

# MARKANVISNINGSTÄVLING VALSJÖSKOGENS FÖRSKOLA

*Inbjudan till markanvisningstävling gällande fastigheten  
Tråsättra 1:879*

## Innehåll

Inbjudan .....	3
Bakgrund .....	3
Kommunens ambitioner .....	4
Tävlingsområde .....	5
Markanvisningsavtal och tomträttsavtal .....	6
Tidplan.....	7
Underlag.....	9
Utvärdering .....	9
Bedömningskriterier .....	9
Upphovs- och nyttjandefrågor .....	9
Bilagor .....	10

|

## Inbjudan

Österåkers kommuns befolkning växer och i takt med det ökar behovet av förskolor och skolor. Enligt föreslagen översiktsplan 2040 beräknas det till år 2028 i kommunen behövas ytterligare 15 nya förskolor med kapacitet om ca 120 barn per enhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Österåkers kommun bjuder in till markanvisningstävling för att på kommunens mark uppföra en förskola i linje med kommunens visioner och mål. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Tävlingen vänder sig till byggherrar som vill uppföra en förskola inom detaljplan Valsjöskogen etapp 1.

Anbud ska vara kommunen tillhanda senast 2018-06-18 kl. 09.00.

Välkommen med er ansökan.

## Bakgrund

Det aktuella området är i gällande översiktsplan för Österåkers kommun, antagen 2006, redovisat som ett utredningsområde för nya bostäder. Planområdet ligger i ett stråk som enligt översiktsplanen utpekats som lämpligt för bebyggelsestillskott.

Detaljplanen för Valsjöskogen etapp 1 vann laga kraft den 25 oktober 2014. Den antogs med visionen att skapa ett naturnära bostadsområde med närhet till rekreation och friluftsliv.



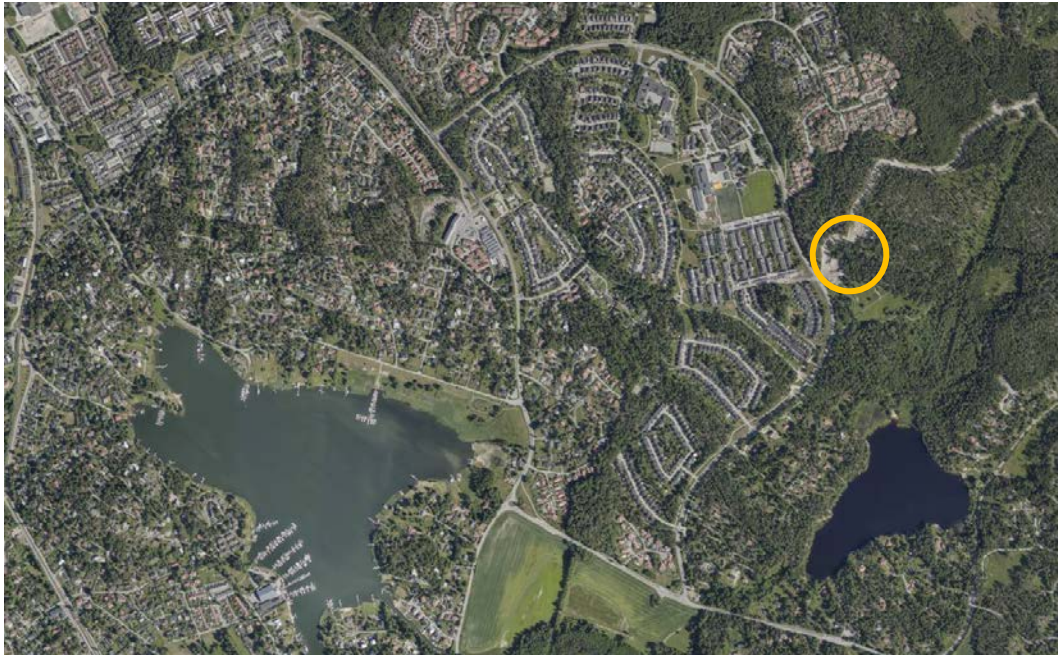
*Illustrationsplan för området.*

## Kommunens ambitioner

Ett av kommunens inriktningsmål för innevarande mandatperiod är att Österåker ska utveckla ett långsiktigt hållbart samhälle där goda förutsättningar ges för människa, miljö och natur att samverka. Österåkers kommun ser därför att Valsjöskogens förskola ska betraktas som ett föredöme för miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart stadsbyggande. Material ska vara av miljövänlig karaktär samt väljas efter långsiktigt tänk. Dessutom eftersöker kommunen förslag på energilösningar med hög grad av självförsörjning.

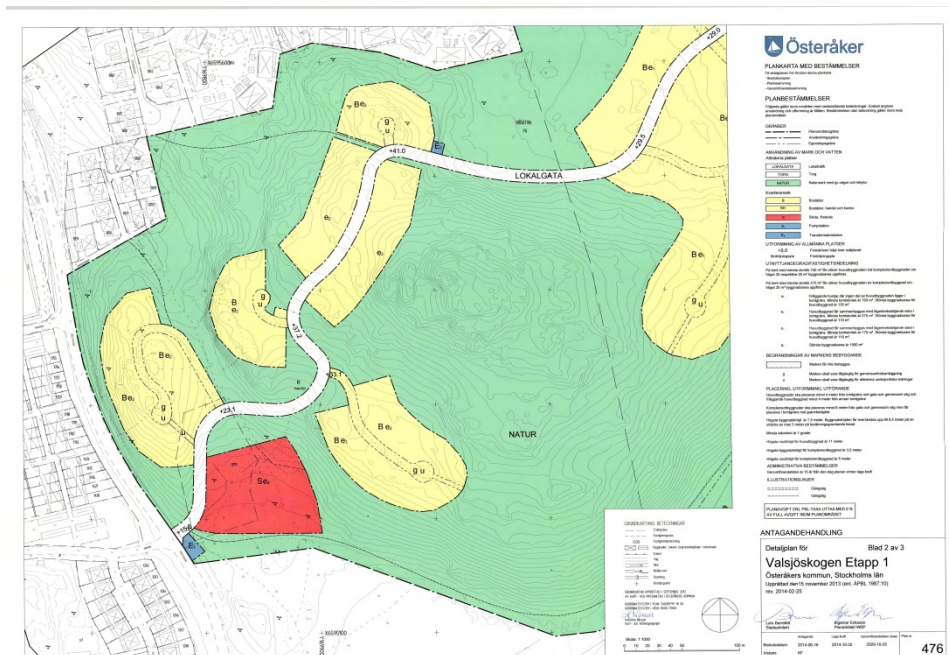
Österåkers kommun värnar om mångfald med en förskola som är öppen för alla, med barngrupper i mindre dimensioner för att främja en plats av trygghet samt personligt utvecklade. Kommunen ser även att förskolans lösningar på utemiljön är kreativa och att pedagogiskt lärande står i framkant, exempelvis gällande sopsortering.

## Tävlingsområde



Området är beläget ca 3 km öster om Åkersberga centrum och i anslutning till befintlig småhusbebyggelse i Margretelund. Området nås via Tråsättravägen samt den lokalgata som är under byggnation. Planområdet avgränsas i väster av befintlig bebyggelse i Högsättra och av Tråsättravägen och i söder av naturskogsmarkerna mot Margretelundsvägen. I norr och öster kommer området att avgränsas naturligt av topografin.

Fastigheten Tråsättra 1:879 är i detaljplanen utlagd som förskola om drygt 7000 kvm med största byggnadsarea, BYA, om 1000 kvm. Högsta byggnadshöjd är 7,5 m.



Förskoletomten är väl tilltagen med plats för angöring och parkering på kvartersmark. Från förskolan blir det lätt att ta sig direkt ut i skog och naturmark samtidigt som fastigheten ligger nära gång- och cykelväg till busshållplats som finns på både Margretelundsvägen och Tråsättravägen med flera buslinjer. Dessutom är området lättillgänglig för trafik till och från både planområdet samt utomliggande områden.

Avsättning för VA finns i fasthetsgräns.

## Markanvisningsavtal och tomträttsavtal

Markanvisningsavtal tecknas för en utbyggnad i överensstämmelse med detaljplanen.

Markanvisningsavtalet ska reglera genomförandet av exploateringen, bland annat avseende byggnadens utförande och disposition. Avtalet ska också omfatta villkor för tomträttsupplåtelse samt tidplan för exploaterings genomförande och driftstart för förskoleverksamheten.

Tomträttsavtal tecknas efter projektering när byggherren erhållit bygglov och därmed visat att den kommande bebyggelsen uppfyller kraven i markanvisningsavtalet. Tomträtt upplåts för en första upplåtelseperiod om 60 år. Avgäldsregleringsperioden är 10 år.

Tomrätten kommer att upplåtas mot en årlig avgäld, som för första avgäldsperioden (10 år) beräknas efter formeln:

Årlig avgäld = 0,04 x angivet markpris i tävlingsförslaget.

## Förutsättningar

Förskolan ska innehålla minst 120 platser. Kommunal drift av förskolan är inte aktuellt och tankar kring hur förskolan ska drivas ska därför redovisas.

Förskolan förväntas vara i linje med Österåkers kommuns ambitioner för lokaler inom skola och förskola samt följa boverkets riktlinjer gällande både inne- och utemiljön, se länk:

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/krav-pa-byggnadsverk-tomter-mm/krav-pa-tomter/friyta-for-lek-och-utevistelse-for-forskolor-och-skolor/>

Den kommande byggnaden ska uppföras i Miljöbyggnad Silver och innehålla tillagningskök.

Marken kommer upplåtas i befintligt skick. Det berörda området är detaljplanelagt och ändring av detaljplan är ej aktuell. Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Kommunens tidigare erfarenhet av byggherren kan vägas in i bedömningen. Kommunen förbehåller sig rätten att tacka nej till inkomna bud om de anses ligga under marknadsvärdet samt om inkomna bud inte anses leva upp till ovanstående förutsättningar.

## Tidplan

Tävlingsförslaget ska ha inkommit till Österåkers kommun senast **2018-06-18**. När förslagen inkommit sker en utvärdering. Efter tävlingstidens utgång utses den som Österåkers kommun avser arbeta vidare med för genomförandet av projektet. Ett markanvisningsavtal samt ett tomträttsavtal kommer att tecknas mellan vinnande byggherre och Österåkers kommun utifrån förutsättningar i denna tävlingsinbjudan och det vinnande förslaget. Markanvisningsavtalet avses vara godkänt och undertecknat senast **2018-12-31**. Tomträttsavtalet signeras då bygglov beviljats. Verksamhetsstart bör ske så snart som möjligt.

## Inlämningskrav

För att bidraget ska anses komplett ska tävlande inlämna nedanstående bidragshandlingar. Österåkers kommun reserverar sig för att inte beakta bidrag som inte är kompletta och tydliga enligt nedan. Av bidraget ska klart framgå hur ställda krav uppfylls. Anbud märks: **"ANBUD förskola Valsjöskogen"** och skickas eller lämnas till:

**Österåkers kommun**  
**Samhällsbyggnadsförvaltningen**  
**Exploateringsenheten**  
**184 86 Åkersberga**

Anbud ska ha inkommit senast **2018-06-18 kl. 09.00.**

**Följande underlag ska inlämnas till Österåkers kommun:**

- Handlingsförteckning.
- Ett angivet markpris till grund för tomträttsavgälden undertecknat av behöriga företrädare för tävlande.
- Minst ett referensobjekt på tidigare byggd förskola som är pågående alternativt genomförd under de senaste 10 åren.
- Byggherrens miljö- och hållbarhetspolicy.
- Kortfattad beskrivning av byggherrens vision och mål med förskolan.
- En kortfattad redovisning av anbudsgivarens erfarenhet av och förmåga att genomföra projektet.
- Preliminär tidplan för projektering och utbyggnad.
- Byggherrens namn, adress och organisationsnummer
- Namn på byggherrens kontaktperson med telefonnummer och e-postadress
- Registreringsbevis, högst tre månader gammalt
- Ratingintyg, högst tre månader gammalt, enligt Upplysningscentralens soliditets/likviditetsbedömning
- Senaste årsbokslut
- Skatteverkets blankett SKV 4820, ifylld av Skatteverket, högst tre månader gammal



## Underlag

Österåkers kommuns ombud under tävlingstiden är Moa Carlback.

Epostadress: moa.carlback@osteraker.se

Samtliga frågor under tävlingstiden ska ställas skriftligt till ombudet per e-post.

I tävlingsinbjudan ingår ett antal bilagor som finns samlade på kommunens hemsida.

## Utvärdering

Utvärdering kommer att göras av en utvärderingsgrupp bestående av representanter för Österåkers kommun. Sekretess råder kring inlämnade förslag till dess att beslut om vinnare i tävlingen tagits. Tävlingsförslagen kommer inte att returneras.

## Bedömningskriterier

Utvärderingsgruppen kommer att utse byggherre baserat på högst angivna pris samt referensobjekt. Så tidig verksamhetsstart som möjligt premieras.

Österåkers kommun förbehåller sig rätten att tacka nej till anbud som inte stämmer överens med kommunens ambitioner. Visar det sig byggherren i ansökan om bygglov, till stora delar frångår den arkitektoniska nivå som referensobjektet påvisat, har kommunen rätt att häva markanvisningsavtalet utan att ersättning ska utgå till byggherren.

## Upphovs- och nyttjandefrågor

Inlämning av handlingar innebär att Österåkers kommun ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller anbudsgivare ställa ut och/eller publicera förslagen, samt mångfaldiga det för behandling inom kommunen för projektet och på så sätt som inte strider mot upphovsrättsliga regler.

## Bilagor

1. Detaljplan Valsjöskogen etapp 1
  - A. Plankarta med planbestämmelse
  - B. Illustrationsplan
  - C. Planbeskrivning
  - D. Genomförandebeskrivning
  - E. MKB
  - F. Gestaltningsprogram