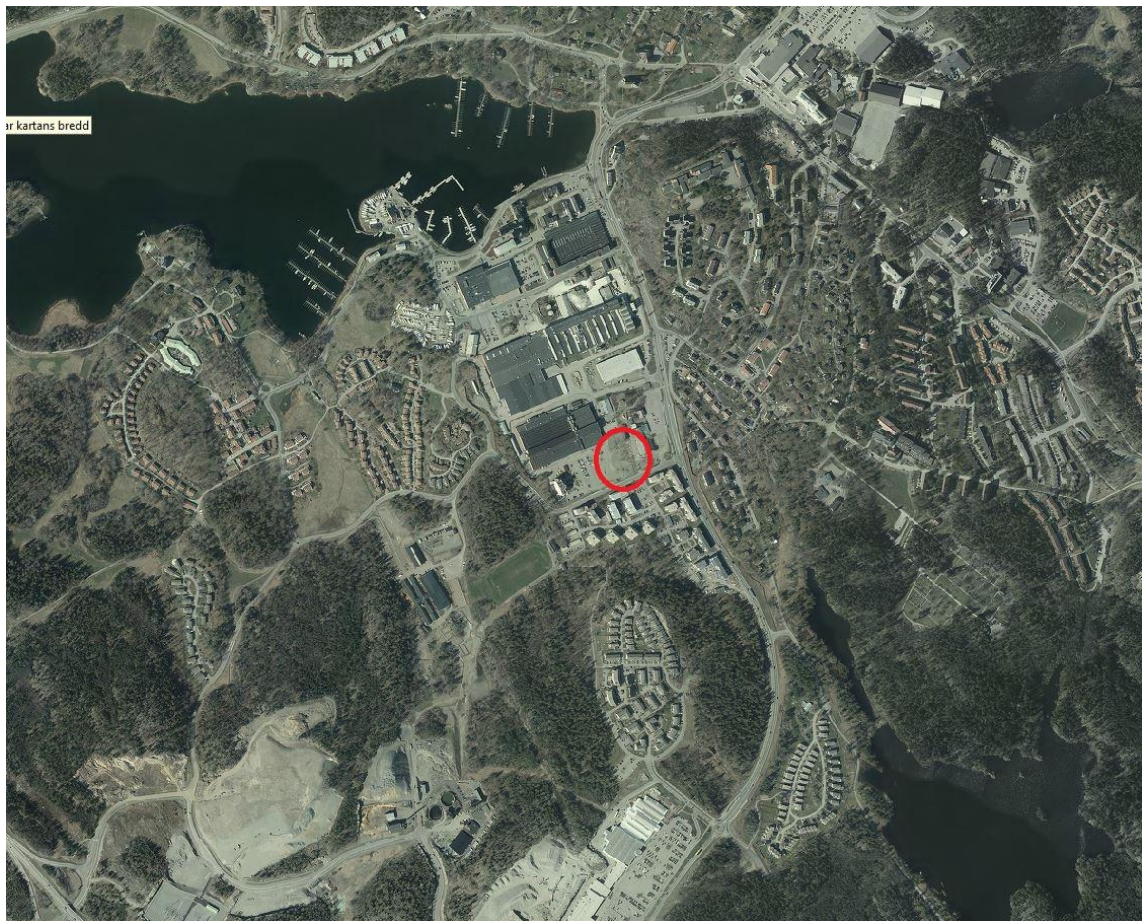




## Inbjudan till markanvisningstävling för byggnation och drift av förskola i Porslinskvarteren



## Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Markanvisningsavtal

Tomträttsavtal



*Översiktlig skiss, förskola vid parken*



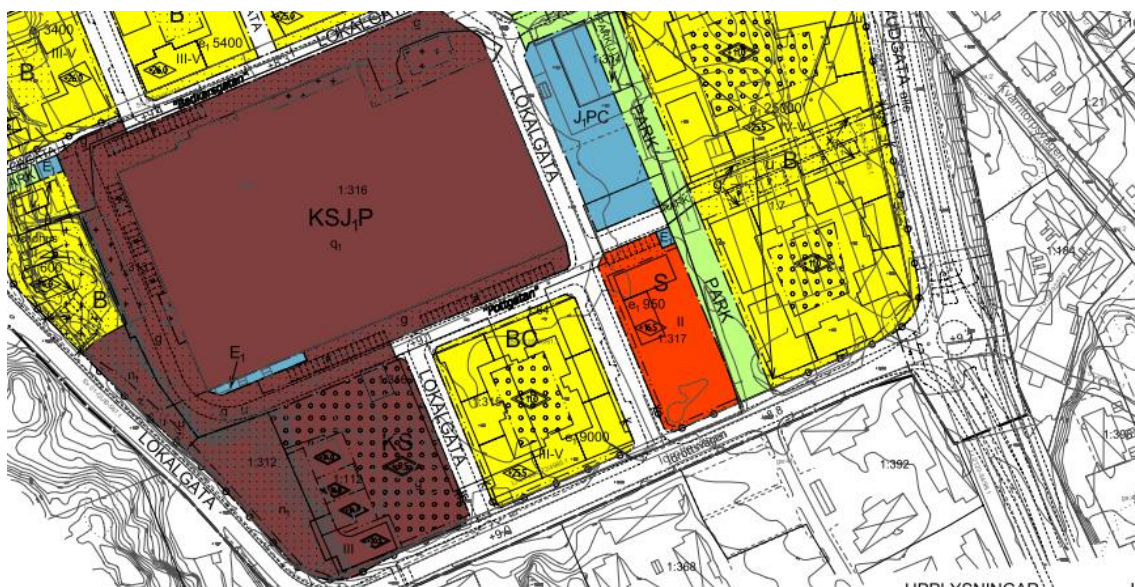


## Markanvisning för byggnation och drift av förskola i Porslinskvarteren

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](http://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
<b>Föräldrars utbildningsnivå</b>					
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 exploateringens 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