



Inbjudan till markanvisning för förskola i Islinge





Innehållsförteckning

Inbjudan	3
Bakgrund	4
Om platsen.....	5
Förutsättningar	6
Verksamhetsutövaren	6
Exploatören.....	7
Miljöanpassning.....	7
Dagvatten.....	8
VA	9
Trafik	9
Parkering.....	9
Detaljplanen.....	9
Genomförande, ekonomiska förutsättningar	10
Markanvisningsavtal, genomförandeavtal och tomrättsavtal.....	10
Tidplan.....	11
Inlämningskrav	11
Övrigt.....	12
Kontakt och frågor	12
Utvärdering och bedömning	12
Checklista för anbudsgivare	14

Bilagor

- Bilaga 1. Detaljplan - Plankarta och planbeskrivning, 2020-06-01
- Bilaga 2. Karta över fastigheten Lidingö 7:252, 2022-01-21
- Bilaga 3. Riktlinjer för godkännande och rätt till bidrag i fristående förskola, fritidshem 2022-02-22
- Bilaga 4. Lidingö stads miljöprogram 2021–2030, 2021-05-12
- Bilaga 5. Utkast Markanvisningsavtal
- Bilaga 6. Utkast Tomrättsavtal
- Bilaga 7. Geosigma dagvattenutredning, april 2017

Inbjudan

Denna inbjudan har sin utgångspunkt i och fokus på Lidingö stads arbete med att erbjuda förskoleverksamhet av högsta kvalitet. Utvärderingen kommer därför att lägga stor vikt vid verksamhetens kvalitet.

Utbildningen i Lidingös förskolor ska lägga grunden för ett livslångt lärande. Den ska utgå från en helhetssyn på barn och barnens behov, där utveckling och lärande tillsammans med omsorg om barnens välbefinnande och trygghet bildar en helhet. Utbildningen ska alltid vila på vetenskaplig grund och beprövad erfarenhet när det gäller såväl innehåll som arbetssätt.

Lidingö stad bjuder in till markanvisningstävling för att på Lidingö stads mark uppföra en förskola. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Tävlingen vänder sig till byggherrar som vill uppföra en förskola inom detaljplan Islinge förskola, inom fastigheten Lidingö 7:252, i stadsdelen Islinge/Näset.

Tävlingsperiod 30 juni - 26 september 2022

Tävlingsbidraget ska vara Lidingö stad tillhanda senast 26 september 2022.

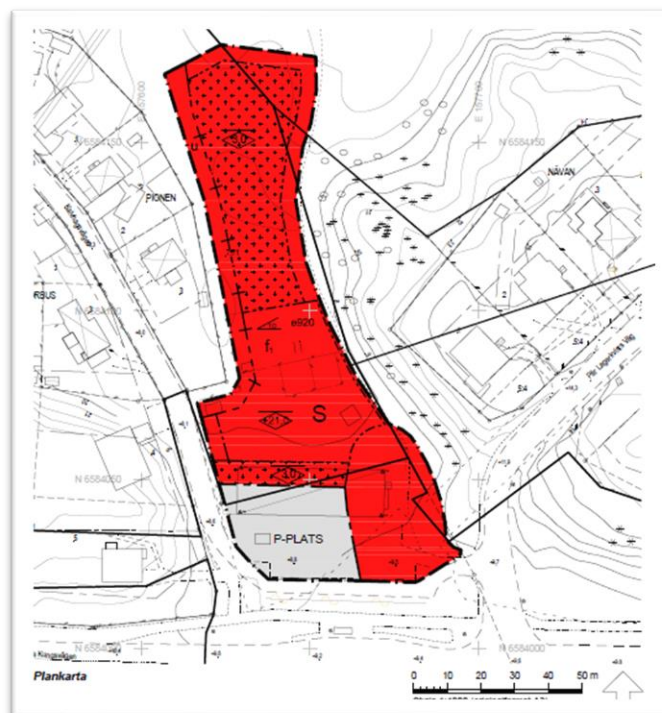


Tävlingsperiod
30 juni till
26 september 2022

Bakgrund

Förskolefastigheten Lidingö 7:252 i Islinge har ett strategiskt läge för en förskola och är planlagd för ändamålet förskola. Detaljplanen heter *Islinge förskola, del av Lidingö 7:71 m.fl. stadsdelen Islinge/Näset*.

Planen möjliggör byggandet av en förskola med plats för max 110 förskolebarn.



Figur Plankarta



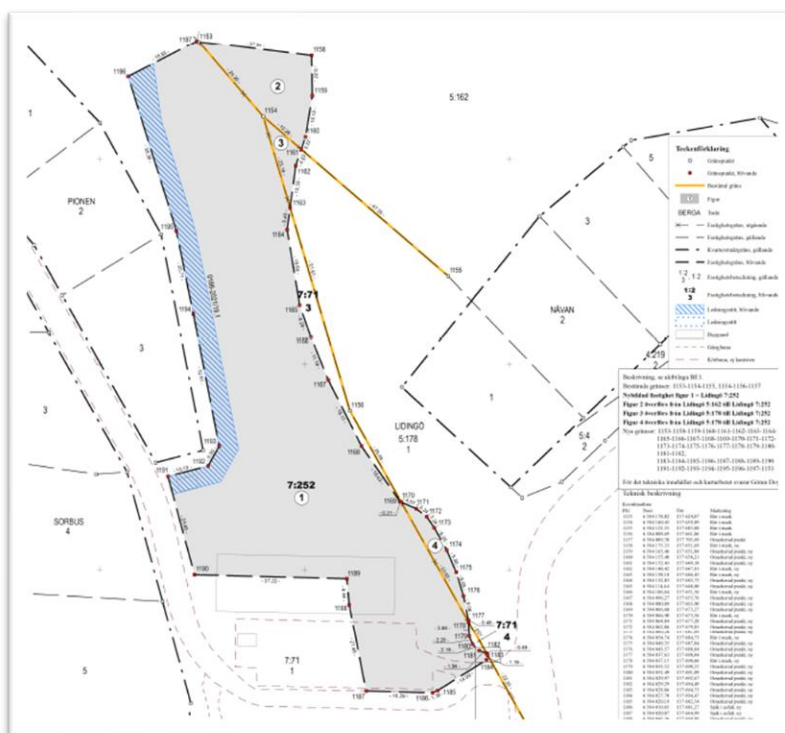
Figur Omgivning

Om platsen

Lidingö är den unika och trygga skärgårdsstaden som utvecklas varsamt och i takt med Lidingöbornas behov. Lidingö stad ger goda förutsättningar för lokala företag, ett aktivt civilsamhälle och ett livskraftigt föreningsliv. Lidingö fokuserar på kärnverksamheterna där skola, vård och omsorg utvecklas, stärks och håller hög kvalitet.

Området i Islinge karaktäriseras av en gräsbeklädd dalgång omgärdad av skogsbeklädda kullar med höga naturvärden. Norr om området ligger Lidingö golfklubb och en aktivitetspark (i kommunal regi) innehållande hinderbana och utegym. Här finns även en bokningsbar fotbollsplan samt en populär lekpark för äldre barn. Hela området är väl frekventerat. I öster ligger Näset med radhus och flerbostadshus och i väster ligger villaområdet Islinge. Fastigheten nås via Norra Kungsvägen.

Med närhet till Lidingö centrum och Lidingöbron finns goda möjligheter att ta sig till förskolan med kollektivtrafik eller via gång och cykel. Närmaste busshållplats finns inom 50 meter från förskolan. Från fastigheten är det lätt att ta sig direkt ut i skog och naturmark.



Figur Lidingö 7:252, förretningskarta

På platsen finns i dag en förskolepaviljong som ska rivas. Förskolefastigheten är i detaljplanen reglerad som skola/förskola och har en area om 5 684 m². Detaljplanen möjliggör en förskolebyggnad i två plan. Byggnaden placeras direkt norr om nuvarande förskolepaviljong. Plankartan anger byggnadens maximala höjd, att det ska vara sluttande tak och att byggnadens största avtryck på marken får vara 920 kvm BYA. Byggnaden får placeras valfritt inom den yta på plankartan som inte är punkt- eller korsprickad. Byggnaden ska uppföras med hög gestaltungsambition, hög materialkvalitet och med väl utformade detaljer. Byggnadens gestaltning ska ha ett klassiskt uttryck, med tydlig symmetri i fasadutformning och fönstersättning, brutet tak och fönster med mer än en luft. Lidingös villakvarter som präglas av byggnader från tidigt 1900-tal, ska vara en tydlig referens. Slutgiltig gestaltning av byggnaden kommer beslutas i bygglovsskedet.

Förutsättningar

Lidingö stad avser inte att driva förskolan. Tävlingsbidraget ska därför ange hur förskolan ska drivas.

Verksamhetsutövaren

Byggaktören förväntas hitta och samarbeta med både en långsiktig förvaltare och en långsiktig verksamhetsutövare för förskolan. Verksamhetsutövaren ska ha dokumenterad långsiktighet och hög kvalitet, t.ex. vad gäller utbildad personal. Lidingö stad strävar efter att minst hälften av personalen är utbildade förskollärare.

Lidingö stad lägger stor vikt vid beskrivningen av hur den pedagogiska verksamheten ska fungera i den föreslagna byggnaden, gårdsmiljön och omgivningen. Pedagogik och arbetsformer bör tilltala så många vårdnadshavare som möjligt.

Förskolan ska följa Lidingö stads beslutade riktlinjer som beskriver villkor och rutiner för godkännande och rätt till bidrag för fristående förskola på Lidingö, se bilaga 3. (Information om att starta och driva verksamhet inom barn och utbildning, Lidingo.se)

Förskolan ska följa Boverkets riktlinjer gällande både inne- och utemiljö (Friyta för lek och utevistelse för förskolor och skolor, Boverkets webbplats).

Lidingö stad ser gärna att förskolan har väl tilltagna lokalytor för barnens inomhusvistelse. Ett riktmärke i stadens bedömning är att varje barn behöver ha tillgång till minst 7,5 kvm vistelseyta och att vistelseytan korresponderar mot nuvarande situation i Lidingös förskolor där vistelseytan ligger inom spannet 7,5–12 kvm/barn.

Tydlig redovisning av yta ska göras enligt nedan:

- Total yta för förskolan i BTA
- Vistelseytan per barn angivet i kvm LOA, med en tydlig redovisning av hur beräkningen gjorts
- Utomhusyta/friyta per barn angivet i kvm

Exploatören

Lidingö stad lägger stor vikt vid byggaktörens kompetens avseende organisation för planering och produktion. Anbudsgivaren ska kunna visa upp två referensprojekt av tidigare byggda förskolor som är genomförda under de senaste 10 åren.

Utformning av byggnad och gård ska anpassas till fastigheten och omgivningen.

Byggnaden ska gestaltningsmässigt gå i klassisk stil, mer information finns i planbeskrivningen.

Miljöanpassning

I Lidingös miljöprogram 2021–2030 ligger fokus på bl.a. fossilfria verksamheter, klimatanpassning, minskad energianvändning, rena dagvattnet samt rika och livskraftiga natur- och vattenområden, se bilaga 4. Förutom att visa riktningen för stadens miljö- och klimatarbete så vill vi att miljöprogrammet ska inspirera och underlätta för Lidingös invånare och företag att agera miljö- och klimatsmart.

Följande urvalskriterier är meriterande:

- Verksamhetens energidistribution kommer till större delen från egen solenergi
- Byggnaden uppförs efter etablerad miljöcertifiering såsom exempelvis Miljöbyggnad eller Svanen
- Hantering av dagvatten, exploateringen ska inte leda till en ökad belastning på det kommunala dagvattennätet
- Hantering av skyfall
- I byggnadsprocessen har hänsyn tagits till platsens förutsättningar och risker med koppling till ett förändrat klimat
- Förstärkt grön infrastruktur på tomten som gynnar en ökning av biologisk mångfald och stärker ekosystemtjänster som tex renar dagvatten och luft.

Dessa urvalskriterier är meriterande för verksamheten:

- Klimatkrav ställs vid inköp av varor och tjänster
- Det finns ett systematiskt arbete för att bidra till låga utsläpp av växthusgaser
- Det finns ett systematiskt arbete för att motverka matsvinn

Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska i första hand ske i enlighet med intentionen i Stockholm stads riktlinjer för dagvatten (Lidingö stads dagvattenpolicy är för närvarande under revidering). Exploateringen ska inte leda till en ökad belastning på det kommunala dagvattennätet.

Planområdet är till större del täckt av lera och i de östra delarna finns ytligt berg vilket medför begränsade infiltrationsmöjligheter för dagvatten. Enligt beräkningar kan dagvattenflödena komma att öka om inga åtgärder genomförs. Därför måste fördröjningar av vattenmängderna ske. Vid större regn finns risk för översvämning i området. Förslag på fördröjningsåtgärder kan vara regnbäddar, makadammagasin, planteringar och svackdiken eller dylikt.

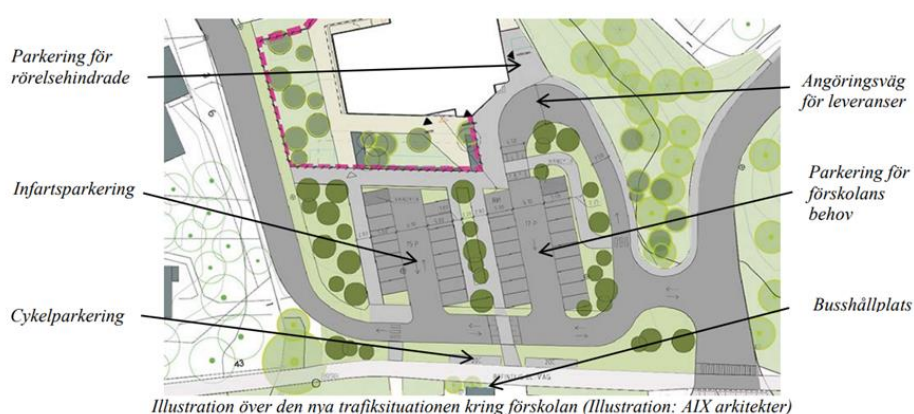
VA

VA-anslutning finns. Utökad anslutningsavgift för VA kan tillkomma. Befintliga VA-ledningar inom planområdet kommer behöva flyttas då förskolan byggs och avses dels förläggas i utmärkt u-område och dels utanför planområdet.

Trafik

Befintlig gatustruktur kommer i det nya planförslaget behållas men kompletteras med en angöringsgata till höger om den nya förskolebyggnaden.

Befintlig körväg längs med Norra Kungsvägen kommer försörja de båda parkeringsplatserna.



Angöring ska ske via den nya gatan där lastbilar inte behöver backa. Angöringsgatan bör förses med infartsförbud för alla utom varuleveranser och avfallshandling för att säkerställa trafiksäkerhet och framkomlighet.

Parkering

I den nya detaljplanen finns plats för 17 parkeringsplatser för förskolans behov. Parkering för rörelsehindrade placeras så nära förskolan som möjligt.

Detaljplanen

Det berörda området är nyligen detaljplanelagt och ändring av detaljplanen är inte aktuell. Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med detaljplanens bestämmelser och Lidingö stads övriga riktlinjer vilka återfinns på Lidingö stads webbplats.

Genomförande, ekonomiska förutsättningar

- Kommunal förskoleverksamhet i befintliga paviljong pågår fram till sommaren 2022. Lidingö stad ombesörjer och bekostar därefter rivning av paviljongen.
- Lidingö stad ombesörjer och bekostar flytt av VA-ledningar till u-område.
- Ellevio har befintliga ledningar i planområdets västra och södra del. Ledningarna kommer behöva flyttas för att ej hamna på kvartersmark. Flytt av ledningar utförs av ledningsägaren och bekostas av Lidingö stad.
- Enligt mätningar består marken av mellan 4–12 meter torrskorpelera och morän ner till fast berg. Vid grundläggning av förskolebyggnaden blir det nödvändigt att påla ner till fast berg. Pålning bekostas av exploitören. Vid beräkning av tomträttsavgälden har hänsyn tagits till denna kostnad.
- Exploatören ombesörjer och bekostar anläggande av ny angöringsgata.
- Byggnaden ska grundläggas för att klara översvämningsproblematiken i området.
- Exploatören ombesörjer och bekostar byggnation av ny förskola samt anläggande av ny angöringsgata och tillkommande parkeringsplatser till förskolan, cirka 17 platser. Parkering för rörelsehindrade ska följa gällande lagstiftning.
- Exploatören ska anlägga och bekosta cirka 25 cykelparkeringar vilka placeras inom fastighetsmark.
- Infartsparkeringen ligger inte inom förskolefastigheten och anläggs och bekostas av Lidingö stad.

Markanvisningsavtal, genomförandeavtal och tomträttsavtal

När markanvisningstävlingen är avgjord kommer Lidingö stad att teckna ett markanvisningsavtal med vinnaren.

Avtalet innebär en ensamrätt för vinnaren att under en begränsad tid och under givna villkor få förhandla om tomträttsavtal och genomförandeavtal med Lidingö stad gällande uppförande av förskola på fastigheten, utkast till markanvisningsavtal, bilaga 5.

Tomträttsavtal och genomförandeavtal tecknas efter att vinnaren erhållit bygglov och därmed visat att den kommande bebyggelsen uppfyller det som presenterats i det vinnande anbudet, utkast till tomträttsavtal, bilaga 6.

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

Årlig avgäld = föreslaget antal kvm BTA x 3 400 kronor x 0,03.

Tidplan

När förslagen inkommit sker en utvärdering. Därefter utses den som Lidingö stad avser arbeta vidare med för genomförandet av projektet.

Först tecknas ett markanvisningsavtal, därefter ett tomträttsavtal och ett genomförandeavtal, förutsatt att vinnaren av tävlingen och Lidingö stad kommer överens. Tomträttsavtalet och genomförandeavtalet signeras när bygglov beviljats och vunnit laga kraft.

Inlämningskrav

Intresserade exploatörer ska lämna sitt förslag i stadshusets reception i ett förseglat kuvert, **senast 26 september 2022**. Se Lidingö stads webbplats, www.lidingo.se, för öppettider och adress. Förslaget ska vara på svenska.

Tävlingsbidraget märks: "Markanvisning Islinge förskola". Förslaget ska levereras på USB-sticka enligt checklisten. Förslaget ska även levereras i en omgång utskrivna planscher i A4 eller A3.

För att bidraget ska anses komplett ska tävlande lämna in bidragshandlingar enligt checklista i slutet av denna inbjudan. Lidingö stad reserverar sig för att inte beakta bidrag som inte är kompletta och tydliga.

Övrigt

Kontakt och frågor

Lidingö stads ombud under tävlingstiden är Anna Lindqvist.

E-postadress: anna.lindqvist@lidingo.se

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

Frågor, svar och eventuell kompletterande information så som bilagor tilltävlinginbjudan publiceras löpande på Lidingö stads webbplats.

Sista dagen för frågor är 20 september 2022.

Utvärdering och bedömning

Utvärdering kommer att göras av en utvärderingsgrupp bestående av politiker och tjänstemän från Lidingö stad.

Sekretess råder kring inlämnade förslag tills dess att beslut om vinnare av tävlingen tagits i kommunstyrelsen. Tävlingsförslagen kommer inte att returneras.

Kommunstyrelsen kommer att utse aktör baserat på tävlingsbidraget i helhet.

Vid utvärdering läggs extra stor vikt vid nedanstående kriterier:

- Verksamhetsutövarens långsiktighet, erfarenheter och kompetens i att driva förskola
- Hur den pedagogiska verksamheten beskrivs fungera i den föreslagna byggnaden, gårdsmiljön och omgivningen utifrån läroplan och styrdokument.
- En väl tilltagen vistelseyta inomhus för barnen som förhåller sig till Lidingös nuvarande spann om 7,5–12 kvm/barn.
- Kompetens avseende organisation för planering och produktion av förskolan
- Byggnaden och verksamhetens miljöpåverkan
- Hantering av dagvatten och skyfall



- Byggnadens anpassning till fastigheten och byggnadens utformning
- Att byggnaden ska utformas i klassisk stil
- Förslagets arkitektoniska helhetsgrepp

Så tidig verksamhetsstart som möjligt premieras.

Lidingö stad förbehåller sig rätten att tacka nej till tävlingsbidrag som inte uppfyller inlämningskraven. Inlämning av handlingar innebär att Lidingö stad ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller anbudsgivare ställa ut och/eller publicera förslagen, samt mångfaldiga det för behandling inom Lidingö stad för projektet och på så sätt som inte strider mot upphovsrättsliga regler.

Checklista för anbudsgivare

Nedan finner ni en checklista till er hjälp. Listan visar vilken information Lidingö stad kräver. Vi vill ha filer som är namngivna efter rubrikerna nedan (1,2,3 osv) och innehåller alla uppgifter/handlingar (a, b, c osv) och varje fil (pdf) får inte vara större än 25 Mb.

Detta betyder att vi vill ha in fem (5) filer från er totalt.

1	Handlingar om byggaktören	Bifogat?
1a	Namn på byggaktörens kontaktperson med telefonnummer och e-postadress.	
1b	Registreringsbevis för exploatörens bolag samt hela ägarkedjan/koncernen upp till slutlig ägare (ej äldre än tre månader).	
1c	Exploatören ska kunna visa att den i sig själv eller genom moderbolag, borgenär, samarbetspartner eller dylikt har ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.	
1d	Undertecknande personers fullmakt att företräda exploatören vid markanvisningstävling och avtalstecknande med staden. Det bolag som lämnar in det vinnande bidraget är det bolag med vilket staden kommer att teckna markanvisningsavtal och tomträttsavtal.	
1e	Senaste årsredovisningen godkänd av revisor.	
1f	Ratingintyg, högst tre månader gammalt, enligt Upplysningscentralens soliditets/likviditetsbedömning.	
2	Handlingar om förskoleaktören	Bifogat?
2a	Principöverenskommelse med den förskoleaktör som ska driva verksamheten.	
2b	Förskolans tänkta huvudman ska garantera att de ska följa stadens riktlinjer för godkännande och rätt till bidrag.	
3	Pedagogiska verksamheten	Bifogat?
3a	Kortfattad beskrivning av er vision och ert mål med förskolan.	



3b	Beskrivning av den pedagogiska inriktningen. Hur ska verksamheten bedrivas?	
3c	Redovisa hur många förskoleplatser förskolan planeras för.	
3d	Total yta för förskolan ska framgå.	
3e	Inomhusyta per barn angivet i kvm LOA (vistelseyta).	
3f	Utomhusyta per barn angivet i kvm.	
3g	Minst två referensobjekt på tidigare byggd förskola som är pågående alternativt genomförd under de senaste 10 åren. Presentation av eventuellt pågående och planerade projekt.	
3h	Redovisa resultat från den senast genomförda enkäten av vårdnadshavare som är genomförd i verksamhetsutövarens övriga förskolor. (<i>Urval: max fem stycken utifrån geografisk närhet till Lidingö</i>).	
3i	Redovisa andel legitimerade förskollärare i verksamhetsutövarens övriga förskolor.	
3j	Redovisa antalet barn per anställd personal i barngrupp i verksamhetsutövarens övriga förskolor.	
3k	Redovisa hur verksamhetsutövaren arbetar långsiktigt.	
4	Byggnadens utformning & anpassning till befintlig miljö	Bifogat?
4a	Förslag till byggnadskoncept med byggnadens area.	
4b	Vyer/perspektiv över föreslagen byggnad.	
4c	Rumsfunktioner.	
4d	Fasadritningar samt fasadutsnitt.	
4e	Planritning.	



4f	Beskrivning av hur förslaget förhåller sig till omgivningens karaktär.	
4g	Förslag till gårdsmiljö med situationsplan över fastigheten.	
4h	Arkitektonisk idé innehållande hur hänsyn tas till platsen, platsens kvaliteter och vad projektet kan bidra med till sin omgivning.	
4i	Redovisa hur dagvatten ska hanteras i första hand i enlighet med Lidingö Stads dagvattenpolicy och i andra hand efter Stockholm stads riktlinjer för dagvatten.	
4j	Redovisa hur dagvattenhanteringen leder till samma eller en minskad belastning på det kommunala dagvattennätet efter exploatering.	
4k	Redovisa vilka ytor på fastigheten som hanterar dagvatten.	
4l	Redovisa förslag på lösningar av skyfallsproblematik 100-årsregn.	
5	Kompetens avseende planering och produktion	Bifogat?
5a	Preliminär tidplan för projektering och utbyggnad.	
5b	Redovisa hur både byggnad och verksamhet lever upp till ambitionerna i Lidingö stads miljöprogram.	