



Moe 405/2026

Förutsättningar för markanvisning av
fastigheten Latorp 3:55 för byggnation i

Södra Garphyttan

Örebro kommun



ÖREBRO

BAKGRUND OCH OMRÅDET

Örebro kommun söker nu en aktör som är intresserad av att utveckla fastigheten Latorp 3:55.

Latorp 3:55 ligger i södra Garphyttan, ca 16 km väster om Örebro. Garphyttan är en tätort med ca 1500 invånare och består mestadels av villabebyggelse. Här finns också förskola samt låg- och mellanstadieskola, fritidsgård, bibliotek samt livsmedelsbutik. Det finns god kollektivtrafik med regionbussar som går från hållplats Trådvägen ca 500 m från fastigheten.

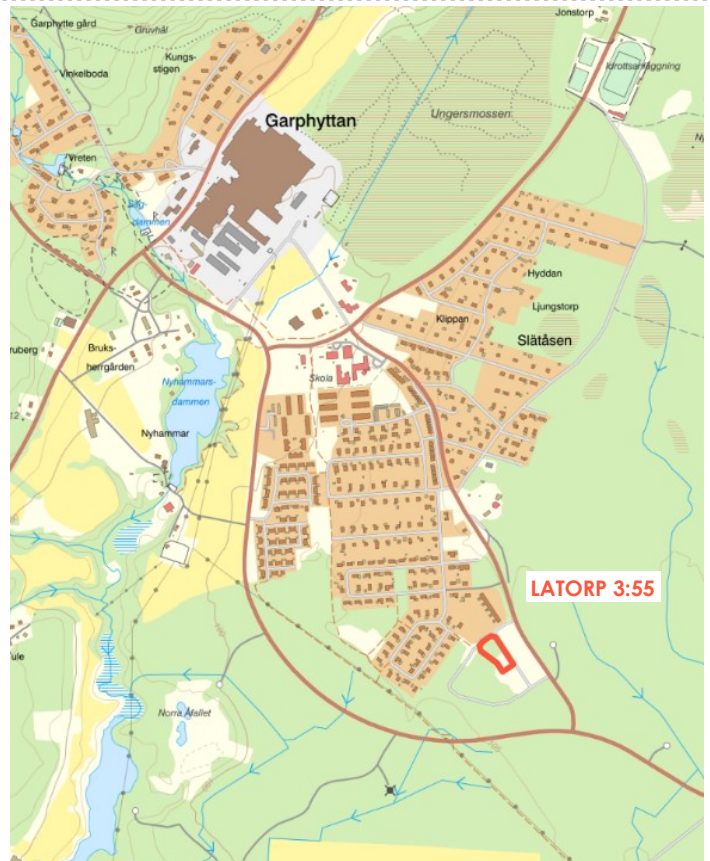
Garphyttan har växt fram kring bruksområdet som etablerades i början av 1900-talet. Under 1950-talet växte tätorten med villor och senare med radhus och kedjehus. Därefter har mer storskaliga flerbostadshusområden uppförts, framförallt vid slutet av 70-talet.

Området präglas av närheten till naturen med Kilsbergen och Ånnaboda bara 7 km bort. Här finns det goda möjligheter till olika motions- och idrottsformer såsom fotboll, skidåkning och terrängcykling. Inom tätorten finns flera mindre grönområden för rekreation och lek.

Fastigheten ingår i ett större utbyggnadsområde som kommunen utvecklar i södra Garphyttan. I angränsning till tomten finns villatomter som ska säljas till privatpersoner. På fastigheten bredvid byggs ett gruppboende. En anslutande park söder om fastigheten har färdigställts under våren 2026.

Enskilt huvudmannaskap

För Garphyttan gäller enskilt huvudmannaskap vilket innebär att Örebro kommun inte är huvudman för allmän platsmark i form av vägar och parker. Drift och underhåll av de allmänna platserna sköts av samfällighetsföreningen Garphyttans vägförening. Örebro kommun har byggt ut vägarna omkring fastigheten och överlämnat till samfällighetsföreningen.



Latorp 3:55 läge i Garphyttan



Gångstig i närområdet



Ånnaboda, fotograf Fredrik Kellén

FASTIGHETENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Detaljplan

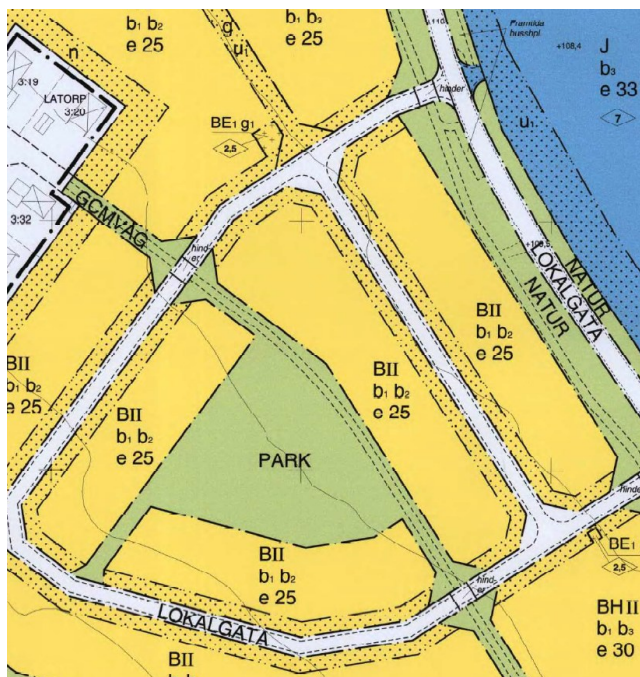
För området gäller *Detaljplan för Garphyttan 5:13 m.fl.* (1880-P597) som fick laga kraft 2009.

Fastigheten Latorp 3:55 har en areal på ca 4 068 m². Detaljplanen medger bostäder på en byggrätt av maximalt två våningar. Största tillåtna byggnadsarea är 25% av fastighetsarean (ca 2 034 m² bruttoarea, BTA).

Fastigheten ansluter till park samt gång- och cykelbana i väster, Plattrådvägen i norr och Fjädevägen i öster. I söder ligger fastigheten Latorp 3:56 där ÖBO omsorgsfastigheter bygger ett gruppboende.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten och avlopp, el och stadsnät finns i Fjädevägen. Dagvatten ska avledas till grönytor för



Utklipp från detaljplanen



Bild på tomten, vy nordväst från Fjädevägen



Latorp 3:55 markerad i rött

fördröjning inom den egna tomten innan anslutning till det allmänna dagvattensystemet.

Del av fastigheten har sanerats efter att rödfyr påträffats. Provtagning efter saneringen visar på halter under riktvärdet för känslig markanvändning.



Bild på tomten, vy mot norr tagen från GC-bana i väster



Bild på nybyggd GC-bana i anslutning till tomten

Gestaltungsambitioner

Garphyttan karaktäriseras av det omgivande skogslandskapet som bryts upp och möter den byggda miljön. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till platsen och dess befintliga natur och topografi.

Viktiga aspekter att ta hänsyn till är områdets karaktär samt befintliga träd på fastigheten. Kommunen ser positivt på att behålla den befintliga vegetationen men också att tillföra ny grönska. Det finns ett antal större tallar på fastigheten som kan tänkas in som en viktig kvalitet i den framtida boendemiljön. Grönskan är positiv för att anpassa bebyggelsen till Garphyttans naturnära läge, men har också fördelar för bland annat boende- och utemiljön, temperaturutjämning och dagvatten. Lägre andel hårdgjorda ytor är också ett sätt att möjliggöra plats för fler gröna ytor och växtlighet - ytor som även kan användas för uteplatser, trädgårdar eller rekreation.

Grönska går i hand i hand i hur fastigheten disponeras, det vill säga hur bebyggelse och funktioner som parkering och uteplatser placeras. Stor vikt läggs därför på hur bebyggelsen placeras utifrån fastighetens förutsättningar och i förhållande till grönska och nödvändiga funktioner. Utöver placering värderas också en omsorgsfull utformning av bebyggelsen när det kommer till exempelvis material- och färgval anpassat till platsen.



Ett nyare exempel på hur bebyggelsen, materialval och färgsättning kan anpassas till en naturnära och lantlig miljö



Två exempel på befintlig småhusbebyggelse i Garphyttan. Bilderna visar att det finns variation i bostadsformer och materialval, men att den gemensamma egenskapen är stora trädgårdar samt dess närhet till skog och natur

Parkering

Tillkommande byggnads behov av parkering för bil och cykel ska lösas på den egna fastigheten och dimensioneras utifrån Örebro kommuns parkeringsnorm, finns att läsa här: [Parkeringsnorm Örebro kommun](#).

Smart disponerade parkeringslösningar uppmuntras för att minska andelen hårdgjorda ytor och främja gröna miljöer i direkt anslutning till bostäderna. In- och utfart till parkeringar ska planeras så att backande fordonsrörelser ut i gatan undviks i så stor utsträckning som möjligt. En samlad parkeringslösning kan vara ett sätt att skapa trygga och trevliga boendemiljöer.



Parkeringslösningar i anslutning till bostaden kan med fördel kombineras med grönska



Exempel på hur grönska kan integreras i förgårdsmarken. Illustrerar även omsorg av materialval i en lantlig miljö



MARKPRIS

Örebro kommun tillämpar fasta markpriser. Mark för flerbostadshus prissätts enligt den maximala bygg rätt som gällande detaljplan tillåter uttryckt i kvadratmeter BTA (bruttoarea) bygg rätt. Bygg rätten på fastigheten Latorp 3:55 tillåter 2 034 kvm BTA.

Kvadratmeterpriset styrs av kommunens zonindelning för prissättning av bostadsmark samt vilken upplåtelseform som planeras. Latorp 3:55 ligger i zon 5 där priset ska baseras på värdering. En värdering har tagits fram i maj 2025. Värderingen anger ett pris om 850 kr/kvm BTA för bostadsrätter/ägar rätter och 650 kr/kvm BTA för hyresrätter (2025 års pris, indexuppräkn ing sker årligen med byggkostnadsindex).

PROCESS OCH TIDPLAN

Markanvisning

Intresseanmälan kan göras löpande och bygg aktör väljs ut då ett intressant förslag inkommer. Bygg aktören har då en förstudie framför sig där de ska ta fram ett förslag på byggnation på fastigheten. Under tiden har kommunen fortlöpande kontakt med bygg aktören för att kunna guida vidare i processen. Efter förstudien är det dags för reservation. I reservationsavtalet för binder sig Örebro kommun att sälja till aktören, under förutsättning att kraven i avtalet uppfylls under reservationstiden.

Förstudie

Förstudien är tidsbegränsad mellan sex till nio månader. Under förstudietiden för väntas följande av bygg aktören:

- Presentera ett förslag på vad och hur man avser bygga området. Förslaget måste rymmas inom gällande detaljplan och ska förhålla sig till förutsättningarna i detta dokument.
- Hålla tidplanen.
- Ta fram en pdf-bilaga med följande handlingar och material: situationsplan, fasadskisser, kulör- och materialval, takutformning, en eller flera illustrationer, sektioner, normalplan samt bottenplan, gårds- och trädgårdsutformning, parkeringsbehov och parkeringslösning, avfallslösning, lägenhetsstorlek, lägenhetsantal, BTA.

Reservationsavtal

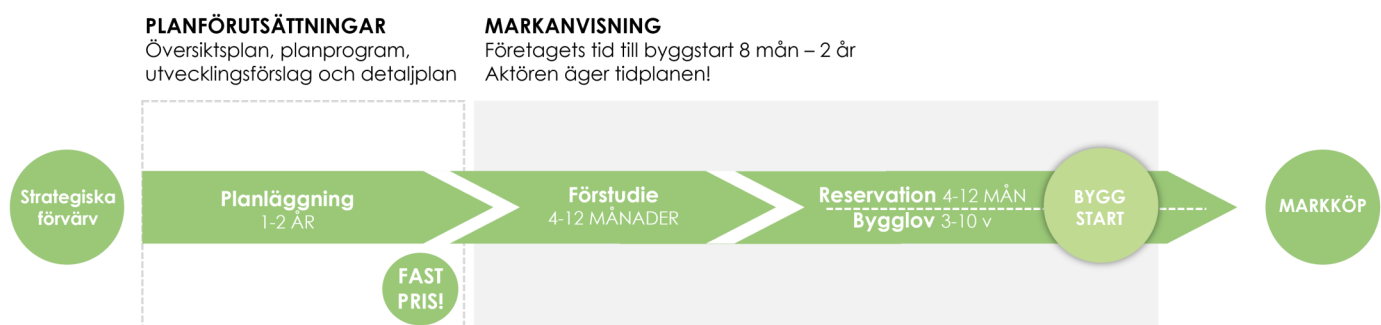
Reservationsavtalet är tidsbegränsat till sex till tolv månader. I avtalet för binder sig Örebro kommun att sälja fastigheten till bygg aktören, under förutsättning att följande krav uppfylls:

- Att ansöka om och beviljas bygglov för projektet i enlighet med det förslag till byggnation som framtagits under förstudien och som godkänts av Örebro kommun.
- Att det faktiska bygget har påbörjats.

För reservationen betalas 10 % av det slutliga försäljningspriset per år. Reservationsavgiften räknas av mot priset, om köpeavtalet skrivs inom reservationstiden. Avgiften betalas inte tillbaka om det inte skulle gå att träffa någon slutlig överenskommelse inom reservations tiden. Uppfylls kraven inom reservationstiden, tas steget till ett slutligt köpekontrakt.

Köpekontrakt/köpebrev

Det är först när byggnationen har påbörjats som det slutliga köpekontraktet tecknas. Därefter erläggs köpeskillingen, med avdrag för det som tidigare erlagts i reservationsavgift. Efter det kan fastighetsöverlåtelsen lagfaras och det är möjligt att inteckna fastigheten.



Processbild som visar hur Örebro kommun arbetar med markanvisningar.

INTRESSEANMÄLAN

Intresseanmälan kan lämnas in löpande.

Intresseanmälan lämnas in genom att maila till linnea.nyqvist@orebro.se.

Följande ska ingå i intresseanmälan:

- En kort beskrivning i text av vad ni önskar bygga (t.ex. vilken typ av hus, upplåtelseform).
- Eventuella referensprojekt (1-2 stycken) på vad ni har byggt tidigare. Om ni inte har några referensprojekt behöver detta inte skickas med.
- Ett par enklare konceptbilder som visar ungefär hur byggnaderna avses att gestaltas. Bilderna behöver inte vara från projekt som ni har byggt tidigare och är endast avsedda att fungera som inspirationsbilder.

Krav för att delta

Följande krav ska uppfyllas av det bolag som lämnar in intresseanmälan i markanvisningen:

- Företag som deltar i markanvisning ska uppnå kreditklass 3 eller högre hos Syna, kommunens tjänst för kreditupplysning. Kommunen utför kreditupplysningen.
- Företag som deltar i markanvisningen ska vara godkänd för F-skatt.

Utvärdering av intresseanmälningar

Utvärdering av inkomna intresseanmälningar görs av en tjänstemannagrupp. Det som utvärderas är om bolaget uppfyller kraven för att delta och om den föreslagna bebyggelsen kan passa på platsen.

Beslut om att tilldela en byggaktör en förstudie fattas av ansvariga politiker från Örebro kommun. Örebro kommun har fri prövningsrätt av inkomna intresseanmälningar.

Kontakt

Frågor besvaras av:

Linnéa Nyqvist, exploateringsingenjör
linnea.nyqvist@orebro.se, 019-21 50 24

