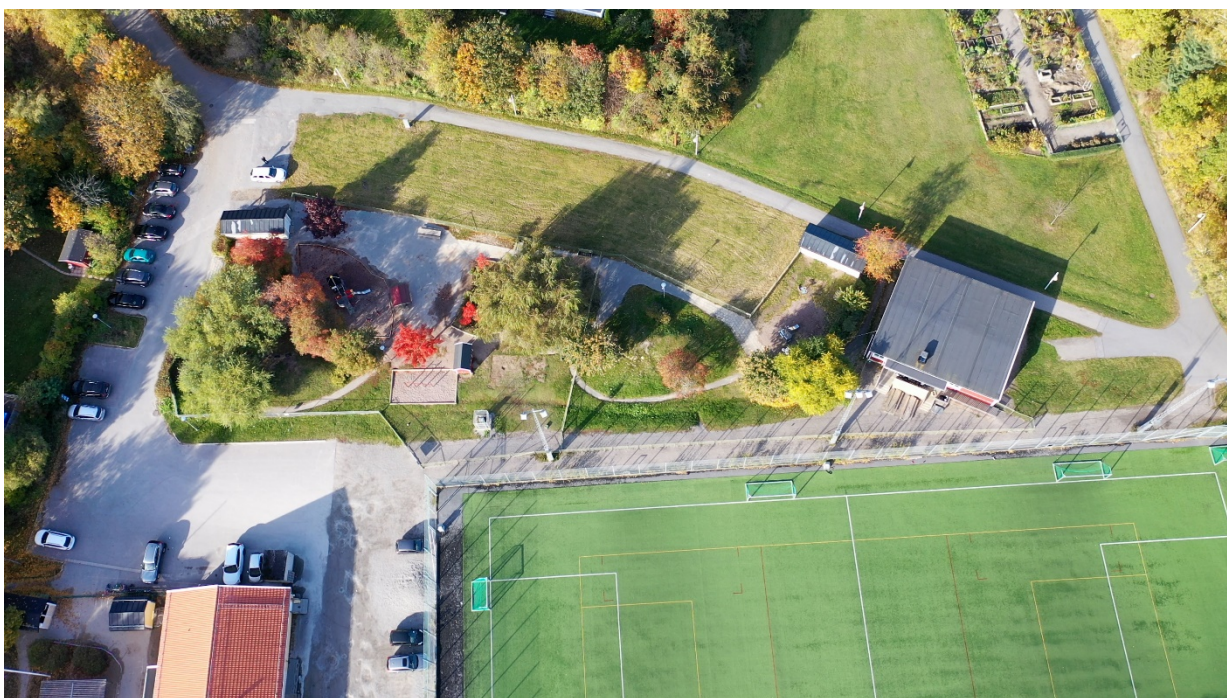


## Förfrågningsunderlag markanvisningstävling för förskola på Vedettvägen 20A i kommundelen Näsbypark i Täby



### Kontakt:

Täby kommun

Beatrice Berglund

Exploateringsingenjör

Telefon: 08-55 55 93 17

[beatrice.berglund@taby.se](mailto:beatrice.berglund@taby.se)

Täby kommun

Samhällsutvecklingskontoret

183 80 Täby

Telefon växel: 08-55 55 90 00

[taby.se](http://taby.se)

## Innehåll

<b>Inbjudan .....</b>	<b>4</b>
<b>Område och läge .....</b>	<b>4</b>
Befintlig bebyggelse .....	5
<b>Tidplan.....</b>	<b>7</b>
Tidplan för markanvisningstävlingen .....	7
Tidplan för genomförande av förskolan .....	9
<b>Information om Täby kommun.....</b>	<b>10</b>
Förskoleverksamhet i Täby kommun.....	10
Ersättning av faktisk hyra.....	11
Projektbaserat arbetssätt.....	11
<b>Detaljplan .....</b>	<b>12</b>
<b>Avtal.....</b>	<b>12</b>
<b>Markförutsättningar .....</b>	<b>13</b>
Geoteknik .....	13
Markprovtagning.....	13
Grundvattenprover.....	13
<b>Teknisk försörjning .....</b>	<b>14</b>
Vatten och avlopp.....	14
Dagvatten .....	14
Avfall.....	14
Värme och el .....	15
<b>Genomförande.....</b>	<b>15</b>
Fastighetsbildning, byggnation och avetablering.....	15
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	17
Trafik och parkering.....	17
Etableringsplatser under byggtiden .....	18

<b>Krav .....</b>	<b>18</b>
<b>Utvärderingskriterier .....</b>	<b>18</b>
Pris 45 % .....	18
Genomförbarhet 40 % .....	19
Gestaltning 15 % .....	19
<b>Tävlingsunderlag .....</b>	<b>19</b>
<b>Redovisning av tävlingshandlingar .....</b>	<b>21</b>
<b>Övriga tävlingsförutsättningar .....</b>	<b>23</b>
<b>Inlämning av anbud .....</b>	<b>25</b>
<b>Frågor .....</b>	<b>25</b>

## Inbjudan

Täby kommun bjuder in till markanvisningstävling för utveckling av en förskola på Vedettvägen i stadsdelen Näsbypark. Syftet med tävlingen är att träffa markanvisningsavtal med en aktör för att förhandla om att förvärva marken (blivande fastighet för förskoländamål) och bygga en permanent förskola för cirka 140 barn.

Inbjudan riktar sig till bolag som både bygger och förvaltar förskolor eftersom marköverlåtelsen förutsätter att köparen erbjuder hyreskontraktet till en förskoleverksamhet som idag bedriver verksamhet i temporära lokaler på platsen.

Tävlingen omfattar ett anbudsområde som förvärfvas med äganderätt från Täby kommun. En detaljplan för "Näsbypark 73:40 m.fl.", där tävlingsområdet med omnejd ingår, har antagits och fått laga kraft. Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Anbuden lämnas in digitalt via upphandlingssystemet E-avrop ([www.e-avrop.se](http://www.e-avrop.se)). Anbuden ska vara Täby kommun tillhanda **senast 10 december 2024**. Läs mer under rubriken "Inlämning av anbud" nedan.



Observera att detta är en markanvisning och inte en upphandling trots att upphandlingssystemet används för tillgång till tävlingsunderlaget, inlämning av handlingar och hantering av frågor och svar.

## Område och läge

Tävlingsområdet utgörs av den blivande fastigheten Näsbypark 73:40 i kommundelen Näsbypark. Fastigheten kommer efter genomförd fastighetsreglering att omfatta cirka 4 570 kvadratmeter. Ändamålet för



marken är förskoleverksamhet. Tävlingsområdet är beläget i slutet av villagatan Vedettvägen och gränsar till en av kommunens största parker, Centralparken. Intill tävlingsområdet finns även villor och ett kommunalt boende med särskild service samt en idrottsplats med konstgräsplan för fotboll; Kryssarvallens IP.

Genom Centralparken sträcker sig gång- och cykelvägar som når området från alla väderstreck, vilket gör tävlingsområdet tillgängligt för många förskolebarn. Kollektivtrafik i form av buss och Roslagsbanan har hållplatser cirka 500 meter från tävlingsområdet. Med bil angörs tävlingsområdet via Vedettvägen, som kommer att förlängas in i planområdet i samband med att detaljplanen genomförs.

## **Befintlig bebyggelse**

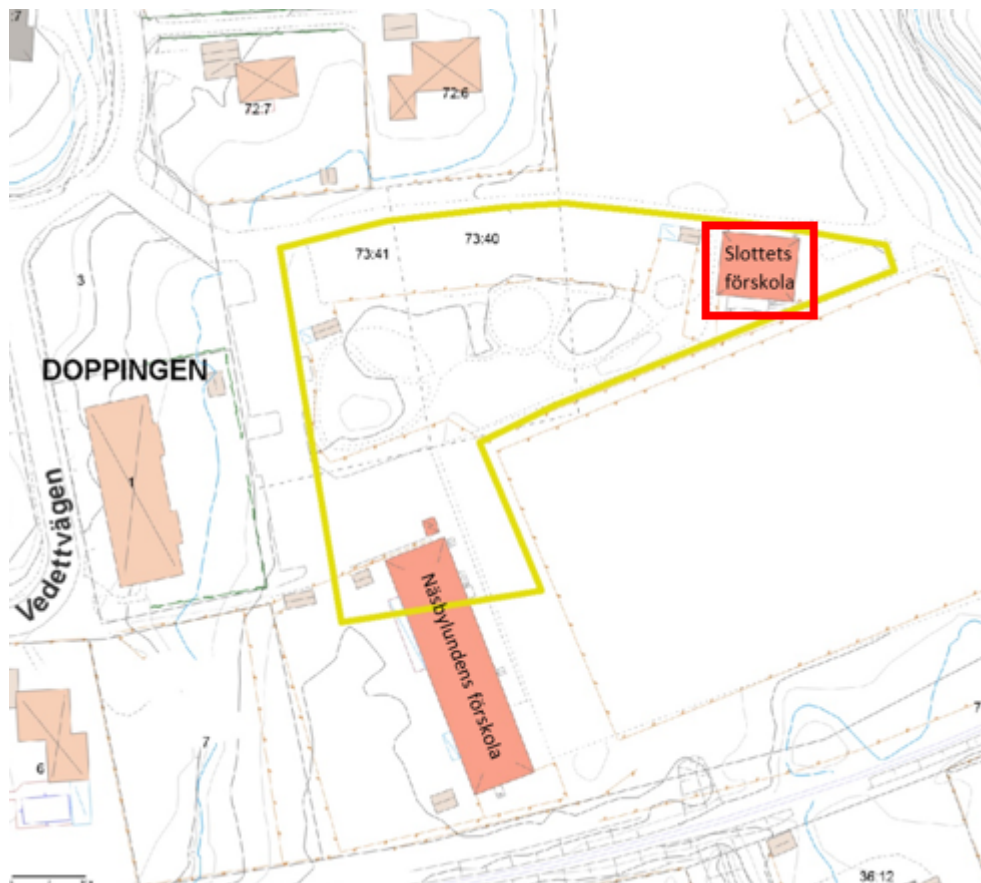
Den mark som ska ingå i fastigheten har fram till 2024 varit bebyggd med en mindre paviljong, Slottets förskola, och delar av ytterligare en större paviljong, Näsbylundens förskola. Slottets förskolas paviljong har avetablerats. Verksamhetsutövare för Näsbylundens förskola är TP Förskolor. Slottets förskolas paviljong uppfördes efter att en tidigare större förskolebyggnad brann ner 2019. Den tidigare förskolan inrymde verksamhet för cirka 57 förskolebarn och ersättningspaviljongen inrymde cirka 30 barn. Tillsammans med Näsbylundens förskolas paviljong, som ligger delvis inom tävlingsområdet, har fram tills nyligen bedrivits verksamhet för cirka 100 barn på platsen. Före branden var kapaciteten 120 förskoleplatser.

Verksamheten i Näsbylundens förskola och på den tillhörande förskolegården kommer att pågå fram till inflytt i den nya förskolan.

Se tävlingsområdets omfattning i figur 1 och 2 nedan.



Figur 1 Tävlingsområdet markerat med gult. Avetablerad paviljong markerad med rött.



Figur 2 Tävlingsområdet markerat med gult. Avetablerad paviljong markerad med rött.

## Tidplan

Behovet av nya lokaler för de förskolor som finns vid Kryssarvallens IP i Näsbypark är stort och det är därför av stor vikt att den nya förskolan färdigställs och tas i bruk snarast. Köparen av marken ska därför förbereda genomförandet av projektet så att det kan påbörjas när tillträde har skett.

### Tidplan för markanvisningstävlingen

Aktivitet	Tidpunkt
Tävlingen inleds	22 oktober 2024

Aktivitet	Tidpunkt
Sista dag att ställa frågor	3 december 2024
Sista anbudsdag	10 december 2024
Utvärdering av anbud	December-januari 2025
Beslut om vinnare	Februari 2025
Vinnaren undertecknar markanvisningsavtal	Senast 3 veckor efter att vinnare tillkännages
Kommunen beslutar att ingå samt undertecknar markanvisningsavtal	April 2025

### Tidplan för marköverlåtelseavtal

Aktivitet	Tidpunkt
Vinnaren och TP Förskolor förhandlar om hyresavtal	Februari-april 2025
TP Förskolor ansöker om ersättning för faktisk hyra och om tillstånd att bedriva förskoleverksamhet	April 2025
Vinnaren och kommunen förhandlar om marköverlåtelseavtal	April-augusti 2025
Köparen undertecknar marköverlåtelseavtal	Augusti 2025



Aktivitet	Tidpunkt
Kommunen bereder beslut och beslutar att ingå marköverlåtelseavtal	Augusti-november 2025

## Tidplan för genomförande av förskolan

Aktivitet	Tidpunkt
Tillträde etapp 1	November 2025
Förslag till bygglovsansökan inlämnas till kontaktperson i markanvisningstävlingen (OBS! ej bygglovenheten).	Senast 2 månader efter tecknat marköverlåtelseavtal
Preliminära bygglovhandlingar bereds i Namn- och skönhetsrådet	I samband med kontaktpersonens granskning
Bygglovsansökan	Senast 4 månader efter tecknat marköverlåtelseavtal
Ansökan om fastighetsbildning etapp 2	Senast 5 månader efter tecknat marköverlåtelseavtal
Byggnation av nya förskolan påbörjas	Senast 3 månader efter erhållet bygglov
Inflytt i nya förskolan	Senast 15 månader efter erhållet bygglov
Näsbylundens förskola avetableras	Snarast efter inflytt i nya förskolan
Beslut om fastighetsbildning etapp 2	Snarast efter att Näsbylundens förskola har avetablerats

Aktivitet	Tidpunkt
Tillträde etapp 2	I samband med beslut om fastighetsbildning i etapp 2
<b>Byggnation av anläggningar inom etapp 2 färdigställs</b>	Senast 2 månader efter tillträde i etapp 2

## Information om Täby kommun

Täby är en av Sveriges mest välskötta kommuner med stor valfrihet, välfärdstjänster av hög kvalitet, attraktivt näringslivsklimat och stabil ekonomi.

Skolorna i kommunen uppvisar toppresultat, förskolorna erbjuder en trygg och stimulerande miljö och vid kommunens äldreboenden är nöjdheten stor. Läget är attraktivt med närhet till både Stockholm och Arlanda, samtidigt som tillgången till skog, hav och strövområden ger möjlighet till naturupplevelser och rekreation.



I kommunen bor cirka 77 000 invånare. Här verkar över 8 000 aktiva företag, varav de flesta är mindre företag med verksamhet inom tjänstesektorn, handel och elektronik/IT.

En grundläggande politisk ambition är att utveckla och bevara Täbys grönområden för rekreation och biologisk mångfald. Halva Täby ska vara grönt och hela Täby hållbart. Här finns stora grönområden, flera sjöar, en kuststräcka och två av Sveriges största småbåtshamnar.

## Förskoleverksamhet i Täby kommun

Täby kommuns barn- och grundskolenämnd beviljar tillstånd och bedriver tillsyn på förskolor och fritidshem i kommunen. Förskolan ska erbjuda en utbildning utifrån skollagen och läroplan för förskolan. Förskolan ska stimulera barns utveckling och lärande samt erbjuda en trygg omsorg. Undervisningen ska bedrivas av förskollärare. Lokalen och utomhusmiljön där verksamheten ska

bedrivs ska vara väl anpassad för förskola, vara trygg och säker samt uppfylla de krav som ställs vid ansökan om att bedriva förskola i kommunen.

Täby kommun lämnar bidrag till utförare som fått godkännande av barn- och grundskolenämnden att bedriva förskola eller annan pedagogisk verksamhet. Bidragsbeloppet utbetalas i form av peng enligt [Regler för placering, peng och avgift Täby kommun 2024](#)<sup>1</sup>.

### **Ersättning av faktisk hyra**

Täby kommun står inför en befolkningsökning som medför ett prognostiserat ökat behov av förskoleplatser. Då det inte finns tillräckligt många förskoleplatser inom befintligt bestånd behöver majoriteten av behovsökningen tillgodoses genom nyproducerade lokaler eller ombyggnation av andra lokaler. Den ersättning som Täby kommun ger ut till kommunens förskoleaktörer via förskolepengen bedöms inte vara tillräcklig för att finansiera marknadshyran för en nyproducerad eller genomgripande ombyggd förskolelokal.

Kommunfullmäktige beslutade den 9 oktober 2023, § 131, att införa en modell för ersättning av faktisk hyra till förskolor i Täby kommun. Beslutet har fått laga kraft.

Syftet med ersättningsmodellen är att skapa förutsättningar för att bedriva förskoleverksamhet i nyproducerade eller ombyggda lokaler, oavsett regi. Om en enskild huvudman eller byggherre bygger en ny förskola i ett område till en betydligt högre kostnad än vad den normala lokalkostnaden uppgår till kan särskilda skäl anses föreligga och en kommun kan ge den enskilde huvudmannen en särskild ersättning. Beloppet får dock inte överstiga motsvarande de faktiska kostnaderna.

Ansökan om ersättning för faktisk hyra görs av förskolans verksamhetsutövare via kommunens e-tjänst. Ansökan kan göras så snart hyresavtalets principer, såsom antal kvadratmeter, antal barn, hyresnivå etc., har definierats. Mer information om ansökan finns på [kommunens webbplats](#)<sup>2</sup>.

### **Projektbaserat arbetssätt**

Täby kommun arbetar projektorienterat i stadsbyggnadsprojekt. Varje projekt har en projektgrupp som är sammansatt av personer med de kompetenser som behövs för att genomföra projektet på ett professionellt sätt. Projekten sträcker

---

<sup>1</sup><https://www.taby.se/forskola-och-skola/forskola-och-pedagogisk-omsorg/regler-och-riktlinjer/>

<sup>2</sup> <https://www.taby.se/naringsliv--foretagande/for-utforare/forskola/ersattning-for-faktisk-hyra-till-forskolor/>

sig från en idé om att påbörja detaljplanearbete till dess att området är inflyttat och överlämnat till drift och förvaltning.

Projektgruppen genomför det operativa arbetet i projektet med ledning av en projektledare. Vid behov söker projektledaren stöd hos projektets projektägare och dess styrgrupp.

Den anbudsgivare som vinner denna markanvisningstävling kommer att ha tät kontakt med projektgruppen under hela projektets fortsatta löptid.

## Detaljplan

En ny detaljplan för "Näsbypark 73:40 m.fl.", där tävlingsområdet med närliggande idrottsplats ingår, antogs av Täby kommunfullmäktige i februari 2023 och har därefter fått laga kraft. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en ny förskolebyggnad med kapacitet för cirka 140 barn, med tillhörande parkering och förskolegård. Detaljplanen bekräftar även nuvarande idrottsplats och möjliggör uppförandet av en byggnad för omklädningsrum och förråd till idrottsplatsen.

Hela det kommande planområdet är cirka 18 000 kvadratmeter stort och omfattar fastigheterna Näsbypark 73:40, Näsbypark 73:41, del av Näsbypark 73:64 samt del av Doppingen 3.

Ingen planavgift kommer att tas ut för byggnationen inom tävlingsområdet.

## Avtal

Till förfrågningsunderlaget biläggs ett utkast till det markanvisningsavtal som ska undertecknas av vinnande anbudsgivare senast tre veckor efter att vinnaren tillkännages. Avtalet ska endast kompletteras med ingångsvärden från det vinnande anbudet såsom vinnarens namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter och totalpris för fastigheten. Dessa tomma fält är markerade med gult i bilagt utkast till markanvisningsavtal. Se bilaga 2. Övrigt innehåll i markanvisningsavtalet står fast.

Vinnande anbudsgivares tävlingsförslag biläggs i sin helhet till markanvisningsavtalet.

Syftet med markanvisningsavtalet är att vinnande anbudsgivare får ensamrätt att förhandla med kommunen om villkoren för köpet. Om parterna kan enas träffas ett marköverlåtelseavtal under markanvisningsavtalets giltighetstid. Markanvisningsavtalet är giltigt i 9 månader från undertecknande.

Utöver markanvisningsavtalet och marköverlåtelseavtalet kommer parterna att teckna en ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering för genomförande av marköverlåtelsen. Fastighetsbildningen kommer att ske i två etapper, se mer under rubriken "Fastighetsbildning, byggnation och avetablering" nedan. Detta innebär att köparen kommer att tillträda marken i två etapper och därmed vara ägare till marken i etapp 1 när marken i etapp 2 ska regleras till fastigheten.

## Markförutsättningar

### Geoteknik

Markytans nivå inom planområdet har uppmätts till cirka +8,1 – +9,2 i höjdsystem RH2000. Markytan inom tävlingsområdet är relativt plan. Jorden inom området utgörs av fyllning och lera och därunder friktionsjord på berg. Fyllningen utgörs i huvudsak av grus, sand, lera och med inslag av växtdelar. Se bilaga 9 och 10 för utförlig information.

Området uppfyller inte några av de kriterier som anges för skred och ras i Skredkommissionens rapport 3:95. Området bedöms därför ha tillfredställande säkerhet mot ras och skred även vid förhöjda grundvattennivåer.

### Markprovtagning

Med anledning av att den tidigare förskolebyggnaden brann ner och till följd av släckningsarbetet har markprovtagning krävts i planarbetet. Jordprover har tagits genom skruvborrprovtagning ned till cirka 0,5–1 meter i bedömt naturligt material utan misstanke om förorening.

I två provpunkter har halter överstigande MRR (mindre än ringa risk) påträffats; krom i den ena och kadmium i den andra. Inga av de undersökta ämnena har påträffats i halter över känslig markanvändning (KM). Sammanvägt med platsens historia och hur jordarter ser ut ger bedömningen att det undersökta området inte är förorenat. För utförligare resultat se bilaga 11.

## Grundvattenprover

Som komplement till markprovtagningen har prover av grundvattnet tagits i grundvattenrör GV02 och GV04. I GV02 påvisades förhöjda halter av arsenik, krom, nickel och bly enligt SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten. En bedömning har gjorts att de förhöjda metallhalterna härrör från den naturliga leran i vilket röret installerades i och att det inte är nödvändigt att vidta åtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen. För utförligare resultat se bilaga 12.

Grundvattnets trycknivå har uppmätts till +5,2 – +6,3 i två grundvattenrör, vilket motsvarar 3,4 – 2,6 meter under befintlig marknivå i läge för grundvattenrören.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Befintliga allmänna VA-ledningar finns i den allmänna gatan samt inom det u-området i detaljplanen. De allmänna VA-ledningarnas läge har säkrats med ledningsrätt i förskolefastigheten i samband med fastighetsbildningsförrättningen i etapp 1.

Inom tävlingsområdet kan finnas servisledningar med osäkert läge.

Ny förbindelsepunkt för VA upprättas efter inkommen servisanmälan och anslutning sker efter erlagd anläggningsavgift. Anläggningsavgift för VA har tidigare erlagts för förskolan som brann. Köparen erlägger tillkommande anläggningsavgift samt övriga avgifter enligt vid var tid gällande VA-taxa.

### Dagvatten

Dagvattnet ska hanteras inom fastigheten (LOD) med i första hand öppna dagvattenlösningar. Detta följer av detaljplanens dagvattenutredning, se bilaga 8, samt kommunens dagvattenstrategi.

### Avfall

Kommunen jobbar för att det ska vara lätt att göra rätt. Insamling av förpackningar, mat- och restavfall ska ske inne i byggnaden.

Avfallshanteringen i området ska uppfylla branschstandarder och kommunens föreskrifter. De kommunala styrande dokumenten är dels kommunens avfallsplan med bilagor samt avfallsföreskrifterna med bilaga 1-4, se bilaga 6.

Avfallsplanen beskriver mål och visioner för hur avfallshanteringen ska utvecklas medan föreskrifterna beskriver hur avfallshanteringen sker idag.

Branschstandard är "Handbok för avfallsutrymmen" framtagen av Avfall Sverige som används för dimensionering av utrymmen för avfall med mera.

## Värme och el

Ingen fjärrvärme finns i området. Elnätsägarens beräkning av effektbehovet för förskolan baseras på att den värms upp med bergvärme. Ingen ny transformatorstation är planerad.

Inom planområdet finns teleledningar och elledningar vars exakta läge är osäkert. Teleledningarna och elledningarna korsar tävlingsområdet, se utdrag ur ledningskollen.

För de fall ledningarna inte kan vara kvar i nuvarande läge ska de flyttas till i första hand allmän plats i samband med byggnation av den nya förskolan. Köparen ansvarar för och bekostar flytten.

## Genomförande

### Fastighetsbildning, byggnation och avetablering

Tävlingsområdet består av del av två fastigheter; Näsbyark 73:40 och Näsbyark 73:64.

Näsbylundens förskolas paviljong är belägen över den kommande fastighetsgränsen i söder. Eftersom en fastighetsgräns inte kan dras genom en befintlig byggnad, och eftersom verksamhet fortsatt ska bedrivas i paviljongen till inflytt i den nya förskolan, ska fastighetsregleringen ske i två etapper. Se figur 3 nedan.



Figur 3 Etappindelning fastighetsbildning

Etapp 1 innebar att Näsbypark 73:40 tillfördes mark så att den blir cirka 3 504 kvadratmeter. Etappen är genomförd.

Tillfälliga parkeringar för föräldrar och personal för Näsbylundens förskola anläggs av kommunen intill tävlingsområdet.

Köparen tillträder marken i etapp 1 så snart marköverlåtelseavtalet är tecknat. Köparen bygger den nya förskolan och anlägger den del av gården som ryms inom marken i etapp 1. I samband med det anlägger kommunen gång- och cykelbana och fickor för hämta/lämna samt leveranser och avfallshämtning längs den nya förskolans västra fasad i huvudsaklig överensstämmelse med bilaga 5.

När verksamheten i Näsbylundens förskola har flyttat in i den nya förskolan kan paviljongen tas bort. Den tillfälliga parkeringen används för föräldrar och personal till den nya förskolan.

När Näsbylundens förskola är avetablerad kan etapp 2 av fastighetsbildningen genomföras. Med stöd av den kommande ansökan och överenskommelsen om fastighetsreglering tillförs Näsbypark 73:40 resterande cirka 1 063 kvadratmeter så att fastighetsindelningen överensstämmer med detaljplanen för Näsbypark 73:40 m.fl. I samband med godkänd fastighetsreglering tillträder köparen marken i etapp 2.



När marken i etapp 2 har övergått till köparen kan ytan inom etapp 2 anläggas med parkering och gård. Därefter anlägger kommunen lokalgatan inklusive vändplanen och parkeringsplatserna till idrottsplatsen i huvudsaklig överensstämmelse med bilaga 5.

## **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Kommunen ansvarar för och bekostar ansökan om fastighetsbildning i etapp 2.

I samband med köpet blir köparen civilrättslig ägare till fastigheten där delar av Näsbylundens förskolas paviljong är placerad. Kommunen avser dock att fortsätta hyra ut lokalen med tillhörande gård till dess att den nya förskolan är invigd. Ett villkor om att köparen medger detta kommer att finnas i marköverlåtelseavtalet.

Kommunen ansvarar för avetablering av förskolepaviljongen.

Kommunen ansvarar även för anläggande, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Ersättning för kommunens kostnader för anläggande av allmän plats ingår i köpeskillingen.

Köparen ansvarar för genomförande av byggnation inom kvartersmark för förskoleändamål, med innebörden att en permanent förskola för cirka 140 barn ska uppföras.

Byggnation på allmän plats och inom tävlingsområdet kräver samordning. Samordning krävs även avseende ledningsdragning samt med Trafikförvaltningen med anledning av att byggnationen genomförs i närheten av Roslagsbanans spårområde.

## **Trafik och parkering**

Förskolans parkeringsbehov ska tillgodoses inom den blivande förskolefastigheten och i enlighet med kommunens parkeringsstrategi.

Förskolans parkeringslösning, leveranser och avfallshämtning ska anpassas till förstudien för lokalgata och parkering, se bilaga 5.

Fram till att köparen har färdigställt den permanenta parkeringen till den nya förskolan kommer tillfälliga parkeringsplatser att behövas. Till detta bör Vedettvägen och den obebyggda fastigheten Doppingen 3 intill tävlingsområdet kunna användas. Doppingen 3 ägs av Täby kommun. Köparen arrenderar ytan för parkeringarna under tiden den permanenta parkeringen färdigställs. Arrendeavgiften är 150 kronor per kvadratmeter och år. Köparen förväntas

lämna en tom grusad yta när de tillfälliga parkeringarna inte längre behövs. Kommunen ansvarar för anläggande och slutlig återställning av den tillfälliga parkeringen.

## **Etableringsplatser under byggtiden**

Köparen ska planera byggnationen så att all form av etablering, inklusive bodar, upplag och parkering, sker inom tävlingsområdet. Mellan det att den nya förskolan är inflyttad och den permanenta parkeringen byggs bör köparen kunna arrendera en yta intill tävlingsområdet av kommunen under en kortare tid. Övrig tid sker etablering inom tävlingsområdet. Centralparken får inte tas i anspråk.

Idrottsplatsen ska kunna användas och vara åtkomlig för fotgängare, cyklister, motorfordon, driftfordon m.m. året runt. Fotgängare och cyklister ska kunna passera alldeles norr om tävlingsområdet.

## **Krav**

En förutsättning för markanvisning är att hyreskontraktet för den nya förskolan erbjuds TP Förskolor AB som är kommunens befintliga hyresgäst av förskolepaviljongen inom området. Detta innebär att endast bolag som kommer att både bygga och förvalta den nya förskolan kan vinna denna markanvisningstävling.

Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

## **Utvärderingskriterier**

De inkomna tävlingsbidragen utvärderas av Täby kommun. Bidragen utvärderas genom en viktning mellan följande kriterier:

### **Pris 45 %**

Anbudspriset utvärderas på:

- Köpeskilling per kvadratmeter BTA
- Köpeskilling totalt

## Genomförbarhet 40 %

Projektets genomförbarhet utvärderas på:

- Tidplan för genomförandet av projektet, inklusive särskild hänsyn till verksamheten i Näsbylundens förskola och omgivande verksamhet och bostäder
- Anbudsgivarens kreditvärdighet och ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet
- Finansieringsmodell för projektet
- Kvaliteten på minst tre liknande referensprojekt där anbudsgivaren eller koncernen som anbudsgivaren ingår i var byggherre
- Anbudsgivarens affärsidé, som ska visa att fastigheten kommer att ägas och förvaltas långsiktigt

## Gestaltning 15 %

Projektets gestaltning utvärderas på:

- Anpassning till omgivningen.  
Byggnadens volym och inplacering ska utgå från platsens förutsättningar och omgivande bebyggelse.
- God arkitektonisk helhetsverkan.  
Byggnaden ska vara av permanent karaktär. Anslutning till mark, entréer, fönster och fasadens material samt takets utformning ska ge en god färg- och formverkan.
- Hållbara och robusta material ska användas.  
Gården ska utformas för en god vistelse- och lekmiljö med robusta material och gröna kvaliteter.

## Tävlingsunderlag

Underlaget som hör till tävlingsinbjudan finns att ladda ner via upphandlingssystemet E-avrop. Länk till markanvisningstävlingen i e-avrop finns på Täby kommuns webbplats: [Markanvisningstävling förskola Näsbypark 73:40 m.fl - Täby kommun \(taby.se\)](https://www.taby.se/markanvisningstavling-forskola-nasbypark-73:40-m.fl.-Taby-kommun-taby.se)<sup>3</sup>

Materialet som listas i tabellen nedan är gratis.

---

<sup>3</sup> <https://www.taby.se/markanvisningstavling>

Täby kommuns tekniska handbok finns att läsa digitalt på [Teknisk handbok - Täby kommun \(taby.se\)](https://www.taby.se/stadsplanering-och-trafik/teknisk-handbok/)<sup>4</sup>.

Digitalt kartunderlag kan beställas skriftligen hos geodataenheten via e-postadress [kartomaten@taby.se](mailto:kartomaten@taby.se).

Vid beställning uppge referens "Anbud Näsbypark 73:40", företagsnamn, personnamn på beställare samt faktureringsadress inklusive organisationsnummer, till vilken e-postadress alternativt postadress som materialet ska skickas samt vilket paket som önskas beställas.

Kartmaterialet levereras efter beställning via e-post alternativt på USB som skickas med post. Leverans sker cirka en vecka från mottagen beställning.

Det finns tre olika valbara paket för beställning.

1. HEL, (primärkarta dwg, ortofoto, laser, terräng) = 12.500 kr exklusive moms
2. PK (primärkarta dwg, ortofoto) = 9.500 kr exklusive moms
3. Laser, terräng = 3.500 kr exklusive moms

Tävlingsunderlag gällande digitalt kartunderlag omfattas av nyttjanderätt, vilket innebär att materialet endast får användas inom ramen för markanvisningstävlingen.

#### **Följande underlag finns att ladda ner i upphandlingssystemet E-avrop:**

- Detaljplanekarta och planbeskrivning för Näsbypark 73:40 m.fl., 2024-02-09
- Lista med önskemål kring utformning från TP Förskolor, 2023-10-02
- Parkeringsstrategi Täby kommun, 2013-12-10
- Förstudie lokalgata och parkering Näsbypark 73:40 m.fl., 2022-01-25 (pdf)
- Dagvattenutredning Näsbypark 73:40 m.fl. 2022-09-09
- Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik Täby kommun, Näsbypark 73:40 m.fl. Täby kommun, 2020-09-01
- PM Geoteknik Täby Kommun, Näsbypark 73:40 m.fl., 2020-09-01
- PM Miljöteknisk undersökning, Näsbypark 73:40 m.fl. Täby kommun, 2020-09-24
- PM Grundvattenförorening i Näsby park, Täby kommun, 2022-09-26
- Dagvattenstrategi för Täby kommun, 2016-10-18
- Avfallsplan och avfallsföreskrifter med bilagor (.zip)

---

<sup>4</sup> <https://www.taby.se/stadsplanering-och-trafik/teknisk-handbok/>

- Utdrag ur ledningskollen, 2021-02-24 (pdf)
- Riktlinjer för markanvisningar, 2021-02-08
- Utkast till markanvisningsavtal Näsbypark 73:40 m.fl., inklusive bilagor, 2024-06-10

## Redovisning av tävlingshandlingar

Med beaktande av ovan nämnda krav och riktlinjer ska anbuderna vara skrivna på svenska och lämnas in digitalt via upphandlingssystemet E-avrop. Läs mer under rubriken "Inlämning av anbud" nedan.

Årsredovisningar för senast avslutat räkenskapsår som finns tillgängliga på anbudsgivarens webbplats ska inte lämnas in.

Anbudshandlingarna lämnas in samlat i en enda PDF i formaten A3, A4 alternativt en kombination av dessa.

Handling	Omfattning
Förteckning över inlämnade anbudshandlingar	
En textbeskrivning av tävlingsområdets och bebyggelsens utformning; gestaltning, material och färgsättning	
En textbeskrivning av gårdens utformning; friyta <sup>5</sup> per barn, gestaltning, material och färgsättning	
Situationsplan med ungefärlig höjdsättning och markplanering, inklusive redovisning av huvudbyggnadens och gårdens entréer och den yta som beräknas utgöra friyta	

---

<sup>5</sup> Gårdens friyta mäts utifrån den faktiska ytan som är tillgänglig för barnen för lek och pedagogisk verksamhet. Förrådsbyggnader, bil- och cykelparkering samt ytor för lastning och lossning är otillgängliga för barnen och ingår därmed inte i friytan för lek och pedagogisk verksamhet.

Handling	Omfattning
Sektion över tävlingsområdet	
Redovisning av huvudbyggnadens och eventuella komplementbyggnaders volym och placering	
Parkeringslösning för cykel och bil	
Fasadritningar från alla väderstreck	
<p>Konceptuellt perspektiv från minst ett väderstreck.</p> <p>Om endast ett väderstreck redovisas så ska det vara från nordväst. Om två väderstreck redovisas ska det andra vara från sydost.</p>	
Översiktliga planritningar för alla plan	
<p>Anbud</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Antal kvm BTA totalt</li> <li>- Antal kvm LOA (inklusive personalutrymmen)</li> <li>- Antal kvm LOA per barn</li> <li>- Köpeskilling per kvm BTA (prisnivå maj 2024)</li> <li>- Total köpeskilling (prisnivå maj 2024)</li> <li>- Hyra per kvm LOA som köpeskillingen är baserad på</li> </ul>	
Tidplan för utbyggnad redovisad i ett gantt-schema samt beskriven i text där hänsyn till pågående verksamhet preciseras.	
Presentation av företaget samt eventuella samarbetspartners	

Handling	Omfattning
Motivering till företagets förmåga att genomföra aktuellt projekt, inklusive beskrivning av finansiellt upplägg	Minst 1 sida
<p>Referensprojekt: Beskrivning i bild och text av tre liknande projekt som där anbudsgivaren, eller koncernen som anbudsgivaren ingår i, var ansvarig byggherre. Projektet ska vara genomfört under de senaste 10 åren. Kontaktuppgifter till kommun eller annan beställare av varje projekt ska anges i anbudet.</p> <p>Om anbudsgivaren eller koncernen inte har genomfört liknande referensprojekt redovisas istället andra referensprojekt som styrker anbudsgivarens erfarenhet och förmåga att genomföra byggprojekt.</p>	Max 10 sidor
<p>Uppgifter om anbudsgivarens namn, adress, organisationsnummer, kontaktperson, undertecknande persons fullmakt och registreringsbevis att företräda anbudsgivaren vid avtalstecknande med Täby kommun</p>	

## Övriga tävlingsförutsättningar

### Formalia

- Genom att lämna in ett undertecknat anbud godkänner anbudsgivaren markanvisningsavtalets innehåll.
- Genom att lämna in ett undertecknat anbud accepterar anbudsgivaren samtliga förutsättningar och krav enligt denna tävlingsinbjudan.
- Täby kommun kommer att göra en partsgranskning, inklusive kreditupplysning, på anbudsgivaren.
- Anbudsgivaren är bunden till sitt anbud till och med 10 december 2025.
- Täby kommun kan komma att begära förtydliganden eller kompletterande information under utvärderingens gång. Information

som lämnas in utan att ha efterfrågats kommer inte tas med i bedömningen av anbudet.

- Täby kommun beslutar om hur tilldelning sker och förbehåller sig fri prövningsrätt. I övrigt hänvisas till kommunens riktlinjer om markanvisningar.
- Utvärdering sker utifrån tävlingens krav och utvärderingskriterier. Eventuell anpassning till TP Förskolors önskemål beaktas inte vid utvärderingen.
- Täby kommun förbehåller sig rätten att förkasta samtliga anbud.
- Markanvisningsavtal undertecknas av vinnande anbudsgivare senast 3 veckor efter beslut om vinnare.
- Inlämning av handlingar innebär att Täby kommun ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller anbudsgivare ställa ut och/eller publicera intresseanmälningar, samt mångfaldiga dem för behandling inom kommunen för projektet och på sätt som inte strider mot upphovsrättsliga regler.
- Alla inlämnade handlingar blir allmänna handlingar. Det åligger anbudsgivaren att ange om någon av handlingarna bör behandlas med sekretess och i så fall enligt vilken bestämmelse. Vid eventuell begäran om utlämnande av allmän handling gör Täby kommun den slutliga bedömningen av huruvida handlingen omfattas av sekretess.

#### Ekonomi

- Anbudsgivaren står för samtliga av sina erlagda kostnader för sin medverkan i tävlingen.
- Gatukostnadsersättning ingår i köpeskillingen.
- Anbudssumman indexregleras enligt principen som anges i utkast till markanvisningsavtal för tid mellan anbudsinslämnande och tillträde.

#### Genomförande

- Köparen ansöker om samt bekostar lagfart samt eventuella andra lantmäteriförrättningar, anläggningsförrättningar och bildande av gemensamhetsanläggningar utöver fastighetsbildningen i etapp 1 och etapp 2.
- Anläggningsavgift för VA har tidigare erlagts för förskolan som brann. Köparen erlägger tillkommande anläggningsavgift samt övriga avgifter enligt vid var tid gällande VA-taxa.
- Köparen bekostar och ansvarar för bebyggelse inom kvartersmark.
- Köparen bekostar och ansvarar för VA-utbyggnad inom kvartersmark.



- Köparen löser cykel- och bilparkering och återvinning inom kvartersmark. Leveranser och avfallshantering sker från den kommande allmänna gatan.

## Inlämning av anbud

Anbud ska vara Täby kommun tillhanda senast den 10 december 2024.

Anbud ska lämnas in i digitalt format via upphandlingssystemet e-Avrop, [www.e-avrop.com](http://www.e-avrop.com). Det är kostnadsfritt för anbudsgivare att använda systemet och att lämna anbud.

Anbudet ska vara undertecknat av en person som är behörig att företräda anbudsgivaren vid avtalstecknande med Täby kommun. Eftersom inlämning sker digitalt ska undertecknat dokument scannas in inför inlämning.

Anbudsgivare får genom E-avrop tillkommande information. Om anbudsgivare inte registrerar sig på [www.e-avrop.com](http://www.e-avrop.com), kan kommunen inte garantera att all information om frågor och svar under anbudstiden kommer anbudsgivare tillhanda. Kommunen kan inte heller garantera handlingarnas riktighet om handlingar hämtas från annat system än E-avrop.

Kommunen kommer vid kontroll av anbudsgivare använda sig av registrerade uppgifter i E-avrop. Anbudsgivare ansvarar därför själv för att dessa är korrekt inlagda. Anbudsgivare måste själv kontrollera att alla efterfrågade dokument är bifogade. Observera att hänvisningar till webbsidor inte godtas som anbudshandlingar förutom när det gäller årsredovisningar.

Ersättning för att upprätta anbud utgår inte.

## Frågor

Eventuella frågor rörande detta underlag ska vara skriftliga och lämnas in i systemet E-avrop. Alla anbudsgivare som har registrerat sig får information om att en ny fråga har ställts och att denna har besvarats. Frågor via e-post eller telefon accepteras inte. Sista dag för frågor är den 3 december 2024.