

Resultat av förstudie

Åtgärd	Investering/underhåll	Syfte
Ventilation – komponentutbyte	Underhåll	Aggregatet är 30 år gammalt och komponenterna är uttjänta och behöver bytas ut.
LED-Belysning	Underhåll	Beräknas minska elförbrukningen som avser belysning med 80%.
Ytskiktsrenovering	Underhåll	Åtgärda underhållsbehovet på ytskiktet.
Utbyggnad hall	Investering	Att säkerställa de krav som handbollsförbundet ställer för att Skuru ska få fortsatt dispens att spela elitseriespel i hallen.
Tillgänglighetsanpassningar	Investering	Installation av hiss och förbättra utrymningen
Café	Investering	Förläggs på nytt ställe för att skapa bättre flöden och göra det tillgängligt för alla
Tillgänglighetstoiletter	Investering	Komplettera för att uppfylla Boverkets byggregler.

Evakuering

Under produktionsskedet kommer hallen att vara tillfälligt stängd. Planering kommer att ske i nära samråd med verksamheten. Vi undersöker möjligheterna att skolidrotten ska kunna bedriva viss undervisning i fotbollstältet vid Nacka IP.

Projekttidplan

Projekteringen innefattar även bygglovsansökan samt underlag för upphandling av entreprenör. För att kunna behålla Skurus dispens till elitseriespel till dess att ny Sporthall A står klar behöver entreprenaden påbörjas i april 2025 och fortgå under sommaren.

Preliminär tidplan:

Projektering av åtgärder	T2 2024
Beslut om investeringsmedel för byggproduktion	T3 2024
Byggproduktion i etapper	T2-T1 2026

Omfattning entreprenad

Fastighetsenheten kommer att ansvara för utbyggnaden och upprustningen av Nacka bollhall. För att genomföra dessa arbeten behöver en entreprenör upphandlas.

Upphandlingen föreslås resultera i en totalentreprenad innehållande följande delmoment:

- Markarbeten, dagvattenhantering, justering av vägbana och parkeringsplatser.
- Rivning av befintlig yttervägg åt norr.
- Byggnation av ny yttervägg, läktarplatser, spelargång samt upprustning av hallen.

Tiden för att färdigställa hela anläggningen inklusive projektering är uppskattat till 24 månader. Entreprenadavtalet föreslås gälla från februari 2025 till och med februari 2026.

Upphandlingsförfarandet

Upphandlingarna föreslås genomföras genom öppet förfarande. Ett öppet förfarande är ett förfarande där alla leverantörer får lämna anbud. Förfarandet genomförs i ett steg vilket innebär att samtliga intresserade leverantörer får lämna 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 värdet på upphandlingen ligger över tröskelvärdet för entreprenader.

Tilldelning planerar att ske i kommunstyrelsen i februari 2025. Tilldelningen av upphandlingen förutsätter att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel

Roller och ansvar

Roller och ansvar Namn	Befattning	Roll
Emelie Bjurå	Enhetschef, Fastighetsförvaltningen	Ombud
Daniel Roos	Gruppchef, Fastighetsenheten	Projektägare
Sandra Davidsson	Byggprojektledare, Fastighetsenheten	Projektledare
Jerker Linnerborg	Byggleddare Enheten för bygg och anläggning	Projektmedlem
Sara Samuelsson	Inköpare	Inköpsansvarig

Tidplan för upphandlingen

Tidsplan Process	Klart
Annonsering	Nov 25-jan26
Utvärdering	Feb -26
Tilldelningsbeslut	Mars -26
Kontraktsskrivning	Mars -26
Avtalstid	April 2026-april 2027

Tilldelning planerar att ske i kommunfullmäktige i mars 2026. Tilldelningen av upphandlingen förutsätter att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel.

Krav på leverantören och entreprenaden

Kraven på leverantören kommer att vara på BBR-kravnivå. För att entreprenaden ska uppnå en god kvalitet och hålla en god säkerhetsnivå kommer projektet ställa krav på erfarenhet och tidigare projekt. Därför föreslås att krav på tidigare erfarenhet i form av referensuppdrag för byggnation av sporthallar ställs i upphandlingen av totalentreprenaden. Krav föreslås även ställas på anbudsgivarens platsorganisation. Detta ökar möjligheten för att en kompetent och erfaren entreprenör kan antas för uppdraget. I upphandlingarna föreslås det ett krav på anbudsgivarens omsättning ska vara minst två gånger så högt som det uppskattade värdet av respektive upphandling. Detta för att säkerställa att entreprenören har tillräcklig kapacitet för att klara uppdraget. Anbudsgivarna föreslås även ha en sådan ekonomisk ställning och kapacitet att kontrakt kan fullgöras. Detta innebär att de ska en godkänd nivå i en kreditupplysningstjänst.

Leverantörsuppföljning

Projektledaren ansvarar för leverantörsuppföljningen. Uppföljning av entreprenörernas arbeten kommer att ske löpande under hela avtalstiden. Uppföljningen avser tid, kostnad och kvalitet. Uppföljningen sker i flera olika mötesformer och aktiviteter.

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Byggentreprenaden avseende bollhallen föreslås att genomföras som en totalentreprenad. Detta innebär att vinnande entreprenör också ska ansvara för att ta fram de ritningar och bygghandlingar som behövs och därmed också ta risken för detta. I dagsläget har kommunen uppdragit en projekteringskonsultgrupp att ta fram funktionsbeskrivningar för de tekniska installationerna samt utformningen av sporthallen så att bygglov kan sökas. Framtaget underlag ligger även till grund för upphandlingen och för anbudsgivarna att lämna anbud på. Att upphandla denna del som totalentreprenad med funktionsansvar anses ge marknaden goda möjligheter att komma med bra och kostnadseffektiva lösningar som gagnar kommunen i slutändan.

Utvärdering

Tilldelningsgrunden är bästa förhållandet mellan pris och kvalitet. Anbuderna kommer att utvärderas på anbudsgivarnas beskrivna arbetssätt utifrån ställda frågeställningar. Dessa

bedöms och kan ge avdrag på anbudspriset vilket genererar ett jämförelsetal. De anbudsgivare som erhållit lägst jämförelsetal tilldelas respektive kontrakt.

Ekonomiska konsekvenser

Eventuella förgäveskostnader tas av Fritidsnämnden i fall projektet inte blir av. m Åtgärderna i Nacka bollhall medför att Fritidsnämnden får ett hyrestillägg om ca 3,5 miljoner. Internränta är räknad 2,5 % och avskrivningskostnad på 2,5 miljoner kronor och en årligt räntekostnad 1,0 miljoner kronor.

Då marken bl.a. utgörs av prickmark i nuvarande detaljplan kommer utbyggnaden att ske på tillfälligt bygglov. På grund av detta skrivs investeringen av på 15 år vilket leder till en högre internhyra än för ett normalt projekt. Bollhallens funktion är dock med i arbetet med den kommande detaljplaneringen för Järlahöjden.

Byggstart april 2025, beräknad byggtid till februari 2026.

Tillkommande medel, miljoner kronor.

Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			
Projektnamn/-nr	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Nacka Bollhall	0,0	-3,0	-3,0	0,0	-39,0	-39,0	0,0	-42,0	-42,0

Förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor

Projektnamn /nr	Årsbudget												Totalt	
	2024			2025			2026			2024 =>				
Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Nacka Bollhall	0,0	-1,0	-1,0	0,0	-36,0	-36,0	0,0	-5,0	-5,0	0,0	-42,0	0,0	-42,0	-42,0

Tillkommande årliga kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Projektnamn/nr	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Nacka Bollhall	-2.6	-3.0	-1.0	-1,1	202601

I tabellen nedan ges upplysningsinformation om driftkostnader och/eller driftintäkter som orsakas av projektet. Dessa poster ska även tas upp i samband med ramärendet inför planering om driftbudgeten.

Totala driftskostnader beräknas uppgå till ca 4 miljoner kronor, dessa består av (rivning, sanering, målningsarbeten och bygglovsansökan.

Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor

Projektnamn/nr	2024	2025	2026	2027	2028
Nacka Bollhall					=>
Sanering	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Rivning	0,0	2,5	0,5	0,0	0,0
Flyttkostnad	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tillfälliga paviljonger	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Evakuering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hyreskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Montage/demontage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Restvärde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	0,0	3,5	0,5	0,0	0,0

Risکانالys vid utebliven investering

Ifall investeringsbeslutet ej beviljas riskerar Skuru handbolls damlag att tvingas spela sina elitseriematcher på annan ort. För att säkerställa att Nackas ungdomar ska kunna se och inspireras av handbollsspel på absolut högsta nivå behöver denna investering genomföras. Hallen går även att nyttja till andra större arrangemang som kräver en lite större publikkapacitet.

Påverkan på annan nämnd

Ingen påverkan på annan nämnd.

Konsekvenser för barn

Utbyggnaden av hallen är en förutsättning för att behålla elitseriespelet i handboll i Nacka kommun samt främja tillväxten då utbyggnad av hallen och underhållsarbeten kommer göra den mer tillgänglig och attraktiv att vistas i. Detta gäller även för andra föreningar och skolidrotten som också har möjlighet att nyttja den utbyggda hallen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 5 september 2024

Bilaga A- Ritningsunderlag

Poa Hellqvist
Trafik- och fastighetsdirektör

Emelie Bjurå
Enhetschef Fastighetsenheten

Daniel Roos
Gruppchef
Mark- och fastighetsutveckling