



## 2

### **Komplettering av uppdrag att upphandla vård- och omsorgsboende och förskola i Vårsta (TEF/2016:82)**

#### **Förslag till beslut**

Tekniska nämnden beslutar att tidigare uppdrag av kommunstyrelsen 2014-09-08, § 187, att upphandla lägenheter och lokaler för vård- och omsorgsboende och förskola i Vårsta kompletteras med möjligheter att inkomma med alternativanbud.

#### **Bakgrund**

Kommunstyrelsen beslutade 2014-09-08 att ge tekniska nämnden i uppdrag att i samverkan med kommunens upphandlingsenhet snarast påbörja upphandling av hyreskontrakt för ett nytt vård- och omsorgsboende och en ny förskola i Vårsta. Beslutet var kopplat till kommunstyrelsens beslut 2013-03-04 att uppdra till samhällsbyggnadsnämnden upprätta en detaljplan för förskola och vård- och omsorgsboende i Vårsta. Beslutet grundades bland annat på samhällsbyggnadsnämndens beslut 2012-05-22 om möjliga tomter för förskola och vård- och omsorgsboende.

Tekniska nämnden beslutade 2016-02-08 att planuppdraget ska fullföljas genom att Ensta 1:65, vid Dalvägen planläggs. Begäran grundas på fastställda lokalprogram och att förskolan och vård- och omsorgsboendet ska samlokaliseras vilket i samtliga delar kommer att utgöra krav i upphandlingen. Valet baseras på tidigare utredning och politiska beslut om sex olika lokaliseringalternativ i Vårsta. Kravet på en samlad lösning för vård- och omsorgsboende och förskola eventuellt med möjligheter till viss bostadsbyggelse innebär att tomten Ensta 1:65 anses mest lämplig för byggnationen. Gemensamt för övriga lägen är att förutsättningar inte finns för en samlad lösning.

Som framgår av begäran av planuppdraget finns det utmaningar som kommer att klargöras i planprocessen. Främst tre konfliktområden, arkeologiska förhållanden, tillgänglighet med hänsyn till nuvarande trafiksystem och sä-

2016-10-10

Dnr TEF/2016:82

kerhet på grund av miljöfarliga transporter på Dalvägen V226, behöver beläggas. Dessa omständigheter kan innebära begränsningar som påverkar den slutliga utformningen, krav på kostnadsdrivande lösningar och tiden för planens färdigställande.

### **Sammanfattning**

Parallellt med pågående planprocess avser tekniska förvaltningen tillsammans med upphandlingsenheten att genomföra en upphandling av hyresavtal för förskolan och vård- och omsorgsboendet. Upphandlingen grundas på att kommunen säljer marken vid Ensta 1:65 som en detaljplanelagd fastighet. Fastighetsägaren uppför lokaler och lägenheter för förskola och vård- och omsorgsboende som kommunen kommer att hyra.

För att öka förutsättningarna för de verksamhetsdrivande nämndernas behov samt öka konkurrensen på marknaden är det angeläget att upphandlingen även medger alternativanbud. Det innebär att anbudsgivaren kan redovisa alternativ med för huvudanbudet minst likvärdiga krav avseende bland annat utformning, kvalitet och läge. Det innebär att ett annat läge avseende mark som inte kommunen äger kan bli aktuellt som fördelaktigaste anbud. Eftersom kommunens mark inte erbjuder i alla avseenden bästa förutsättningar är det angeläget att pröva andra alternativ.

### **Ärendet**

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2016-10-06.



2016-10-06

Dnr TEF/2016:82

Referens

Mottagare

Tekniska nämnden

## **Komplettering av uppdrag att upphandla Vård- och omsorgsboende och Förskola i Vårsta**

### **Förslag till beslut**

Tekniska nämnden beslutar att tidigare uppdrag av kommunstyrelsen 2014-09-08 § 187 att upphandla lägenheter och lokaler för Vård- och omsorgsboende och Förskola i Vårsta kompletteras med möjligheter att inkomma med alternativanbud.

### **Bakgrund**

Kommunstyrelsen beslutade 2014-09-08 att ge tekniska nämnden i uppdrag att i samverkan med kommunens upphandlingsenhet snarast påbörja upphandling av hyreskontrakt för ett nytt vård- och omsorgsboende och en ny förskola i Vårsta. Beslutet var kopplat till kommunstyrelsens beslut 2013-03-04 att uppdra till samhällsbyggnadsnämnden upprätta en detaljplan för förskola och vård och omsorgsboende i Vårsta. Beslutet grundades bland annat på samhällsbyggnadsnämndens beslut 2012-05-22 om möjliga tomter för förskola och vård- och omsorgsboende.

Tekniska nämnden 2016-02-08 beslutade att planuppdraget ska fullföljas genom att Ensta 1:65, vid Dalvägen planläggs. Begäran grundas det på fastställda lokalprogram och att förskolan och vård och omsorgsboendet ska samlokaliseras vilket i samtliga delar kommer att utgöra krav i upphandlingen. Valet baseras på tidigare utredning och politiska beslut om sex olika lokaliseringalternativ i Vårsta. Kravet på en samlad lösning för vård- och omsorgsboende och förskola eventuellt med möjligheter till viss bostadsbyggnation innebär att tomten Ensta 1:65 anses mest lämplig för byggnationen. Gemensamt för övriga lägen är att förutsättningar inte finns för en samlad lösning.

2016-10-06

Dnr TEF/2016:82

Som framgår av begäran av planuppdraget finns det utmaningar som kommer att klargöras i planprocessen. Främst tre konfliktområden, arkeologiska förhållanden, tillgänglighet med hänsyn nuvarande trafiksystem och säkerhet på grund av miljöfarliga transporter på Dalvägen V226, behöver belysas. Dessa omständigheter kan innebära begränsningar som påverkar den slutliga utformningen, krav på kostnadsdrivande lösningar och tiden för planens färdigställande.

### **Upphandling och detaljplan – parallella processer**

Parallellt med pågående planprocess, alltså innan det finns en fastställd detaljplan, avser tekniska förvaltningen tillsammans med upphandlingsenheten att genomföra en upphandling av hyresavtal för förskolan och vård- och omsorgsboendet.

Upphandlingen grundas på att kommunen säljer marken vid Ensta 1:65 som en detaljplanelagd fastighet. Fastighetsägaren uppför lokaler och lägenheter för förskola och vård- och omsorgsboende som kommunen kommer att hyra.

### **Utvidga upphandlingsuppdraget**

För att öka förutsättningarna för de verksamhetsdrivande nämndernas behov samt öka konkurrensen på marknaden är det angeläget att upphandlingen även medger alternativanbud. Det innebär att anbudsgivaren kan redovisa alternativ med för huvudanbudet minst likvärdiga krav avseende bl.a. utformning, kvalitet och läge. Det innebär att ett annat läge avseende mark som inte kommunen äger kan bli aktuellt som fördelaktigaste anbud. Eftersom kommunens mark inte erbjuder i alla avseenden bästa förutsättningar är det angeläget att pröva andra alternativ.

Anbudsförutsättningarna kommer i detalj redovisa utvärderingskriteerna. En tung parameter kommer den samlade hyresnivån för den aktuella perioden. Den nyligen genomförda upphandlingen som berör Kv. Samariten 1 kommer i relevanta delar bli modell för den här upphandlingen.

### **Tidigare beslut**

Beslut i Tekniska nämnden 2012-05-21, § 37

Beslut i Samhällsbyggnadsnämnden 2012-05-22, § 101

Beslut i Kommunstyrelsen 2013-03-04, § 54

Beslut i Kommunstyrelsen 2014-09-08, § 187

Beslut i Tekniska nämnden 2016-02-08, § 4

2016-10-06

Dnr TEF/2016:82

## Tidplan

### Tidslinje

**2012** Lokaliseringsbeslut i tekniska nämnden och samhällsbyggnadsnämnden →

**2013** Planuppdrag i kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen beslutar att utvidga planuppdraget till samhällsbyggnadsnämnden.

**2014** Kommunstyrelsen ger tekniska nämnden i uppdrag att upphandla hyresavtal.

**2015** Samhällsbyggnadsförvaltningen utför volymstudie, arkeologisk förstudie, dialoger med intressenter.

**2016** Preciserat planuppdrag med tekniska nämnden som beställare. Samhällsbyggnadsförvaltningen tar fram underlag till planavtal.

**2017** Upphandling av hyresavtal som villkoras av lagakraftvunnen detaljplan.

**2018** Detaljplan, bygglov och byggstart →

**2019** Byggnation →

**2020** Färdiga byggnader, inflyttning →

Oavsett vilket anbud som väljs bedöms färdigställandet av ett vård- och omsorgsboende ta mellan två och tre år. Förskolans slutliga placering och tidplan avgörs under utvärderingsprocessen av anbuden.

För att öka marknadens kännedom om kommande upphandling kommer upphandlingsenheten att förannonsera kommande projekt.

Åsa Engwall  
T.f. Förvaltningschef

Expedieras till  
Upphandlingsenheten  
Utbildningsnämnden  
Vård och omsorgsnämnden  
Samhällsbyggnadsnämnden  
Kommunstyrelsen