

2025-09-01

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

KFKS-2015-00829

§ 225

Anbudstävling avseende fastigheten Orminge 53:9 inom stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten

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 (besluts punkt 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 ljust 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.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2025-08-28

Bilaga 1 utkast till tävlingsinbjudan

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 19 augusti 2025 § 113

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till det utsända förslaget.

I bifallsyrkandet instämde Johan Krogh (C), Desha Svenneborg (MP), Monica Brohede Tellström (L) och Karin Teljstedt (KD).

Henrik Unosson (S) yrkade att ärendet skulle avslås med följande motivering:

”för att återkomma med hur marken ska användas för områdets bästa.”

I avslagsyrkandet instämde Tomas Ottosson (V) och Mikael Carlsson (NL).

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns två förslag till beslut: yrkande om bifall till det utsända förslaget samt avslag på detsamma.

Ordföranden ställde förslagen mot varandra, och fann att kommunstyrelsen hade beslutat i enlighet med det utsända förslaget.

Reservationer

Henrik Unosson (S), Gunnel Nyman Gräff (S) och Johanna Kvist (S) reserverade sig mot beslutet och angav följande:

Utvecklingen av Orminge har haft ett högt tempo. Flera områden och fastigheter har bebyggts och fler återstår. Framför allt har många fler bostäder byggts och planeras än i de ursprungliga planerna. Samtidigt har konjunkturen mattats av vilket har inneburit en inbromsning. Knutpunkten ligger mitt i nybyggnationen intill Orminge centrum. Det är fortfarande en stor del av fastigheten som inte är bebyggd och det finns gamla träd och buskar kvar, vilket är unikt för området. Det är överlag väldigt lite grönska kring Orminge C vilket gör att de nya bostäderna i kanten av centrum hamnar i ett hårdgjort område som riskerar att bli väldigt varmt. Detaljplanen för Knutpunkten antogs för över 5 år sedan, och vi anser att med en omvärld som har förändrats behöver vi som politiker stanna upp, tänka efter och kanske värdera om platsers betydelse.

De förändringar i klimatet och andra behov som har uppstått under dessa år gör att vi tycker att det är klokt att avvakta och fundera igenom vad som har störst och bäst nytt på denna plats. Planeringen av området behöver se till helheten, infrastrukturen (parkering, bilar, gångvägar, kollektivtrafik), grönområde och grönstruktur.

Slutsatsen kan vara att gå vidare med den ursprungliga planen, men det kan också vara att spara mer av berg och grönstråk, gamla träd, och se vad som är bäst att göra för att skapa mervärde för de som ska bo där, för Orminge centrum och för övriga boende i Boo.

Mikael Carlsson (NL) reserverade sig mot beslutet och angav följande:

Nackalistan tycker att kommunen bör sträva efter att nybebyggelse i centrala områden även bör innebära mervärden för hela området. Genom att i anbudstävlingar och dylikt ta fram

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

olika kriterier på värden kan ses som mervärden för de som redan bor och vistas i området såsom exempelvis så skulle det kunna innebära lekplatser eller för allmänheten öppna innergårdar. Det skulle också kunna innebära att man planerar eller placerar allmäntillgängliga ytor och lokaler som ger ett mervärde i området. Här tror vi att vi kan utveckla ett område med kvalité istället för att stirra sig blind på antal bostäder och priset. Eftersom vårt förslag inte vann gehör i utskottet så väljer vi nu att stödja Socialdemokraternas avslagsyrkande som innebär att kommunen behåller marken för att i ett senare skede kunna se vilka värden och funktioner som behövs i området och först därefter bestämma vad som ska göras av marken.

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau lät anteckna följande för Moderaterna:

Det här kvarteret blir lite av en entré till Orminge, det första man ser när man kommer till Orminge. Därför är det lite extra viktigt att det får en fin gestaltning som tillför nya estetiska och arkitektoniska kvaliteter till området. Konkreta klimatkrav är också viktiga att ställa, därför har vi lagt till sådana krav i utvärderingen.

Socialdemokraterna och Nackalistan ville avslå förslaget idag och yrkade att marken inte ska bebyggas. Detta trots att de själva var med på detaljplanen och att förnyelsen av Orminge centrum bygger på att man får in dessa markintäkter på ca 100 miljoner kronor. Varifrån ska då pengarna komma för alla de stora investeringar som vi gjort och gör i Orminge med centrala parken, 11-spelarplan, trafiksäkerhet, bättre vägar och nya bostäder? Ska man stoppa arbetena med nya bussgatan och lämna stora hål? Eller vill de höja skatten för att kompensera för intäktsbortfallet? Den här typen av ”springa från notan”-politik håller inte. Ett seriöst parti måste vara både långsiktigt och konsekvent i sina ställningstaganden och kunna svara på hur saker och ting ska finansieras.

Vi noterar också att Nackalistan ville sälja marken för två veckor sedan, då ärendet behandlades i stadsutvecklingsutskottet. Nu har de tvärvänt och säger nej, utan någon ytterligare förklaring. Som så ofta förut.

I ovanstående protokollsanteckning från Moderaterna instämde Karin Teljstedt för Kristdemokraterna:

Johan Krogh lät anteckna följande för Centerpartiet:

För att begränsa och motverka den pågående klimatkrisen måste vi göra mer för att ställa om byggandet. Centerpartiet ser därför positivt på att vi nu i ytterligare en markanvisning utvärderar utifrån klimatpåverkan, i det här fallet i kombination med pris och gestaltning. Framåt ser vi dock ett behov av att klimatpåverkan ska väga ännu tyngre. Byggandet måste ställa om och då måste vi som offentlig aktör våga vara modiga för att driva utvecklingen framåt tillsammans med byggaktörer och andra intressenter på marknaden.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Monica Brohede Tellström lät anteckna följande för Liberalerna:

Den här delen av Orminge centrum kommer vara det första man ser för väldigt många av de som kommer till Orminge, och gestaltningen blir en särskilt viktig del av byggprocessen. Därför är det utmärkt att det blir en del av bedömningsgrunden i markanvisningstävlingen. På så sätt visar vi att gestaltningen är viktig redan från början. Det är också bra att vi kommer utvärdera med avseende på klimatpåverkan, tillsammans med gestaltning och pris.

Tomas Ottosson lät anteckna följande för Vänsterpartiet:

Vänsterpartiet anser inte att kommunens utbyggnad ska finansieras genom markförsäljningar. Kommunens mark är en ändlig resurs, och framtida utveckling av kommunens infrastruktur kommer inte kunna finansieras på samma sätt. Vi anser att det vore en bättre lösning att erbjuda exploatören en tomträtt istället. Att sälja marken till högsta bud ger en intäkt idag och medför mycket höga boendekostnader för dem som flyttar in. Med ett tomträttsavtal skulle nyproduktion kunna ske till en lägre kostnad. Vänsterpartiet anser också att det vore rimligt om anbudstävlingens urvalskriterier omfattade såväl låga boendekostnader för lägenheterna och att byggnaden anpassas för att ge låga klimatutsläpp.

Desha Svenneborg lät anteckna följande för Miljöpartiet:

Med både ett nytt klimat- och miljöprogram och erfarenheterna av den klimatsmarta markanvisningen borde alla möjligheter finnas för markanvisningar med mer offensiv inställning till klimat och miljö. Byggande är en stor källa till utsläpp och ett område där Nacka kan göra stor skillnad och det är dessutom vid just markanvisningar vi har möjlighet att påverka och låta våra offensiva klimatmål få genomslag i praktiken. Här är det en central detaljplan med till stor del ianspråktagen mark. Det finns alla möjligheter att skapa något i framkant med goda möjligheter till såväl hållbart boende som hållbar mobilitet.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

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:

-