



Handläggare
Sofia Vogel
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/213

Markanvisning för förskola upplåten med tomträtt i Porslinskvarteren

Förslag till beslut

1. Markanvisningsavtal mellan Värmdö kommun och anbudsgivare 1 avseende förskola i Porslinskvarteren godkänns.
2. Markanvisningsavtalet villkoras med att anbudsgivare 1 godkänns enligt riktlinjerna för fristående friskola av kommunen.
3. Kommundirektören får i uppdrag att teckna tomträttsavtal mellan kommunen och anbudsgivare 1 avseende förskolan.

Beslutsnivå

- p. 1-2 Kommunstyrelsen.
p. 3 Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Värmdö kommun avser att teckna avtal om markanvisning för en förskola i Porslins-
kvarteren. Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt. Syftet är att under konkurrens
utse ett bolag som ska uppföra, äga och förvalta lokaler för förskoleverksamhet.

Förskoleverksamhet ska byggas för ca 100 barn. Dimensioneringen av verksamheten
ska anpassas till en successiv efterfrågan med avseende på det omgivande
bostadsområdets utveckling.

Anbud ska lämnas avseende byggnation och förvaltning av byggnad för förskoleverk-
samhet. Vinnande anbudsgivare ska planera, planlägga och bygga avsedda byggnader
för förskoleverksamhet. Anbudet ska också omfatta överenskommelse med huvudman
för att driva förskoleverksamheten. Huvudmannen ska godkännas av Värmdö kommun
enligt Riktlinjer för godkännande av fristående förskola.

Sista tidpunkt för inlämning av anbud/intresseanmälan var 2015-03-26

Följande kriterier bedömdes och vägdes samman vid utvärderingen:

1. Tomträttsavgäldens storlek.
2. Kompetens avseende förvaltning av skollokaler och liknande objekt.
3. Kompetens avseende organisation för planering och byggproduktion.

Totalt inkom 2 anbud under utsatt tid. Utvärderingsgruppen föreslår att anbudsgivare 1 anvisas marken för förskolan.

Bakgrund

Utvecklingen av Porslinskvarteren (detaljplan för Fabriksstaden) syftar till att möjliggöra en omvandling av gamla Gustavsbergs fabriksområde till en öppen och levande stadsdel med bostäder, verksamheter och service. Planen ger plats för ca 1500 bostäder samt såväl nya som befintliga verksamheter.

Porslinskvarteren ägs till huvuddelen av olika privata fastighetsbolag. En mindre del av fastigheterna ägs av Värmdö Kommun. Kommunen ska förvärva mark för bostäder samt har förvärvat aktuell fastighet för förskola.

För att tillgodose det behov av förskoleplatser som kommer att uppstå i samband med de nya bostäderna i Porslinskvarteren har det i detaljplanen skapats en byggrätt för en förskola.

Ärendebeskrivning

Värmdö kommun avser att teckna avtal om markanvisning för en förskola i Porslins-kvarteren. Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt. Syftet är att under konkurrens utse ett bolag som ska uppföra, äga och förvalta lokaler för förskoleverksamhet.

Inbjudan avseende markanvisningen sändes via post till de företag som listas i bilaga 1 till utvärderingsprotokollet. Markanvisningen annonserades även på kommunens hemsida där samtliga handlingar med bilagor var tillgängliga.

Markanvisningsavtalet ska reglera genomförandet av exploateringen bl.a. avseende byggnadernas utförande och disposition. Tomträtt upplåts för en första upplåtelseperiod om 60 år. Avgäldsregleringsperioderna ska vara 10 år.

Den planerade bebyggelsen ska utföras klimateffektivt. Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med detaljplanens bestämmelser och i enligt med planens gestaltungsanvisningar och miljöprogram för framtidens Gustavsberg. De nya lokalerna ska kunna fungera som ett föredöme för miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart stadsbyggande

Enligt Värmdö kommuns riktlinjer ska det finnas en (1) parkeringsplats/angöringsplats per 15 barn vid förskoleverksamhet samt 0,5 parkeringsplatser per arbetande vid förskolan.

Förskolan ska öppnas i januari 2017.

Bedömning

Utvärderingsgruppen föreslår att anbudsgivare 1 anvisas marken för förskolan.

Anbudsgivare 1 har det bästa anbudet och bedöms ha mycket goda förutsättningar för en långsiktig förvaltning av förskolan samt att deras projektmedlemmar har erfarenhet av liknande projekt. Anbudsgivaren kommer att följa kommunens process för uppföljning av gestaltungs- och miljöprogram samt att de genom referensprojekten uppvisar

relevanta jämförelseobjekt med bra kvalitet.

Anbudsgivaren består av två juridiska personer som kommer att bilda ett gemensamt bolag för ägande, genomförande och förvaltning med båda de juridiska personerna som solidariska borgenärer för avtalet. Verksamheten kommer sedan att drivas av ett bolag med erfarenhet av förskoleverksamhet.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen köpte marken av Landvik & Dahl för 2 675 000 kr. Kommunen ska även betala kommande saneringskostnad som beräknas till ca 400 000 kr. Fastigheten kommer inte att belastas av några gatukostnader och anbudsgivaren kommer att stå för VA avgifterna.

Genom att upplåta marken med tomträtt så får kommunen inte in hela intäkten vid överlåtelsen utan kommunen får istället en årlig avgäld. Alternativet medför en årlig avgäld på 142 500 kronor per år för marken. Avgälden ligger fast i 10 år och därefter sker en omreglering som bygger på då aktuellt markvärde.

Då marken endast kan användas till ändamålet förskola kan man inte jämföra avgälden med en avgäld för bostäder.

Konsekvenser för miljön

Genom markanvisningsavtalet förbinder sig anbudsgivaren att följa miljöprogrammet för Gustavsberg. Anbudsgivaren kommer att följa kommunens process för miljöprogrammet för Gustavsberg. Anbudsgivaren arbetar efter sin miljöpolicy och har ambitionen att certifiera enligt Miljöbyggnad genom Swedish Green Building Council.

Konsekvenser för medborgarna

Markanvisningen medför att en förskola med plats för ca 100 barn kan byggas. Detaljplanen ger plats för ca 1500 nya bostäder och bostäderna medför ett behov av förskoleplatser. Första inflyttningen till de nya bostäderna kommer att ske ca 1 år innan förskolan öppnas.

Konsekvenser för barn

Tillgången till förskoleplatser för de barnfamiljer som bosätter sig i eller i närheten av Porslins kvarteren kommer att öka och medföra en kortare väg till förskolan för barnen i området.

Ärendets beredning

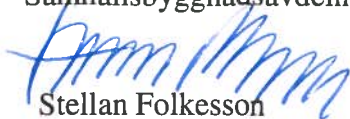
Ärendet har beretts av en utvärderingsgrupp på kommunen inom Gustavsbergsprojektet i dialog med kultur- och utbildningssektorn.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1.	Inbjudan till markanvisningstävling för byggnation och drift av förskola i Porslinskvarteren	Bilaggs
2.	Utvärderingsprotokoll	Bilaggs
3.	Markanvisningsavtal	Bilaggs
4.	Tomträttsavtal	Bilaggs
5.	Öppningsprotokoll	Bilaggs ej
6.	Anbud, anbudsgivare 1-2	Bilaggs ej
7.	KS 2012-06-07 §15	Bilaggs ej
8.	FNU 2013-05-22 §87	Bilaggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Anbudsgivare 1
Kultur- och utbildningssektorn
Samhällsbyggnadsavdelningen



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef



Inbjudan till markanvisningstävling för byggnation och drift av förskola i Porslinskvarteren



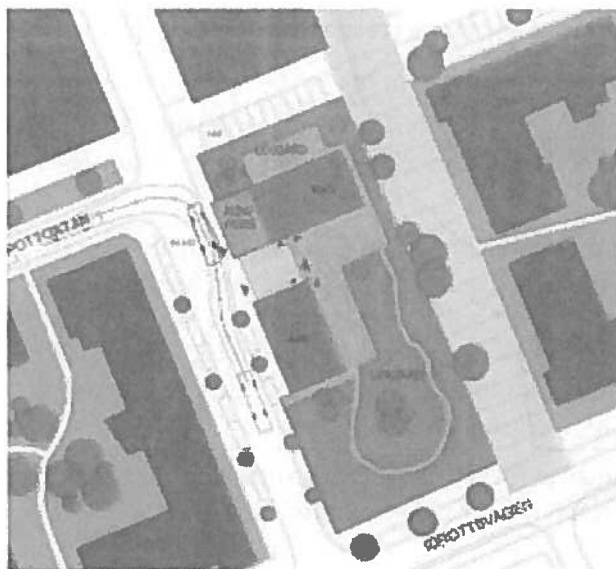
Innehållsförteckning

Markanvisning för byggnation och drift av förskola i Fabriksstaden	4
Anbudsförutsättningar	5
Projektunderlag	5
Skolpeng år 2015.....	6
Utveckling av Gustavsberg, Fabriksstaden	7
Området	7
Bebyggelsens utformning och miljö.....	7
Samordning med intilliggande exploatering. Tidplan.	7
Energikrav	7
Markanvisningsavtal, tomträttsavtal	8
Förskoleverksamheten.....	8
Anbud på markanvisning av tomträtt.....	8
Anbud	8
Skallkrav.....	9
Utvärderingskriterier	9
Ombud och kontaktperson.....	9
Tidpunkt för anbudsgivning	9

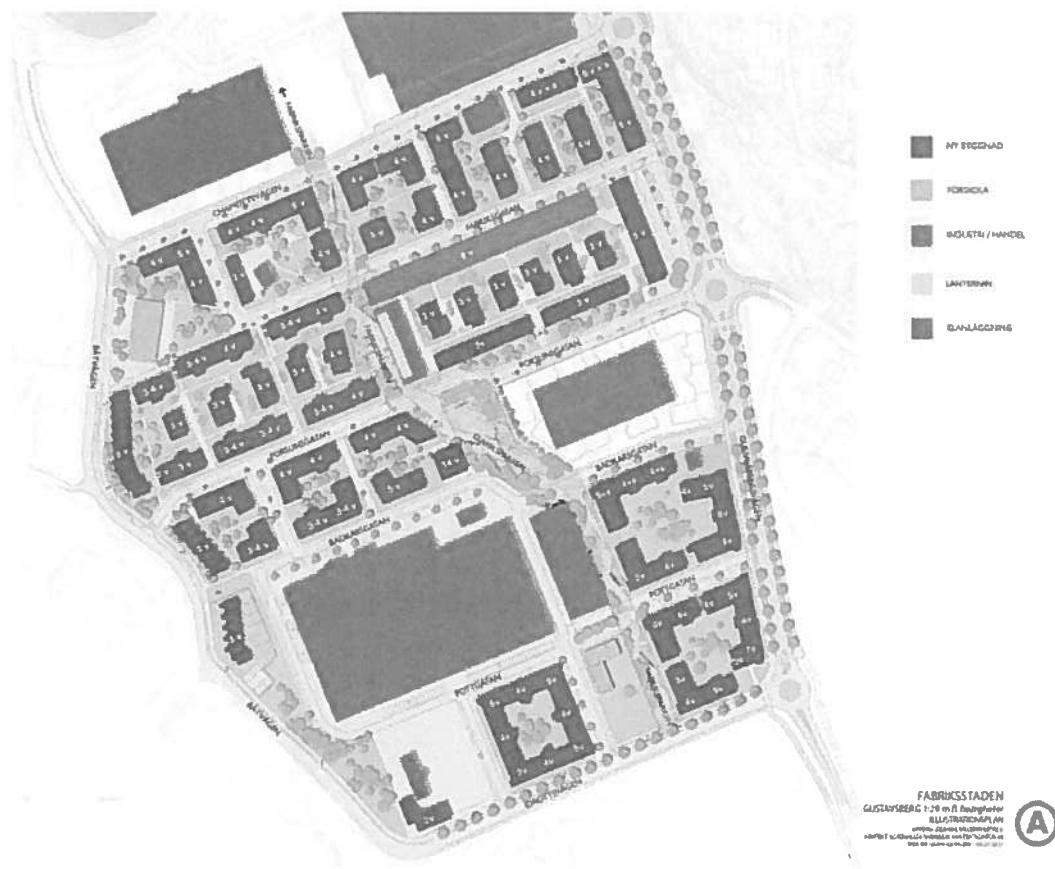
Bilagor

Markanvisningsavtal

Tomträttsavtal



Översiktlig skiss, förskola vid parken

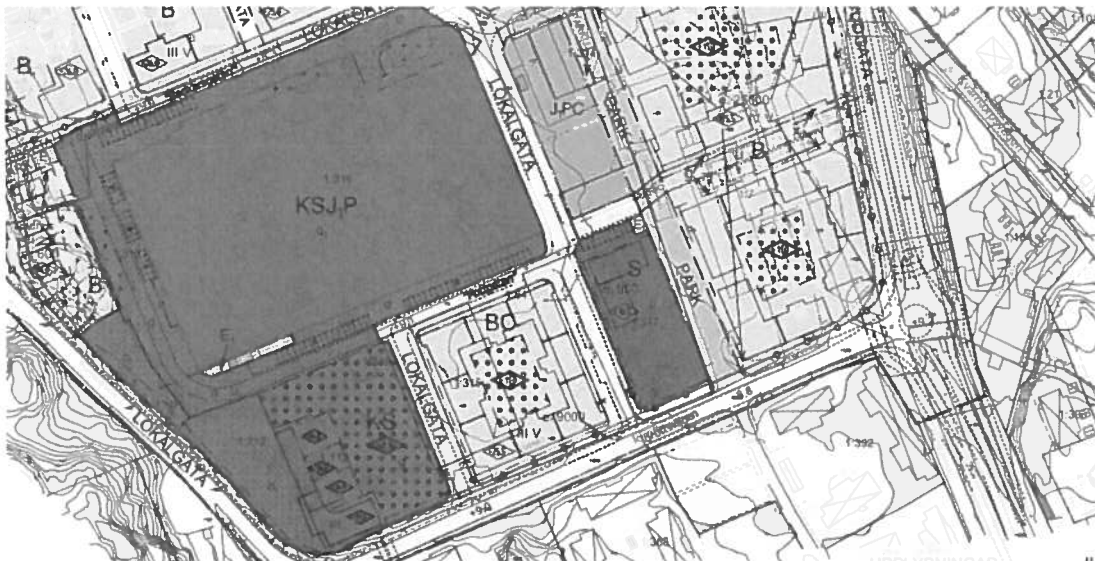


Markanvisning för byggnation och drift av förskola i Porslinskvarteren

Värmdö Kommun inbjuder Er att lämna anbud för markanvisning avseende Fastigheten Gustavsberg 1:317 för byggnation av förskola i Porslinskvarteren, inom detaljplan Fabriksstaden, med plats för ca 100 barn.

Kommunen avser att teckna avtal om markanvisning med den anbudsgivare som utvärderas med bästa anbud, nedan kallad Bolaget. Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt. Syftet är att under konkurrens utse ett bolag som ska uppföra, äga och förvalta lokaler för förskoleverksamhet. Bolaget ska samarbeta med och hyra ut lokalen till en, av Värmdö kommun och enligt Värmdö kommuns riktlinjer för godkännande av fristående förskola, godkänd anordnare av förskoleverksamhet.

Markanvisningen genomförs inom ramarna för Gustavsbergsprojektet, enligt beslut av kommunstyrelsens fastighetsutskott (KSFU) i Värmdö kommun.



Anbudsförutsättningar

Projektunderlag

- Detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m.fl. Laga kraft 2013-07-25. Arkivbeteckning D202.
- Miljöprogram, inklusive policy för energihushållning,
- Planbeskrivning med gestaltungsanvisningar för Fabriksstaden.
- Riktlinjer för godkännande av fristående förskola.

Projektunderlag finns att hitta på kommunens hemsida. Gå in på www.Varmdo.se och fortsatt sökväg är:

Bygga, bo och miljö – Bostäder och offentliga lokaler – Pågående markanvisningar
eller länk:

<http://www.varmdo.se/byggaboochmiljo/bostaderochoffentligalokaler/pagaendemarkanvisningar.4.28a80d9d13dcb0f021b2a7.html>

Skolpeng år 2015

Förskola

Skolpeng innebär en ersättning, enligt Värmdö Kommuns ersättningsnorm för 2015, enligt nedanstående tabell.

En del av skolpengen 2015 är socioekonomiskt differentierad. Modellen innebär att förskolor med många barn som har lågutbildade föräldrar får en större resurstilldelning jämfört med förskolor som har färre barn i denna kategori. Startbidrag utgår som engångsersättning enligt beslut 09 KS/0357 och är en extra månads skolpeng som är beräknad på genomsnittet av antalet barn under driftmånaderna 4-6.

Peng i kr per barn och år	Peng 2014	Peng 2015 exkl. pålägg 3 %	Lokal- ersättning 2015	Adm. pålägg 3	Peng 2015
1-3 år	126 186	108 698	14 838	3 706	127 242
1-3 år, 25 tim	92 824	76 087	14 838	2 728	93 653
4-5 år	103 457	86 481	14 838	3 040	104 359
4-5 år, 25 tim	76 913	60 535	14 838	2 261	77 634
Allmän förskola, 15 tim	50 778	42310	7 419	1 492	51 221
Föräldrars utbildningsnivå					
Andel föräldrar i % med icke eftergymnasial utbildning			Belopp per barn och år i kronor		
15-25			0		
26-30			530		
31-35			1 060		
36-40			1 590		
41-45			2 120		
46-50			2 650		
51-55			3 180		
56-60			3 710		
61-65			4 240		
66-70			4 770		
71-75			5 300		

Utveckling av Gustavsberg, Porslins kvarteren

Utvecklingen av Porslins kvarteren (detaljplan för Fabriksstaden) syftar till att möjliggöra en omvandling av gamla Gustavsbergs fabriksområde till en öppen och levande stadsdel med bostäder, verksamheter och service. Den historiska miljön ska samtidigt vara avläsbar för nya invånare och besökare. Det nya bostadsområdet ska bli en integrerad del av centrala Gustavsberg med en stark koppling mot centrum. Planen ger plats för ca 1400 bostäder samt såväl nya som befintliga verksamheter. Med hänsyn till att planen omfattar ett relativt stort område kommer utbyggnadstiden att sträcka sig över en tidsperiod om 10-15 år. Detaljplanen ger plats för en ny förskola i den södra delen av planen. Kommunen avser att bygga 3 nya förskolor i det centrala Gustavsberg (å ca 100 barn) varvid detta blir den första etableringen.

Porslins kvarteren ägs till huvuddelen av olika privata fastighetsbolag. En mindre del av fastigheterna ägs av Värmdö Kommun. Kommunen ska förvärva mark för bostäder samt har förvärvat aktuell tomt för förskola.

Området

Fastigheten för aktuell markanvisning är utlagt som förskola med planbestämmelse S, och tomtarean är ca 2450 kvm. Enligt planbestämmelserna kan området exploateras med byggnad, i två våningar, med en största bruttoarea (BTA) om 950 kvm.

Bebyggelsens utformning och miljö

Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med detaljplanens bestämmelser och i enlighet med planens gestaltungsanvisningar och miljöprogram för framtidens Gustavsberg. De nya lokalerna ska kunna fungera som ett föredöme för miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart stadsbyggande

Enligt Värmdö kommuns riktlinjer ska det finnas en (1) parkeringsplats/angöringsplats per 15 barn vid förskoleverksamhet samt 0,5 parkeringsplatser per arbetande vid förskolan.

Samordning med intilliggande exploatering. Tidplan.

Exploateringen är beroende av tidplanen för genomförandet av anslutande infrastruktur, vägar och VA, vilken planeras vara färdigställd senast i september 2015. För närvarande planeras att förskolans verksamhet ska kunna starta januari 2017.

Energikrav

Den planerade bebyggelsen ska utföras klimateffektivt. Bolaget ska under genomförandeprocessen visa att den planerade bebyggelsen klarar högt ställda energikrav. Upplysningsvis kommer området att betjänas med fjärrvärme.

Markanvisningsavtal, tomträttsavtal

Markanvisning tecknas för en utbyggnad i överensstämmelse med detaljplanen.

Markanvisningsavtalet ska reglera genomförandet av exploateringen bl.a. avseende byggnadernas utförande och disposition. Avtalet ska också omfatta villkor för tomträttsupplåtelse samt tidplan för exploaterings genomförande och driftstart för förskoleverksamheten. Avtalskoncept till tomträttsavtal enligt bilaga.

Tomträttsavtal tecknas efter projektering när Bolaget erhållit byggnadslov och därmed visat att den kommande bebyggelsen uppfyller kraven i markanvisningsavtalet. Tomträtt upplåts för en första upplåtelseperiod om 60 år. Avgäldsregleringsperioderna ska vara 10 år.

Förskoleverksamheten

Förskoleverksamhet ska upplåtas för ca 100 barn. Dimensioneringen av verksamheten får dock anpassas till en successiv efterfrågan med avseende på det omgivande bostadsområdets utveckling.

Huvudman för förskoleverksamheten ska genom ansökan om att bedriva förskola få kommunens godkännande till detta.

Anbud på markanvisning av tomträtt

Anbud

Anbud ska lämnas avseende byggnation och förvaltning av byggnad för förskoleverksamhet. Vinnande anbudsgivare ska planera, planlägga och bygga avsedda byggnader för förskoleverksamhet. Anbudet ska också omfatta överenskommelse med huvudman för att driva förskoleverksamheten. Huvudmannen ska godkännas av Värmdö kommun enligt Riktlinjer för godkännande av fristående förskola. Anbudet ska innehålla redogörelser enligt följande punkter:

- Tomträttsavgäld, kronor/ år, med basmånad dec 2015 som indexeras med KPI fram till upplåtelsedagen.
- Förslag till byggnadskoncept med byggnadens area och rumsfunktioner samt situationsplan över fastigheten.
- Beskrivning av organisation, arkitekt och projektledning för genomförande av byggnation.
- Bekräftelse av tidplan för genomförande med krav att verksamheten ska öppnas i januari 2017.
- Relevanta referensobjekt avseende förvaltning av förskole-/skollokaler
- Redovisning av system för säkerställande av miljökriterier och hållbarhet
- Redovisa överenskommelse med anordnare av förskoleverksamhet. Kort presentation med meritförteckning och referensobjekt

- Soliditets-/likviditetsbedömning. Upplyningscentralens, lägst klass 3 eller motsvarande.
- Anbudslämnarens namn, organisationsnummer och kontaktperson.
- Undertecknade personers fullmakt att företräda bolaget vid anbudstävling och avtalstecknande.

Skallkrav

Anbudsgivare ska uppvisa att de ej är belastade med skatteskulder och kan uppvisa soliditetskrav enligt rating Soliditet AA eller motsvarande.

Utvärderingskriterier

Utvärdering sker av följande kriterier:

1. Tomträttsavgäldens storlek
2. Kompetens avseende förvaltning av skollokaler och liknande objekt.
3. Kompetens avseende organisation för planering och byggproduktion

Vid utvärdering kommer poängbedömning av utvärderingskriterierna att ske i en skala 1-5, där fem är bäst. För punkt 1 ges 5 poäng till högsta avgäld, därefter rangordning efter minskande avgäld. Utvärdering av kriterierna 2 och 3 bedöms sammanslaget och rangordnas med en poängskala 1-5. Slutlig utvärdering sker efter sammanräkning av kriteriepoängen med viktning enligt följande:

50 % x kriterie 1

50 % x kriterie 2 plus 3

Ombud och kontaktperson

Värmdö Kommuns ombud är Lars Öberg, sektorchef för Samhällsbyggnad och tillväxt
Kontaktperson avseende markanvisningen är Peter Stenberg, Structor 070-693 03 67
Kontaktperson avseende förskoleverksamheten är Anna Boman 08-570 476 06.

Tidpunkt för anbudsgivning

Anbud ska ha kommit kommunen tillhanda senast den 26 mars 2015. Samtliga dokument ska inges i pappersform i tre exemplar samt i digital form på USB-minne. Handlingarna ska levereras i slutet omslag utan avsändare eller firmabeteckning, märkt:

”Markanvisning Förskola Gustavsberg”

Tävlingsbidrag ska sändas till:

Värmdö kommun,
Kommunledningskontoret
Att; Sofia Danielsson
Skogsbovägen 9-11,
134 81 Gustavsberg



Handläggare
Sofia Vogel
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/213

Utvärdering av anbud för markanvisning avseende en förskola i Porslins kvarteren

Värmdö kommun avser att teckna avtal om markanvisning för en förskola i Porslins- kvarteren med den anbudsgivare som utvärderas med bästa anbud. Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt. Syftet är att under konkurrens utse ett bolag som ska uppföra, äga och förvalta lokaler för förskoleverksamhet.

Förskoleverksamhet ska upplåtas för ca 100 barn. Dimensioneringen av verksamheten ska anpassas till en successiv efterfrågan med avseende på det omgivande bostadsområdets utveckling.

Anbud ska lämnas avseende byggnation och förvaltning av byggnad för förskoleverk- samhet. Vinnande anbudsgivare ska planera, planlägga och bygga avsedda byggnader för förskoleverksamhet. Anbudet ska också omfatta en överenskommelse med huvud- man för att driva förskoleverksamheten. Huvudmannen ska godkännas av Värmdö kom- mun enligt Riktlinjer för godkännande av fristående förskola.

Sista tidpunkt för inlämning av anbud/intresseanmälan var 2015-03-26

Anbudsöppning

Anbudsöppning genomfördes 2015-03-27. Under öppningen deltog Sofia Vogel Fd Danielsson, Peter Stenberg och Anna Sterud. Ett öppningsprotokoll upprättades och varje anbud fick ett eget nummer. Totalt inkom 2 anbud under utsatt tid.

Utvärderingsgruppen har bestått av:

Sofia Vogel Fd Danielsson, Peter Stenberg och Anna Sterud.

Utvärderingsgruppen arbetade med utgångspunkt från ett antal kriterier som redovisats i intresseanmälan:

1. Tomträttsavgäldens storlek
2. Kompetens avseende förvaltning av skollokaler och liknande objekt.
3. Kompetens avseende organisation för planering och byggproduktion

Vid utvärderingen gjordes en poängbedömning av utvärderingskriterierna i skalan 1-5, där fem är bäst. För kriterie 1 ges 5 poäng till högsta avgäld, därefter rangordning efter minskande avgäld. Utvärdering av kriterierna 2 och 3 bedöms sammanslaget och rangordnas med en poängskala 1-5. Slutlig utvärdering sker efter sammanräkning av kriteriepoängen med viktning enligt följande:

50 % x kriterie 1

50 % x kriterie 2 plus 3

Krav på redovisning

Intresseanmälan/anbud ska innehålla följande:

- Tomträttsavgäld, kronor/ år, med basmånad dec 2015 som indexeras med KPI

- fram till upplåtelsedagen.
- Förslag till byggnadskoncept med byggnadens area och rumsfunktioner samt situationsplan över fastigheten.
 - Beskrivning av organisation, arkitekt och projektledning för genomförande av byggnation.
 - Bekräftelse av tidplan för genomförande med krav att verksamheten ska öppnas i januari 2017.
 - Relevanta referensobjekt avseende förvaltning av förskole-/skollokaler
 - Redovisning av system för säkerställande av miljökriterier och hållbarhet
 - Redovisa överenskommelse med anordnare av förskoleverksamhet. Kort presentation med meritförteckning och referensobjekt
 - Soliditets-/likviditetsbedömning. Upplysningscentralens, lägst klass 3 eller motsvarande.
 - Anbudslämnarens namn, organisationsnummer och kontaktperson.
 - Undertecknade personers fullmakt att företräda bolaget vid anbudstävling och avtalstecknande.

Följande uppgifter ska också redovisas i intresseanmälan:

Anbudsgivare ska uppvisa att de ej är belastade med skatteskulder och kan uppvisa soliditetskrav enligt rating Soliditet AA eller motsvarande.

Utvärdering steg 1

I det första steget av utvärderingen så bedömdes anbudsgivarnas storlek på tomträttsavgälden.

Anbudsgivare	Kriterie 1	Poäng kriterie 1
1.	142 500 kr/år	5
2.	80 000 kr/år	4

Utvärdering steg 2

I det andra steget av utvärderingen så bedömdes anbudsgivarnas kompetens avseende förvaltning av skollokaler och liknande objekt i kriterie 2.

I kriterie 3 bedömdes anbudsgivarnas kompetens avseende organisation för planering och byggproduktion.

Då anbudsgivare 1 har högsta totalsumman 9 för kriterie 2 och kriterie 3 får anbudsgivaren 5 poäng. Anbudsgivare 2 har totalsumman 8 och får 4 poäng.

Anbudsgivare	Kriterie 2	Kriterie 3	Kriterie 2+3	Poäng kriterie 2-3
1.	5	4	9	5
2.	3	5	8	4

Utvärdering steg 3

Enligt förfrågningsunderlaget sker utvärdering genom rangordning av kriterierna 1 samt summan av kriterierna 2 och 3. Vid utvärdering rangordnas anbudsgivare 1 bäst både avseende kriterie 1 och sammanställd betygsättning av kriterie 2 och kriterie 3.

Båda anbudsgivarna bedöms uppfylla ställda krav avseende soliditet och likviditet.

Anbudsgivare	Kriterie 1	Kriterie 2-3	Poäng totalt
1.	50 % av 5 = 2,5	50 % av 5 = 2,5	2,5 *2 = 5
2.	50 % av 4 = 2	50 % av 4 = 2	2 *2 = 4

Med en total rangordning 5 mot 4 utvärderas anbudsgivare 1 med bästa anbud.

Motiv för rangordning och betygsättning.Anbudsgivare 1

Kriterie 1: Har högsta tomträttsavgäld.(Poäng 5)

Kriterie 2: Anbudsgivaren beskriver att förvaltningen kommer att ske i egen regi. De som kommer att ansvara för förvaltningen har god erfarenhet av förvaltning.(Poäng 5)

Kriterie 3: Projektorganisationen har goda och relevanta meriter. Valet av entreprenör som ska bygga förskolan är inte redovisad.(Poäng 4)

Anbudsgivare 2

Kriterie 1: Har lägst tomträttsavgäld.(Poäng 4)

Kriterie 2: I anbudet framgår det inte vilken part som ska vara den långsiktiga tomträtts-havaren och förvaltaren av fastigheten. Anbudsgivaren har i liknande projekt överlåtit förvaltningen/ fastighetsägandet till erfarna förvaltande fastighetsbolag.(Poäng 3)

Kriterie 3: Projektorganisationen har goda och relevanta meriter. Parterna har tidigare genomfört gemensamma projekt med goda resultat.(Poäng 5)

Förtydliganden/kompletteringar

De två anbudsgivarna har, inom anbudstiden, inkommit med väl genomarbetade anbud. Inga förtydliganden eller kompletteringar begärdes in.

Bedömning och förslag

Utvärderingsgruppen föreslår att anbudsgivare 1 anvisas marken för förskolan.

Anbudsgivare 1 har det bästa anbudet och bedöms ha mycket goda förutsättningar för en långsiktig förvaltning av förskolan. Deras projektmedlemmar har erfarenhet av liknande projekt. Anbudsgivaren kommer att följa kommunens process för uppföljning av gestaltungs- och miljöprogram samt att de genom referensprojekten uppvisar relevanta jämförelseobjekt med bra kvalitet.

Anbudsgivaren består av två juridiska personer som kommer att bilda ett gemensamt bolag för ägande, genomförande och förvaltning med båda de juridiska personerna som solidariska borgenärer för avtalet. Verksamheten kommer sedan att drivas av ett bolag med erfarenhet av förskoleverksamhet.

Alternativet medför en årlig avgäld på 142 500 kronor per år för marken.

Bilaga 1

Förfrågan har skickats till:

Turako Fastighetsutveckling

AB

JM AB

Landvik & Dahl fastighets AB

Sveafastigheter

CTE Bygg

Ikano Bostad AB

Blå Eken

Järntorget fastighets AB

Stena Fastighets AB

Besqab

Riksbyggen

SKB

Pysslingen Förskolor och

Skolor AB

Friendly Building

Montessori

Waldorf

Förskolan Växa

Kids2Home Förskolor AB

Ur och Skur

Tellusbarn

Matrix AB

Inspira

Vi som växer AB

Emil och

Emilia/norlandiaforskolor

Ny förskola i Porslinskvarteren, Värmdö Kommun

Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("Kommunen"), och XXXXXXXXX, org nr: xxxxxxxxxx, med adress xxxxxxxxxxxxxx, ("Bolaget"), har träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende tomrättsupplåtelse, uppförande av byggnad, och utförare av förskoleverksamheten av ny förskola inom fastigheten Gustavsberg 1:317 (Fastigheten) i Fabriksstaden, Värmdö Kommun.

§ 1.BAKGRUND

En ny detaljplan för fabriksområdet i Gustavsberg benämnd Fabriksstaden antogs av Värmdö kommunfullmäktige 2011-12-14 och beslutet vann laga kraft 2013-07-25. Detaljplanen innebär en omvandling av fabriksområdet till ett attraktivt bostadsområde av hög kvalitet omfattande totalt ca 1400 lägenheter i både om- och nybyggnad. Området ska också inrymma service och verksamheter.

Syftet med detta avtal är att reglera frågor som avser kommunens upplåtelse av fastighet för ny bebyggelse med förskoleverksamhet.

Bolaget tilldelas uppdraget i enlighet med anbud i konkurrens vid anbudsgivning under våren 2015.

§ 2.DETALJPLANEN

För fastigheten gäller detaljplan som också omfattar ett större omkringliggande exploateringsområde. Bolaget ska beakta planens bestämmelser och intentioner och genomföra utbyggnad inom fastigheten i den omfattning som framgår av Bolagets förslag enligt bifogad illustration.

§ 3.MARKANVISNING

Kommunen anvisar till Bolaget fastigheten Gustavsberg 1:317. Fastigheten har markerats på bilagd karta. Fastigheten ska upplåtas med tomträtt till Bolaget.

§ 4.TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

Kommunen ska upplåta fastigheten med tomträtt till Bolaget enligt villkor i bilagt tomträttsavtal. Avgälden för tomträtten åsätts i enlighet med det anbud som Bolaget lämnat. Avgälden är inklusive gatukostnader men exklusive anslutningsavgift för VA.

Ny förskola i Porslinskvarteren, Värmdö Kommun

Syftet med upplåtelsen är att Bolaget inom området ska uppföra byggnad med lokaler för fristående förskola. Tomträttsavtal ska tecknas mellan parterna när detta markanvisningsavtal har vunnit laga kraft och föreslagen utförare av förskoleverksamheten uppfyller kraven för att bli godkänd i enlighet med skollagen och kommunens riktlinjer för godkännande av fristående förskola.

§ 5.FÖRSKOLEVERKSAMHETEN

Förskoleverksamhet ska upplåtas för ca 100 barn. Dimensioneringen får dock anpassas till en successiv efterfrågan med avseende på det omgivande bostadsområdets utveckling.

Huvudman för förskoleverksamheten ska genom ansökan om godkännande av fristående förskola, enligt Riktlinjer för godkännande av fristående förskola, få kommunens godkännande till detta.

§ 6.ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet såsom huvdgator, lokalgator, parker etc. Fastighetens andel av kostnaderna för allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet ingår i tomträttsupplåtelsen.

§ 7.VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Dagvatten ska omhändertas lokalt inom kvartersmark där så är möjligt med bräddning till kommunalt dagvattennät. Bolaget förbinder sig att följa Kommunens dagvattenpolicy vid utbyggnad inom kvartersmark.

Bolaget ska till kommunen erlagga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

§ 8.GATUKOSTNADER

I tomträttsupplåtelsen enligt § 4 ingår den på fastigheten belöpande gatukostnadsersättning enligt detaljplanen. Detta gäller inte ersättning för förbättring eller nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar i anslutning till fastigheten som kan komma att krävas i framtiden efter det att detaljplanen genomförts.

§ 9.BYGGLOVSAVGIFT

Bolaget ska i samband med att bygglov erhålls betala bygglovavgift enligt Kommunens bygglovtaxa. Planavgift enligt bygglovtaxa ska inte utgå.

§ 10. ANSLUTNINGSAVGIFTER

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme, el och tele etc för markområdet ska betalas av Bolaget enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

§ 11. PARKERINGSPLATSER

Enligt Värmdö kommuns riktlinjer ska det finnas en (1) parkeringsplats/angöringsplats per 15 barn vid förskoleverksamhet samt 0,5 parkeringsplatser per arbetande vid förskolan. Parkering ska anordnas inom kvartersmark.

§ 12. GESTALTNINGSANVISNINGAR OCH MILJÖPROGRAM

Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med detaljplanens bestämmelser och i enlighet med planens gestaltningsanvisningar och miljöprogram för framtidens Gustavsberg. De nya lokalerna ska kunna fungera som ett föredöme för miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart stadsbyggande.

Fjärrvärme finns inom planområdet och Kommunen rekommenderar anslutning till fjärrvärmenätet för miljövänlig uppvärmning.

Bolaget ska anordna utrymme för avfallsåtervinning i olika fraktioner.

§ 13. UPPLAGSPLATS

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd utnyttja mark utanför fastigheten för upplag, parkering eller annat ändamål i samband med bebyggande av området.

§ 14. TIDSPLAN / UTBYGGNADSORDNING

Exploateringen är beroende av tidplanen för genomförandet av anslutande infrastruktur, vägar och VA. Anslutande infrastruktur bedöms kunna färdigställas senast 2015-09-30. F.n. planeras att förskolans verksamhet ska kunna starta januari 2017.

§ 15. HINDER I GENOMFÖRANDET

Om genomförandet av exploateringen förhindras av orsaker som parterna inte kan påverka kan parterna påfordra att genomförandet av exploateringen ska avbrytas eller uppskjutas. Detta ska omedelbart meddelas den andra parten skriftligen. Ingenta parten har, i dessa fall, rätt till ersättning från den andre om samarbetet avbryts.

§ 16. SÄKERHET

För fullgörande av Bolagets förpliktelser i detta avtal ska Bolaget i tomträttsupplåtelsen säkerställa byggnadsskyldighet, genom färdigställande av byggnaderna, inom 15 månader från undertecknande av tomträttsavtalet. Om föreslagen bebyggelse inte färdigställts inom denna tidsperiod ska vite utgå till Värmdö kommun med ett belopp om fem miljoner kronor (5 000 000 kr). Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom föreskriven tid är vitesbeloppet förfallet till betalning en (1) vecka efter att tidsfristen gått ut.

Ny förskola i Porslinskvarteren, Värmdö Kommun

§ 17. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till detta avtal ska för att vara giltiga upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§ 18. KONTAKT OCH SAMORDNING

Bolaget ska kontinuerligt samråda med kommunen under tiden från att tomträttsavtalet har tecknats till att exploateringen genomförts i sin helhet. Kommunens kontaktorgan är Gustavsbergsprojektet, Sofia Vogel.

För myndighetsfrågor hänvisas dock till respektive myndighet.

§ 19. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

Vid överlåtelse av tomträtt som omfattas av detta avtal ska Bolaget förbinda den nye tomträttshavaren att iaktta vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande tomträttshavare.

§ 20. TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

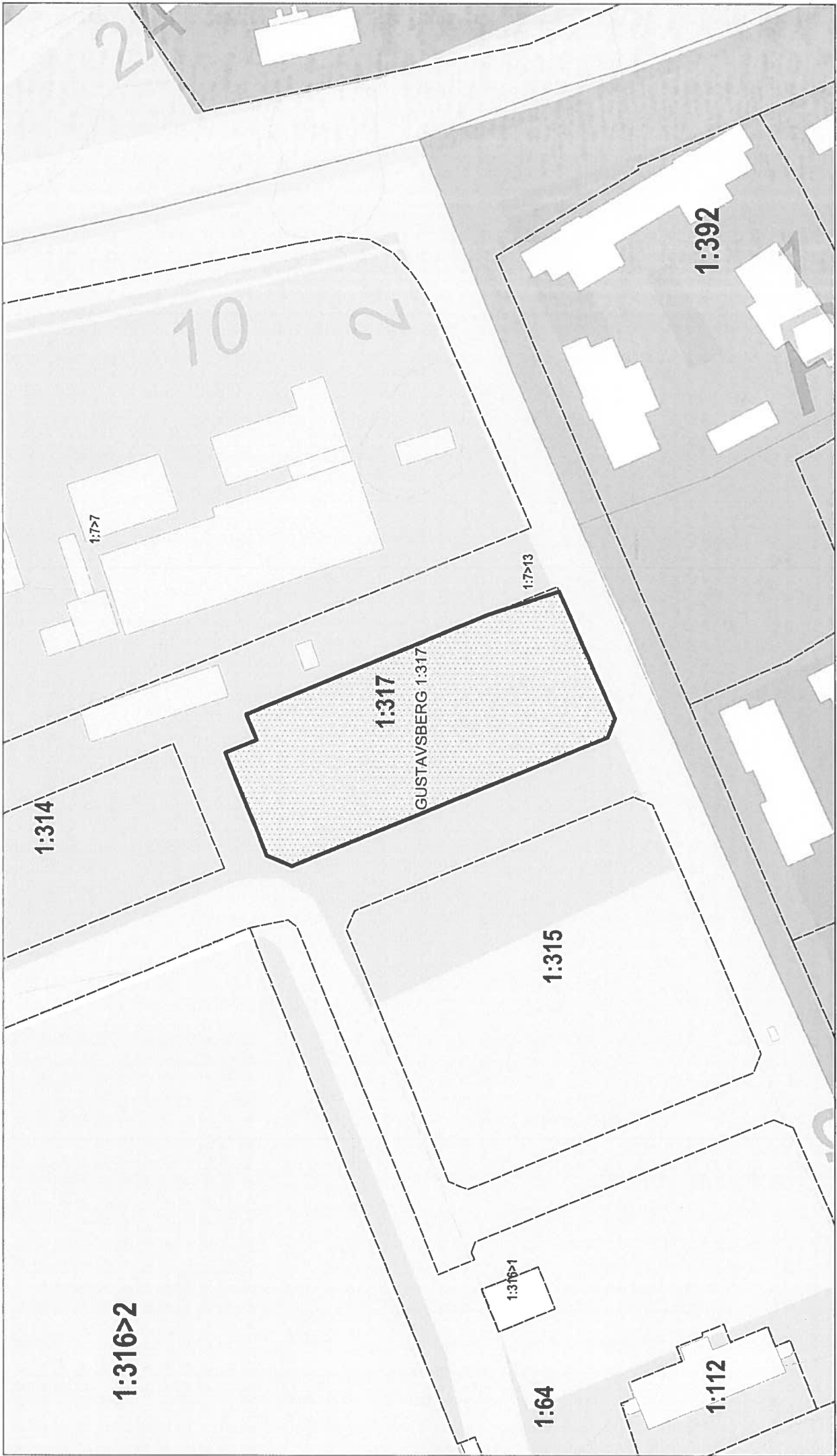
Värmdö den 2015- -.....

Värmdö den 2015- -.....

För Värmdö Kommun

För Bolaget

.....



Mellan Värmdö kommun, org.nr. 212000-0035, genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och, org.nrnedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den ("Upplåtelsedagen") till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Gustavsberg 1:317 i Värmdö kommun i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal.

§ 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, **142 500 kronor**. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.

§ 3 ÄNDAMÅL

Fastigheten får endast nyttjas för förskoleverksamhet i enlighet med gällande detaljplan omfattande:

- Lokaler 950 kvm bruttoarea(BTA)

§ 4 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov erfordras, ska underställas kommunen för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar ska av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, ska de, inom av kommunen bestämd skälig tid, ha återuppbyggs eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överkommelse icke har träffats mellan kommunen och tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas. Även obebyggd del av fastigheten ska hållas i vårdat skick.

§ 5 ÄNDRING AV UTNYTTJANDE

Ändring av det i § 3 bestämda utnyttjandet får inte ske utan kommunens skriftliga medgivande. Innan sådan ändring sker ska, om kommunen så finner påkallat, tilläggsavtal träffas angående den avgäld och de övriga villkor som ska gälla vid det ändrade utnyttjandet.

§ 6 VATTEN, AVLOPP OCH GATUKOSTNADER

Gatukostnader ingår i tomträttsavgälden. Anläggningsavgiften för vatten och avlopp ska erläggas av tomträttshavaren enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

§ 7 UPPLÅTELSE

Tomträttsinnehavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant skriftligt medgivande.

§ 8 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den

§ 9 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast kommunen rätt att säga upp tomträttsavtalet vid utgång av vissa tidsperioder. Den första perioden ska omfatta sextio (60) år räknat från upplåtelsedagen och de därpå följande perioderna ska omfatta 40 år.

§ 10 LÖSEN AV BYGGNAD MM

Om tomträten på grund av uppsägning enligt § 9 upphör, är kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträten. Löseskillingen ska utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället.

Detta värde ska beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde varvid restbeloppet ska utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet ska bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

§ 11 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSE M. M.

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträten under upplåtelseiden.

§ 12 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen ska för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträten. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

§ 13 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomträttsinnehavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader, som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Om sådana åtgärder inte vidtas har kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

§ 14 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren skyldig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

§ 15 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

.....

Detta avtal har upprättas i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Värmdö den

.....den

För VÄRMDÖ KOMMUN

För TOMTRÄTTSHAVAREN

.....

.....

Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....

.....

Stellan Folkesson
Kommundirektör

.....

.....

Kommunens namnteckningar bevittnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar bevittnas:

.....

.....

.....

.....

