



Inbjudan till markanvisning av Marieberg verksamhetsområde, etapp 1 Örebro kommun



ÖREBRO

Moe 173/2025

BAKGRUND

Nu markanvisar Örebro kommun Marieberg verksamhetsområde etapp 1. Vi bjuder in aktörer som är intresserade av att etablera mindre till medelstora företag med behov av bra transport- och skyltläge. Här finns möjlighet för etablering av kontor samt verksamheter inom service, lager och tillverkning.

Marieberg verksamhetsområde etapp 1 omfattar cirka 85 000 kvm och möjliggör för cirka 5 - 10 verksamhetstomter.



Bilden visar markanvisningens omfattning med röd markering.



Områdets placering i staden.

OMRÅDETS KARAKTÄR

Marieberg verksamhetsområde utgör med sitt läge den södra entrén till Örebro, precis norr om Mariebergs handelsområde.

Området ligger öster om motorvägen E20, med närhet till E18. Den nya trafikplatsen knyter ihop Marieberg med Palombohults verksamhetsområde.

Här finns möjlighet att etablera i ett av Örebros bästa skyltlägen. Tomter finns både i direkt skyltläge mot E20 och ett inre skyltläge mot Säljarevägen. Öster om området ligger Marieberg bostadsområde.

Området är i stort sett obebyggt bortsett från anlagd infrastruktur. Växtligheten i området är sparsam med undantag från ett skogsparti i sydöstra hörnet av vilken majoriteten är planlagd som natur.



Vy över verksamhetsområdet sett från motorvägen ovanifrån.

FASTIGHETERNAS FÖRUTSÄTTNINGAR

Detaljplan för Mosås 8:3 m.fl. (Mariebergs verksamhetsområde)

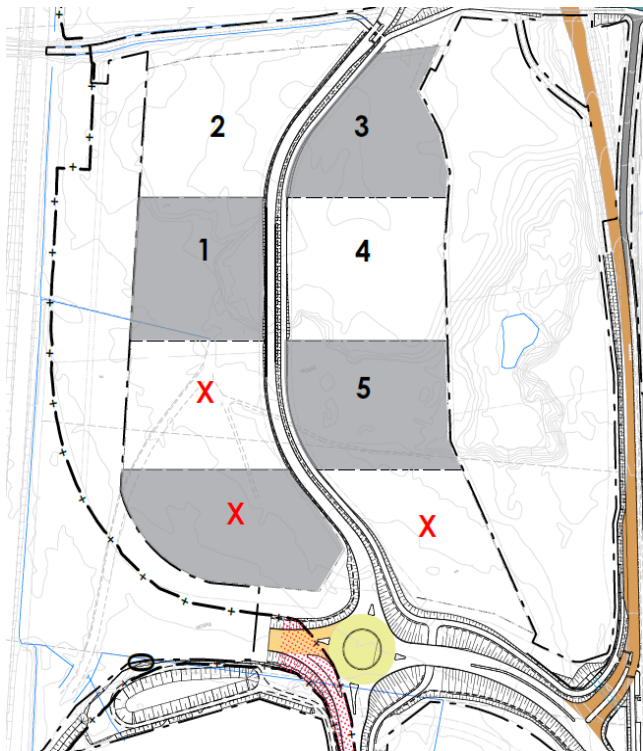
För området finns en lagakraftvunnen detaljplan från 2020. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för verksamheter norr om befintligt handelsområde i Marieberg. Detaljplanen innehåller också en ny dragning av Riksväg 51 med ny trafikplats till motorvägen E20 som angränsar direkt till området.

Marieberg verksamhetsområde är cirka 85 000 kvm stort. Markanvändningen tillåter kontor, drivmedelsverksamhet, handel samt verksamheter inom service, lager och tillverkning. Detaljplanen medger en största byggnadsarea om 40% av fastighetsarean. Högsta totalhöjd 15 meter. Minst 20 % av fastighetens area ska utgöras av grönyta. På den prickade marken får byggnad ej få uppföras. Se detaljplanen för mer detaljer.

OBS! Användningen för marken som anvisas i första etappen är verksamhet och kontor. Övriga användningar anvisas i senare skede.



Gällande detaljplan 1880-P1009 från 2020.



Skiss över de anpassade och förberedda tomtytorna.

Området delas lämpligen in i 5 – 10 fastigheter med en storlek på ca 5 000—16 000 kvm vardera. Eftersom tomtarna ännu inte är fastighetsbildade finns det möjlighet att anpassa storleken på dem. Fastighetsbildningen bör ta hänsyn till den terrassering som är gjord i området. Terrasseringen är gjord för att anpassa och förbereda lämpliga tomttytor som ligger i bra höjd i förhållande till gata och dagvattenhantering.

In- och utfart sker mot Säljarevägen.

Bilden till vänster visar de anpassade och förberedda tomtytorna. Det ska framgå av intresseanmälan vilket/vilka nummer på tomtyta som är mest intressant.

Rutor markerat med X ingår inte i denna etapp.

Gestaltungsambitioner

På grund av områdets exponerade läge vid E18, E20 vilken är en av entréerna till Örebro och en av de mest trafikerade vägarna i kommunen, läggs stor vikt vid gestaltning av området. I bland annat kommunens Strategi för arkitektur och byggande framgår vikten av gestaltningen i dessa lägen.

Kommunen uppmuntrar innovativa och nytänkande lösningar för hur ett verksamhetsområde kan gestaltas och lämnar därför utrymme för att lämna in kreativa och varierade förslag. Dock finns det två punkter som kommunen lägger extra vikt vid:

Grönska. Detaljplanen reglerar att 20% av fastigheten ska bestå av grönyta. Det här ser kommunen som en grundnivå; mer grönska som ingår i förslaget utöver detta ses som positivt. Grönskan bidrar till ett hållbart verksamhetsområde med fördelar för dagvatten och skyfall, ekosystemtjänster, biologisk mångfald samt värmeböljor.

Grönskan spelar en viktig roll i gestaltningen, framför allt i det exponerade läget mot motorvägen där ett grönt stråk återfinns i anslutande verksamhetsområden. Det finns goda möjligheter att i detta starka skyltläge exponera verksamheten och samtidigt få in grönskan. Även i de mindre exponerade lägena spelar grönskan en viktig roll att bryta upp skalan på de byggnader som tillkommer samt skapa en god arbets- och vistelsemiljö.

Förhållandet till motorvägen. När placering och ut-



Exempel över hur man kan arbeta med grönska inom verksamhetsområdet.

formning av byggnaderna bedöms spela dess förhållande till motorvägen en central roll. Fastigheterna närmast motorvägen skapar ett intressant förhållande med två ”framsidor”; en exponerad mot motorvägen och en mot tillfartsvägen där in- och utfarter placeras. Byggnader kan med fördel placeras i linje med prickmarken där den byggnadsfria ytan mot motorvägen får vara till större delen en grönyta. Parkeringar får gärna placeras mot tillfartsvägen och till mindre del mot motorvägssidan.

De inre fastigheterna mot naturmarken har lite annorlunda förutsättningar där förhållandet till motorvägen, tillfartsvägen och skogen inom naturmarken spelar en större roll. Genomtänkt placering av både byggnader och parkeringar som tar hänsyn till läget mellan gata och skog är av stor vikt.



Exempel på ett grönt verksamhetsområde.

Mobilitet och parkering

Det är positivt om stora, hårdgjorda parkeringsytor kan undvikas. Lösningar med mer utspridda parkeringar med inslag av växtlighet mellan dem är att föredra.

Om möjligheten finns och verksamheten tillåter det, kan in- och utfarter med fördel samordnas mellan intressenter för att både minska antalet in- och utfarter samt andelen hårdgjord yta.

Örebro kommuns parkeringsnorm ska följas, denna hittar ni här: [Parkeringsnorm Örebro kommun](#).

Örebro kommun ser det som viktigt att bra cykelparkeringar skapas för de som arbetar inom området. Här hittar ni våra rekommendationer till fastighetsägare: [Rekommendationer till fastighetsägare](#).

Vatten, avlopp och dagvatten

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp sker via närmsta anslutningspunkt. Anslutningsavgift för vatten och avlopp betalas till kommunen och ingår inte i köpeskillingen för fastigheten.

3. MARKANVISNING

MARKPRIS

Kommunen avser att sälja fastigheterna i enlighet med Örebromodellen. Örebro kommun tillämpar fasta markpriser. Prissättning för verksamhetsmark följer två olika principer beroende på den avsedda användningen. För mark som till övervägande del är avsett för kontor sker prissättningen utifrån den maximala byggrätt på fastigheten som gällande detaljplan tillåter uttryckt i kvadratmeter BTA (bruttoarea) byggrätt. Kvadratmeterpriset styrs av kommunens zonindelning för prissättning av kontorsmark. Marieberg verksamhetsområde ligger inom zon 3, vilket innebär ett pris om 1 271 kr/kvm BTA för kontorshus (2026 års pris, indexuppräknings sker årligen med byggkostnadsindex).

Mark som till övervägande del är avsett för lager, service, tillverkning och verksamhet sker prissättningen områdesvis genom marknadsvärdering. Värdet anges i kr/kvm tomtarea.

För Marieberg verksamhetsområde gäller följande markpriser:

Skytlläge: 650 kr/kvm. Inre läge: 550 - 600 kr/kvm.



Processbild som visar hur Örebro kommun arbetar med markanvisningar.

PROCESS OCH TIDPLAN

Markanvisning

Markanvisning av fastigheterna inleds våren 2026 och byggaktörer väljs ut under senvåren 2026. Byggaktörerna har då en förstudie framför sig där de ska ta fram ett förslag som redovisar hur de önskar bebygga fastigheten de blivit tilldelade. Under tiden har kommunen fortlöpande kontakt med byggaktören 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 mellan sex till tolv månader. Under förstudietiden förväntas följande av byggaktören:

- Presentera ett förslag på vad och hur man avser bebygga området. Förslaget måste rymmas inom gällande detaljplan.
- 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, parkeringsbehov och parkeringslösning, avfallslösning, BYA/BTA.

Reservationsavtal

Reservationsavtalet är tidsbegränsat till sex till tolv månader. I avtalet förbinder sig Örebro kommun att sälja fastigheten till byggaktören, 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 in-teckna fastigheten.

INTRESSEANMÄLAN

Intresseanmälan ska vara inlämnad senast

2026-04-30. Intresseanmälan lämnas in via vår e-tjänst som hittas här: <https://service.orebro.se/O5070>

Intresseanmälan ska vara kort och kärnfull och omfatta maximalt 4 st. A4-sidor i PDF-format. Det som ska ingå i intresseanmälan presenteras nedan. PDF-bilaga laddas upp och skickas in i e-tjänsten.

Uppgifter som anges i e-tjänst vid inlämning:

- Namn, adress, organisationsnummer och kontaktperson för intressenten.

Uppgifter som presenteras i PDF-bilaga om maximalt 4 sidor:

- Verksamhetsbeskrivning: beskrivning av företagets verksamhet, lokaliseringsort, antal arbetstillfällen för den slutgiltiga etableringen
- Önskad fastighetsyta (byggbar yta 40 % av fastigheten), önskat läge inom området, skyltläge eller ej, ange vilket/vilka nummer på tomten (se sida 3)
- Projektidé: beskrivning i text av hur byggnaden och utvändig miljö ska utformas, med stöd av referensbilder. Bilderna behöver inte vara från egna projekt
- Om verksamheten har särskilda behov som är av relevans för genomförandet så ska det anges i intresseanmälan

Krav för att delta

Följande krav ska uppfyllas av de 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

Intressenter som inte uppnår ovanstående krav kommer inte tas upp för vidare utvärdering i markanvisningen.

Utvärdering av intresseanmälningar

Utvärdering av inkomna intresseanmälningar görs av en tjänstemannagrupp och beslut fattas av ansvariga politiker från Örebro kommun. Örebro kommun har fri prövningsrätt av inkomna intresseanmälningar med syfte att uppnå en bra helhet för området.

Utvärderingen kommer att utgå ifrån följande:

- Verksamheten är i enlighet med detaljplanens användning och syfte
- Verksamhetsbeskrivning
- Antal arbetstillfällen för den slutgiltiga etableringen
- Projektidé
- Genomförbarhet

Kontakt

Frågor besvaras av:

Emma Åkesson, exploateringsingenjör
emma.akesson@orebro.se, 019-21 20 81

Isak Wirling, planarkitekt
isak.wirling@orebro.se, 019-21 50 57

Oscar Lewin, trafikplanerare
oscar.lewin@orebro.se, 019-21 54 50

**Vi ser fram emot er intresseanmälan
senast 2026-04-30!**