

2025-12-03

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-01181

Vinnare av anbudstävling och reviderat genomförandebeslut avseende budget och avtal avseende fastigheten Orminge 53:9 inom stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten

Beslut om att utse anbudsvinnare, ingå markgenomförandavtal och reviderad inkomstbudget

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar att utse Sveafastigheter AB till vinnare av anbudstävlingen för kvarter Talldungen inom stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten, föreslår kommunstyrelsen att kommunfullmäktig beslutar följande.

1. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandavtal med Sveafastigheter Pilen MergoCo AB för fastigheten Orminge 53:9 inom stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten, enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 2025-12-03.

Kommunstyrelsen beslutar följande för egen del.

2. Kommunstyrelsen utser Sveafastigheter AB till vinnare av anbudstävlingen för kvarter Talldungen inom stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten.
3. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten med 90,4 miljoner kronor netto år 2026–2028. Detta fördelat på 90,4 miljoner kronor i inkomster och 0 miljoner kronor i utgifter.
4. Kommunstyrelsen noterar att stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten inklusive övriga kalkylposter, som genereras av, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, resulterar i ett positivt netto om cirka 101 miljoner kronor. Detta fördelat på 139 miljoner kronor i inkomster, samt i cirka 38 miljoner kronor i utgifter.
5. Paragrafens punkt 2-4 justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Den 1 september 2025, § 225, beslutade kommunstyrelsen att genomföra en anbudstävling avseende fastigheten Orminge 53:9, kvarter Talldungen, där tävlingen skulle utvärderas utifrån tre kriterier, där angivet pris utgör 60%, klimatavtryck 20% och gestaltning 20%.

Anbudstävlingen har genomförts under perioden 10 september till 22 oktober 2025 där åtta anbud inkom, varav två har förkastats. Efter genomförd utvärdering föreslås Sveafastigheter AB som vinnare. Anbudet ligger strax över exploateringsenhetens förväntningar av markpris enligt olika oberoende värderingar.

För genomförandet av kvarter Talldungen föreslås även kommunen ingå markgenomförandeavtal, med tillhörande marköverlåtelseavtal, med Sveafastigheter Pilen MergoCo AB. Markgenomförandeavtalet reglerar markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning samt bärande delar från anbudstävlingen.

Kommunstyrelsen föreslås tilldela Knutpunkten budget om 90,4 miljoner kronor netto, fördelat på 90,4 miljoner kronor i inkomster och 0 miljoner kronor i utgifter.

Inklusive övriga kalkylposter så som tomträttsavgäld genererar projektet ett positivt netto om cirka 101 miljoner kronor.

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.

Anbudstävling och utvärdering

Den 1 september 2025, § 225, beslutade kommunstyrelsen att genomföra en anbudstävling avseende kvarter Talldungen där tävlingen skulle utvärderas utifrån tre kriterier, där angivet pris utgör 60%, klimatavtryck 20% och gestaltning 20%. Pris har utvärderats efter den aktör med högst pris per kvadratmeter ljus BTA bostad. Klimatavtryck har bedömts utifrån CO₂ e/m² BTA för nyproduktion. Gestaltning har värderats utifrån hur förslaget tillför nya arkitektoniska och estetiska kvaliteter som bidrar till att Orminge upplevs som ett attraktivt, trivsamt och tilltalande område.

Pris för planerade lokaler inom kvarteret hade i tävlingen satts till ett fast pris om 3 000 kronor/kvadratmeter BTA lokal i tävlingsinbjudan. Detta för att förenkla utvärderingen och jämförbarheten mellan tävlingsbidragen. I sammanhanget ska nämnas att lokaler utgör en begränsad del av byggrätten.

Därutöver har anbudslämnarna behövt visa på att de uppfyller vissa grundläggande krav så som redovisning av ekonomisk stabilitet och genomförandekraft. Vidare har en mer genomgående ekonomisk kontroll även gjorts av föreslagen vinnare.

Tävlingen genomfördes mellan 10 september till och med 22 oktober 2025. Totalt inkom 8 anbud. Två anbud förkastades, det ena på grund av att det inte bedömdes uppfylla grundläggande kriterier då anbudsgivarens förslag var att hyra yta för verksamhet. Det andra anbudet som förkastades hade inte lämnat in flertalet obligatoriska handlingar.

De kvarstående sex bidragen har rangordnats inom respektive kategori: Pris, Klimat och Gestaltning, där bästa bidraget har fått 6 poäng medan det sämsta har fått 1 poäng. Därefter har tilldelad poäng viktats inom varje kategori: 60 % för pris, 20 % för klimat och 20 % för gestaltning. Efter det har dessa viktade poäng summerats till en totalpoäng.

För pris och klimat har poängen satts baserat på de anbud som har lämnats in (pris per kvadratmeter ljus BTA bostad respektive CO₂ e/m² BTA). Gällande gestaltning har en jurygrupp bestående av stadsarkitekt, planarkitekt och bygglovshandläggare bedömt bidragen och rangordnat dem, se bilagt utvärderingsprotokoll gällande gestaltning, bilaga 1.

Utvärderingen summeras i tabellen nedan där det framgår att anbud 3, inlämnat av Sveafastigheter AB, har bedömts som vinnare av anbudstävlingen.

Anbud	Bolag	PRIS			KLIMAT			GESTALTNING		Totalpoäng
		Anbudspris	Poäng pris	Viktad poäng	Anbud klimat	Poäng klimat	Viktad poäng	Poäng gestaltning	Viktad poäng	
2	Heba	8 005	4	2,4	169	6	1,2	4	0,8	4,4
3	Svea	10 156	6	3,6	189	4	0,8	6	1,2	5,6
5	Bonava	7 105	2	1,2	233	2	0,4	2	0,4	2
6	Magnolia	7 500	3	1,8	298	1	0,2	1	0,2	2,2
7	Niam	9 027	5	3	217	3	0,6	3	0,6	4,2
8	Arwidsro	7 000	1	0,6	169	6	1,2	5	1	2,8

Tabell 1. Utvärdering av inlämnade anbud gällande kvarter Tallungen.

Markgenomförandeavtal

Kommunstyrelsen föreslås ingå markgenomförandeavtal med Sveafastigheter Pilen MergoCo AB. Markgenomförandeavtalet reglerar markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning samt bärande delar från kravställningar i anbudstävlingen samt det inlämnade anbudet.

Det regleras bland annat att Sveafastigheter ska tillse att klimatpåverkan för byggskedet begränsas till maximalt 189 kg CO₂e/BTA. Om detta belopp överskrids för den färdiga byggnaden utgår vite med 1 miljon kronor för varje 5 kg CO₂e/BTA som överskrids.

Även Sveafastigheters bebyggelseförslag är bilagt markgenomförandeavtalet och ska följas. Detta kommer bland annat följas upp i den i avtalet reglerade proaktiva bygglovsprocessen. Vidare regleras att Sveafastigheter ska ha erhållit startbesked inom två år från tillträde till fastigheten samt erhållit slutbesked tre år ifrån startbesked, annars utgår vite. I övrigt regleras bland annat att en grönytefaktor om minst 0,6 ska uppnås.

Bilagt till markgenomförandeavtalet finns även ett förslag till marköverlåtelseavtal avseende försäljning av fastigheten Orminge 53:9. I marköverlåtelseavtalet regleras att Sveafastigheter ska erlagga en köpeskilling baserat på 10 156 kronor per kvadratmeter ljus BTA bostad samt 3 000 kronor per kvadratmeter BTA lokal. Dessa belopp ska indexeras i förhållande till mäklarstatistikens index för utveckling av bostadspriser respektive KPI för lokaler fram till och med tillträdesdagen den 30 november 2026.

Förslag till markgenomförandeavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.

Tilldelning av budget

Kommunstyrelsen föreslås tilldela projekt Knutpunkten budget om 90,4 miljoner kronor netto, fördelat på 90,4 miljoner kronor i inkomster och 0 miljoner kronor i utgifter. Budgetbeslutet avser inkomster för markförsäljning som prognostiseras att inkomma under 2026. När projektet senast sökte budget för genomförandeskedet så ingick ansökan om budget för inkomster inte i det interna arbetssättet.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 2

	Inkomster	Utgifter	Netto
Tidigare sökt och beviljad projektbudget	13,2	-36,3	-23,1
Sökt budget i detta beslut	90,4	0	90,4
Ny projektbudget	103,6	-36,3	67,3

Exploateringsenhetens utredning och bedömning

Exploateringsenheten bedömer att förslag till vinnare av anbudstävlingen, markgenomförandeavtal samt reviderad inkomstbudget sammantaget medför positiva konsekvenser för kommunen och förordar att förslag till beslut fattas.

Ekonomiska konsekvenser

Sveafastigheter har i sitt anbud uppskattat den nya bebyggelsen till cirka 8 700 kvadratmeter ljus BTA bostad. Detta innebär cirka 90 miljoner kronor i köpeskilling till kommunen. Detta ligger i nivå med projektets tidigare bedömning och prognos. Verkligt utfall av köpeskillingen kommer att regleras efter antal kvadratmeter BTA i beviljat bygglov samt regleras enligt index.

Kvarter Talldungen ingår i stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten som förväntas medföra ett positivt netto, inklusive övriga kalkylposter så som tomträttsavgäld som genereras av men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, om cirka 101 miljoner kronor. Detta fördelat på cirka 139 miljoner kronor i inkomster, samt i cirka 38 miljoner kronor i utgifter. Beräknat nuvärdet av framtida årliga tomträttsavgälder är på cirka 35 miljoner kronor.

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 vidtas 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 under planprocessen. Sveafastigheter åtar sig att arbeta med grönytefaktorn om minst 0,6 samt tillse att klimatpåverkan för byggskedet begränsas till maximalt 189 kg CO₂e/BTA.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 3 december 2025

Bilaga 1. Utvärdering gestaltning

Bilaga 2. Markgenomförandeavtal

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Johan Buhre
Projektledare
Exploateringsenheten

Beslutet ska skickas till:

- Sveafastigheter AB