



Havsluft, citypuls och allt däremellan

Intresseförfrågan: Markförvärv för bostäder
och lokaler i projekt Godisfabriken



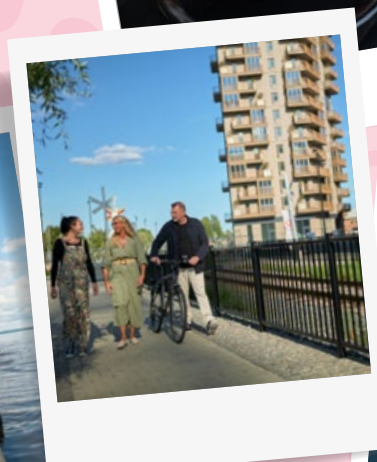
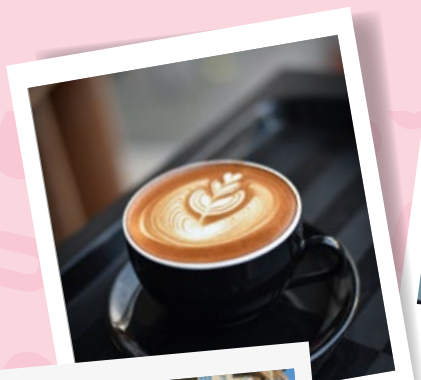
Bli en del av Godisfabriken

– här är det gott att leva

Nu finns chansen att bli en av byggaktörerna i Gävles allra mest spännande område. Godisfabriken är en levande stadsdel som ger Gävleborna guldkant i vardagen. Här, mellan Pralinhuset, Godispalatset, Läkerolhuset och Karamellgatan har det nya området satt Brynäs på kartan som en destination för de som vill leva det goda livet.

På de 47 000 m² som idag utgör området Godisfabriken finns fortfarande 4 kvarter kvar att byggas, där det totala målet är ca 750 bostäder, 11 000 m² kommersiella lokaler och ca 11 000 m² parkeringshus.

Det här är er unika möjlighet att bli en del av framtidens Gävle!





Stadsutveckling som ger mersmak

Godisfabriken är en plats med smak. Bokstavligen. Här, där Läkerol en gång satte sin prägel på Gävle och doften av konfektur låg tung över Brynäs, växer idag en stadsdel fram som tar vara på historien och blickar framåt.

Sedan Gavlegårdarna förvärvade området 2014 har den tidigare industrimarken steg för steg omvandlats till en levande stadsdel med bostäder, verksamheter, torg och mötesplatser. Flera kvarter är redan färdigställda eller under utveckling, och området har etablerat sig som en destination i Gävle – ett kvarter där människor inte bara bor, utan lever, rör sig och stannar kvar.

Mobilitetshus, bilfria kvarter, saluhall, gröna stråk och närheten till både stadskärnan och vattnet skapar vardagsliv med kvalitet. Här har hållbarhet byggts in i strukturen från början, med ett tydligt ramverk med detaljplan och kvalitetsprogram, men också utrymme

för variation och olika upplåtelseformer som svarar mot framtidens sätt att leva och bo. Historien sätter tonen, men det är framtiden som byggs.

Samtidigt finns utrymme kvar att forma, med möjlighet till både bostäder och kommersiella lokaler. För nya utvecklare innebär det en ovanlig kombination: att kliva in i ett område som redan har identitet, puls och fungerande infrastruktur, men där det fortfarande finns plats att sätta avtryck.

Söker ni ett läge där platsen redan är laddad med goda värden i alla bemärkelser, och där hållbarhet är mer än tomma ord, ebjuder Godisfabriken just det.

Och allt däremellan.





Ahlgrens Torg

Ahlgrens Park

Gävle Centrum
11 MIN 5 MIN
Arlanda
1 H 25 MIN

Högsolan i Gävle
12 MIN 10 MIN

Boulognerskogen

Gävle Sjukhus

KOLABÅGEN
2
TREDJE TVÄRGATAN



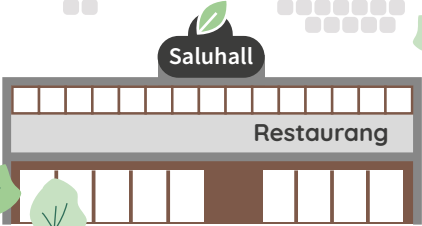
Hotell Restaurang

SÖDRA SKEPPSBRON

LÄKEROL



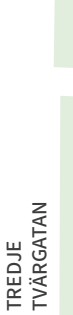
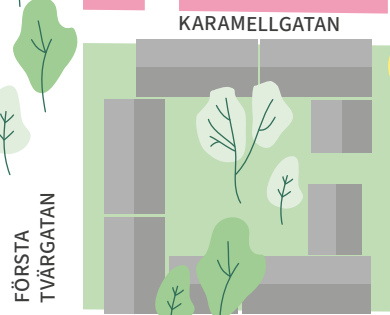
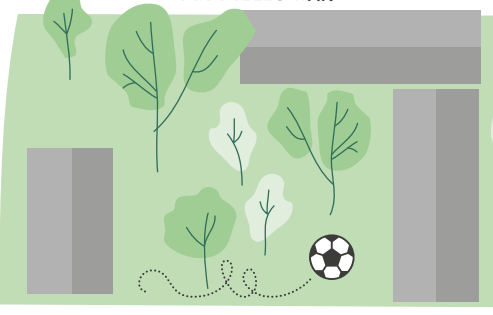
Mobilitets-
huset
Pralinen
Café



8
KARAMELLGATAN

9
KARAMELLGATAN

10



KOLABÅGEN

STYRMANSGATAN

FÖRSTA TVÄRGATAN

ANDRA TVÄRGATAN

TREDJE TVÄRGATAN

Hållbarhet

Från laddhubb och bilfritt till grönskande fasader

Godisfabriken präglas av hållbarhetsfokus för att bli en levande, grönskande stadsdel som lyfter hela Gävle. Att bygga för framtiden ställer också vissa krav. Här ska det vara enkelt att göra hållbara val – från energisnåla hem till bilfri vardag och mobilitetslösningar som gör cykling, gång och kollektivtrafik till naturliga val.





Energieffektiva byggnader och gröna tak

Hela Godisfabriken är utformad för en klimatsmart livsstil. Byggnaderna är utvecklade med fokus på låga klimatavtryck och långsiktig prestanda – lösningar som håller över tid, både tekniskt och mänskligt. På taken breder grönskan ut sig, med sedumtak och integrerade solceller som bidrar till energiproduktion och uppvärmning. Här finns också plats för odling, som knyter ihop stadsliv och naturens kretslopp på ett vardagsnära sätt.

Mobiliteten är lika genomtänkt. All boendeparkering samlas i mobilitetshuset Pralinen, beläget i områdets nordöstra del. Med över 500 platser under samma tak är det norra Sveriges största laddhubb för fordon – en tydlig markering om vilken riktning området tar. Här finns generösa laddmöjligheter för elfordon, god cykelparkering och förutsättningar för delade transportlösningar. Resultatet är färre bilar i kvarteren och mer plats för människor, grönska och stadsliv. Godisfabriken är även planerad med bilfria gator mellan kvarteren för en trygg, ren och mänsklig stadsmiljö.

För boende innebär det enklare val i vardagen – att gå, cykla eller resa kollektivt blir det naturliga



förstahandsalternativet. Mobilitetshuset skapar trygghet och tydlighet för er som utvecklar: samtliga byggherrar tecknar avtal om parkeringsköp med aktören för mobilitetshuset (se vidare kravställan), vilket säkerställer tillgång till parkering och en gemensam, långsiktig lösning för hela området.

Även social hållbarhet är viktigt för projektet, med fokus på att erbjuda olika boendeformer, från bostadsrätt till hyresrätt, men även co-living, trygghetsboende och seniorboende – något som ger extra poäng. De redan exploaterade områdena är idag endast hyresrätter.

Träbyggnation och certifierade lägenheter

Flera av de befintliga bostäderna inom Godisfabriken är byggda med trä som huvudsakligt material, vilket minskar klimatpåverkan jämfört med traditionella byggmetoder. Dessa byggnader är Svanenmärkta, med energieffektiva lösningar som uppfyller höga miljökrav och gör det enklare för boende att leva klimatsmart.

I intresseanmälan tas också särskilt hänsyn till just energianvändning, där Miljöbyggnad nivå Guld (senaste version) ger högst poäng.

Ettor, fyror, och allt däremellan

Redan idag rymmer området ett brett spektrum av bostäder, från smart planerade ettor till generösa fyror, alla skapade för olika skeden i livet. Här bor studenter och förstagångshyrare sida vid sida med barnfamiljer, par och seniorer. Lägenhetsstorlekarna sträcker sig från yteffektiva hem om drygt 20 m² till större bostäder på över 90 m².

För kommande etapper är mångfalden en tydlig utgångspunkt. Ambitionen är att fortsätta bygga gott och blandat – med variation i storlek, upplåtelseform och planlösning. Det skapar inte bara fler val för de som ska bo här, utan också en attraktiv stadsdel över tid.

Bebyggelsen planeras i hushöjder om 2–7 våningar, kompletterad av signaturbyggnaden på 15 våningar, för att ge intrycket av både tät stadskänsla och mer luftiga bostadslägen.

I kvarteren finns redan idag verksamheter som bidrar till vardagslivet: torg, mötesplatser och service som gör Godisfabriken till mer än ett bostadsområde. Det är en plats där människor lever sina liv.

Nu kan ni addera nästa lager till en stadsdel som redan har en tydlig identitet och stor efterfrågan.

Gävle – en god idé

Gävle är en stad med puls. Med över 100 000 invånare och en tydlig roll som regional knutpunkt för arbete, pendling och service skapas ett levande vardagsflöde som ger kraft åt stadslivet. Varje dag rör sig människor in och ut ur staden – till jobb, studier och möten – vilket ger ett starkt och stabilt underlag för bostäder, handel och lokalt liv.

Här möts det småskaliga och det strategiska. Närheten till kusten, Gavleån och grönområdena runt staden kombineras med goda kommunikationer norr-söder och korta avstånd mellan hem, arbete och fritid. Det är en stad där livet är lätt att få ihop, något som märks i efterfrågan på centrala och stadsnära bostäder.

Just Brynäs är en av Gävles mest centrala och karaktärsstarka stadsdelar. Här bor i dag omkring 7 000–8 000 invånare, i en tät, levande stadsstruktur.

Gävle växer, men med eftertanke. Stadens industriella arv lever kvar, samtidigt som vi blickar framåt. Hållbar stadsutveckling, klimatambitioner och långsiktiga investeringar sätter tonen för hur staden utvecklas vidare.

Det är just här Godisfabriken tar plats – i skärningspunkten mellan historia och framtid, vardag och vision. En stadsdel som inte byggs vid sidan av staden, utan mitt i det som redan fungerar. Ett gott liv, helt enkelt.



Intresseförfrågan

Markförvärv för bostäder och lokaler (Kv 2, 8, 9 och 10) Projekt Godisfabriken

AB Gavlegårdarna bjuder nu in till intresseanmälan för utveckling av byggrätter för bostadskvarter och kommersiella lokaler i stadsdelen Brynäs i Gävle – i området som vi kallar **Godisfabriken**.

Här är er möjlighet att vara med och forma en levande stadsdel där historia möter framtid. Ett område som ska vara öppet, urbant och hållbart, och som människor väljer, trivs i och är stolta över.

6 goda skäl att bygga på Godisfabriken:

- En redan fungerande stadsmiljö med bostäder, verksamheter, torg och service.
- Redan bebott område med social dynamik, *inte en tom byggplats*.
- Stora ytor kvar att forma med bostäder och kommersiella möjligheter.
- Infrastruktur och mobilitet i framkant, *till exempel norra Sveriges största laddhubb*.
- Hållbarhetsprofil som stärker områdets attraktionskraft.
- Redan etablerad identitet och varumärke med stark aktör i ryggen.

Innehåll

1. *Förutsättningar*

- 1.1 Bakgrund, syfte och målsättning
- 1.2 Inriktning för området
- 1.3 Intresseanmälan / omfattning förfrågan
- 1.4 Detaljplan
- 1.5 Kvalitetsprogrammet
- 1.6 Avtal
- 1.7 Genomförd exploatering

2. *Krav*

- 2.1 Allmänt
- 2.2 Ekonomi markförvärv
- 2.3 Ekonomi parkering
- 2.4 Ekonomi sopsuganläggning
- 2.5 Byggrätt / tidplan
- 2.6 Specifikation kravställningar
- 2.7 Särskilda funktioner med nivå som Byggherren erbjuder

3. *Tekniska bestämmelser – Intresseanmälan*

- 3.1 Intresseanmälan
- 3.2 Deltagar rätt
- 3.3 Organisation
- 3.4 Tidplan
- 3.5 Handlingar
- 3.6 Frågor
- 3.7 Redovisning
- 3.8 Inlämning
- 3.9 Bedömning
- 3.10 Tvist
- 3.11 Programmet allmänt

Här följer förutsättningar, krav och ramar för intresseanmälan. De formella delarna är just det – formella. Men ambitionen bakom dem är högst mänsklig: att skapa bostäder, stadsliv och sammanhang som fungerar över tid.

1. Förutsättningar

1.1 Bakgrund, syfte och målsättning

AB Gavlegårdarna förvärvade år 2014 fastigheten Brynäs 19:7 av Cloetta AB.

Målsättningen är att skapa fler bostäder för Gävleborna, omvandla tidigare industrimark till attraktivt boende och bidra till Gävle kommuns bostadsförsörjningsprogram.

Visionen för Godisfabriken har vuxit fram i nära dialog med myndigheter och andra aktörer – däribland Gävle kommun/samhällsbyggnadsförvaltningen, Länsstyrelsen, högskolan, närboende och berörda fastighetsägare. Arbetet har handlat om att forma en tydlig bild av hur området kan utvecklas till en sammanhållen och levande stadsdel.

Ambitionen är att Godisfabriken ska bidra till en positiv bild av Gävle, samtidigt som området stärker AB Gavlegårdarnas varumärke och vision ”**Känn dig hemma!**”.

Utvecklingen av området innebär att Brynäs knyts närmare Gavleån och Gävle Strand. Närheten till resecentrum och Stortorget är central för områdets attraktivitet.

Projektområdet omfattar totalt cirka 47 000 m² tomtarea och kan vid full utbyggnad innehålla cirka 750 bostäder, cirka 11 000 m² kommersiella lokaler (varav cirka 1 000 m² livsmedelsbutik) samt cirka 11 000 m² parkeringshus.

I avsnitten nedan redogörs för vilka delar som redan har aktiverats samt vilka delar denna intresseanmälan avser.

Styrelsen har identifierat följande principer som särskilt viktiga för den fortsatta utvecklingen:

- **En levande stadsdel** med urban känsla, där bostäder, service, butiker och mötesplatser samverkar och skapar liv under dygnets alla timmar.
- Att **områdets historia tas tillvara** – att bevara själen och ge befintliga kulturbyggnader nytt liv, på ett sätt som stärker både stadskvarterskänslan och platsens identitet.
- En tydlig koppling mellan **Gavleån, Brynäs, Gävle Strand, gasklockorna, resecentrum** och **stadens centrala delar**, med stråk som är trygga, intressanta och inbjudande att röra sig i.
- En miljö som människor väljer att vistas i – ett område man fotograferar, pratar om och gärna visar upp. Inte för monumentalitetens skull, utan för känslan, karaktären och livet som pågår där.
- En **hållbar och energieffektiv stadsdel**, där miljö- och energiteknik håller hög nivå.
- En stadsdel för alla.

1.2 Inriktning för området

AB Gavlegårdarna ser Godisfabriken som en viktig del i utvecklingen av Södra Skeppsbron – med bostäder och verksamheter i ett område med tydlig stadskaraktär.

Bebyggelsen planeras med hushöjder mellan 2 och 7 våningar, kompletterat med en karaktärsbyggnad om cirka 18 våningar (se avsnitt Genomförd exploatering). Vissa befintliga byggnader har bevarats och rymmer i dag olika verksamheter. Möjlighet till förskola finns i områdets södra del (dock ej omfattad av denna intresseanmälan).

Parkering för området sker i ett gemensamt mobilitetshus, finansierat genom parkeringsköp. Detta är ett tvingande villkor och beskrivs närmare i efterföljande avsnitt.

Ambitionen vad gäller gestaltning är hög – både för byggnader och allmän platsmark. Hållbara lösningar för energiförbrukning, dagvatten, föroreningar, buller och trafik är av stor betydelse och en integrerad del av projektets helhet.

1.3 Intresseanmälan – omfattning av förfrågan

Denna intresseförfrågan avser **kvarteren 2, 8, 9 och 10**. Se bifogade handlingar.

Byggherre som anmäler intresse förväntas erbjuda ett, för AB Gavlegårdarna, så förmånligt markförvärvspris som möjligt, samt i sitt erbjudande lämna utfästelse om följsamhet mot de krav som anges i programmet.

Intresseanmälan kan avse ett eller flera kvarter/byggrätter.

Byggherren ska även redovisa nivå på vissa funktioner som AB Gavlegårdarna särskilt kommer att poängbedöma. Dessa poäng viktas och bedöms tillsammans med erbjudet markförvärvspris. Se vidare avsnitt 2.

Utvärdering sker per byggrätt, och byggherre kan efter utvärdering erbjudas en eller flera byggrätter.

1.4 Detaljplan

Detaljplanen för området har vunnit laga kraft och biläggs denna intresseförfrågan. Planen innehåller ett antal detaljbestämmelser som speglar projektets övergripande vision och som även återfinns i kvalitetsprogrammet.

Detaljplanen utgör en central utgångspunkt för både utformning och genomförande av exploateringen.



1.5 Kvalitetsprogrammet (gestaltningsprogram)

Byggherre som utses att teckna marköverlåtelseavtal kommer, i samband med avtals-tecknande, att göra en utfästelse om följsamhet till kvalitetsprogrammets syfte, krav och principer (bilaga). Denna utfästelse utgör en portalbestämmelse i avtalet.

Vissa delar i kvalitetsprogrammet har identifierats som särskilt viktiga och utgör bindande krav som inte är föremål för modifiering eller avvikelse. Dessa delar är grundläggande för projektets målsättningar och genomförandepinciper.

Vad gäller nivå på funktioner som byggherren erbjuder och som AB Gavlegårdarna poängsätter, hänvisas till avsnitt 2.

Kvalitetsprogrammet gäller för denna intresseanmälan samt för eventuellt marköverlåtelseavtal. Programmet tillämpas dock i relevanta delar, då vissa avvikelser har skett i samband med exploatering av redan färdigställda etapper och ytterligare handlingar har tillkommit.

Avvikelser i kvalitetsprogrammet avser i huvudsak:

- Detaljplanen för området har vunnit laga kraft och biläggs denna förfrågan.
- Den så kallade packhallen har rivits och ersatts med en ny byggnad (saluhall).
- Parkering för personer med funktionsnedsättning ska ske på egen kvartersmark vid bostadsbyggnation, alternativt ska yta finnas inom kvartersmark som enkelt kan anpassas för detta ändamål.
- För balkonger och utkragande delar gäller laga kraft-vunnen detaljplan.
- Byggrätternas storlek och utformning hänvisas generellt till detaljplanen.

1.6 Avtal

Efter genomförd utvärdering av inkomna intresseanmälningar tecknar AB Gavlegårdarna initialt ett föravtal med de bolag som valts ut att delta i processen.

Föravtalet utgör en gemensam överenskommelse om arbetssätt och samarbetsform, med målsättningen att snarast möjligt kunna teckna marköverlåtelseavtal. Föravtalet har i huvudsak karaktären av ett letter of intent. Ett separat avtal upprättas per byggrätt/kvarter.

Ambitionen är att utvärdering av inkomna intresseanmälningar ska kunna genomföras skyndsamt, för att möjliggöra en effektiv process vidare mot exploatering.

I nästa skede erbjuds de bolag som tecknat föravtal – och som uppfyllt de väsentliga delar som krävs för att driva processen framåt – att teckna marköverlåtelseavtal med AB Gavlegårdarna.

Marköverlåtelseavtalet kommer att reglera projektets ramar, fastställa köpeskilling samt beskriva parternas åtaganden (se avsnitt 2), tidplan och viktiga hållpunkter i processen.

Vid den tidpunkt som anges i marköverlåtelseavtalet ska byggherren ha tagit fram bygglovhandlingar och lämnat in bygglovsansökan. Utformningen ska, efter avstämning med AB Gavlegårdarna, bedömas uppfylla samtliga krav och målsättningar i kvalitetsprogrammet (bilaga). Samtidigt sker avstämning av att utlovad nivå på poängsatta funktioner har uppfyllts eller kommer att uppfyllas.

Vad gäller marköverlåtelseavtal så kommer ett avtal per byggrätt att upprättas oavsett aktuell Byggherre tilldelas en eller flera byggrätter/kvarter.

AB Gavlegårdarna förbehåller sig rätten att avsluta samarbetet med aktuell byggherre om projektets målsättningar, krav eller erbjudna nivåer på funktioner inte uppfylls.

1.7 Genomförd exploatering

I separat handling/layout redovisas vilka delar av området som redan har exploaterats eller där exploatering pågår.

2. Krav

2.1 Allmänt

Underlag för intresseanmälan utgörs, utöver detta program, även av handlingar enligt avsnitt 3. Nedan redovisas de krav som gäller för intresseanmälan och efterföljande utvärdering.

2.2 Ekonomi – markförvärv

Byggherren anmodas att lämna erbjudande om köpeskilling för den mark som avses överlåtas. Erbjudande lämnas per byggrätt/kvarter.

Tillträde, erläggande av köpeskilling samt övriga villkor i samband med slutlig överlåtelse regleras i marköverlåtelseavtal. Initialt tecknas föravtal enligt avsnitt 1.6 ovan.

Erbjuden köpeskilling ska anges i SEK per kvm BTA.

Erbjudanden understigande 2 500 SEK/kvm BTA kommer inte att tas upp till utvärdering.

I bruttoarea (BTA) inräknas samtliga uppvärmda ytor ovan mark. Möjlig exploatering på respektive kvarter (BTA) redovisas på bilaga (Situationsplanlayout)

Byggrätterna överläts sanerade till platsspecifika riktvärden. Exploatör är dock skyldig att genomföra § 28-anmälan vid arbete i förorenad mark samt följa tillsynsmyndighetens anvisningar.

Se även avsnitt 2.7 samt utvärderingsmodell i avsnitt 3.

2.3 Ekonomi – parkering

All parkering för boende inom området ska ske i det gemensamma mobilitetshuset beläget i områdets nordöstra del.

Tillgång till parkering sker genom så kallat parkeringsköp. Byggherren avses teckna avtal om parkeringsköpsavgift med aktören för mobilitetshuset, Gävle Parkeringservice AB (org.nr 556982-0557). Den nuvarande avgiften uppgår till 150 000 kronor per parkeringsplats, exklusive moms. Avgiften erläggs till Gävle Parkeringservice AB och utgör ett villkor för bygglov.

Villkoren i parkeringsavtalet kan komma att justeras i samband med avtalstecknande. Parkeringsnormen följer Gävle kommuns mobilitetsnorm 2021 (bilaga).

Utöver parkeringsköpsavgiften erlägger byggherren även löpande hyreskostnad per parkeringsplats till aktören.

Olika aktörers arbetssätt inom projekt Godisfabriken (2021) för att möta mobilitetsstrategin har sammanställts i dokumentet Avsiktsförklaring – Mobilitetsplan för Godisfabriken, version 1.0 (bilaga).

2.4 Ekonomi – sopsugsanläggning

Området är försett med en sopsuganläggning som alla byggherrar åläggs att ansluta sig till. I föravtal och marköverlåtelseavtal kommer tvingande föreskrift om anslutning till sopsuganläggning att finnas.

Byggherren åläggs att separat betala anslutningsavgift till huvudmannen för sopsuganläggningen (Gavlefastigheter i Gävle Kommun AB) för den del som avser installationen inom kvartersmark för aktuell fastighet.

Övriga kostnader såsom installation på allmän platsmark, terminal m.m. ingår i markförvärvet och köpeskillingen.

Separat avtal mellan byggherren och Gavlefastigheter om sopsuganläggningen upprättas.

Storleken på avgiften till Gavlefastigheter för den del som avser kvartersmark av anläggningen uppgår till för;

Kv 2	1 030 700 kronor exkl moms
Kv 8	1 304 400 kronor exkl moms
Kv 9	782 200 kronor exkl moms
Kv 10	830 900 kronor exkl moms

Utöver anslutningsavgift åläggs byggherren en årlig avgift till Gavlefastigheter för drift- och underhåll av sopsuganläggningen

2.5 Byggrätt och tidplan

Byggherren ska i sin intresseanmälan redovisa vilket eller vilka kvarter som erbjudandet avser och som byggherren önskar teckna avtal om med AB Gavlegårdarna. I erbjudandet ska även preliminär tidsplan samt tänkt exploateringstakt redovisas.

Flera olika scenarier kan bli aktuella och är beroende av vilka kvarter som erbjuds samt den exploateringstakt som respektive byggherre redovisar.

2.6 Specifikation av kravställningar

AB Gavlegårdarna har, tillsammans med Nyréns Arkitektkontor och Gävle kommun, fastställt ett antal grundläggande krav och målsättningar för projektet. Dessa tydliggörs i kvalitetsprogrammet.

För nedanstående delar accepteras inga avvikelser. Syftet är att säkerställa en sammanhållen gestaltning och den profilering av området som eftersträvas.

Bindande krav (jämför kvalitetsprogram/gestaltningssprogram):

1. Parkering för samtliga bostadskvarter ska ske i gemensamt mobilitetshus.
2. Utformning och placering av balkonger, burspråk, terrasser och entréer.
3. Gestaltning av fasader och tak i relation till byggnadens placering och funktion (bland annat gröna tak i anslutning till grönt stråk).
4. Placering av sophertering, cykelrum och eventuella tvättstugor (läge och principer).
5. Punkterna 2–4 regleras även genom tvingande bestämmelser i detaljplan.
6. Anslutning till fjärrvärme genom tecknande av separat avtal med Gävle Energi.
7. Energianvändning som understiger BBR:s krav med minst **20 % för bostäder** och **30 % för lokaler**, i linje med Gävle kommuns miljöstrategiska program samt motsvarande **Miljöbyggnad nivå Silver** (se även avsnitt 2.7).

Övriga delar av kvalitetsprogrammet ska beaktas med hög grad av följsamhet.

För att bidra till social variation och långsiktig hållbarhet ska en bred variation av lägenhetsstorlekar erbjudas, tillsammans med möjlighet till olika boendeformer, exempelvis trygghetsboende, seniorboende och co-living.

Varje flerbostadshus med fler än tre lägenheter ska innehålla minst tre olika lägenhetsstorlekar (antal rum), vilka ska kunna redovisas och genomföras.

Ovanstående krav är fastställda och utgör grund för avstämning inför eventuellt avtalstecknande (se avsnitt 1.6).

2.7 Särskilda funktioner – poängsatta nivåer

För att uppmuntra innovativa lösningar, särskilt avseende miljö och hållbarhet (jämför avsnitt 1.1), har AB Gavlegårdarna valt att genomföra denna intresseanmälan genom att vika erbjudet markpris mot byggherrens erbjudna nivå på två utvalda funktioner.

Följande funktioner poängsätts:

Energiprestanda

En energianvändning motsvarande **Miljöbyggnad nivå Guld** (senaste version) ger **fyra (4) poäng**.

Upplåtelseformer

En god spridning av upplåtelseformer inom området är önskvärd.

I redan exploaterade kvarter har uteslutande hyresrätter producerats.

Ett erbjudande som innehåller utfästelse om annan upplåtelseform än traditionella hyresrätter, exempelvis bostadsrätter eller ägarlägenheter, ger **fyra (4) poäng**.

Ett erbjudande som innehåller en kombination där hyresrätter ingår delvis ger **två (2) poäng**.

Utvärdering sker per byggrätt/kvarter. För intressent som lämnar erbjudande om flera byggrätter genomförs separata utvärderingar för respektive byggrätt.

3. Tekniska bestämmelser

3.1 Intresseanmälan – ett eller flera kvarter

Arrangör för denna intresseanmälan är AB Gavlegårdarna.

Intresseanmälan innebär en möjlighet till företräde vid tecknande av föravtal och i nästa skede marköverlåtelseavtal. Den utgör därmed inte en anbudstävlan (entreprenad) och omfattas inte av lagen om offentlig upphandling (LOU).

Efter genomförd urvalsprocess ges byggherre företräde att teckna avtal med AB Gavlegårdarna avseende ett eller flera kvarter. Samtidigt förbehåller sig arrangören rätten att förkasta samtliga förslag, oavsett om de uppfyller kriterierna eller inte. Flera byggherrar kan utses, och hur många som erbjuds avtal avgörs av förslagets utformning samt exploateringstakt.

Intresseanmälan ska omfatta både ett ekonomiskt erbjudande (minst 2 500 SEK/kvm) och ett erbjudande av funktioner i enlighet med avsnitt 2, med beaktande av programmets förutsättningar och krav.

Utvärdering sker enligt fastställd utvärderingsmall, där såväl ekonomiskt erbjudande som nivå på funktioner poängsätts och viktas till en sammanräknad poäng. Bedömning genomförs separat för varje byggrätt/kvarter.

3.2 Deltagarrätt

Intresseanmälan är öppen för fastighetsägare, byggherrar och andra aktörer som kan verifiera sin roll inom bygg- och fastighetsbranschen.

För att kunna delta får anbudsgivaren inte vara i konkurs eller likvidation, vara under tvångsförvaltning eller föremål för ackord, ha inställt sina betalningar eller vara underkastad näringsförbud. Deltagaren får inte heller vara föremål för ansökan om sådana förfaranden, vara dömd för brott i yrkesutövningen, ha gjort sig skyldig till allvarligt fel i yrkesutövningen eller ha brister avseende skatter eller socialförsäkringsavgifter.

För att möjliggöra bedömning ska följande handlingar bifogas:

- Registreringsbevis från PRV
- SKV:s blankett 4820, daterad tidigast 30 dagar före sista anbudsdag
- Kompletta årsredovisning för de två senaste verksamhetsåren eller likvärdiga handlingar

AB Gavlegårdarna förbehåller sig rätten att vid behov inhämta kompletterande uppgifter.

3.3 Organisation

Programmet har tagits fram av AB Gavlegårdarna.

3.4 Tidplan

Intresseanmälan inklusive ekonomisk utfästelse ska vara AB Gavlegårdarna tillhanda senast 2026-05-31.

Föravtal bedöms kunna tecknas med utvalda aktörer från och med 2026-07-01.

Bygglovshandlingar för de första kvarteren bedöms kunna tas fram under hösten 2026, varefter marköverlåtelseavtal kan tecknas i enlighet med uppställda villkor.

3.5 Handlingar

Underlaget för intresseanmälan utgörs av detta program samt tillhörande bilagor, däribland kvalitetsprogram, detaljplan, mobilitetsnorm, mobilitetsplan, situationsplan samt utvärderingsmall och Bilagor laddas ned från Godisfabrikens [hemsida](#).

3.6 Frågor

All kontakt under förfrågningstiden sker via:

Lars Bergmark

Telefon: 070-084 80 04

E-post: lars.bergmark@gavlegardarna.se

3.7 Redovisning

Intresseanmälan ska innehålla pris, erbjudande samt uppgifter enligt avsnitt 2.2–2.7, tillsammans med efterfrågade dokument enligt avsnitt 3.2.

Utvärdering sker per byggrätt/kvarter. Byggherren ska även redovisa två till fyra referensprojekt från de senaste tio åren av liknande karaktär.

Vid behov ska byggherren kunna presentera sitt erbjudande muntligt.

3.8 Inlämning

Intresseanmälan ska vara AB Gavlegårdarna tillhanda senast 2026-05-31, antingen via post till Box 456, 801 06 Gävle, via besöksadress Utanvindsvägen 1, eller digitalt via e-post till lars.bergmark@gavlegardarna.se.

Erbjudandet ska vara ställt till AB Gavlegårdarna, projekt Godisfabriken, och märkt ”Intresseanmälan/erbjudande bostäder Godisfabriken”.

Förslagen behöver inte vara anonyma och ska innehålla uppgifter om kontaktperson och firmatecknare.

3.9 Bedömning

AB Gavlegårdarna förbehåller sig rätten att göra en fri bedömning av inkomna förslag, med utgångspunkt i de mest fördelaktiga villkoren i relation till programmets krav.

Utvärdering genomförs av en arbetsgrupp inom AB Gavlegårdarna, i enlighet med bifogad utvärderingsmall.

3.10 Tvist

Eventuell tvist avgörs av allmän domstol.

3.11 Programmet i sin helhet

Programmet har utarbetats av projekt Godisfabriken inom AB Gavlegårdarna.





GAVLEGÅRDARNA

Om Gavlegårdarna

Godisfabriken – ett utvecklingsprojekt från Gavlegårdarna

Gavlegårdarna är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag och har varit en del av Gävles utveckling sedan 1917. I dag bor närmare 30 000 gävlebor hos oss, och vi förvaltar omkring hälften av hyresmarknaden i kommunen .

Som kommunalt bostadsbolag har vi ett uppdrag som sträcker sig längre än själva fastigheten. Vi utvecklar, bygger och förvaltar hållbara hyresrätter – och tar ansvar för hur våra bostäder och områden påverkar människor, miljö och stadens framtid. Genom nyproduktion, långsiktig förvaltning och sociala initiativ skapar vi trygga och levande kvarter där människor kan trivas över tid.

I utvecklingen av Godisfabriken, tillsammans med ACASA Bostad, Pure Housing, K2A och Gävle Parkeringservice, är ambitionen densamma som alltid: att skapa mer än bostäder.

Vårt löfte är enkelt, men betyder allt: *Känn dig hemma.*

Ett hem som fungerar i vardagen, ett kvarter som känns tryggt och en plats där livet får ta plats – här och nu, och i framtiden.



Känn dig
hemma!