

INBJUDAN TILL MARKANVISNING FORNUDDENS GAMLA SKOLA

12 januari 2026–2 april 2026

INNEHÅLL

Inbjudan.....3

Vision4

Markanvisningsområdet.....5

Markanvisningsprocess och tidplan.....6

Förutsättningar7

Inlämning 11

Poängsättning och utvärdering steg 1 13

Poängsättning och utvärdering steg 2..... 14

Villkor 16

Underlag 17

INBJUDAN

Välkommen att delta i Tyresö kommuns markanvisningstävling för att bygga bostäder i form av radhus eller parhus i Fornudden.

Fornuddens gamla skolbyggnad som uppfördes under 70-talet är tagen ur bruk och en ny skolbyggnad har uppförts intill. På platsen där den gamla skolbyggnaden står önskar nu kommunen att utveckla ett trivsamt och småskaligt bostadsområde med radhus och/eller parhus. Området ligger i ett lummigt villaområde med direkt närhet till Fornuddsparken och sjön Drevviken. Alldeles intill markanvisningsområdet finns även förskola samt skola för åldersgrupp f-9, vilket gör området perfekt för familjer i olika skeden. Service och kollektivtrafikmöjligheter finns ett par minuter bort.

Kommunen vill nu hitta en aktör som på bästa sätt kan utveckla området i enlighet med kommunens vision och har därför utlyst en markanvisningstävling. Tävlingen kommer att genomföras i två steg:

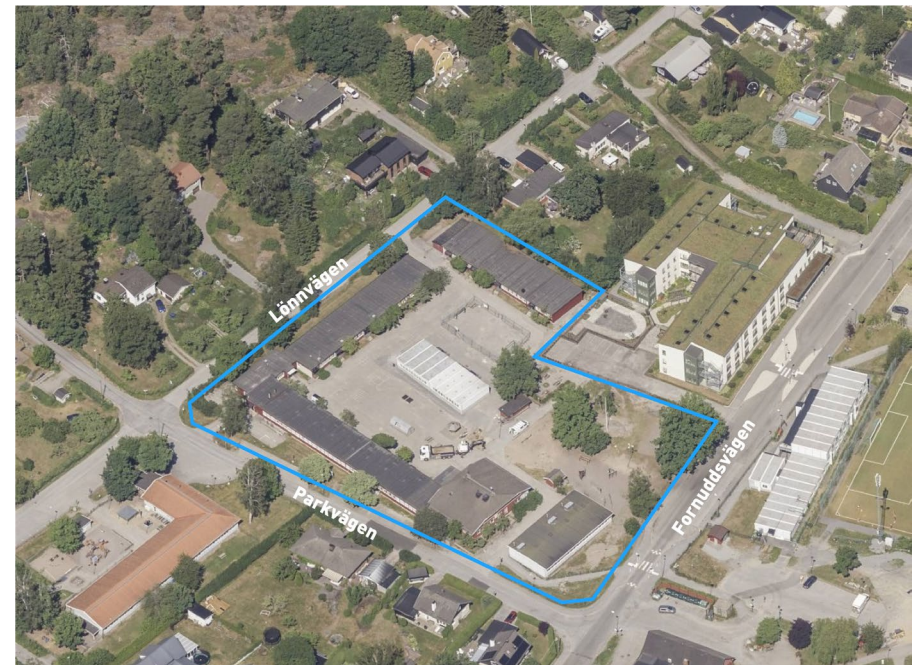
- Steg 1 – Intresseanmälan, öppen 12 januari – 6 februari 2026
- Steg 2 – Skissprocess med maximalt fem utvalda aktörer, 23 februari – 2 april 2026.

Tävlingen kommer att utvärderas genom en viktning av prisanbud och kvalitet. Utöver detta ska även byggaktören uppfylla vissa krav kopplat till genomförandeförmåga. Den aktör som tilldelas högst poäng i steg 2 kommer erbjudas att teckna markanvisningsavtal med kommunen under våren 2026.

Förutsättningarna för markanvisningstävlingen finns angivna i denna inbjudan. Anbudsgivare lämnar sitt anbud via webbsidan markanvisning.se. Att lämna anbud är kostnadsfritt, men kräver ett konto på markanvisning.se.

Markanvisningsområdet, som består av fastigheten Kumla 3:1247, är cirka 8300 kvadratmeter stort och beräknas kunna inrymma cirka 25–35 bostäder.

Beslut om planuppdrag fattades av Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden den 22 oktober 2025 § 81. Se bilaga 2 för tjänsteskrivelse.



Flygfoto med aktuellt område för markanvisning.

VISION

Tyresö kommuns övergripande vision lyder ”I Tyresö finns det hållbara livet, nära storstad, skog och skärgård. I Tyresö finns plats för alla – här trivs nya tankar. Tillsammans skapar vi trygghet och tillit. Tyresö är hemma!”

De projekt som tillskapas i Tyresö ska bidra till den övergripande visionen. Vid utvecklingen av Fornuddens har den övergripande visionen brutits ner till följande målbilder: *Där livet händer, Platsens arv och karaktär* samt *Hållbarhet som grund*.

Där livet händer

Fornuddens gamla skola ska utvecklas till en plats där familjer i olika skeden och konstellationer kan bo och mötas. Närheten till skola, förskola, park, vatten och service ger ett levande område perfekt för familjelivet. Bostäderna ska uppföras i olika storlekar och gärna med flexibla lösningar för att kunna följa och anpassas till boendes behov över tid. I kvarteret ska boende ha sin egna lilla trädgård att råda över likväl som att det ska finnas gemensamma ytor för umgänge och lek. Den gemensamma ytan ska gestaltas väl och fungera året om, för att kunna bidra till ett trivsamt vardagsliv. Parkering för bil ska samlas till några platser inom området och utrustas med möjlighet till laddning. Det ska finnas väl genomtänkta parkerings- och förvaringslösningar för cyklar, sparkcyklar, lådcyklar, barnvagnar med mera för en förenklad och aktiv vardag.

Platsens arv och karaktär

Bebyggelsen ska landa väl på platsen intill den trivsamma och lite brokiga villa-bebyggelsen med smala vägar, inbäddad i grönska och med närhet till Drevviken. Fornuddens gamla skola ska ges sin egen identitet, sprungen ur både närområdets bebyggelse och natur, och med inspiration av platsens arv. Färg- och materialval ska vara väl genomtänkta och harmonisera med varandra i ett sammanhållet men varierat uttryck. Fasadkompositionen ska vara genomarbetad och djupverkan ska bidra till ett levande uttryck.

De befintliga större ekarna och omkringliggande berg i dagen är karaktärsskapande för området och ska bevaras. Nyttillkommande grönska och genomsläppliga material ska bidra till en lugn och harmonisk känsla.

Hållbarhet som grund

Fornuddens gamla skola ska präglas av hållbarhet, både i byggskedet och i det efterföljande driftskedet. Boende ska flytta in i bostäder med lågt klimatavtryck där det är lätt att leva ett långsiktigt hållbart liv. Sunda och robusta material i såväl bostadsbebyggelse som i gemensamma anläggningar ger bostäder som åldras väl över tid. Ny grönska ska adderas till den befintliga och integreras i området samt nyttjas för dagvattenhantering. I och med att fastigheten är bebyggd ska det vara en naturlig del i projektet att arbeta med återbruk och cirkularitet. Delar av den befintliga grunden kan ge en bra struktur till den kommande bebyggelsen. Återbrukade material, inte nödvändigtvis från skolbyggnaden, kan bidra till ett cirkulärt flöde likväl som en karaktärsskapande gestaltning. Inom området uppmuntras nya och innovativa idéer, både i det stora och i det lilla, för att uppnå ett långsiktigt hållbart område.

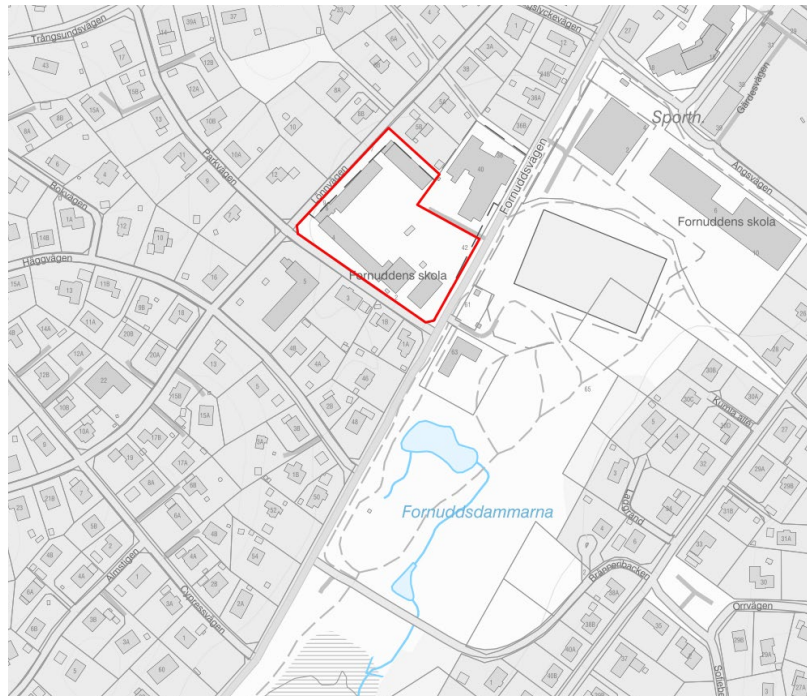


Ekar och berg i dagen på befintlig skolgård.

MARKANVISNINGSSOMRÅDET

Tävlingsområdet är cirka 8300 kvadratmeter och består av fastigheten Kumla 3:1247 som ägs av Tyresö kommun. På fastigheten finns flertalet uppvuxna träd, bland annat ekar, samt berg i dagen. Runt skolbyggnaden finns visst buskage och gräsbelädda slänter, större delen av skolgården är hårdgjord med asfalt och grus. Pareringsplatser finns längs med Parkvägen i sydväst. Den sydvästra skolbyggnaden har ett skyddsrum för 200 personer.

Fastigheten angränsar till Fornuddsparken där det bland annat finns fotbollsplan, lekplats och plats för rekreation. Fornuddsparken angränsar till Drevviken och i parken finns även en scoutstuga. Nordöst om området ligger ett vård- och omsorgsboende i tre till fyra våningar, samt Fornuddens skola. I sydväst ligger Fornuddens



Kartbild med markanvisningsområdet markerat i rött.

förskola. Fastigheten ligger i direkt anslutning till flera målpunkter för barn vilket innebär att många barn rör sig i området. Parkvägen och Fornuddsvägen är utpekade skolvägar.

I övrigt består bebyggelsen i närområdet i huvudsak av friliggande villabebyggelse av olika karaktär. Avståndet till Trollbäckens centrum är cirka 600 meter, där finns tillgång till närservice.



Flygfoto över Fornuddsparken och markanvisningsområdet.

MARKANVISNINGSPROCESS OCH TIDPLAN

Markanvisningsprocess i två steg

Tävlingen kommer att utföras i två steg. Inlämning i båda sker via markanvisning.se

Steg 1: Inlämning senast 6 februari 2026

Öppen inlämning där intresserade aktörer ska lämna in ett första förslag (se mer under inlämning), företagspresentation, referensprojekt för liknande projekt samt prisanbud. Efter en utvärdering kommer de 3–5 aktörer som tilldelats högst sammanlagd poäng gå vidare till steg 2. Utvärdering kommer ske genom en viktning mellan prisanbud, projekttid och referensprojekt. Det är fritt att besöka markanvisningsområdet under processen.

Steg 2: Inlämning senast 2 april 2026

De aktörer som har gått vidare till steg 2 ska nu vidareutveckla sina förslag. Inför påbörjande av steg 2 kommer varje aktör att erbjudas ett möte med kommunen. I steg 2 ska ett förenklat utkast till kvalitetsprogram enligt kommunens mall (se mer under inlämning) lämnas in och utvärdering sker genom viktning mellan kvalitet (projekttid/kvalitetsprogram och genomförandeplan) och prisanbud. I steg 2 kan ett gemensamt platsbesök ordnas vid intresse.

Den aktör som tilldelas högst poäng kommer att erbjudas att teckna markanvisningsavtal med kommunen. Kommunen arbetar aktivt med så kallade ”goda tvåor” varpå de aktörer som inte tilldelas denna markanvisning kan bli aktuella för skissprocesser och anvisningar för andra områden.

Jury

Utvärdering och poängsättning kommer att ske av arbetsgrupp och styrgrupp inom Tyresö kommuns samhällsbyggnadskontor. Samhällsbyggnadskontoret kommer sedan att rekommendera en vinnare till kommunstyrelsen som är beslutsfattande.

Tidplan markanvisning

Tävlingsperiod steg 1	12 januari – 6 februari 2026
Sista dag för frågor steg 1	30 januari 2026
Utvärderingsperiod	9-20 februari 2026
Tävlingsperiod steg 2	23 februari – 2 april 2026
Möte med kommunen (anteckningar delges samtliga som gått vidare till steg 2)	Preliminärt vecka 10, 2026
Sista dag för frågor steg 2	27 mars 2026
Utvärderingsperiod steg 2	6 april – 17 april 2026
Tyresö kommun meddelar vinnande aktör	20 april 2026
Markanvisningsavtal beslut i KS	2 juni 2026

Tyresö kommun förbehåller sig rätten att justera tidplan samt begära in kompletterande underlag.

Frågor ställs kostnadsfritt via markanvisning.se och besvaras av kommunen. Det är möjligt att ställa frågor anonymt. Sista dag för att ställa frågor i steg 1 är 30 januari 2026 och i steg 2, 27 mars 2026.

Preliminär tidplan planarbete och genomförande

Beslut om samråd	Kvartal 4 2026
Beslut om granskning	Kvartal 3 2027
Beslut om antagande	Kvartal 1 2028
Laga kraft	Tidigast 3 veckor efter beslut om antagande
Marköverlåtelse och bygglov	Kvartal 2 2028
Önskad påbörjad byggnation	Kvartal 3 2028

Aktören ska i sin inlämning redogöra för tidplan av byggnationen, se mer under *Inlämning* på sidorna 11–12.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunens översiktsplan pekar ut platsen som lämplig att förtäta med i huvudsak bostäder i mindre flerfamiljshus, radhus och parhus, där småhus dominerar för en tätortsmässig karaktär. Viss service, arbetsplatser och mötesplatser kan finnas i strategiska lägen.

Enligt Tyresö kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning ska Tyresö vara en kommun där alla kan bo och utvecklas. Alla ska ha möjlighet att välja den bostadsform som svarar på de behov där man befinner sig i livet. Riktlinjerna för bostadsförsörjning fastställer även att bostadsutvecklingen i kommunen ska ha låg klimatpåverkan och värna om Tyresös gröna och blå strukturer. Riktlinjerna beskriver också värdet av en attraktiv och väl gestaltad livsmiljö och att en blandning av funktioner skapar möten mellan människor.

Tyresö behöver generellt fler bostäder för olika livssituationer, inte minst för barnfamiljer. Trollbäcken är ett utpräglad villaområde med drygt sjuttio procent äganderätter, varav en tredjedel av dessa är småhus större än 150 kvadratmeter. Kommunen ser gärna att bostäder vid Fornuddens gamla skola får komplettera befintligt bestånd och bidra med variation till villabebyggelsen så att fler familjer kan hitta sin plats i Trollbäcken. Det kan möjliggöra för familjer att stanna inom området vid förändrad livssituation.

Enligt kommunens riktlinjer för markanvisningar ska nyexploatering ha miljö- och klimatkriterier. Vilka kriterier som blir aktuella arbetas fram tillsammans med kommunen under planprocessen.

Planprocess

Det finns ett positivt planuppdrag till en ny detaljplan för utveckling av radhus och/eller parhus i huvudsak i två våningar på platsen. Detaljplanen kommer att tas fram med utökat förfarande då gällande översiktsplan ej berör klimatriskfrågan. Markanvisningstävlingen syftar till att hitta en aktör som vill driva detaljplaneprocessen tillsammans med kommunen. Plankostnadsavtal kommer att tecknas med den aktör som vinner markanvisningstävlingen.

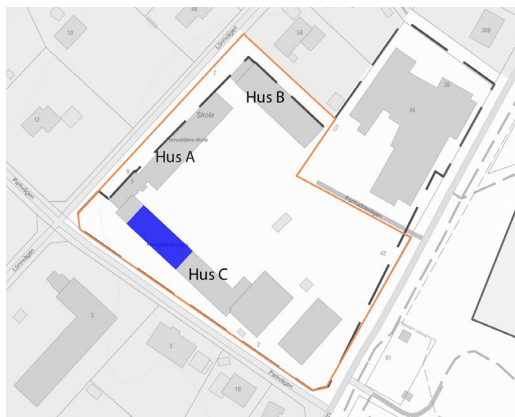
Förutsättningar för byggnader

Området föreslås bebyggas med cirka 25–35 radhus och/eller parhus i huvudsakligen två våningar. Bebyggelsestrukturen får gärna inspireras av platsens historik och den befintliga skolbyggnadens placering, för att exempelvis kunna återanvända befintlig grundläggning.

Bebyggelsen och dess anläggningar ska utföras i material som åldras väl över tid. Bebyggelsen kan med fördel inkludera återbrukade material och det ska finnas ett tänk kring cirkulära flöden i projektet. Element från skolbyggnaden får gärna plockas upp i gestaltningen för byggnader och utemiljöer. Områdets färger och material ska harmonisera med omgivningen och fasadkompositionen ska vara välarbetad. En djupverkan i fasaderna kan bidra till ett gestaltningmässigt levande kvarter genom att skapa små privata och offentliga rum i utemiljön. Förgårdsmarken ska vara väl gestaltad för att mötet med gatan ska bidra till ett levande och tryggt kvarter.

Skyddsrum

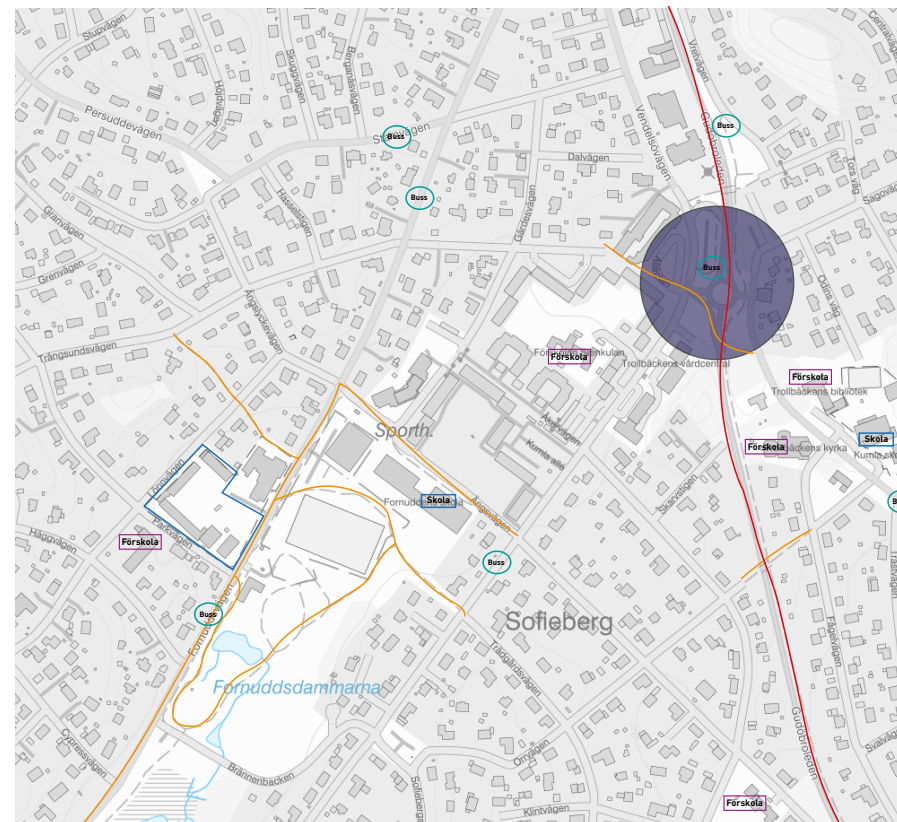
Under skolbyggnaden i sydväst finns ett skyddsrum för 200 personer, detta ska bevaras eller ersättas av ett nytt skyddsrum inom fastigheten. Besiktning av skyddsrummet har genomförts och återfinns i bilaga 3. Den preliminära bedömningen är att skyddsrummet är i gott skick. Ytterligare undersökningar kommer dock att krävas för att säkerställa att skyddsrummet kan renoveras och påbyggas med anläggningar eller bostäder. För att säkerställa att skyddsrummet hanteras korrekt ska en skyddsrumssakkunnig delta i projektet för att granska åtgärder och ge vägledning genom processen. Aktören ansvarar för att anlita skyddsrumssakkunnig. Aktören ska bekosta upprustning eller nybyggnation av skyddsrum.



Karta som visar ungefärlig placering av skyddsrummet markerat i blått.

Rivning av byggnader

Fastigheten är bebyggd och överlåtes i befintligt skick. Aktören ansvarar för och bekostar rivning av byggnader och anläggningar. Kommunen och den markanvisade aktören ska gemensamt inventera byggnaden för att avgöra vad som kan återbrukas i detta projekt eller andra projekt.



Översiktskarta som visar befintliga kopplingar och målpunkter på platsen.

Förutsättningar för natur, landskap och skyfall

Inom fastigheten finns flera uppvuxna ekar och berg i dagen på skolgården, dessa ska bevaras för att behålla platsens karaktär. Runt skolbyggnaden finns visst buskage och gräsbeklädda slänter samt flera uppvuxna träd. Grönskan på fastigheten kan nyttjas som en resurs för bland annat dagvattenhantering. Mer grönska och genomsläppliga material ska adderas till området både inom gemensamma och privata ytor. Dessa ska vara integrerade i området och kan nyttjas till tekniska lösningar. Området ska främja ekosystemtjänster genom att bidra till biologisk mångfald och god klimatreglering. Alla bostäder ska ha en egen trädgård med grönyta och möblerbar uteplats samt förgårdsmark som bidrar till grönska och dagvattenhantering. Områdets gemensamma ytor ska gestaltas med omsorg så att de kan uppskattas av alla åldrar genom att exempelvis integrera lek, natur och umgänge.

Inom fastigheten finns ett minnesträd, ett litet blommande prydnadsträd. Trädet ska bevaras antingen inom fastigheten eller annan plats i närheten. Byggaktören får gärna föreslå en ny plats inom fastigheten. Skyfall ska inte styras norrut mot Fornuddens nya skola. Den nuvarande/gamla skolbyggnaden fungerar som en barriär som leder vattnet mot Fornuddsparken, det förhållandet behöver även säkerställas vid ombyggnad av kvarteret. En mindre höjning av Parkvägen kan bli aktuellt.

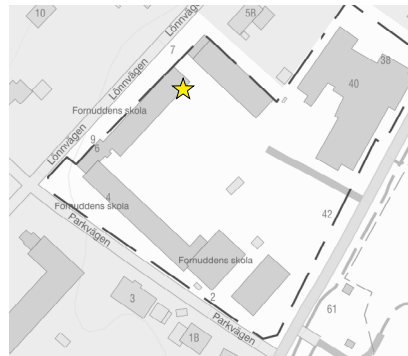


Foto på minnesträdet samt placering av minnesträd markerat med gul stjärna.

Fastighetsbestämning

Fastigheten Kumla 3:1247 gränser är osäkra och består av avsöndringar. En fastighetsbestämning behöver genomföras för att fastställa gränserna. Fastighetsbestämningen bekostas av den aktör som tilldelas markanvisningen, under planprocessen.

Tekniska förutsättningar

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Bebyggelsen ska anslutas till kommunalt VA. Se länk till aktuell taxa under *Underlag*.

Gator

Det är kommunalt huvudmannaskap på omkringliggande vägnät. Kommunen avser att bygga gångbana längs med Parkvägen och del av Lönnevägen. Parkvägen behöver leda skyfall söder ut mot Fornuddsparken och behöver höjdsättas för att detta ska uppnås. Eventuella infartsgator inom markanvisningsområdet utförs inom kvartersmark och bekostas samt byggs ut av aktören.

Parkering cykel och bil

Området ska planeras med parkeringstal för bil på 1,0 per bostad. Parkering ska läggas sammanhållen på flera platser och utföras med genomsläppliga material och upplevas som en integrerad del av området.

All parkering ska anordnas inom kvartersmark och ska ordnas på sådant sätt att trafiken på kommunens gator inte påverkas negativt. Backning över gångbana ska undvikas och backning över cykelbana får inte förekomma. I kommunens Tillgänglighetshandbok anges att minst 5 procent av det totala antalet bilparkeringsplatser bör utformas som parkering för rörelsehindrade personer (RHP) och ska ligga inom 25 meter från tillgänglig entré.

Cykelparkering bör placeras nära bostaden och aldrig vara längre bort än parkering för motorfordon. Det ska vara möjligt att låsa fast cykeln i ramen och hälften av platserna ska vara väderskyddade. Cykelparkering ska ha plats för barncyklar och cykelvagnar.

Renhållning

Rådande lagkrav, Tyresö kommuns tekniska handbok och Avfall Sveriges handbok om avfallsutrymmen ska följas. Med anledning av antalet hushåll behövs gemensamma avfallslösningar i form av miljöhus. Avstånd mellan angöring för renhållningsfordon och gemensam avfallslösning ska inte överstiga 10 meter.

Fiber

Genom befintlig byggnad går kommunal fiber som försörjer Fornuddens nya skola. Fibern behöver läggas om i samband med rivning av Fornuddens gamla skola, det ska samordnas med kommunen. Kommunen bekostar flytt av fiber i samband med rivning av byggnaden.

INLÄMNING

Inlämning av anbud

Inlämning sker kostnadsfritt via markanvisning.se, se fliken ”Inlämning” på [följande länk](#). För att kunna lämna in behöver ett konto skapas på markanvisning.se. Inlämning i steg 1 senast 6 februari 2026 kl. 23:59. Steg 2 lämnas in senast 2 april 2026 kl. 23:59, men perioden kan komma att förlängas om urval i steg 1 senareläggs.

Anbudshandlingar

Anbudet ska innehålla fullständiga uppgifter/material för att beaktas. Inlämnat material ska vara författat på svenska och även framtida kontakt med Tyresö kommun under processen kommer att föras på svenska. Följande innehåll ska lämnas in:

Steg 1

1. Företagspresentation – Max en A4-sida. Presentera kortfattat ert företag och vad som gör er till en bra samarbetspartner till Tyresö kommun i detta projekt. Redovisa vilket/vilka arkitektkontor (hus- och landskapsarkitekt) och andra samarbetspartners som ni avser att arbeta med.

Aktören ska även beskriva sina ekonomiska förutsättningar för att kunna bebygga fastigheten. Följande ska redovisas:

- Andra projekt som är pågående eller planerade att starta inom tre år samt anbudsgivarens totala investeringsvolym. Inlämnas som maximalt en A4, pdf.
- Finansiering av projektet genom fördelning angiven i kr mellan eget kapital, lånat kapital och andra bolag (med organisationsnummer) som avser finansiera, garantera eller på andra sätt delta. Om finansiering ska ske på annat sätt behöver detta anges hur. Inlämnas som en A4, pdf.
- Fullmakt att företräda bolaget i anbudslämmandet, om

anbudslämnaren ej är firmatecknare. Inlämnas som en pdf.

- Redovisning av bolagets ägarförhållanden. Om bolaget är en del av en koncern ska koncernstrukturen och övriga bolag inom koncernen redovisas, med ägarandelar och organisationsnummer. Om markanvisningsavtal avses tecknas med ett annat bolag än det anbudslämnande ska ägarförhållanden för det framtida bolaget framgå. Inlämnas som en pdf.
 - Utdrag ur balans- och resultaträkning lämnas för onoterade bolag, vilket ska vara daterat tidigast 2025-12-31. För noterade bolag inlämnas i stället senast offentliggjorda kvartalsrapport. Inlämnas som en pdf.
 - Eventuell annan dokumentation som redogör för eller styrker finansiell förmåga. Inlämnas som pdf/pdf:er.
2. Prisanbud – redovisas enligt anbudsformulär, se bilaga 5.

Fortsättning på nästa sida.

3. Projekttidé

- Redovisas i textform, max 1/2 sida text, A4 (1800 tecken inklusive blanksteg). Redogör för hur projekttidén överensstämmer med kommunens vision för Fornuddens gamla skola.
- Förslag på situationsplan i skala 1:400. Max 1 sida A3.
- Tre bilder får biläggas utöver detta (ej rendering- eller utan enklare skisser samt inspirationsbilder).

4. Referensprojekt

Redovisa 2–3 projekt varav minst ett från byggaktör och ett från arkitekt, max en A4-sida text och max fyra bilder per projekt. Det ska vara projekt där ni på bostadsnivå varit ansvarig byggaktör. Om flera aktörer lämnar in gemensam intresseanmälan räcker det att en av dessa varit ansvarig. Projekten ska vara genomförda eller under slutskedet. Projekten ska vara genomförda i Sverige och inte vara äldre än 10 år. I minst ett av projekten ska byggaktören ha deltagit i planprocessen från samrådsskedet.

Redovisa visionsbilder samt färdigt resultat. Redovisa byggaktör, arkitekt, färdigställande år, antal bostäder, adress samt kontaktperson från aktuell kommun. Referensprojekten ska visa på erfarenhet att uppföra bebyggelse i liknande skala och utformning. Utöver detta kan referensprojekten även visa på hur ni arbetar med hållbara material, innovativa lösningar, att gestaltningen är väl utförd samt hur ni skapar goda boendemiljöer. Beskriv kortfattat utmaningar och framgångsfaktorer i planprocessen.

Steg 2

Maximalt fem aktörer går vidare till steg två, i detta steg ska följande lämnas in:

1. Prisanbud – redovisas enligt anbudsformulär, se bilaga 5. Prisanbudet i kr per/kvm ljus BTA får justeras uppåt, men ej nedåt från steg 1, den första inlämningen.
2. Kvalitetsprogram – enligt bilagd mall. Ert förslag beskriver ni genom att fylla i kvalitetsprogrammet enligt instruktioner, se bilaga ”Mall för kvalitetsprogram”. I kvalitetsprogrammet beskrivs projekttidé, tänkt målgrupp, utformning för bebyggelsen och tekniska funktioner för exempelvis parkering, avfallshandling med mera, samt tankar kring hållbarhet. Kvalitetsprogrammet utgår från kommunens mall och kommer att följa med i hela processen från markanvisning, markförsäljning, bygglov och uppföljning efter färdigställande, enligt kommunens processmodell. Kvalitetsprogrammet som tas fram i samband med markanvisningstävling är ett förenklat kvalitetsprogram och kommer att fungera som grund till fortsatt arbete under planprocessen. Mallen innehåller vägledande text samt exempel på vad som kan tas upp för att möta utvärderingskriterierna. Kvalitetsprogrammet ska motsvara en realistisk vision. Gestaltningen kan komma att behöva ändras i samband med planprocessen.
3. Genomförandeplan – Redovisas på max en A4-sida. Redovisa hur ni avser att genomföra byggnationen. Redovisa preliminär tidplan som förhåller sig till kommunens önskade tidplan samt hur ni säkerställer att garanti och tydlig motpart finns för köpare, till exempel bostadsrättsförening. Redovisa även vilken upplåtelseform som planeras, samt uppskattad prisnivå och avgiftsnivå på bostäderna. Redovisa även för hur ni avser att arbeta med skyddsrummet och återbruk eller cirkulära flöden i planering och produktion.

POÄNGSÄTTNING OCH UTVÄRDERING STEG 1

Steg 1

Steg ett kommer att utvärderas enligt nedan viktning:

Företagspresentation: Ska-krav

Pris: 50% (0–50 poäng)

Projektidé: 25% (0–25 poäng)

Referensprojekt: 25% (0–25 poäng)

Företagspresentation

För att anbudet ska vara giltigt ska aktören uppfylla kriterierna nedan vid tidpunkten för inlämnandet i steg 1. Deltagande aktörer vars anbud inte uppfyller dessa kriterier kommer att diskvalificeras. Kommunen kan väga in grundkriterierna ända fram till att marköverlåtelseavtal tecknas. Kommunen kommer att utföra bakgrundskontroller enligt kommunens system. Aktörer ska få godkänt i kommunens helhetsbedömning.

Följande kriterier ska uppfyllas för att aktören ska beaktas:

- Tyresö kommun kommer kontrollera att ledande befattningshavare hos aktören inte har gjort sig skyldig till ekonomisk brottslighet, upprepade betalningsanmärkningar, skatteskulder, skattebrott eller välfärdsbrott.
- Aktören ska kunna visa att den i sig själv eller genom moderbolag, borgenär, samarbetspartner eller liknande har ekonomisk kapacitet och hållbarhet för att kunna genomföra sitt projekt.
- Aktörer som deltar i markanvisningar ska ha godkännande för F-skatt. Om inte detta uppfylls ska en förklaring ges i intresseanmälan.
- Aktörer som deltar i markanvisningar ska ha en godkänd eller auktoriserad revisor. Om inte detta uppfylls ska en förklaring ges i intresseanmälan.
- Aktörer som deltar i markanvisning ska uppnå en viss miniminivå på rating.

- Har flera aktörer samma arkitekt kommer endast den byggaktör med högst poäng gå vidare till steg 2.

Pris 50% (0–50 poäng)

Prisanbud ska anges enligt bilagd mall. Prisanbud kommer att utvärderas på angivet pris per kvm/ljus BTA. Den aktör som anger högst prisanbud kommer tilldelas 50 poäng, resterande får poäng enligt formel: $50 * X$, där X är procenten i förhållande till det högsta prisanbudet.

Projektidé för Fornuddens gamla skola 25% (0–25 poäng)

Kommer att utvärderas baserat på hur väl projektidén överensstämmer med kommunens vision för platsen.

- Hur väl kan projektidén leva upp till visionen ”Där livet pågår”? (0–10 poäng)
- Hur väl kan projektidén leva upp till visionen ”Platsens arv och karaktär”? (0–8 poäng)
- Hur väl kan projektidén leva upp till visionen ”Med hållbarhet som grund”? (0–7 poäng)

Referensprojekt 25 % (0–25 poäng)

Sammanvägd bedömning av samtliga inlämnade referensprojekt utvärderas enligt nedan:

- Hur väl genomförda är referensprojekten både utifrån vision och färdigt resultat?
- Hur väl visar bebyggelsen prov på att uppföra bostäder med goda boendekvaliteter, varierande bostadsstorlekar, bostäder med låg klimatpåverkan med mera?
- Har aktören vana att driva projekt i detaljplaneskedet?

POÄNGSÄTTNING OCH UTVÄRDERING STEG 2

Steg 2

Maximalt fem aktörer går vidare till steg två, detta steg utvärderas enligt nedan

Pris: 30 % (0–30 poäng)

Kvalitet: 70 % (0–70 poäng)

- Projektidé/Kvalitetsprogram (0–62 poäng)
- Genomförandeplan (0–8 poäng)

Pris 30 %, maximalt 30 poäng

Prisanbud ska anges enligt bilagd mall. Prisanbudet får korrigeras uppåt efter inlämning i steg 1. Prisanbud kommer att utvärderas på angivet pris per kvm/ljus BTA.

Den aktör som anger högst prisanbud kommer tilldelas 30 poäng, resterande får poäng enligt formel: $30 * X$, där X är procenten av det högsta prisanbudet.

Kvalitet 70 %, maximalt 70 poäng

Kvalitet kan ge max 70 poäng och utvärderas på projektidén (0–62 poäng) och genomförandeplan (0–8 poäng).

Projektidé/kvalitetsprogram (0–62 poäng)

Där livet pågår (0–24 poäng)

- Hur väl skapar bebyggelsen en varierad och flexibel boendemiljö för familjer i olika skeden?
- Hur väl förses varje bostad med en egen uteplats med både gröna kvaliteter och möjlighet till sitt- och vistelseyta?
- Hur väl förses området med en målgruppsanpassad gemensam yta som fungerar året om och uppmuntrar till umgänge, lek och/eller lugn?
- Hur väl gestaltas och integreras grönska och natur, både ny och befintlig, i området?

- Hur väl placeras och gestaltas parkeringsplatser för bil och cykel, samt förvaringsmöjlighet för barnvagnar, sparkcyklar, cykelvagnar med mera?

Platsens arv och karaktär (0–20 poäng)

- Hur väl gestaltas förgårdsmarken och mötet mellan gata och bebyggelse?
- Hur väl nyttjas platsens historik för att ge inspiration till bebyggelsestruktur och eller gestaltning av bebyggelsen och utemiljöer?
- Hur väl harmonisera material och färgskala med varandra och omgivande bebyggelse och natur?
- Hur väl utformas bebyggelsens fasadkomposition för att bidra till ett gestaltungsmissigt levande kvarter?
- Hur väl kommer bebyggelsen och anläggningar åldras över tid?
- Hur väl bevaras och förstärks befintliga ekar och berg i dagen som karaktärs-skapande för området?

Hållbarhet som grund (0–18 poäng)

- Hur väl bevaras och hanteras befintliga träd och övrig natur och på vilket sätt integreras och nyttjas naturen för tekniska lösningar såsom exempelvis dagvattenhantering?
- Hur väl beskrivs processen för hur återbruk och cirkulära flöden kan nyttjas i området?
- Hur väl tillskapas och främjas ekosystemtjänster och hur väl bidrar dessa till området i form av till exempel biologisk mångfald och klimatreglering?
- Hur väl beskrivs processen för att minimera byggnationens klimatavtryck, både i byggfas och driftfas?
- Hur väl beskrivs innovativa idéer och lösningar som kan leda till ett långsiktigt mer hållbart område (V2G, bevattningsystem, delningstjänster med mera)?

POÄNGSÄTTNING OCH UTVÄRDERING STEG 2

Genomförandeplan (0–8 poäng)

Kommer att utvärderas enligt följande:

- Är genomförandeplanen realistisk och väl genomtänkt?
- Hur väl kommer genomförandeplanen att uppnå målet om att bevara så mycket som möjligt av befintlig natur?
- Hur beskrivs arbete kring återbruk och cirkulära flöden?
- Hur beskrivs arbete kring skyddsrummet?
- Hur säkerställs att garanti och tydlig motpart finns för köpare, till exempel bostadsrättsförening?

VILLKOR

- Kommunen har fri prövningsrätt av inkomna handlingar. Om inget förslag bedöms hålla tillräckligt hög kvalitet förbehåller sig kommunen rätt att förkasta inkomna förslag och genomföra markförsäljningen på annat sätt.
- Kommunen betalar inte ut någon ersättning för deltagande eller framtagande av handlingar.
- Inga handlingar eller bidrag lämnas ut under pågående process.
- Det är fritt att besöka markanvisningsområdet under processen.
- Exploateringsbidrag ingår i markprisanbudet och kommer ej tas ut separat.
- Aktören står för samtliga avgifter och kostnader förenat med bygglov, fastighetsbildning, lagfart, tekniska anslutningar samt övriga kostnader inom kvartersmark och anslutningar till och inom allmän plats som krävs för att genomföra projektet.
- Slutlig utformning av projektet avgörs i bygglovsprövningen utifrån den bygglovsansökan som tas fram i dialog med kommunen under bygglovsförberedande möten.
- Markområden överlåtes i befintligt skick. Ingen markmiljöteknisk utredning finns framtagen. Vid föroreningar ska fördelning ske enligt utkast till markanvisningsavtal.
- Marköverlåtelseavtalet får överlåtas till bolag inom samma bolagskoncern endast under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner överlåtelsen.
- Prisanbudet kommer indexregleras enligt utkast till markanvisningsavtal.
- Aktören förbinder sig till de åtaganden som redovisas i inlämnat förslag. Kommunen kommer inte att förnya eller förlänga processen med bolag som inte följer sina åtaganden enligt deras förslag eller som på annat sätt inte följer vad som ges av denna inbjudan.

UNDERLAG

Bilagor

- Bilaga 1. Baskarta 2025 i DWG
- Bilaga 2. Planuppdrag, tjänsteskrivelse
- Bilaga 3. Besiktning skyddsrum och grund
- Bilaga 4. Mall kvalitetsprogram
- Bilaga 5. Anbudsformulär
- Bilaga 6. Utkast till markanvisningsavtal

Länkar till styrande dokument

- Översiktsplan och kommunala strategier – [Översiktsplan och strategier - Tyresö kommun](#)
- Riktlinjer för markanvisningar – [Markanvisning - Tyresö kommun](#)
- Riktlinjer för bostadsförsörjning – [Riktlinjer för bostadsförsörjning](#)
- Teknisk handbok – [Teknisk handbok - Tyresö kommun](#)
- Taxa för Tyresö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning - [Taxa](#)
- Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen – [Handbok för avfallsutrymmen - Avfall Sverige](#)

tyresö kommun

