

# MARKANVISNINGSTÄVLING FÖRSKOLA I TALLBOHOV



# INBJUDAN OCH OMGIVNING

Ni inbjuds härmed att delta markanvisningstävling för en förskola om ca 120 platser inom detaljplanen för Tallbohov.

Markanvisningstävlingen pågår under perioden 3 juni – 31 augusti 2021.

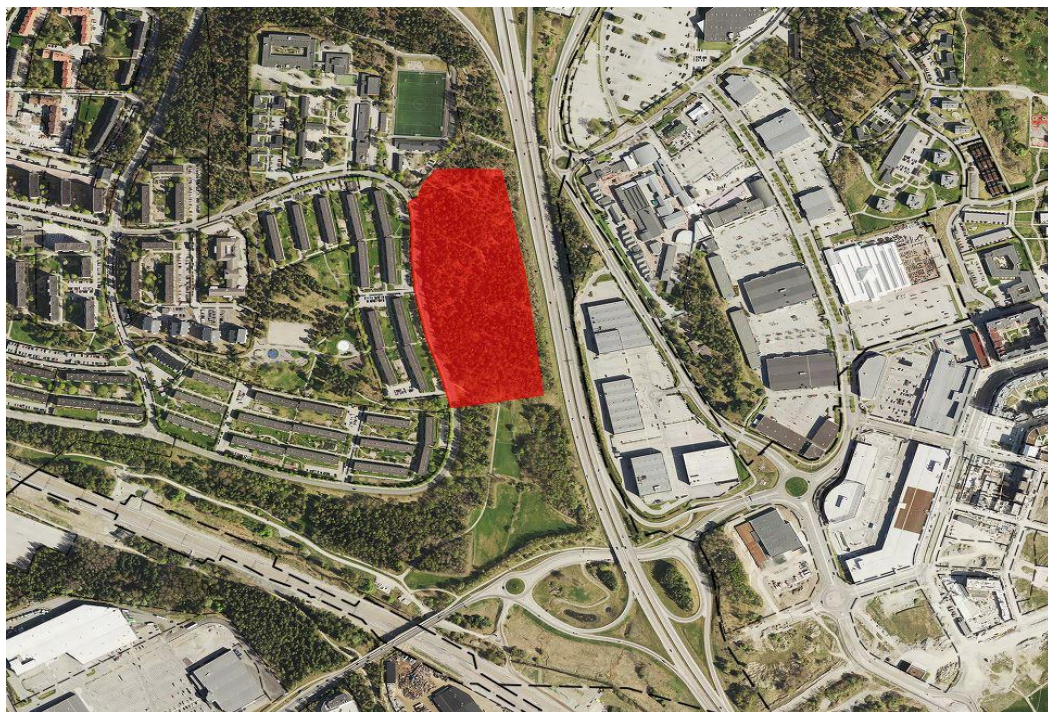


Bild 1: Översiktbild med detaljplaneområdet markerat

Tallbohov ligger i södra Jakobsberg mellan E18 och Söderhöjden i höjd med Barkarby handelsplats. Området möjliggör för 600 nya bostäder öster om Snapphanevägen och den befintliga byggnationen i området.

Inom detaljplanen finns fyra stycken exploatörer. I den södra delen av detaljplanen närmast förskolan bygger Möller & Partners radhus och flerbostadshus och Toofab flerbostadshus.

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Snapphanevägen vid infarten till det nya området. I närheten finns naturområden och söder om planområdet finns en större grönyta.

Kommunens anläggningar i området är utbyggda och kommer att finplaneras i ett senare skede samordnat med utbyggnad av kvartersmark i området.



Bild 2: Utdrag ur detaljplanen med förskola markerad med blått

# FÖRUTSÄTTNINGAR – TÄVLINGSOMRÅDE OCH BEHOV

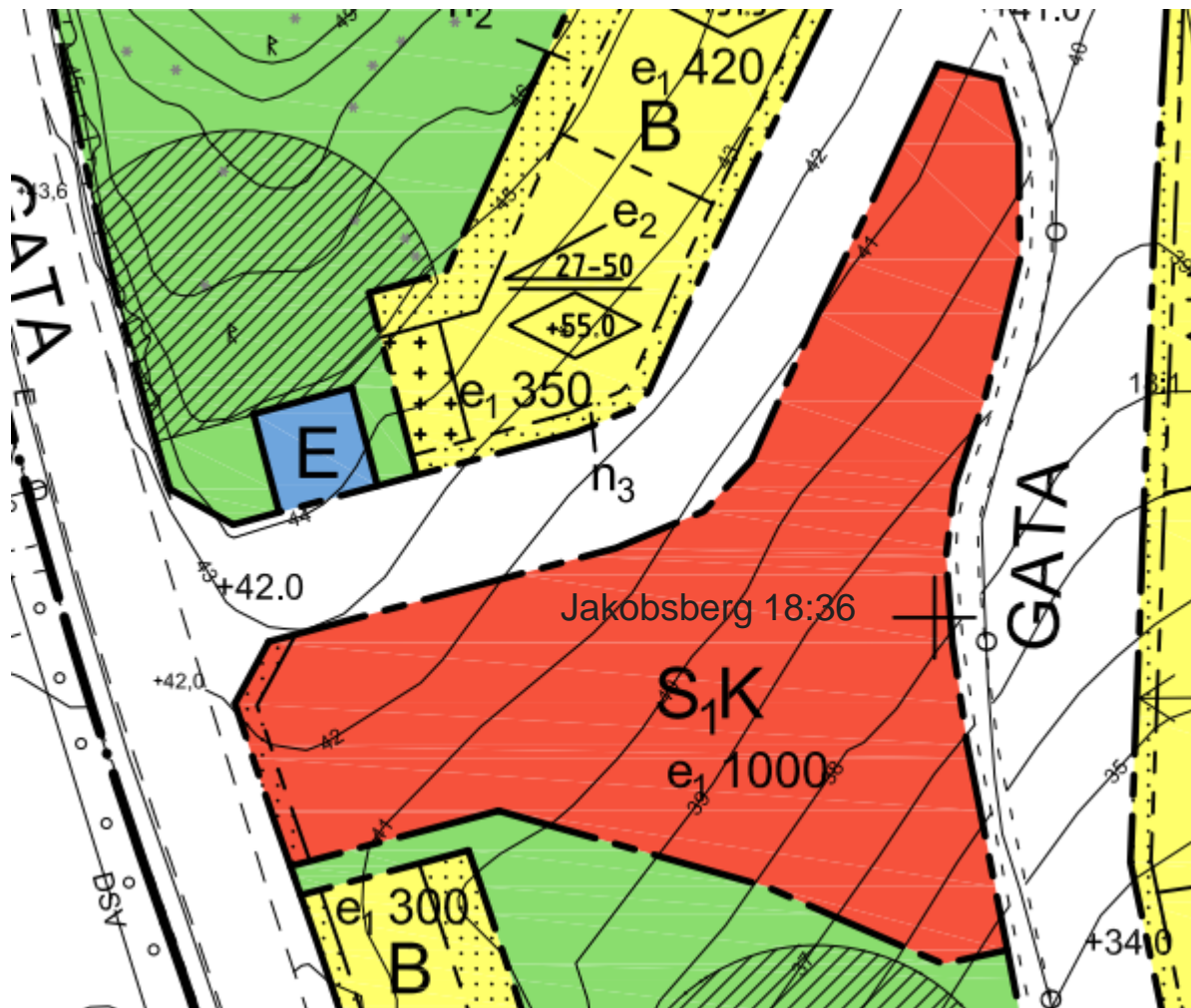


Bild 3: Utdrag ur detaljplanen över Jakobsberg 18:36

## Tävlingsområde

Tävlingsområdet utgörs av fastigheten Jakobsberg 18:36 om 2 869 kvm. Kommunen avser nu att anvisa fastigheten för förskoleverksamhet.

## Planbestämmelser

Detaljplanen reglerar vad som får byggas på fastigheten. Området är planlagt för förskola och kontor med en största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad 1 000 kvm ovan mark. Byggnad får inte uppföras inom 2 meter från Snapphanevägen. Högsta totalhöjd över nollplanet är + 82,4 m och högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 m. Dagvatten ska tas om hand på fastigheten och minst 75 % av friyta på som ska användas för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet ska utformas så att 50 dBA inte överskrids mellan 06-22.

Länk till planhandlingar: [Klicka här](#)  
Plankarta i dwg-format, se bilaga 1.

## Behov

Kommunen ser ett behov av ca 120 platser inom den kommande förskolan för att täcka det kommande behovet av förskoleplatser i närområdet.

# FÖRUTSÄTTNINGAR KOMMUNALA RIKTLINJER



## Riktlinjer förskoleverksamhet

Förskoleverksamheten ska utgå från kommunens riktlinjer gällande förskolor.

## Lek- och aktivitetsplan och lekvärdesfaktor

I dokumenten finns principer för detaljplaneläggning av förskolor samt förtydliganden kring förskolegårdens uppbyggnad i olika zoner. Vild zon kan ske utanför fastighetsgräns. Tänk särskilt på skuggplatser och godtagbar skuggning av sandlåda.  
Länk: [Klicka här](#)

## Godkänd verksamhetsutövare

Kommunens Barn- och ungdomsnämnd är ansvarig för de verksamhetsutövare som finns i kommunen och ska inför verksamhetsstart godkänna verksamhetsutövaren.

## Lokalpeng

Verksamhetsutövaren ska genomföra verksamheten inom nuvarande lokalpengsystem.  
Länk: [Klicka här](#)

## Verksamhetsstart

Verksamheten ska vara redo att tas i bruk senast 1 april 2024.

## Riktlinjer fastighet

### Dagvattenhantering

Hantering av dagvatten ska ske enligt kommunens riktlinjer och planbeskrivningen. Dagvatten ska omhändertas och renas lokalt.

Länk: [Klicka här](#)

### Parkeringsnorm

Parkering ska ske enligt kommunens parkeringsnorm för förskola friliggande inom zon A och ske inom fastigheten.

Länk: [Klicka här](#)

### Avfallshantering

Byggnationen ska följa kommunens renhållningsordning med tillhörande avfallsplan och avfallsföreskrifter.

Länk: [Klicka här](#)

### Grönytefaktor

Grönytefaktor för kvartersmarken ska uppnås enligt planbeskrivningen.

Länk: [Klicka här](#)

### Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram togs fram i samband med detaljplanearbetet. Förskolan ska följa kvalitetsprogrammet gällande färgsättning och material.

Länk: [Klicka här](#)

## Riktlinjer under byggnation

### Kontrollprogram

Den vinnande exploatören ska ta fram ett kontrollprogram för den egna byggnationen som utgår från det övergripande kontrollprogrammet som tagits fram av kommunen, se bilaga 2.

### Länshållningsvatten

Vid behov av hantering av länshållningsvatten ska kommunens riktlinjer följas.

Länk: [Klicka här](#)

### Etablering

Etablering ska ske på den egna fastigheten. Eventuellt behov av etablering på allmän plats ska ske i samråd med kommunen och en ersättning ska erläggas i enlighet med kommunens riktlinjer.

Länk: [Klicka här](#)

### Fornlämningar

Fastigheten gränsar till ett utpekad fornlämningsområde. Under byggskedet är det extra viktigt att iaktta försiktighet i samband med byggnation och handhavande av maskiner på området.

# FÖRUTSÄTTNINGAR – TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Byggnation av kommunala anläggningar är utförda förutom finplaneringen. Granskningshandling av relationshandlingar finns framme, se bilaga 3.

## Höjdsättning

Byggnationen ska ansluta till lokalgatan i området. Kantsten på södra sidan av lokalgatan är inte satt. Exploatören ska redovisa infarter senast 2022-01-12.

Till höjder angivna i bilaga 3 tillkommer 40 mm asfalt på gatumark.

## Serviser

Serviser är utbyggda till fastigheten för

- Vatten
- Avlopp
- Dagvatten
- El (Eon)
- Tele/fiber (Skanova)

Läge på serviserna ska bibehållas. Eventuella önskemål om justeringar av servislägen ska godkännas av kommunen och sker på exploatörens bekostnad.

## Belysning

Belysning är byggd på den södra sidan av lokalgatan som ansluter mot Jakobsberg 18:36.

## Bygglöv

Bygglöv finns för de intilliggande fastigheten Jakobsberg 18:37 och bostäderna står klara under maj/juni 2021.

## Bärighetsklass Snapphanevägen

Snapphanevägen är klassad med bärighetsklass 2.

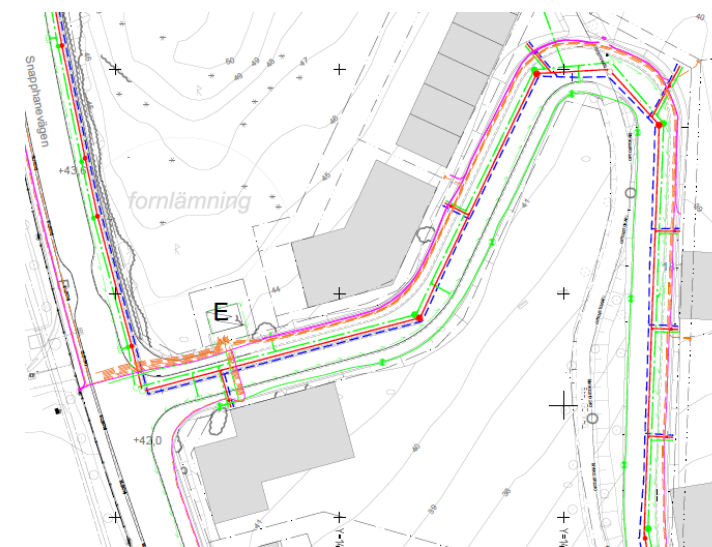
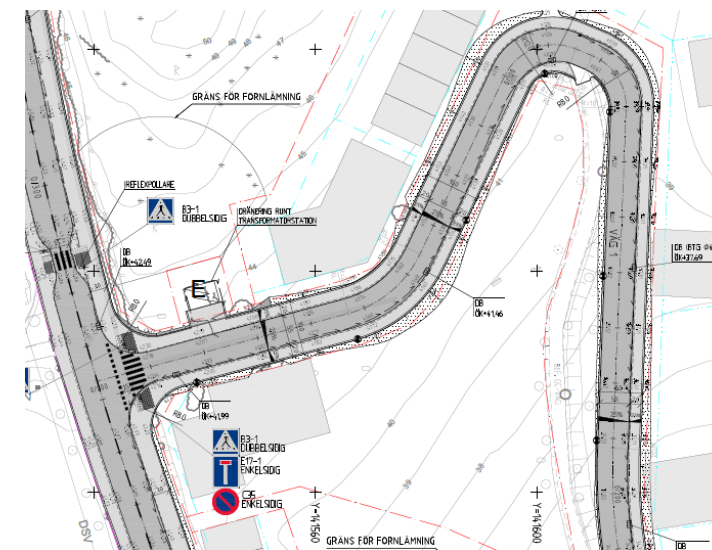


Bild 4 och 5: Utdrag ur relationshandlingar för allmän plats

## PRIS

Kommunen har låtit göra en värdering av byggrätten och dess förhållande till lokalpengen. Fastigheten Jakobsberg 18:36 är värderad till 3 000 kr/kvm BTA med en byggnation om 1 100 kvm BTA.

Exploatören ska ange sitt pris per kvm BTA beräknat på 1 500 kvm BTA. Kommunen förutsätter i utvärderingen att 1 500 kvm BTA byggs på fastigheten oavsett den byggrätt som exploatören anger i anbudet.

I priset ingår kostnader för allmänna platser, dvs inga exploateringskostnader tillkommer så vida det inte är något som exploatören önskar förändras inom den projektering och utbyggnad som skett. Detta gäller inte ersättning för framtida förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar enligt bestämmelserna om gatukostnader i plan- och bygglagen.

## KÖPESKILLING

Köpeskillingen utgår från den BTA för vilket bygglov erhålls, priset per kvm BTA utgörs av det pris som inlämnas i anbudet för 1 500 kvm BTA. Indexreglering och erläggande av köpeskillning framgår i utkast till markanvisningsavtal.

Köpeskillingen ska erläggas under 2022.

## LANTMÄTERIKOSTNADER

Fastigheten är bildad och kommunen står för förrättningskostnaderna. Kostnad för lagfart betalas av exploatören. Eventuella kostnader för bildande av gemensamhetsanläggningar eller andra fastighetsrättsliga åtgärder svarar exploatören för.

## BYGGKOSTNADER

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader förknippade med byggnation av förskolan inklusive myndighets- och anslutningsavgifter. Exploatören står även för eventuella kostnader för att begränsa omgivningspåverkan från bygget på närboende eller tredje man.

## PLANA VGIFT

Exploatören ska erlægga planavgift i samband med bygglovet.

# FÖRUTSÄTTNINGAR – TIDPLAN OCH AVTAL



Nedan redovisas en preliminär tidplan för markanvisningsprocessen och den process som sker innan markanvisningsavtal kan tecknas. En ungefärlig tidplan för marköverlåtelseprocessen och utbyggnadsfasen finns också redovisad.

Markanvisning	2021													
	v 22	v 23	v 24	v 25	v 26	...	v 34	v 35	v 36	v 37	v 38	v 39	v 40	v 41
Beslut om markanvisningstävling														
Markanvisningstävlingsperiod														
Utvärdering														
Avtal undertecknas														
Projektering till bygglovshandling														....

## MARKANVISNINGSAVTAL

Den exploatör som kommunen utser till vinnare i tävlingen får möjlighet att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen för Jakobsberg 18:36. Ett utkast till markanvisningsavtal finns till denna inbjudan, bilaga 4.

## MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Marköverlåtelseavtal tecknas med exploatören som ingår i markanvisningsavtal under förutsättning att bygglov godkänns och ligger till grund för marköverlåtelseavtalet.

Marköverlåtelse	2022								
	v 36	v 37	v 38	v 39	v 40	v 41	v 42	v 43	v 44
Senast beslut bygglov									
Anmälan politisk nämnd									
Marköverlåtelseavtal i politisk nämnd									
Laga kraft avtal, undertecknande JFK									
Erläggande köpeskilling									

Byggnation									
Byggstart									januari 2023
Beslut verksamhetsutövare BUN									
Verksamhetsstart									april 2024

# REDOVISNINGSMATERIAL



För att kommunen ska kunna bedöma anbuden likvärdigt ska följande material lämnas in.

Exploatörens tänkta gestaltning för det specifika området ska redovisas enligt nedan:

- Beskrivning i text (max 1 A4 sidor). I texten ska framgå hur:
  - Hur lek- och aktivitetsplanen och lekvärdesfaktorn uppnås på förskolegården
  - Planerat antal platser
  - Förhållande till preliminär tidplan i denna inbjudan
  - Redovisning av fasadmateriäl och färgsättning, gärna kompletterat med bilder
- 1 ritning av typ situationsplan. Av situationsplanen ska framgå:
  - Ungefärlig placering av byggnader
  - Grov höjdsättning och hur höjdskillnader tas upp
  - Angöring och parkering till förskolan
  - Hur lek- och aktivitetsplanen har tillämpats på gårdsmiljön
  - Principiell dagvattenhantering
- 1 st elevation där höjdsättning på omkringliggande mark och byggnad ska framgå
- 1 st illustration/vy

- UC eller motsvarande på exploatören för att se ekonomisk stabilitet för genomförande av projektet

Referensprojekt:

- 2 egna referensprojekt om max 1 A4 sidor per projekt inklusive bilder på bebyggelsen av likartad karaktär som exploatörens avser att bygga inom området.  
Referensprojekten ska även innehålla uppgift om
  - Planritning
  - Gårdsmiljö
  - Referensperson på tidigare projekt från byggnationen
  - Referensperson för drift av förskolan/verksamheten

Anbudsblankett:

- Exploatörens ska även lämna in ifylld anbudsblankett,
- bilaga 5 till denna inbjudan.



# BEDÖMNINGSKRITERIER



Bedömning kommer att ske enligt tre huvudområden, förskoleverksamhet, gestaltning och ekonomi förutsatt att kommunens övriga förutsättningar är uppfyllda.

## FÖRSKOLEVERKSAMHET

- Antal planerade förskoleplatser och förhållande till kommunens behov
- Möjlighet att hålla tidplan för verksamhetsstart
- Utformning av gårdsmiljön och förhållande till kommunens riktlinjer för förskolegårdar

## GESTALTNING

- Användning av material i fasad och färgsättning enligt kvalitetsprogram
- Varumottagning och angöring till förskolan

## EKONOMI

- Prisnivå per kvm BTA och dess rimlighet i förhållande till kommunens skolpeng.

## INLÄMNING AV HANDLINGAR

Tävlingshandlingar lämnas i pappersformat samt i pdf-format på ett USB i ett förseglat kuvert till Järfälla kommun. Tänk på storleken på filen.

Märk kuvertet:

Järfälla kommun

Hannah Linngård, Tallbohov

177 80 Järfälla

Vid försändelse via post ska kuvertet vara poststämplat senast:

2021-08-27

Vid inlämning i reception ska kuvertet var ankomststämplat senast:

2021-08-31

## BILAGOR

Till denna inbjudan finns följande bilagor:

Bilaga 1: Plankarta dwg-format

Bilaga 2: Kontrollprogram Tallbohov

Bilaga 3: Handlingar över allmän plats

Bilaga 4: Utkast markanvisningsavtal

Bilaga 5: Anbudsblankett

## KONTAKTPERSONER

Markanvisningstävling och övriga exploateringsfrågor:

Hannah Linngård, [hannah.linngard.k@jarfalla.se](mailto:hannah.linngard.k@jarfalla.se), 070-693 01 61

Förskola, skolpeng och övriga verksamhetsspecifika frågor:

Bo Majling, [bo.majling@jarfalla.se](mailto:bo.majling@jarfalla.se), 070-438 37 54

## FRÅGOR UNDER ANBUDESTIDEN

Frågor under anbudstiden besvaras genom uppdatering på kommunens hemsida. Svarstider på upp till en vecka kan förekomma.

Inga frågor besvaras under perioden 25 juni – 9 augusti