

Falu kommun  
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Exploatering

Datum  
2016-05-19  
Rev 2016-06-01

Diarienummer  
KS0245/16

Handläggare  
Lars Gustafsson  
Telefon: 023-82757  
E-post: lars.gustafsson@falun.se

## Försäljning av fastigheterna Nedre Gruvriset 33:180 och Nedre Gruvriset 33:306 för byggande av bostadshus

Falun kommun inbjuder härmed till försäljning genom anbud av de obebyggda fastigheterna Nedre Gruvriset 33:180 och Nedre Gruvriset 33:306 på Galgberget. Fastigheternas läge framgår av nedanstående flygbild och kartutdrag.



Exploatörer med dokumenterad erfarenhet av och förmåga att genomföra liknande bostadsprojekt är välkomna att lämna anbud.

Anbud ska vara Falun kommun till handa senast den 20 juni 2016. Detaljerade anvisningar för anbudslämnande återfinns på sid 3 i denna inbjudan.

Kommunen avser att teckna ett köpe- och exploateringsavtal avtal med vinnaren i detta anbuds förfarande, se utkast till köpe- och exploateringsavtal, bilaga 2. En arbetsgrupp av tjänstemän kommer att utvärdera inkomna anbud samt att rekommendera en köpare för kommunstyrelsen/kommunfullmäktige som tar beslut i frågan. För mer information om utvärderingen se sid 3 i denna inbjudan.

## Falun

Falu kommun har ca 57 000 invånare och invånarantalet är stadigt stigande och under 2015 ökade invånarantalet med ca 170 personer. Falun har en stabil bas av exportinriktade storföretag, mellanstora verkstadsföretag, företag inom grafisk industri och ett växande antal tjänsteföretag. I Falun finns även Högskolan i Dalarna med utbildningsprogram inom bl.a. ekonomi, teknik och pedagogik. Kommunikationer är en viktig del för Falun kommuns framtida utveckling och nu finns ett nybyggt resecentrum vilket innebär ett bättre kommunikationsnät mot omgivande målpunkter så som Borlänge, Gävle och Stockholm. Varje dag pendlar ca 6 400 personer in till Falun för att arbeta. Viktiga kommunikationsleder för denna pendling är Falun - Borlänge samt sträckan Gävle – Sandviken – Hofors – Falun. Den stadiga befolkningsökningen kommer att kräva ett bostadsbyggande på ca 200 nya bostäder per år de kommande 10 åren. Detta innebär att det fram till och med år 2025 kommer att behöva byggas ca 2 000 nya bostäder i Falun.

## Området

Fastigheterna som omfattas av detta anbudsförfarande är 5 632 m<sup>2</sup> (Nedre Gruvriset 33:180) respektive 3 982 m<sup>2</sup> (Nedre Gruvriset 33:306) stora och är belägna ca 3 km öster om Faluns centrum, i stadsdelen Galgberget vid Kvarststigen. Kartan i bilaga 1 visar fastigheternas avgränsning. Galgberget består av en blandad bostadsbebyggelse uppförd från början av 90-talet och framåt. I området finns såväl småhus som flerbostadshus i en blandning av äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter. Just nu bygger Kopparstaden ca 110 hyreslägenheter i flerbostadshus och "Gruvstaden" 15 hyreslägenheter i friliggande småhus. På Galgberget finns en låg- och mellanstadieskola och flera förskolor samt en pizzeria. Galgberget trafikeras av busslinje 15 med avgångar var 30 – 60 min mot Faluns centrum. Andra målpunkter i områdets närhet är stormarknad (ca 3,3 km) bad och småbåtshamnen i Källviken (ca 2,2 km), skidbacken Källviksbacken (ca 2,1 km) och Faluns senaste naturreservat Sanders gammelskog (ca 4,5 km).

## Detaljplan

För fastigheten Nedre Gruvriset 33:180 gäller detaljplan för "*Galgberget (Nedre Gruvriset)*" som vann laga kraft 1990-04-18, se bilaga 3. Detaljplanen medger byggnation av bostäder. Byggrätten på fastigheten är 2 000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) exkl garage med hus i två och tre våningar där högst en tredjedel av bruttoarean får utgöras av trevåningshus. Fastigheten får enligt planbestämmelse inte delas i flera fastigheter.

För fastigheten Nedre Gruvriset 33:306 gäller detaljplan för "*Bostäder öster om Nedre Gruvrisvägen*" som vann laga kraft 2013-04-15, se bilaga 4. Detaljplanen medger byggnation av bostäder, samlingslokal, kontor, handel (ej skrymmande varor) och småindustri som ej stör omgivningen. Byggrätten på fastigheten är 1 393 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) med hus i en till tre våningar.

Vad som i övrigt gäller för respektive fastighet framgår av detaljplanerna med tillhörande beskrivningar.

### Infrastruktur och teknisk försörjning

Angöring till fastigheterna ska ske via den kommunala gatan Kvarstigen. Om behov finns av tillfart via Kopparstadens interna gata nordost om fastigheten Nedre Gruvriset 33:180, så får köparen själva träffa överenskommelse med Kopparstaden om detta.

Allmänna ledningar för vatten- dagvatten och avlopp finns i Kvarstigen liksom ledningar för fjärrvärme, el och stadsnät. Anslutning ska ske vid punkter som Falu Energi & Vatten AB anvisar. All bebyggelse på fastigheterna ska anslutas till fjärrvärmenätet. Köparen ska erlägga anslutningsavgifter enligt Falu Energi & Vatten ABs taxor.

### Övrigt

Exploatören bör följa Falu kommuns Energi- och klimatprogram vid uppförande av bostadshusen, bilaga 5.

I enlighet med Falu kommuns träbyggnadsstrategi, bilaga 6, bör bostadshusen uppföras i trä och att köparen ska i sin upphandling för uppförande av bostadshus bör göra det möjligt.

### Anbud

Anbudet ska skickas med rekommenderad post alternativt lämnas in i receptionen hos Falun kommun, Myntgatan 45. Anbud ska märkas med "Anbud Nedre Gruvriset 33:180 och/eller Nedre Gruvriset 33:306" och ställas till Lars Gustafsson. Anbud ska vara kommunen till handa senast kl 16:00 den 20 juni 2016.

Besöksadress: Myntgatan 45, Falun

Postadress: Falu kommun, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, 791 83 Falun

I anbudet ska följande redovisas:

1. Erbjuden köpeskilling för fastigheten utan villkor eller förbehåll. Om anbudet avser båda fastigheterna ska köpeskilling anges för respektive fastighet.
2. Tre referensprojekt av motsvarande omfattning som den bebyggelse som kan uppföras på fastigheterna. Anbudsgivaren ska ha genomfört projekten fram till färdigt hus.
3. Registreringsbevis för det anbudsgivande bolaget
4. Soliditets/likviditetsbedömning från upplysningscentralen eller liknande.
5. Upplåtelseform, antal lägenheter, tidsplan för byggnationen och situationsplan som visar anbudsgivarens planerade utbyggnad.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna anbud och har även rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättningskyldighet till någon anbudsgivare vad än skälet må vara.

### Utvärdering

Samtliga anbudsgivare som bedöms ha ekonomisk förmåga samt dokumenterad erfarenhet av att genomföra liknande projekt kommer att antas till utvärderingen. De antagna anbuden kommer sedan att utvärderas av kommunens utvärderingsgrupp vilken kommer att rekommendera en vinnare till kommunstyrelsen som sedan fattar beslut om försäljning. Tillträde till fastigheten eller fastigheterna ska ske den första vardagen i månaden efter det att kommunstyrelsens/kommunfullmäktiges beslut att

godkända köpe- och exploateringsavtalet har vunnit laga kraft. Enligt köpekontraktet ska byggnation av 50 % av lägenheterna vara påbörjad inom 12 månader från tillträdesdagen och 80 % lägenheterna ska vara klara för inflyttning inom 24 månader från tillträdesdagen

Utvärderingen sker utifrån följande kriterium:

- Erbjuden köpeskilling

### Kontakt

Kontaktperson för detta anbudsförfarande är:

Lars Gustafsson

Tel: 023-82757

E-postadress: [lars.gustafsson@falun.se](mailto:lars.gustafsson@falun.se)

### Visning

Någon visning av fastigheterna kommer inte att ske.

### Handlingar

Nedanstående handlingar beställs av Lars Gustafsson på e-postadress enligt ovan.

1. Karta och utdrag ur fastighetsregistret
2. Köpe- och exploateringsavtal
3. Detaljplan för "Galgberget (Nedre Gruvriset)" som vann laga kraft 1990-04-18
4. Detaljplan för "Bostäder öster om Nedre Gruvrisvägen" som vann laga kraft 2013-04-15
5. Falu kommuns Energi- och klimatprogram
6. Falu kommuns träbyggnadstrategi
7. Geoteknisk undersökning
8. Platsspecifika riktvärden för metaller i mark, kommunfullmäktige 1999-05-20
9. PM Miljöteknisk markundersökning