

---

Beslutande organ	Kommunstyrelsen
Plats och tid	KLF Kungsängslilja, Linbanegatan 12, tisdagen den 14 mars 2023, klockan 08.30–13.40
Beslutande	Peter Book (M), ordförande Anders Wikman (NE), förste vice ordförande Agneta von Schoting (NE) Ulrika Ornbrant (C) Kenneth Hällbom (MP) Svante Forslund (L) Johan Enfeldt (S) Linda Johansson (S) Solweig Sundblad (S) Sverker Scheutz (V) Anders Lindén (-) Kristjan Valdimarsson (SD) Krister Larsson (M), tjänstgörande ersättare Tina Rudolphson (M), tjänstgörande ersättare Johan Engwall (S), tjänstgörande ersättare
Justeringens plats och tid	Tisdagen den 14 mars 2023 klockan 14.30
Avser paragrafer	51, övriga paragrafer från nämndens sammanträde 2023-03-14 finns i ordinarie protokoll
Sekreterare	_____ Helena Edin
Ordförande	_____ Peter Book
Justerande	_____ Linda Johansson

**Bevis om anslag**

Protokollet är justerat och justeringen har meddelats genom anslag på kommunens anslagstavla som finns på [enkoping.se/anslagstavla](http://enkoping.se/anslagstavla).

Beslutande organ	Kommunstyrelsen
Sammanträdesdatum	2023-03-14
Anslaget sätts upp	2023-03-14
Anslaget tas ned	2023-04-05

Protokollet finns tillgängligt på [enkoping.se/kommun-och-politik](http://enkoping.se/kommun-och-politik) och hos det beslutande organet.

Ej tjänstgörande ersättare

Tuija Rönnback (NE)  
Magnus Hellmark (C)  
Solweig Eklund (S)  
Lars B Jansson (-)

Övriga deltagare

Mats Flodin, kommunfullmäktiges ordförande  
Åsa Svedjetun, Archus Development  
Martin Stenlund, Archus Development  
Åsa Rickardsson, Frontit  
Johan Dietmann, Frontit  
Anna Lindin, fastighetschef  
Daniel Nilsson, ekonomichef  
Hannu Högberg, stabschef kommunledningsförvaltningen  
Åsa Olsson, kansli och utredningschef  
Maria Ekblad, enhetschef kansli och kontorsstöd  
Matilda Alskog, strategisk inköpare  
Anna Nilsson, verksamhetsstrateg  
Daniel Jansson-Hammargren, kommundirektör  
Helena Edin, kommunsekreterare



## Innehållsförteckning

<b>Ärende</b>	<b>Sidnr</b>
Ny hyresvärdsupphandling - Nytt kommunhus.....	4

Justerarnas signaturer

Intygas att kopian överensstämmer med originalet

Paragraf 51

Ärendenummer KS2022/551

## Ny hyresvärdsupphandling - Nytt kommunhus

### Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. tilldela avtal till 5560339086, Skanska Sverige AB, gällande upphandling Nytt kommunhus Enköpings kommun KS2022/551, enligt förslag till tilldelningsbeslut **bilaga 1**,
2. delegera till kommundirektören att, efter samråd med kommunstyrelsens ordförande, besluta om slutlig utformning av samtliga ingående avtal, med vilka avses
  - a. ett hyresavtal med hyrestid 10 år, inklusive bilagor ( däribland ett genomförandeavtal), se utkast i **bilaga 2**,
  - b. ett hyresavtal med hyrestid 20 år, inklusive bilagor ( däribland ett genomförandeavtal), se utkast i **bilaga 3**,
  - c. köpeavtal avseende överlåtelse av fastigheten Enköping Munksundet 24:26, eller del därav, vilket ska baseras på de principer som framkommer av genomförandeavtalet och **bilaga 6**,
3. ge kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören rätt att i förening underteckna samtliga under punkt 2 angivna avtal
4. under punkt 2 angivna avtal även får skrivas med bolag inom koncernen/koalitionen för det tilldelade bolaget, enligt **bilaga 4**, samt att
5. paragrafen justeras omedelbart.

### Särskilda yttranden

Ander Wikman (NE) lämnar följande särskilda yttrande till protokollet:

*"Jag vill framhålla vikten av att planlösningen för bottenvåningen ses över, så att storleken på sammanträdesrummen motsvarar såväl politikens som förvaltningarnas och allmänhetens behov."*

### Beskrivning av ärendet

#### Bakgrund

Den 21 juni 2021 beslutade kommunstyrelsen (KS2021/413) att en gemensam,

Justerarnas signaturer

Intygas att kopian överensstämmer med originalet

centralt placerad arbetsplats är fortsatt väg framåt när det gäller lokaler för medarbetare med administrativa uppgifter som inte är knutna till en geografisk plats. Kommunstyrelsen beslutade också att det fortsatta arbetet ska utföras enligt kommunens lokalförsörjningsprocess, där första steget är att planera för hur hyresfrågan till marknad ska genomföras inom lagen om offentlig upphandling (LOU).

I januari 2022 beslutades (KS2021/108) om att starta upphandling enligt hyresvärdsupphandling med s.k. förhandlat förfarande, för att hitta en privat fastighetsägare med egen fastighet inom ett definierat område, och att hyra ett nytt kommunhus för 450 personer i centrala Enköping. En förutsättning i projektet var att det skulle tecknas ett 20-årigt hyreskontrakt på cirka 80 procent av lokalytan och ett 10-årigt hyreskontrakt på cirka 20 procent av lokalytan. För få anbud kom in och upphandlingen avbröts i mars 2022.

Efter att första upphandlingen avbrutits togs det fram ett nytt förslag på vilka förutsättningar som skulle gälla för en ny upphandling, med utgångspunkt att få in fler anbud. Förslaget innebar att det definierade området för fastighetsägare med egen fastighet utökades och att möjligheten gavs att köpa en kommunal tomt, Munksundet 24:26 i Enköpings kommun.

I juni 2022 (KS2022/551) beslutade kommunstyrelsen att genomföra hyresvärdsupphandling av nytt kommunhus med definierat område, val av kommunal tomt och vissa angivna urvalskriterier. Kommunstyrelsen beslutade även att till kommundirektör delegera rätten att i upphandlingen fatta beslut om upphandlingsdokument, ändringar i upphandlingsdokumentet samt vilka aktörer som går vidare till anbudsfasen (efter samråd med kommunalråden).

En hyresvärdsupphandling innebär att Enköpings kommun upphandlar och konkurrensutsätter samtliga kontrakt som ryms inom ramen för en inhyrning i en annonserad upphandling. Det innebär att hyreskontrakt, byggtreprenadkontrakt och närliggande tjänster, exempelvis projekteringstjänster, upphandlas gemensamt. Upphandlingen har följt Sveriges kommuner och regioners (SKR) modell, Hyresvärdsupphandling, och genomförts genom ett dialogförfarande för att optimera utformningen, skapa en god ekonomisk genomförbarhet för projektet och en god affär för Enköpings kommun. Upphandlingsformen utgår från förhandlat förfarande med föregående annonsering enligt LOU.

#### Genomförd hyresvärdsupphandling

Ett förhandlat förfarande genomförs i två steg. I det första steget, ansökningsfasen, bjöd Enköpings kommun in intresserade aktörer att delta i upphandlingen.

Ansökningsfasen avslutades med att kommundirektör i oktober 2022 (KS2022/551) beslutade om vilka aktörer som skulle gå vidare till anbudsfas steg 2 samt att anta upphandlingsdokumenten.

Under anbudsfasen har Enköpings kommun förhandlat med de aktörer som lämnat anbud i anbudsfasen. Efter genomförda förhandlingstillfällen har en sammanställning av förändringar i upphandlingsdokumenten redovisats till samtliga aktörer. Aktörerna lämnade in sina slutliga anbud den 1 mars 2023.

#### Utvärdering av inkomna slutanbud

Genomförd utvärdering och prövning har resulterat i att den anbudsgivare som har högst utvärderingspoäng och som uppfyller samtliga krav är Skanska Sverige AB. Förslag till beslut är därmed att tilldela avtal i upphandlingen till Skanska Sverige AB.

Då det kvarstår några mindre justeringar i hyresavtalen med bilagor, markerade med gult i bilaga 2 och 3, föreslås kommunstyrelsen delegera till kommundirektören att besluta om slutlig utformning.

#### Avtalspart

Eftersom Skanska Sverige AB ingår i en större koncern kommer avtal att tecknas med ett annat bolag i Skanska Sverige AB koncern/koalition. Hur detta går till har informerats om till anbudsgivarna under anbudsfasen, se **bilaga 5**, och Skanska Sverige AB har redovisat hur organisationen ser ut, se bilaga 4. Mot bakgrund av detta föreslås att kommunstyrelsen beslutar att avtal även får skrivas med bolag inom det tilldelade bolagets koncern/koalition, enligt bilaga 4.

#### Avtalsspärr

10 dagars avtalsspärr tillämpas i denna upphandling enligt 20 kap. 1 § LOU. Det innebär att från det att kommunen meddelat samtliga anbudsansökanden tilldelningsbeslut inträder en avtalsspärr där kommunen inte får teckna avtal. Avtalsspärren börjar löpa det datum när tilldelningsbeslutet skickats ut (dag 0). Därefter följer 10 dagars avtalsspärr. Om avtalsspärrens sista dag infaller på en lördag, söndag eller helgdag förlängs avtalsspärren till och med nästkommande vardag. Avtal kommer tidigast att tecknas efter att avtalsspärren löpt ut.

#### Köpeavtal gällande fastigheten Munksundet 24:24 i Enköpings kommun

Det anbud som Skanska Sverige AB lämnat förutsätter köp av kommunens ägda fastighet Munksundet 24:26 i Enköpings kommun, eller del därav. Fastigheten är värderad av två externa värderingsföretag och priset har fastslagits därefter. Byggrättspriset är angivet till 2 250 kr per kvadratmeter BTA enligt beviljat bygglov

om del av fastigheten säljs och 2 350 kr per kvadratmeter BTA enligt beviljat bygglov om hela fastigheten säljs. Då förslag till köpeavtal ännu inte upprättats föreslås att delegera till kommundirektören att besluta om slutlig utformning av köpeavtalet samt till kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören att i förening underteckna avtalet. Köpeavtalet ska baseras på de principer som framkommer av genomförandeavtalet och **bilaga 6**.

#### Genomförandefas

Efter avtalstecknande övergår kommunhusprojektet i en genomförandefas som regleras i den bilaga till hyresavtalen som heter "Genomförandeavtal". I denna bilaga anges hur parterna ska samarbeta under byggnationen och fram till tillträde.

#### **Yrkanden**

Peter Book (M) yrkar att kommunstyrelsen beslutar att:

1. tilldela avtal till 5560339086, Skanska Sverige AB, gällande upphandling Nytt kommunhus Enköpings kommun KS2022/551, enligt förslag till tilldelningsbeslut **bilaga 1**,
2. delegera till kommundirektören att besluta om slutlig utformning av samtliga ingående avtal, med vilka avses
  - a. ett hyresavtal med hyrestid 10 år, inklusive bilagor (däribland ett genomförandeavtal), se utkast i **bilaga 2**,
  - b. ett hyresavtal med hyrestid 20 år, inklusive bilagor (däribland ett genomförandeavtal), se utkast i **bilaga 3**,
  - c. köpeavtal avseende överlåtelse av fastigheten Enköping Munksundet 24:26, eller del därav, vilket ska baseras på de principer som framkommer av genomförandeavtalet och **bilaga 6**,
3. ge kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören rätt att i förening underteckna samtliga under punkt 2 angivna avtal
4. under punkt 2 angivna avtal även får skrivas med bolag inom koncernen/koalitionen för det tilldelade bolaget, enligt **bilaga 4**, samt att
5. paragrafen justeras omedelbart.

Anders Wikman (NE) yrkar på att följande tilläggsyrkande ska in i beslutspunkt 2 - **efter samråd med kommunstyrelsens ordförande**.

Peter Book (M) tillstyrker Anders Wikmans (NE) yrkande.



---

### **Beslutsgång**

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut, Peter Books (M) yrkande, samt ett tilläggsyrkande från Anders Wikman (NE). Ordförande frågar om kommunstyrelsen kan ta varje punkt var för sig och finner så.

Ordförande frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med Peter Books (M) förslag på punkt 1 och finner så.

Ordförande frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med Peter Books (M) förslag med Anders Wikmans (NE) tilläggsyrkande på punkt 2 och finner så.

Ordförande frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med Peter Books (M) förslag på punkt 3 och finner så.

Ordförande frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med Peter Books (M) förslag på punkt 4 och finner så.

Ordförande frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med Peter Books (M) förslag på punkt 5 och finner så.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, kommunledningsförvaltningen, 2023-03-13

Bilaga 1 Tilldelningsbeslut Nytt kommunhus Enköpings kommun KS2022/551

Bilaga 2 Hyresavtal med hyrestid 10 år, inklusive bilagor (bla genomförandeavtal)

Bilaga 3 Hyresavtal med hyrestid 20 år, inklusive bilagor (bla genomförandeavtal)

Bilaga 4 Det tilldelade bolagets koncern/koalition

Bilaga 5 Förtydligande angående LOU och förhållandet till ansökande och anbudslämnande bolag

Bilaga 6 Fastighetsförvärsavtal, bärande principer

Slutanbud, Skanska Sverige AB

Slutanbud, SBB i Norden AB

---

### **Beslutet skickas till:**

Tekniska nämnden, för kännedom

Plex-utskott, för kännedom

Skanska Sverige AB