



Moe 31/2025

Inbjudan till markanvisning av fastigheten
Nikolai 3:369 för byggnation av bostäder i

Södra Brunnsparken

Örebro kommun



ÖREBRO

FASTIGHETENS FÖRUTSÄTTNINGAR

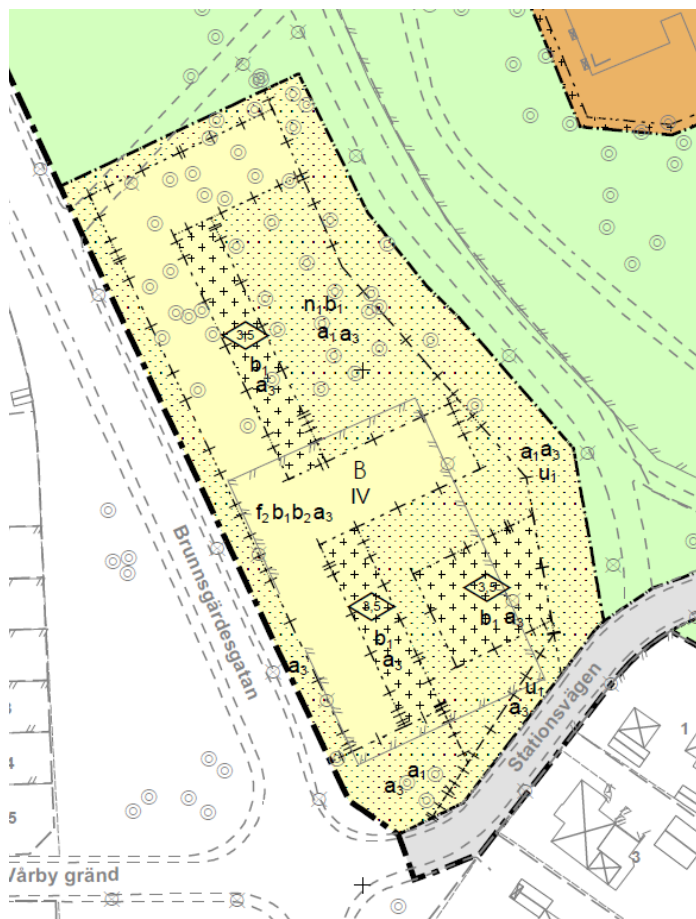
Detaljplan

För området gäller *Detaljplan för del av fastigheten Nikolai 3:352 m.fl.* som fick laga kraft 2022.

Fastigheten Nikolai 3:369 är belägen i Brunnsparkens södra del och har en areal på 7 943 m². Detaljplanen medger bostäder på en byggrätt i maximalt fyra våningar. Byggrätten är markerad och angränsar till prick- och kryssmark som inte får bebyggas. Fotavtrycket för byggrätten är 2 240 m² och byggrätten är 8 960 m² bruttoarea (BTA). Se detaljplanen för mer detaljer.

Inom fastigheten finns det flera skyddsvärda träd. För att skydda träd inom kvartersmarken finns bestämmelsen n¹ ”Utmarkerade träd i plankartans grundkarta får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk”. Marklov krävs för nedtagning av träd genom bestämmelsen a¹. Utmarkerade träd ska bevaras och därför bör kommande bebyggelse anpassas utefter dessa förutsättningar.

Vid markundersökningar under detaljplanprocessen påträffades föroreningshalter över riktvärden för känslig markanvändning i södra delen. Örebro Kommun sanerar ytan innan försäljning enligt kommunens riktlinjer för exploatering.



Utklipp från plankartan



Grusplan på fastigheten



Brunnsgärdesgatan med fastigheten till höger



Fastigheten i bild i hörnet mellan Stationsvägen och Brunnsgärdesgatan



Gång- och cykelbana öster om fastigheten.

Teknisk försörjning

Bostäderna kan anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar. Anslutning sker till punkt som ledningsägaren anvisar.

Området kan anslutas till fjärrvärme och elnät. Varje fastighet ska ha tillräckligt utrymme för avfallssortering. Avfallslösning ska placeras och utformas enligt Örebro kommuns avfallsföreskrifter.

Parkering

Tillkommande byggnads behov av parkering för bil och cykel ska lösas på den egna fastigheten och dimensioneras utifrån Örebro kommuns parkeringsnorm. Parkeringen bör utformas i samklang med gårdsytan för en bra hellslösning som undviker stora hårdgjorda ytor.

Fastigheten ligger med goda avstånd till service och kollektivtrafik vilket bidrar till ett minskat behov av att äga och använda bil. Det är därför positivt att reducera bilparkeringstalet med hjälp av tillämpning av resande- och mobilitetsåtgärder. Läs mer om detta här: [Parkeringsnorm Örebro kommun](#).

Det är viktigt att utforma bra och lättillgängliga cykelparkeringar för att skapa förutsättningar för de boende att välja cykel. Läs mer om rekommendationer för cykelparkeringar till fastighetsägare: [Rekommendationer till fastighetsägare](#).



Befintlig ek på fastighet



Befintlig tall på fastighet

Gröna miljöer

Platsen karaktäriseras av den angränsande Brunnsparken vilket skapar en identitet som bör beaktas och utvecklas inför gestaltningen av bostäderna och gården. Den bostadsnära grönskan är mycket viktigt för trivsel och välbefinnande för de boende.

Gården ska utformas så att den samspelar med parken och naturen som angränsar till fastigheten. En gradvis övergång från det privata till det offentliga rummet kan gynna samspel och främja social hållbarhet genom att skapa möten mellan människor, stärka gemenskapen och trivsels i området.

Delar av gårdsutformningen får gärna innehålla halvpri-vata kvalitéer så det inte upplevs som stängt mot parken. Gården bör se inbjudande ut utan att göra avkall på den privata sfären för de boende.

Inom gården uppmuntras trädgårdsytorna till sociala aktiviteter för att skapa en levande miljö. Plats för möten, rekreation samt växtlighet och grönska bör prioriteras här. Utformningen av det gröna bör fokusera på befintlig växtlighet som vävs samman med mer tillrättalagda trädgårds-kvalitéer.



Gångbana intill fastighet (höger i bild)

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

Detaljplanens prickmark mot Brunnsgärdesgatan ger möjlighet att arbeta med gröna förgårdsmarker som kan hjälpa till att anpassa de nya bostäderna till de småskaliga husen väster i väster.

Detaljplanens bestämmelser reglerar bevarandet av träd. Utmarkerade träd på plankartan som innefattas av bestämmelse n₁ är skyddsvärda och ska bevaras. Lövträden inom området kan omfattas av biotopskydd och bör hanteras genom skyddsåtgärder. Därför bör bebyggelsen anpassas utefter dessa förutsättningar. Exempelvis vid utformning och höjdsättning av gården och husen är det viktigt att beakta den befintliga växtligheten.

Stora träd har en positiv påverkan på klimatet genom skuggbildning, bindning och lagring av koldioxid. Dessutom ger de identitet till platsen och hjälper till att skapa fina gröna miljöer.

Hållbarhet

Hållbarhet är en alltmer central del i stadsutveckling och Örebro kommun vill att ny byggnation ska ha fokus på miljömässig hållbarhet. I markanvisningen ställs krav och förväntningar som syftar till att minska klimatpåverkan, främja energieffektiva lösningar samt säkerställa goda gröna kvaliteter i bostadsområdena.

För att minska byggnaders klimatpåverkan ställs krav på att nå en skärpt nivå i förhållande till Boverkets föreslagna gränsvärden för klimatpåverkan i byggskedet. Även energianvändningen ska hållas på en nivå som är bättre än gällande krav i Boverkets byggregler (BBR). Aktörer som lämnar intresseanmälan ska redovisa åtgärder och arbetsätt som möjliggör att dessa krav nås.



Befintlig ek på fastighet

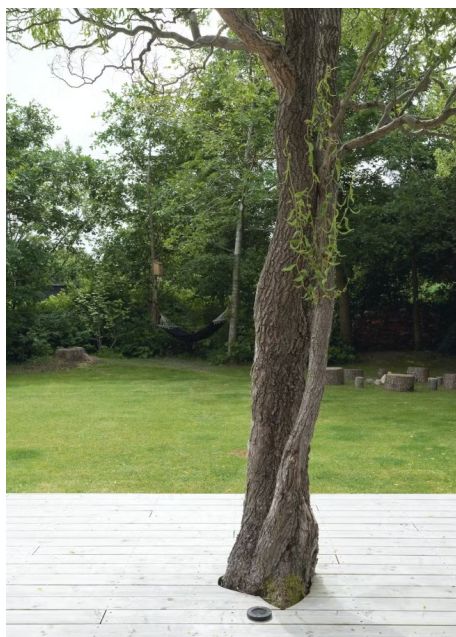
Grönytefaktor

I markanvisningen kommer grönytefaktor (GYF) enligt Sweden Green Building Council att appliceras samt följas upp. GYF är ett planeringsverktyg för att säkerställa bostadsnära grönska och gröna kvalitéer på bostadsgårdar. Syftet med GYF:en är att garantera att kvartersmark anläggs i enlighet med Örebro Kommuns ambitioner om att skapa en attraktiv och hållbar stad med grönska. Bevarandet av växtlighet och därmed bevarandet av den biologiska mångfalden på platsen är en viktig funktion i GYF-modellen.

Med hjälp av GYF beräknas andelen funktionella grönytor i förhållande till byggnader och hårdgjorda ytor. GYF för projektet tas fram vid markanvisningen och följs upp under markanvisningens gång.



Träd nära bostad, foto: Sjöström, Historiska Hem



Exempel på hur träd kan bevaras, foto: Andreas Mikkel Hansen



Plats för umgänge, foto: Homiku Home Decoration

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

Gestaltungsambitioner

Vid gestaltningen av både byggnad och utemiljö behöver hänsyn tas till mötet med parken och grönområdet samt mötet med småhusområdet och gatan. På gården ställs höga krav på utemiljön och sociala värden såsom ytor för umgänge. En tydlig avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats är viktig, samtidigt som den behöver utformas på ett bra sätt.

Markens nivåskillnad på ca 2,5 meter i nord-sydlig riktning kan hanteras genom exempelvis suterränglösning och terrassering av tomten. Den långa fasaden mot gatan bör delas upp gestaltningsmässigt för att skapa variation, exempelvis genom volymförändringar. Entréer ska placeras mot Brunnsgärdesgatan och utformas genomgående så att gården blir tillgänglig.



Välgestaltad tegelfasad och plåttak. Önneredsbodarna ritat av Semrén & Månsson. Foto: Semrén & Månsson/Kalle Sanner

Intrycket kan vara mer stadsmässigt mot Brunnsgärdesgatan men mer mjukt och lummigt mot parken och naturen. Gatan kan med fördel få karaktären av en stadsgata i högre grad än vad den är idag. Ambitionen är också att anpassa stadsbilden till den småskaliga omgivningen.

Området karakteriseras av bebyggelse från olika tidsepoker, därmed är det inte givet hur ny bebyggelse ska utformas. Det kan göras i olika stilar och material förutsatt att förslaget håller hög kvalitet.



Trädetaljer i fasad och utemiljö med generös grönska. Ramselyckan, arkitekt Okidoki. Foto: Okidoki



Välgestaltad fasad med stora fönster och genomtänkt färgsättning. Gulsparven i Huddinge, arkitekt Brunnberg & Forshede. Foto: Robin Hayes



Välgestaltad träfasad och förgårdsmark. Genomtänkt färgsättning som skapar variation i fasaden. Kv. Navaren, arkitekt Semrén & Månsson, foto: Kalle Sanner



Generösa balkonger och innergård som skapar koppling mellan bostäderna och utemiljön. ETC hyreshus, arkitekt Kaminsky Arkitektur, Hans Eek. Foto: Kaminsky

MARKPRIS

Örebro kommun tillämpar fasta markpriser. Mark för flerbostadshus prissätts enligt den maximala byggrätt som gällande detaljplan tillåter uttryckt i kvadratmeter BTA (bruttoarea) byggrätt. Detaljplanen tillåter 8 960 BTA på fastigheten Nikolai 3:369.

Kvadratmeterpriset styrs av kommunens zonindelning för prissättning av bostadsmark samt vilken upplåtelseform som planeras. Nikolai 3:369 ligger inom zon 2, vilket innebär ett pris om 3 558 kr/kvm BTA för bostadsrätter/ägaranderrätter och 2 286 kr/kvm BTA för hyresrätter (2026 års pris, indexuppräknin9 sker årligen med byggkostnadsindex).

Fastighetens totalpris blir därmed 31 879 680 kr för bostadsrätter/ägaranderrätter eller 20 482 560 kr för hyresrätter (2026 års pris)

PROCESS OCH TIDPLAN

Markanvisning

Markanvisningen inleds maj 2026 och aktörer väljs ut under hösten 2026. Den utvalda byggaktören har då en förstudie framför sig där de ska ta fram ett förslag på byggnation på fastigheten. Under tiden har kommunen fortlöpande kontakt med aktören för att kunna guida vidare i processen. Efter förstudien är det dags för reservation. I reservationsavtalet förbinder sig Örebro kommun att sälja till aktören, under förutsättning att kraven uppfylls under reservationstiden.

Förstudie

Förstudien är tidsbegränsad till nio månader. Under förstudietiden förväntas byggaktören presentera:

- Situationsplan, fasadskisser, kulör- och materialval, takutformning, en eller flera illustrationer, sektioner, normalplan samt bottenplan, gårds- och trädgårdsutformning, parkeringsbehov och parkeringslösning, avfallslösning, lägenhetsstorlek, lägenhetsantal, antal BTA och GYF-faktor.

Förslaget ska rymmas inom gällande detaljplan och vara genomförbart inom ramen för markanvisningens tidplan.

Reservationsavtal

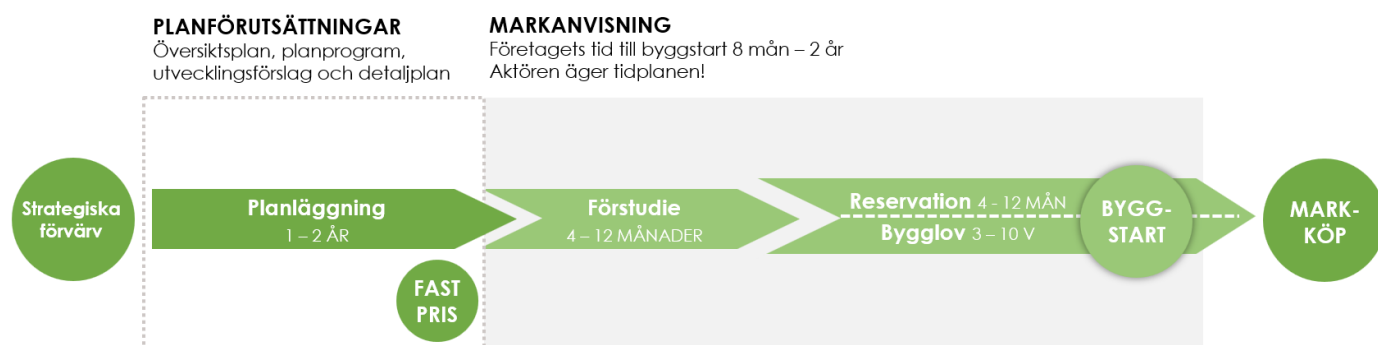
Reservationsavtalet är tidsbegränsad till tolv månader. I avtalet förbinder sig Örebro kommun att sälja marken till aktören, under förutsättning att följande krav uppfylls:

- En preliminär beräkning av klimatpåverkan
- Beviljat 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 köpeskillingen, om köpeavtalet skrivs inom reservations-tiden. Avgiften betalas inte tillbaka om ingen slutlig överenskommelse kan träffas inom reservationstiden. 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 sker i två steg. Steg 1 innebär en enklare anmälan, varefter ett antal aktörer väljs ut till att gå vidare till steg 2. Där får de utvalda aktörerna möjlighet att skissa på tänkt bebyggelse på tomten. Nedan beskrivs vad inlämning till respektive steg ska innehålla, vilka krav företaget ska uppfylla för att delta samt hur kommunen bedömer inkomna förslag.

Steg 1— Krav för att delta

Följande krav ska uppfyllas av de företag som lämnar in intresseanmälan i markanvisningen. Markanvisningen får under processens gång inte överlåtas till annat företag utan kommunens skriftliga godkännande.

- Företag som deltar i markanvisningen 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.
- Byggnadens klimatpåverkan (för livcykelmodul A1-A5 i kg CO₂e/m² BTA, enligt BBR med tillägg av IVL) ska ej överstiga 281 för flerbostadshus. IVL:s Anvisningar för LCA-beräkning av byggprojekt, version 2025-02, finns på [Anvisningar LCA](#).
- Byggnadens årliga energianvändning i kWh/m², Atemp enligt BBR ska vara minst 30 % lägre än BBR vid normalår.
- En beskrivning av åtgärder och process för att nå nivån avseende årlig energianvändning ska lämnas in och kommer bedömas. Referenser som styrker anbudsgivarens erfarenhet av att bygga med låg energianvändning kan lämnas för att underlätta bedömningen. (Max 2 000 tecken)
- Företaget ska uppvisa referens avseende genomförandeförmåga från tidigare genomförda projekt som inte slutförts längre än 7 år tillbaka från dagen för inlämnade markanvisningen. Referensprojekt kan vara ett av bolagets egna projekt eller två referensprojekt från tidigare verksamhet. Referensprojekten ska vara relevanta, dvs. från flerbostadshus eller likvärdig byggrätt som efterfrågas i denna markanvisning.

Presenteras i en bilaga (pdf) med kort beskrivning och bilder av slutfört referensprojekt (ej illustrationer/3D-renderingar).
- Inspirationsbilder/konceptbilder som visar gestaltungs-koncept för bostäderna. Bilderna kan visa en gestaltning ni ser som förebild eller inspireras av för bostäderna. Bilderna behöver inte vara från projekt som ni själva byggt.

Presenteras i en bilaga (pdf) med tillhörande kort beskrivning om vilka kvalitéer på bilderna som kan tas vara på i projektet, t.ex. om det gäller övergripande gestaltning eller särskilda detaljer från bilderna. Max en A4 med bilder/beskrivning.

Steg 1— Innehåll i intresseanmälan

Följande ska ingå i intresseanmälan steg 1:

- Beskrivning av företaget: affärsidé, pågående projekt och ekonomisk kapacitet. (Max 1 500 tecken)
- Beskrivning av projekttid avseende exempelvis hus-typ, målgrupp, upplåtelseform, m.m. (Max 2 000 tecken)
- Beskrivning av hur projektet är tänkt att genomföras avseende tidplan, finansiering, organisation, byggaktör, arkitekt och landskapsarkitekt). (Max 2 000 tecken)
- En beskrivning av åtgärder och arbetssätt för att nå kravställd nivå för klimatpåverkan. Referenser som styrker anbudsgivarens erfarenhet av att bygga med låg klimatpåverkan kan lämnas för att underlätta bedömningen. (Max 2 000 tecken)

Inlämning

Inlämning sker via kommunens E-tjänst senast 15 september:

LÄNK TILL ANMÄLAN

Den efterfrågade informationen som beskrivs ovan fylls i direkt i e-tjänsten tillsammans med kontaktuppgifter. I e-tjänsten kan en pdf – eller wordbilaga med referensprojekt och inspirationsbilder bifogas.

För att ta del av detaljplanen gå in på [Mer Örebro](#)

Steg 2 — Innehåll i intresseanmälan

De aktörer som väljs ut från steg 1 ska i steg 2 presentera följande:

- Situationsplan som illustrerar föreslagen bebyggelse och utemiljöer såsom gård och parkeringslösning.
- Enkel skiss som visar gestaltningen på fasad mot Brunnsgärdesgatan i väst och Brunnsparken i öst. Skissen ska visa hur fasaden är tänkt att gestaltas och hur bebyggelsens möter omgivningen.
- Beräknad GYF enligt Miljöbyggnad nybyggnad 4.1. Beräkningsmall finns [här](#) (reviderad 2026-02-20)
- Inspirationsbilder som visar gestaltningskoncept för byggnaderna och gårdsmiljöerna. Bilderna behöver inte vara från projekt som ni själva byggt. Tydlig beskrivning av vad i bilderna som kommer att implementeras i det aktuella projektet, t.ex. om det gäller övergripande gestaltning eller särskilda detaljer från bilderna.
- Enkla 3D-volymer, enligt LOD 2 i figur till höger, som visar tänkt bebyggelse. Filerna ska vara georefererade med Sweref 99 15 00. Leverans av 3D-volymer sker enligt:
 - Originalfilformat som de är ritade i
 - IFC baserad på originalfilen och
 - DWG baserad på originalfilen

Urval och bedömning

Urval och bedömning av intresseanmälningar görs av en tjänstemannagrupp bestående av exploateringsingenjör, planarkitekt, stadsarkitekt och exploateringschef. Beslut fattas av ansvariga politiker i Markplanerings- och exploateringsnämnden i Örebro kommun.

Steg 1

Urvalet av byggaktörer i steg 1 kommer att baseras på om företaget uppfyller grundkraven, bedömning av projekttid samt genomförandeförmåga avseende byggnation/referensprojekt och hållbarhetskriterier.

Steg 2

Urvalet i steg 2 kommer att grundas på projektets utformning avseende arkitektur/gestaltning, utemiljö, parkeringslösning, hänsyn till omgivningen samt bedömd genomförbarhet.

Örebro kommun har fri prövningsrätt av inkomna intresseanmälningar.

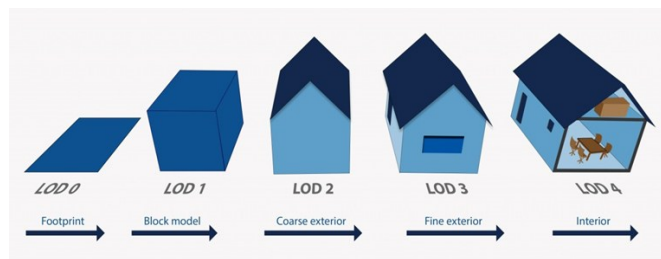


Illustration över olika nivåer av 3D-volymer, där vi efterfrågar volymer enligt LOD 2.

Tidplan Markanvisning

MAJ	E-tjänst för anmälan öppnar på www.orebro.se
SEPT	Steg 1 : Sista dag att lämna intresseanmälan är 15 september
SEPT	Steg 1: Urval klart och kvalificerade förslag kontaktas i slutet av september
NOV	Steg 2: Slutinlämning för nästa steg
DEC	Beslut om tilldelning förstudie

Kontakt

Frågor besvaras av:

Lina Royson, exploateringsingenjör
lina.royson@orebro.se, 019-21 45 51

Jonas Bäckström, planarkitekt
jonas.backstrom@orebro.se, 019-21 58 06