

2025-06-04 Reviderad 2025-08-28

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2015-00829

Anbudstävling avseende fastigheten Orminge 53:9 inom stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att genomföra en anbudstävling avseende fastigheten Orminge 53:9, kvarter Talldungen, i stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten, i huvudsak enligt förutsättningar som redovisas i tjänsteskrivelse daterad den 28 augusti 2025.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten utgör en del av den omvandling som sker av Orminge centrum och ingår i genomförandet av det planprogram som antogs 2015. Detaljplanen för Knutpunkten antogs och vann laga kraft 2021. I Mål och budget 2025-2027 gavs kommunstyrelsen ett särskilt uppdrag att påbörja en försäljningsprocess av fastigheten Orminge 53:9, kallad kvarter Talldungen.

Kvarter Talldungen inom stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten anvisas genom en anbudstävling under hösten 2025. I enlighet med tilläggsyrkande vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 19 augusti 2025 (beslutspunkt 2) ska tävlingsbidragen utvärderas utifrån tre kriterier, där angivet pris utgör 60%, klimatavtryck 20% och gestaltning 20%. Pris utvärderas efter den aktör med högst pris per ljus BTA bostad. Klimatavtryck ska bedömas utifrån CO₂ e/m² BTA för nyproduktion. Gestaltning ska värderas utifrån hur förslaget tillför nya arkitektoniska och estetiska kvaliteter som bidrar till att Orminge upplevs som ett attraktivt, trivsamt och tilltalande område. Pris per kvadratmeter BTA lokal kommer att vara ett fast pris och anges i tävlingsinbjudan. Bostäderna har fri upplåtelseform och marken ska överlåtas till det bolag som får högst poäng utifrån den sammanvägda utvärderingen beskriven ovan.. Försäljningen av den kommunala marken förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen.

En förutsättning för anbudstävlingen är att vinnande exploatör inte kan tillträda markområdet innan busstrafiken har flyttat från den tillfälliga bussterminalen, vilket preliminärt kan ske tidigast sommaren 2026.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten utgör en del av den omvandling som sker av Orminge centrum och ingår i genomförandet av det planprogram som antogs 2015. Detaljplanen för Knutpunkten antogs och vann laga kraft 2021.

Inom Knutpunkten är kommunen ägare av fastigheten Orminge 53:9, kallad kvarter Talldungen (tidigare kallad kvarter Utövågen). I Mål och budget 2025-2027, beslutat av kommunfullmäktige den 18 november 2024, § 183, gavs kommunstyrelsen ett särskilt uppdrag att påbörja en försäljningsprocess av kvarteret Talldungen.



Bild 1. Ortofoto över Orminge centrum med kvarteret Talldungen markerat med röd begränsningslinje.

Anbudsområdet

Exploateringsenheten föreslår att en anbudstävling för kvarteret Talldungen inom projektet Knutpunkten genomförs under hösten 2025.

Anbudsområdet är planlagt för bostadsbebyggelse, omfattande cirka 9 500 m² bruttoarea samt lokaler i entréplan, omfattande cirka 500 m² bruttoarea. Parkering för den tillkommande bostadsbebyggelsen ska hanteras inom bostadskvarteret.

Idag nyttjas området för entreprenadupplag och en mindre del av fastigheten används som tillfällig bussterminal. En förutsättning för anbudstävlingen är att vinnande exploatör inte kan tillträda markområdet innan busstrafiken har flyttat från den tillfälliga bussterminalen, vilket preliminärt kan ske tidigast sommaren 2026.

Anbudstävling

Exploateringsenheten föreslår att kvarter Talldungen inom stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten anvisas genom en anbudstävling under hösten 2025. Bostäderna inom anbudsområdet föreslås ha fri upplåtelseform. Tävlingsbidragen föreslås ursprungligen utvärderas utifrån angivet pris uttryckt som kronor per kvadratmeter ljus BTA bostad. Men efter tilläggsyrkande vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 19 augusti 2025 föreslås, i enlighet med beslutspunkt 2, utvärdering ske utifrån tre kriterier, där angivet pris utgör 60%, klimatavtryck 20% och gestaltning 20%. Pris utvärderas efter den aktör med högst pris per ljus BTA bostad. Klimatavtryck ska bedömas utifrån CO₂ e/m² BTA för nyproduktion enligt Klimatarena Stockholms kriterier. Gestaltning ska värderas utifrån hur förslaget tillför nya arkitektoniska och estetiska kvaliteter som bidrar till att Orminge upplevs som ett attraktivt, trivsamt och tilltalande område.

Pris per kvadratmeter BTA lokal kommer att vara ett fast pris och anges i tävlingsinbjudan för att förenkla utvärderingen och jämförbarheten mellan tävlingsbidragen. I sammanhanget ska nämnas att lokaler utgör en begränsad del av byggrätten varför det föreslås att priset på bostäder ska vara styrande vid utvärderingen.

Anbudstävlingen kommer även att innehålla grundkriterier som måste vara uppfyllda för att ett tävlingsbidrag ska vara kvalificerat och ha möjlighet att vinna tävlingen.

Grundläggande krav kommer bland annat att ställas på redovisning av ekonomisk stabilitet och genomförandekraft. En så kallad byggherrekontroll kommer att genomföras för det bolag som föreslås som vinnare av anbudstävlingen. Tävlingsdeltagaren ska, genom exempelvis referensmaterial, redogöra för sin projektidé samt hur den kan genomföras. Med anledning av att förslag till tävlingsinbjudan nu biläggs denna tjänsteskrivelse i enlighet med tilläggsyrkande vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 19 augusti 2025 (beslutspunkt 2) så beskrivs

närmare i tävlingsinbjudan vad deltagaren ska redovisa kopplat till gestaltning istället för här.

Tävlingsdeltagarna förutsätts följa Nacka kommuns styrdokument och planeringsstrategier vilka biläggs inbjudan, exempelvis kommunens ”Klimat- och miljöprogram” antaget av kommunfullmäktige den 17 mars 2025 (KFKS 2024-534) och ”Strategi – miljö och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka” antaget av kommunfullmäktige den 17 juni 2019 (KFKS 2018-890).

Beslut om vinnare av anbudstävlingen och ingående av markgenomförandeavtal med tillhörande överlåtelseavtal kommer att fattas av kommunstyrelsen efter genomförd utvärdering av anbudstävlingen.

Tävlingsinbjudan

Ursprungligen var avsikten att kommunens projektorganisation för stadsbyggnadsprojektet samt andra berörda kompetenser inom kommunen kommer att sammanställa en inbjudan till anbudstävlingen där förutsättningarna för tävlingen framgår närmare. Men efter tilläggsyrkande vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 19 augusti 2025 (besluts punkt 2) biläggs föreslag till tävlingsinbjudan denna tjänsteskrivelse, se bilaga 1. Tävlingsinbjudan kommer i huvudsak att överensstämma med föreslagen tävlingsinbjudan i bilaga 1.

Inbjudan till tävlingen kommer att skickas ut till intressenter samt kommuniceras via erforderliga medier och kanaler. Inkomna tävlingsbidrag kommer att utvärderas av tjänstepersoner inom stadsutvecklingsprocessen utifrån de kriterier som fastställs i anbudsinbjudan. Kommunfullmäktige fattar därefter beslut om tilldelning och markgenomförandeavtal med tillhörande överlåtelseavtal.

Kommunikation

Projektet ligger inom ett område där intressenter redan i dag bor och verkar, kommunikation och dialog med allmänheten är därför mycket viktig både i tävlingsskedet och under genomförandet av projektet.

Ekonomiska konsekvenser

Efter genomförd anbudstävling kommer Orminge 53:9 att säljas vilket medför en inkomst till kommunen. Storlek på inkomsten är beroende på det vinnande anbudets nivå.

Ekonomiska medel för att genomföra anbudstävlingen finns sedan tidigare avsatta inom den budget som stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten tilldelats för genomförandet av detaljplanen.

Konsekvenser för barn

Stadsbyggnadsprojektet bidrar med bostäder, ökad rumslighet och ökade flöden av människor som rör sig i området. Detta leder förhoppningsvis till ökad upplevd trygghet, även bland barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

All byggnation har en påverkan på klimat och miljö. Nybyggnation innebär förbrukning av resurser genom användning av byggmaterial men kan samtidigt bidra till exempelvis en bättre dagvattenhantering och att åtgärder görs inom kommunens rutiner för grönytefaktor och miljö- och klimatarbete. Anbudsområdet ligger inom en lagakraftvunnen detaljplan där kvarterets placering och utformning till stor del redan är prövad. I det kommande markgenomförandeaftalet kommer kommunens klimat och miljöprogram biläggas samt strategidokumentet ”Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka”.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2025-08-28

Bilaga 1 Utkast till tävlingsinbjudan

Johan Bergendal Berggren

Enhetschef

Exploateringsenheten

Johan Buhre

Exploateringsingenjör

Exploateringsenheten

Beslutet ska skickas till:

-