

2025-08-21

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-00566

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av anläggningsarbeten sydöstra Lännersta (Område W)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår Kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av anläggningsarbeten i Sydöstra Lännersta (Område W) i enlighet med inköpsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 21 augusti 2025.

Sammanfattning av ärendet

Upphandlingens syfte är att upphandla en entreprenör för utförandeentreprenad av anläggningsarbeten sydöstra Lännersta (Område W).

Längden på avtalet föreslås vara cirka tre (3) år och start planeras till maj 2026.

Målet med avtalet är att säkerställa tillgängligheten av entreprenör som kan utföra entreprenaden på ett kostnadseffektivt sätt med hög kvalitet för att ge ett maximalt värde för skattemedel. Vidare mål med avtalet är att säkerställa att arbetet sker på ett miljömässigt och säkert sätt.

Krav på entreprenören föreslås omfatta bland annat, teknisk och yrkesmässig kompetens, krav på miljö- och kvalitetsledningssystem, krav på arbetsmiljöplan samt krav på begränsning av miljöfarliga ämnen och på att hanteringen av avfall sker på ett miljövänligt sätt.

Kompetens- och erfarenhetskrav föreslås ställas på personal i arbetsledande befattning. Mer specificerade krav och nivån för respektive krav är avsikten att behovs- och marknadsanalysen ska ge svar på.

Utvärderingsmodellen som föreslås är det bästa förhållandet mellan pris och kvalitet.

Beräknat sammanlagt värde för avtalet är cirka 150 miljoner kronor.

Ärendet

Bakgrund och syfte med upphandlingen

Upphandlingens syfte är att upphandla en entreprenör för utförandeentreprenad av anläggningsarbeten sydöstra Lännersta (Område W).

Som följd av att detaljplanen för Område W vann laga kraft så finns nu behov av att rusta upp vägarna i området samt att tillföra området kommunalt vatten och avlopp. Området skall även förses med bollplan och lekplats.

Längden på avtalet föreslås vara cirka tre (3) år och entreprenadarbetena planeras att starta maj 2026.

Omfattning

Entreprenaden omfattar anläggningsarbeten i form av utbyggnad av lokalgator, park och landskap, dragning av 4,4 km vatten- och avloppsledningar vägstandard enligt Kommunens tekniska handböcker. samt ny trafik- och gatubelysning och ledningsdragning av fiber. Entreprenaden innefattar även lekplats och bollplan i området samt dagvattenhantering.

Mål med avtalet

Målet med avtalet är att säkerställa tillgängligheten av entreprenör som kan utföra entreprenaden på ett kostnadseffektivt sätt med hög kvalitet för att ge ett maximalt värde för skattemedlen. Vidare mål med avtalet är att säkerställa att arbetet sker på ett miljömässigt och säkert sätt. Området avser ett förnyelseområde vilket innebär att framkomligheten och även dialogen med de boende är mycket viktig.

Upphandlingsförfarandet

Värdet på upphandlingen överstiger tröskelvärdet. Upphandlingen föreslås genomföras genom ett öppet förfarande.

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Jessica Hjerpe	Enhetschef, Anläggningsenheten	Avtalsägare*
Anders Nielsen	Projektledare, Anläggningsenheten	Projektledare*
Kai-Henrik Striem	Gruppchef, Anläggningsenheten	Gruppchef
Sofia Karlsson	Inköpare	Inköpsansvarig*

Tidsplan

Process	Klart
Behovsanalys	Maj 2025
Marknadsanalys	Maj 2025
Annonsering	Oktober 2025
Utvärdering	December 2025
Tilldelningsbeslut	Mars 2026
Kontraktsskrivning	April 2026
Avtalstid	Maj 2026 – Januari 2030

Krav på leverantören och entreprenaden

Krav på entreprenören föreslås omfatta bland annat, teknisk och yrkesmässig kompetens, krav på miljö- och kvalitetsledningssystem, krav på arbetsmiljöplan samt krav på begränsning av miljöfarliga ämnen och på att hanteringen av avfall sker på ett miljövänligt sätt.

Kompetens- och erfarenhetskrav föreslås ställas på personal i arbetsledande befattning.

Mer specificerade krav och nivån för respektive krav är avsikten att behovs- och marknadsanalysen ska ge svar på.

Leverantörsuppföljning

För att nå ett bra resultat och för att de angivna målen för avtalet ska kunna nås är uppföljning av stor vikt. Leverantörsuppföljning föreslås att genomföras i enlighet med inköpsenhetens uppföljningsprocess där anläggningsenheten är huvudansvariga och inköpsenheten deltar aktivt.

Miljö och hållbarhet

Miljökrav som ställs i upphandlingen föreslås syfta till att förverkliga ambitionerna i det nya klimat- och miljöprogrammet som beslutades under första kvartalet 2025.

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Som en del i inköpsstrategin planeras entreprenadavtal tecknas med en entreprenör. Upphandlingen föreslås inte delas upp i olika delområden eftersom entreprenaden behöver utföras som en helhet.

Entreprenadformen som upphandlas är generalentreprenad och upphandlingsformen är utförandeentreprenad enligt AB 04.

Skäl till att välja utförandeentreprenad är att denna upphandlingsform är den vedertagna upphandlingsformen när det gäller denna typ av entreprenader.

Marknaden för den entreprenad kommunen föreslås upphandla bedöms vara god. Liknande upphandlingar i närtid tyder på att cirka 3–7 anbudslämnare förväntas lämna anbud i upphandlingen.

Utvärdering

Utvärderingsmodellen som föreslås är en viktad poängmodell av det bästa förhållandet mellan pris och kvalitet.

Utvärderingen föreslås att baseras på två kriterier: pris (60 %) och kvalitet (40 %). Priset poängsätts relativt, där det lägsta priset får full poäng. Kvaliteten bedöms utifrån en skriftlig genomförandebeskrivning och en muntlig anbudspresentation.

I utvärderingen föreslås det att den skriftliga delen ska beskriva arbetssätt och organisation, ekonomisk styrning, miljö och hållbarhet, kommunikation till tredje part samt riskhantering. Presentationen bedömer anbudsgivarens förståelse för projektet, tydlighet i lösningar och kompetens hos nyckelpersoner.

Erfarenheter från tidigare och upphandlingar i närliggande branscher visar att en utvärderingsmodell med enbart pris som utvärderingskriterium leder till osund konkurrens och tidskrävande diskussioner under avtalets löptid. Utvärdering av anbud föreslås därför att genomföras med både pris och kvalitet som utvärderingskriterier. Det anbud som är det ekonomiskt mest fördelaktigt för kommunen utifrån aspekten bästa förhållande mellan pris och kvalitet kommer att antas.

En utvärderingsgrupp om tre (3) till fyra (4) nyckelpersoner inom anläggningsenheten och inköpsenheten kommer att utvärdera anbudet.

Risker

Det finns en risk för att oseriösa aktörer med otillräcklig kompetens och erfarenhet lämnar anbud i upphandlingen. Denna risk reduceras genom kravställning på kompetens och krav på referenser i upphandlingen.

Anläggningsenhetens utredning och bedömning

Se rubriker under rubrik Ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Beräknat sammanlagt värde för avtalet är cirka 150 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Förslaget medför stora positiva konsekvenser för barn då området tillförs med trottoarer samt trafik- och gatubelysning vilket gör trafikmiljön säkrare till och från exempelvis skolor. Vi tillför även området en bollplan samt en lekplats.

Konsekvenser för klimat och miljö

Anläggningsarbeten medför alltid viss påverkan på miljö och klimat, främst genom markarbeten, materialanvändning och transporter i byggskedet. Den totala påverkan bedöms dock som begränsad och inga betydande, negativa konsekvenser för miljön förväntas uppstå.

Miljökrav föreslås att ställas enligt bilaga 13.3 Miljökrav vid utförandet av byggtreprenader som tagits fram av Nacka kommun och reviderats specifikt för entreprenaden.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2025-08-21

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Anders Nielsen
Projektledare
Anläggningsenheten

Sofia Karlsson
Inköpare
Inköpsenheten

Beslutet ska skickas till:

- -