

# Bygg bostäder vid Wallintorget!

Var med och utforma en av Borlänges mest attraktiva och spännande platser

## Inbjudan till markanvisning gällande område inom fastigheten Borlänge 43:1 (Wallintorget)



Borlänge kommun inbjuder härmed till försäljning genom anbud gällande del av fastigheten Borlänge 43:1. Markanvisningen sker genom anbudsförfarande. Anbud ska vara samhällsbyggnadsförvaltningen (verksamhet för strategi och exploatering) tillhanda senast **2024-03-28**.



**BORLÄNGE**

## Borlänge

Invånarantalet i Borlänge är stadigt stigande och idag bor det ca 52 000 personer i kommunen. I genomsnitt har kommunens befolkning ökat med ca 300 personer/år de senaste tio åren och förväntas fortsatt öka. Borlänge kännetecknas idag av ett mångfasetterat näringsliv. Stadens karaktär har skiftat från att vara en bruksort till att bli en modern framtidsstad. Kommunen har numera flera starka ben att stå på, så som industrier, transportverksamheter, statliga verk, handel samt kreativa och kulturella näringar. I Borlänge finns även Högskolan Dalarna med utbildningsprogram inom bl.a. byggt teknik, ekonomi, turism och systemvetenskap. Kommunikationer är av stor betydelse för den framtida utvecklingen och Borlänge är en viktig transportnod i Sverige där både vägar och järnvägar möts. I Borlänge har vi en positiv in- och utpendling av förvärsarbetande och varje dag pendlar drygt 11 000 personer in till Borlänge för att arbeta. Kommunen har formulerat ett mål i bostadsförsörjningsprogrammet att kommunen ska möjliggöra byggandet av 2500 bostäder till år 2026.

## Området

Borlänge 43:1 är under avstyckning och när den avstyckats kommer den nybildade fastigheten vara ca 1470 kvadratmeter stor och belägen i de centrala delarna av Borlänge centrum. Fastigheten angränsar till Målaregatan och gatan Dalen. Blandningen mellan lägre och högre hus är karaktäristisk för Borlänges stadskärna. De flesta byggnaderna är mellan två och fyra våningar höga, placerade i kringbyggda kvarter med verksamheter i bottenplanet. Vissa av fyravåningshusen har en indragen övre våning, en så kallad kungsvåning, för att upplevas lägre i ett smalt gaturum. Inom stadskärnan finns några markant högre byggnader, dessa är ofta delvis placerade indragna från gatulinjen, så att de från närliggande gaturum blir mindre framträdande. Intill aktuell fastighet karaktäriseras bebyggelsen av flerbostadshus i två till fem våningar i mer öppna kvarter innehållande bakgårdar och grönytor. Fasadmaterial och byggnadsstilar varierar, ofta ihop med historiska skeenden vilka bildar stadens berättande årsringar.

Gemensamt för bebyggelsen är de kringbyggda kvarteren med levande bottenvåning som skapar ett tydligt stadsrum. Syftet med att bebygga Wallintorget är att förstärka befintlig bebyggelsestruktur och de ramar som utgör goda förutsättningar för ett levande centrum. Med det centrala läget med närhet till centrum, resecentrum och handelsområden är området en av kommunens mest attraktiva och spännande byggrätt.



**BORLÄNGE**

*Exploateringsområdet, markerad med röd figur, och dess närområde.*



*Bild från nuvarande parkering på Wallintorget.*



Postadress  
SE-781 81 Borlänge  
Besöksadress  
Sveagatan 21

Telefon  
0243-740 00 (vxl)

E-post  
david.steinholtzberg@borlange.se



BORLÄNGE

## Detaljplan

Markanvisningsområdet som är en del av Wallintorget berörs utav detaljplan diarienummer 2019/104 plannr 565. Detaljplanens ändamål är bostad, kontor och handel i bottenvåningen. Byggnadskroppen ska placeras pararellt med Målaregatan och högst 0,5 meter från Målaregatans användningsgräns. Detaljplanen säkerställer att entré ska placeras ut mot Målaregatan. Första våningen ska ha en avvikande fasadgestaltning och våningsantal får vara mellan 3-5 st våningar. Byggnationen får som högst bli 156 meter över nollplanet. Kommunen ser positivt på att hela byggrätten nyttjas.

## Föreslagen fastighetsbildning

Borlänge 43:1 ska genomgå avstyckning. Blivande fastighet som markanvisningen syftar till inom Wallintorget beräknas bli ca 1470 kvm. Det som i detaljplanen har planlagts till bostäder inom fastigheten Blenda 6 är inte tänkt att ingå i samma fastighet som det som avstyckas från Borlänge 43:1 för bostäder på Wallintorget.

## Byggnadsarea

Blivande fastighet är planlagd för bostäder och kontor med möjlighet till handel i bottenvåningen. Byggnadsarean på blivande fastighet är ca 1140 kvm.

## Gestaltning

I anbudet ska den bärande idén för gestaltning beskrivas genom en redogörelse av vad projektet vill åstadkomma och vilka arkitektoniska värden som tillförs. Tillkommande bebyggelse ska stödja och stärka befintlig bebyggelsestruktur, det vill säga kringbyggda kvarter med stadsmässiga gator. Bebyggelsen placeras med långsida parallellt längs användningsgränsen mot Målaregatan där gatuentréer och en omsorgsfullt gestaltad bottenvåning bildar ett tydligt gaturum som kan utgöra ramarna för ett levande centrum. I avsittet *målbild* läses mer om kommunens önskemål om gestaltning.



Exploateringsområdet, markerad med röd figur.

Postadress  
SE-781 81 Borlänge  
Besöksadress  
Sveagatan 21

Telefon  
0243-740 00 (vxl)

E-post  
david.steinholtzberg@borlange.se



**BORLÄNGE**

## Hållbart byggande och boende

Dispens för nedtagning av 12 biotopskyddade träd är under handläggning för förnyelse gällande ny tidsperiod. Kompensering av alléträden ska avtalas mellan kommun och exploatör i markanvisningsavtalet och marköverlåtelseavtalet. Utgångspunkten är att kommunen ansvarar för att bekosta nedtagning av träden samt kompensationsåtgärder för träden innan marköverlåtelseavtal tecknas.

Kommunen har i miljöstrategi, se bilaga 6, ett fokusområde för bygga och bo hållbart som i samklang med de nationella miljömålen och Agenda 2030 sträcker sig till år 2030.

Kommunen har uppställt flertalet målsättningar om hur hållbart byggande och boende ska ske i kommunen gällande smarta materialval, byggnation i trämaterial (se även bilaga 5, trädbyggnadsstrategi), impletementering av livscykelkostnad (LCC) och livscykelanalys (LCA) och klimatdeklarationer som ett verktyg för hållbart byggande. Kommunkoncernen ska verka för att alla som bygger i Borlänge ska bygga hållbart i linje med kommunkoncernens ambitioner och ett verktyg för att se till att detta efterlevs är att ha hållbart byggande och boende som prioriteringsområde i utvärderingen av anbudsfordran för valet av vilket bolag som kommunen väljer att skriva markanvisningsavtal med, se rubrik nedan "utvärderingskriterier". I avsnittet "målbild för området" läses även mer om kommunens målbild för hållbart byggande och boende.

## Infrastruktur

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Området kan anslutas till befintliga nät för vatten, spillvatten, dagvatten, el, opto och fjärrvärme. Recipient för dagvatten är Dalälven. Kapaciteten i befintligt nät bedöms som tillräcklig för bostadsexploateringen.

## Parkering

Enligt Översiktsplan FalunBorlänge från 2014 har kommunen som mål att bilresorna ska minska och att gång-, cykel- och kollektivtrafik ska premieras. I Borlänge ska man inte behöva ha bil för att leva ett gott liv.

Bilparkering för de planerade bostäderna på del av Wallintorget möjliggörs inom den föreslagna nya fastigheten. Planen möjliggör både markparkering och att parkering byggs som ett delvis nergrävt parkeringsgarage i källare och som en underbyggnad av bostadsgården. Tillfart till ett eventuellt parkeringsgarage ska ske från Dalen. Siktförhållandena på platsen ska tas i beaktande vid utformning av utfart från parkeringsgaraget.

Parkering ska anordnas enligt *Parkeringstal för Borlänge* som antogs 2017-02-14 av Kommunfullmäktige.



## BORLÄNGE

### Parkeringsstal för cykel

Användning	per 1000 m <sup>2</sup> BTA	per lgh
Flerbostadshus	28 st	1,8 st
Smålägenhet < 35 m <sup>2</sup>	60 st	1,5 st

### Parkeringsstal för bil

Användning	Per 1000 m <sup>2</sup> BTA	per lgh
Flerbostadshus	9 st	0,6 st
Smålägenhet < 35 m <sup>2</sup>	4,5 st	0,15 st

De angivna parkeringstalen ska ses som minimiantal när det gäller cykel och maxantal när det gäller bil. Kommunen beslutar när avvikelser från parkeringstalen är lämpliga och i vilken grad. Antalet parkeringsplatser inom fastigheten kan minskas genom t.ex. reduktionsåtgärder, se avsnittet *Gröna parkeringsköp* i *Parkeringsstrategi för Borlänge kommun* s. 19-21, samt bilaga *Grönt parkeringsköp*. Om parkeringsköp avses att genomföras ska en permanent lösning ordnas av exploatören, (ej tidsbegränsad lösning).

Parkeringsplats för rörelsehindrade ska alltid kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré enligt Boverkets byggregler.

Laddningsmöjligheter för elfordon ska ordnas i enlighet med Plan- och byggförordningen (2011:338) 3 kap. 20b, 20c och 22 §§.

Cykelparkering, utanför låst utrymme ska ordnas med möjlighet till ramlåsning. Av de cykelplatser som anläggs ska minst 50 % finnas inomhus. Det ska vara ett centrumavstånd på minst 70 cm mellan varje cykelparkering. Besöksparkering för cykel ordnas i närheten av entréer och i tydliga, lättorienterade lägen. 10 % av alla cykelparkeringar ska vara anpassade för lådcyklar och för andra bredare modeller som används av rörelsehindrade, dessa parkeringar ska vara väderskyddade och säkra. Eventuella dörrar ska vara tillräckligt breda för att man med lätthet ska kunna passera med lådcyklar.

## Geotekniska och miljötekniska markförhållanden

Det finns inga kända föroreningar i området för markanvisning, men alldeles intill markanvisningsområdet har förorening påträffats i form av oljeförekomst, se bilaga 9, vilket kan betyda att oljeförekomster kan förekomma på markanvisningsområdet. Kommunen står för kostnader för markundersökning avseende markföroreningar (miljöteknik) samt eventuell erforderlig sanering till följd av kommande markanvändning genom att blivande exploatör vidarefakturerar kommunen de uppstådda undersökningskostnaderna. Exploatören står för ansvaret att beställa erforderliga utredningar och kommunen ska godkänna beställning innan avrop på offert genomförs. Kommunens kostnadsansvar enligt denna punkt ska vara begränsat till att som mest uppgå till hälften av den erlagda köpeskillingen. Bolaget bekostar eventuellt överskjutande kostnader, om så inte sker har kommunen rätt att fatta beslut att projektet ska avbrytas och i så fall ska köpeskillning återbetalas och marken återföras till kommunen.



## BORLÄNGE

Enligt den geotekniska översiktskartan för Borlänge centralort består marken inom området i huvudsak av silt eller silt och lera.

Det åligger exploatören att utföra och bekosta erforderliga geotekniska utredningar i samband med att konstruktionshandlingar upprättas inför bygglovsprövning.

Ytterligare undersökning av mark- och radonförhållanden bör göras och bekostas av exploatör innan byggnation.

## Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt fornlämningsregistret. Om exploatör vid utgrävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

## Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens föreskrifter för avfallshantering antagna 2019-05-21 och Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen.

Kommunen tillämpar källsortering. Samtliga ny- och ombyggnader ska förberedas för källsortering. Särskild hänsyn ska tas till framkomlighet för transportfordon för avfallshämtning.

Om annan lösning för avfallshantering föreslås av exploatören ska detta godkännas av ansvarig för avfallshanteringen, AB Borlänge Energi.

## Kostnad som åläggs exploatören

Exploatören ansvarar för och bekostar all utbyggnad inom kvarteretsmark.

De åtgärder som behöver vidtas inom allmän plats för att skapa rätt nivå för infart mot gården ska bekostas av exploatören men utföras av AB Borlänge Energi.

Exploatören bekostar ledningsanslutningar, bygglovskostnader och övriga undersökningar/utredningar som kan komma att krävas för bebyggelse på fastigheten, tex geoteknisk undersökning, radonundersökning, mm. Kommunen bekostar endast undersökningar och åtgärder kopplat till föroreningar (miljöteknik) och eventuellt arkeologi om det påträffas. Kommunens kostnadsansvar enligt denna punkt ska vara begränsat till att som mest uppgå till hälften av den erlagda köpeskillingen. Bolaget bekostar eventuellt överskjutande kostnader, om så inte sker har kommunen rätt att fatta beslut att projektet ska avbrytas och i så fall ska köpeskillning återbetalas och marken återföras till kommunen.

Kommunen ska beställa och bekosta nedtagning av 12 biotopskyddade träd innan marköverlåtelseavtal tecknas.



BORLÄNGE

## Markpris

Fastigheten säljs för 9 975 000 kronor.

## Vad förslaget ska uppfylla

Anbud ska **obligatoriskt** innehålla följande:

- **Information om företaget**

Information som styrker företagets organisatoriska samt ekonomiska förmåga att genomföra byggprojektet enligt uppställda krav samt fullfölja ingångna avtal. Om flera företag avser lämna anbud tillsammans ska det tydligt framgå vilket företag som avser teckna markanvisningsavtal och kommande marköverlåtelseavtal samt vilket/vilka företag som avser finansiera projektet. Om nytt bolag avses bildas för kommande marköverlåtelse ska relationen mellan det nybildade bolaget och övriga deltagande företag framgå tydligt. Samarbetande arkitekt ska anges.

Företaget ska styrka att de kan uppfylla kommunens krav på byggnation som kommer att formuleras i kommande marköverlåtelseavtal, se vidare rubrik "avtal".

- **Referensprojekt**

Minst ett aktuellt och relevant referensprojekt, som är uppfört inom en femårsperiod, från byggföretaget som påvisar företagets förmåga att driva och slutföra bostadsprojekt. Det ska tydligt framgå att referensprojektet är färdigställt. Om företaget lämnar anbud med samarbetspartners ska det framgå vilket företag som har genomfört referensprojektet/referensprojekten och dess roll i föreslaget projekt.

Minst ett referensprojekt ska också lämnas från arkitekt som motsvarar avsedd produktion för aktuell markanvisning.

- **Kontaktperson**

Företagets kontaktperson för projektet ska framgå.

Behörighetshandlingar för kontaktpersonen att företräda företaget vid alla kontakter med kommunen.

- **Information och ritningar/skisser avseende föreslaget projekt**

Denna punkt används som urvalskriterium i den mån flera företag lämnar kompletta anbud sett till punkterna ovan gällande information om företaget, referensprojekt och kontaktperson. Följande information ska finnas för att utvärdering enligt "målbild" och "utvärderingskriterier" ska kunna göras. För relaterad information, se "målbild" och "utvärderingskriterier".

- Beskrivning i text hur man hanterat bedömningskriterierna och bemött presenterad målbild för området som helhet.

- Situationsplan i skala 1:1 000, som redovisar bebyggelse, kvartersintern infrastruktur, parkeringslösning för bil och cykel, relevanta funktioner och övriga friytor för området med dess storlek och innehåll.

- Minst en illustration/perspektiv på föreslagen bebyggelse och





## BORLÄNGE

- utformning för området som helhet.
- Minst en representativ fasad mot Målaregatan och Dalen i skala 1:400 (inkl. idé till materialval). Första våningen mot Målaregatan ska ha en avvikande fasad jämfört med övriga våningar.
  - Översiktliga planlösningar för alla våningar, bottenplan och gårdsmiljöer, entrélägen i skala 1:400 med uppskattad byggnadsarea, bruttoarea, byggnadshöjd och markhöjd. Antal våningar ska vara mellan 3-5 st. Vindsvåning tillåts ej.
  - Upplåtelseform och uppskattning av antalet bostäder och dess storlek.
  - Volymmodell med tillhörande ytor och funktioner i 3d-cad kompatibel med Sketch Up (endast som digital fil).
  - Parkeringslösning i enlighet med riktlinje ska presenteras.
  - Yta/ytor med inslag av vegetation för social samvaro ska anordnas inom fastigheten.
  - Entré ska angöras mot Målaregatan
  - Bebyggelsen ska anslutas till fjärrvärmenätet.
  - Första våningen ska ha en avvikande fasadgestaltning.
  - Infart med bil till parkeringsgarage ska ske från vägen Dalen. Utformningen av trafikmiljön samt gårdens in- och utfart ska utformas så att både cyklister och bilister uppmärksammas på korsningen av trafikslag.
  - Anbudsförslaget ska överensstämma med gällande detaljplan.

## Inlämning av anbud

Anbudet ska skickas till:

Borlänge kommun

Strategi och exploateringskontoret

781 81 Borlänge

Anbudet ska redovisas på svenska och lämnas in både i pappersformat och i digitalt PDF-format. Pappersformatet ska inlämnas i A3- eller A4-format. Anbudet i det digitala formatet kan antingen skickas till ovanstående adress i ett USB-minne alternativt via e-post till [david.steinholtzberg@borlange.se](mailto:david.steinholtzberg@borlange.se)

Anbudet ska vara Borlänge kommun tillhanda senast: 28 mars år 2024

## Målbild för området

I slutet av 1800-talet etablerade Stora Kopparbergs Bergslag ett nytt stort järnverk i byn Domnarvet i Stora Tuna socken. Detta, tillsammans med etableringen av järnvägssträckningen Gävle-Falun-Göteborg och en järnväggstation på toppen av Stationsgatan blev starten för ett stationssamhälle, det som idag är Borlänges stadskärna. Sedan stationssamhället lockat handlare och hantverkare att etablera sig blev platsen snabbt en viktig knutpunkt i såväl länet som landet. Majoriteten av bebyggelsen var från början i trä men efter en stadsbrand år 1900 ödelades delar av den äldre trähusbebyggelsen. Därefter började man bygga stadens hus i sten, ofta med butikslokaler i



## BORLÄNGE

bottenvåningen. Stenhusbyggandet fortsatte in i modernismen och på det viset har arkitekturstilarnas olika årsringar bidragit till den karaktär som stadskärnan har idag.

De visioner som genererat staden kan fortfarande avläsas i bebyggelsen. Kvar från årsringarna står representativa signaturbyggnader med hög arkitektonisk kvalitet. Borlänge kommun arbetar för att all tillkommande bebyggelse ska hålla samma höga arkitektoniska, och framtida kulturhistoriska, kvalitet som befintlig bebyggelse i stadskärnan. Närliggande bebyggelse utgörs av flerbostadshus i två till fem våningar med verksamheter i bottenplanet. Fasadmaterial och byggnadsstilar varierar och bidrar med att berätta sin tids historiska skeende. Gemensamt för bebyggelsen är de kringbyggda kvarter som med urbana gator skapar ett tydligt stadsrum. Att bebygga Wallintorget i samma bebyggelsemönster förstärker de ramar som utgör goda förutsättningar för ett levande centrum.

Arkitekturen är ett verktyg för en hållbar stadsbyggnad. De värden och kvaliteter som finns ska tillvaratas och förstärkas i all byggnation. Arkitekturen ska bidra till att ge staden värden. Borlänge tar avstamp i och respekterar det historiska arvet, men utvecklar och formar samtidigt kommunen till en levande stad på ett långsiktig hållbart vis. Den levande staden definieras bland annat av blandade verksamhetstyper och detaljplanen anger därför en markanvändning för bostäder och kontor med handel i bottenvåningen. För att säkerställa Målaregatans stadsmässiga gestaltning finns en planbestämmelse om att byggnader ska placeras med långsidan parallellt längs användningsgränsen mot Målaregatan. Byggnaderna och den yttre miljön ska utformas omsorgsfullt och på ett medvetet sätt i förhållande till befintlig bebyggelse, angränsande gata, gång- och cykelvägar och landskap. I relation till lokalgatan efterfrågas stadsmässighet. Vidare ska entréer placeras mot gata och den första våningen ska ha en avvikande utformning. Tillfart till ett eventuellt parkeringsgarage inom blivande fastighet ska ske från vägen Dalen. Vid bedömning av arkitektur läggs särskilt fokus på form- och materialverkan, färgsättning, läsbarhet, omsorg av utomhusmiljö, planlösningssidé, stadsmässighet samt samspel med befintlig bebyggelse.

Ambitionsnivån för utemiljön inom kvartersmark bör vara hög och enhetlig när det gäller val av armaturer, möblering, staket, vegetation, mm. Utemiljön bör ha ett gott mikroklimat och möjlighet till ekosystemtjänster. Utformningen och dess innehåll innebär att den biologiska mångfalden kan bevaras och utvecklas. Utemiljön ska utformas efter barns behov av livsmiljöer och privata friytor avgränsas tydligt från gemensamma ytor. Önskvärt är att exploatör möjliggör yta för utomhusvistelse på tak eller förhöjd innergård som kan nyttjas gemensamt. Detaljplanen möjliggör både markparkering och att parkeringen byggs som ett delvis nergrävt parkeringsgarage i källare och som en underbyggnad av bostadsgården. Mobilitetsåtgärder som minskar behovet av egen bil välkomnas samt i vilken mån förslaget innehåller nytänkande som redovisar moderna och funktionella lösningar som underlättar det vardagliga livet och uppmuntrar till hållbara livsstilar.



## BORLÄNGE

Kommunens ambition är att i enlighet med kommunens miljöstrategi att bygga energisnåla byggnader och skapa bostadskvarter som är hållbara ur samtliga aspekter. Byggnaderna bör vara uppförda i miljösmart material och vara långsiktigt hållbara. Minst 90 % av materialet, varorna och produkterna för byggnationen ska vara rekommenderade av byggvarubedömningen, [www.byggvarubedomningen.se](http://www.byggvarubedomningen.se). Byggnaderna ska uppnå hög miljöklassning genom miljöklassningssystemet Miljöbyggnad (nivå silver) eller motsvarande. Det är viktigt att byggnaderna går att demontera, materialet ska i första hand gå att återbruka och i andra hand att återvinna. Kommunen ser positivt på träbyggnation med hållbara hybridkonstruktioner men är samtidigt öppen för nya miljövänliga byggmaterial. Ljudklass inomhus i bostad bör vara klass A eller B. Det är meriterande om det finns inslag av produktion utav förnybar energi, som är integrerad i övrig gestaltning. Att byggnationen uppförs med en hög hantverksmässighet är av stor vikt.

För området ska förslag på flerbostadshus inlämnas. Bostäderna ska vara funktionella, hälsosamma och trivsamma. Önskvärt är att bottenvåning byggs för handel eller kontorsändamål och inte bostadsändamål. Slutlig tillåten våningshöjd kommer att prövas i detaljplan. För inlämning av förslag tillåts minst tre våningar och max fem våningar. Vindsvåning tillåts ej. Lägenhetsutbudet får gärna ha olika upplåtelseformer samt även olika antal rum och storlekar. Vald hustypologi ska stärka befintlig bebyggelsestruktur, det vill säga kvarter i rutnät med stadsmässiga gaturum.

Referensbilder för området finns i planbeskrivning till detaljplanen, se bilaga 1. Bilderna ska ses som inspirationsmaterial.

I anbudet ska den bärande idén beskrivas genom en redogörelse av vad projektet vill åstadkomma och vilka arkitektoniska värden som tillförs.

## Utvärderingskriterier

Nedanstående fyra rubriker redogör för kriterier som kommer att användas för utvärdering av förslagen:

### **Gestaltning av bebyggelse (40% av bedömningen)**

Hur väl uppfyller föreslagna hus målbilden?

Förslagets kvaliteter i gestaltning och boende kommer att utvärderas efter i första hand form, material, färgsättning, entréer, samt relation inomhus- och utomhusmiljö.

### **Hållbart byggande och boende (30% av bedömningen)**

Hur väl är byggnationen miljösmart och långsiktigt hållbar?

Förslagets kvaliteter utvärderas efter hur stor andel miljövänligt byggmaterial och hållbara hybridkonstruktioner som används samt dess livslängd och om byggnaderna går att demontera, samt materialet att återbruka eller återvinna. Det är även värdefullt om det finns inslag av produktion utav förnybar energi, som är integrerad i övrig gestaltning. Utvärderingen enligt kriteriet sker därmed på byggaktörens beskrivning av sitt hållbara byggande och boende, dess ambition, trovärdighet och genomförandeförmåga.



## BORLÄNGE

### **Struktur och relation (20% av bedömningen)**

Hur väl är bebyggelsen som helhet och tillhörande funktioner och ytor strukturerad i relation till målbilden för området som helhet och aktuellt område? Hur effektivt nyttjar man marken och förutsättningarna i området för de olika funktionerna?

Är bebyggelsen som helhet anpassad och berikande för platsen?

Hur effektivt nyttjar man området för byggnader samt allmänna gångpassager och övriga gemensamma ytor?

### **Funktionalitet och nytänkande (10% av bedömningen)**

I vilken mån erbjuder och redovisar förslaget moderna och funktionella lösningar som underlättar det vardagliga livet och uppmuntrar till hållbara livsstilar; parkering, avfallshantering, gemensamhetsytor med mera. Vilket inslag av flexibilitet och hållbarhet över tid finns i bebyggelsen?

Utvärderingskriterierna är framtagna utifrån de kommunalt godkända programmen: Miljöstrategi, Arkitekturprogram och Träbyggnadsstrategi. Kommunen vill betona att alla anbud som uppfyller kraven i rubrik "vad förslaget ska innehålla" välkomnas och att "hållbart byggande och boende" endast är ett av flera utvärderingskriterier i kommunens bedömning av vilket bolag kommunen genomför marktilldelning till.

## Utvärdering

Utvärderingen av inlämnade förslag kommer att göras i två steg.

### *Steg 1 – utvärdering av grundkrav*

Inlämnade förslag kommer att utvärderas utifrån överensstämmelse och uppfyllelse av nedanstående grundkriterier:

- Kompletta anbud med samtliga obligatoriska handlingar och erforderlig information enligt punkt "vad förslaget ska innehålla" inlämnat inom utsatt tidsram.
- Anbudslämnaren ska av utvärderingsgruppen bedömas vara en fullgod samarbetspartner med tanke på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt. I bedömningen av detta kan eventuella tidigare brister i avtalsåtaganden komma att beaktas.

### *Steg 2 – utvärdering av gestaltning samt hållbart byggande och boende*

Bland de företag som uppfyller steg 1 kommer kommunen att utse vem som erhåller marktilldelningen baserat på hur väl man uppfyller uppgiften uppställd i avsnitt "målbild", och "utvärderingskriterier".

### *Steg 3- Beslut om marktilldelning*

Öppning och genomgång av anbud kommer att ske av bedömningsgrupp som består av tjänstemän inom samhällsbyggnadsförvaltningen verksamhet för strategi och exploatering, miljökontoret, bygglov samt fysisk planering. Bedömningsgruppen föreslår med ledning av detta dokument vilket av inkomna anbud som marktilldelning ska ske till.



## BORLÄNGE

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna anbud och har även rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättningsskyldighet till någon anbudsgivare vad skälet än må vara. Deltagande i markanvisningen sker på egen bekostnad och ger ingen rätt till ersättning i någon form, oavsett om deltagandet leder till undertecknande av markanvisningsavtal eller inte.

Genomgången av anbud kommer att redovisas i en skriftlig sammanställning där motivering av tilldelat förslag beskrivs i text. Övriga förslag beskrivs kortfattat skriftligt. Ingen poängsättning av anbuden tillämpas och kommer därför inte att redovisas.

## Tidplan

Preliminär tidplan för markanvisningen.

Inbjudan till markanvisning: dec 2023

Sista dag för inlämning av frågor: 2024-03-07

Sista dag för publicering av svar: 2024-03-12

Anbud ska vara inlämnade till kommunen senast 2024-03-28

Utvärdering av inkomna anbud: april 2024

Redovisning av vinnande anbud: april/maj 2024

Markanvisningsavtal tecknas: maj/juni 2024

## Övrigt

Exploatören förväntas ta del av Borlänge kommuns styrdokument för att möta kommunens mål och riktlinjer. Dessa finns att hitta på kommunens hemsida, <http://www.borlange.se/kommun-och-politik/planer-och-styrdokument/>.

## Avtal

Kommunen kommer att teckna markanvisningsavtal med den anbudsgivare som tilldelas markanvisningen. Markanvisningen gäller i sex månader. Vid undertecknande av markanvisningsavtalet erläggs en handpenning (10% av bedömd köpeskilling) betalas av utsedd byggherre som i sin tur avräknas i samband med köpets fullbordan.

När exploatören sålt en viss andel av bostäderna (vid bostadsrätter) samt erhållit startbesked för bygglov tecknas ett köpeavtal. I köpeavtalet ställs krav på tid för byggnationens uppförande och efterföljande av byggnadens gestaltning enligt inlämnat anbud. Köpeavtalet förväntas tecknas inom tiden för markanvisningen. Om köpeavtal inte har tecknats inom den tid som anges i markanvisningsavtalet på grund av skäl som bolaget råder över, om projektet läggs ned eller om bolaget av annan anledning häver markanvisningsavtalet, eller på annat sätt bringa markanvisningsavtalet till upphörande, har kommunen rätt att återta marktilldelningen samt behålla hela den erlagda handpenningen.



## BORLÄNGE

Marktilldelning får ej överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

Bygglovshandlingarna ska tas fram i samråd med stadsarkitekten och skriftligen godkännas av stadsarkitekten innan inlämning av bygglov samt ändringslov. Exploatören har inte rätt att byta arkitekt utan godkännande från kommunen.

## Visning

Visning av området kommer inte att ske.

## Kartmaterial

Kartmaterial i dwg-format på primärkarta finns på hemsidan. Underlag i form av detaljplan, relevanta utredningar och ritningar kommer att publiceras på kommunens hemsida under rubriken "Wallintorget – nya bostäder", under adressen <https://www.borlange.se/bygga-bo-och-miljo/borlangevaxer/markanvisningar/pagaende-markanvisningar-/wallintorget>

## Frågor

Frågor under tiden för intresseanmälan ska skickas på e-post till:

[david.steinholtzberg@borlange.se](mailto:david.steinholtzberg@borlange.se).

Sista dag för inlämning av frågor är 2024-03-07.

Frågor och svar kommer anonymt att publiceras på hemsidan under rubriken "Wallintorget" senast 2024-03-12.

## Kontakt

Kontaktperson för detta anbudsförfarande är:

David Steinholtz Berg, Mark och Exploateringsingenjör

Tel: 0243-744 40

E-post: [david.steinholtzberg@borlange.se](mailto:david.steinholtzberg@borlange.se)

## Bilagor som redovisas på kommunens hemsida

1. Gällande detaljplan
2. Parkeringsstal för Borlänge kommun
3. Parkeringsstrategi för Borlänge kommun
4. Grönt parkeringsköp
5. Träbyggnadsstrategi
6. Miljöstrategi
7. Arkitekturprogram
8. Kartmaterial i dwg-format på grundkarta
9. Rapport miljökontroll (miljöteknik)
10. Dagvattenstrategi
11. Strukturbild
12. Kompletterande underlag för Sketchup