

Handläggare:
Sara Ringbom, Hannah Linngård

Datum:
2026-02-13

Diarienummer:
KSN-2025-02473

Projekt:
Skarholmen

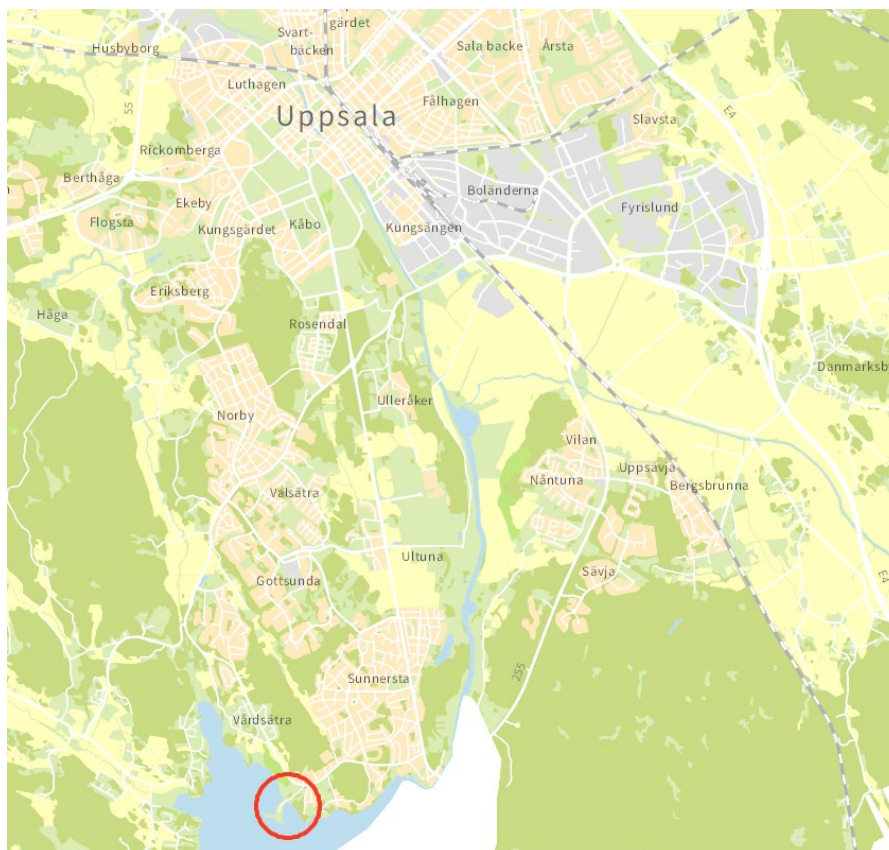
Markanvisningstävling för bostäder, Skarholmen



Inbjudan

Uppsala kommun bjuder in till markanvisningstävling för cirka 80 bostäder på Skarholmen – en plats som har ett för Uppsala unikt läge på en halvö med panoramavy över Mälaren, cirka tio kilometer söder om stadskärnan.

Under de närmaste åren står Skarholmen inför en omfattande utvecklingsresa, som syftar till att tillgängliggöra Mälaren för fler boende och besökare. Resultatet förväntas bli en av Uppsalas mest attraktiva platser att bo och besöka. Förutom bostäder planeras även ett destinationshotell med spa, restaurang, konferensmöjligheter, kallbadhus, strandpark samt en gästhamn som komplement till de fyra båtklubbarna.



Bebyggelsen planeras som en kombination av flerbostadshus och radhus/kedjehus/parhus. Bostäderna ska komplettera den befintliga villabebyggelsen i den närliggande stadsdelen Sunnersta samt bidra till ett mer varierat bostadsutbud. Genom att genomföra en tidig markanvisning vill kommunen hitta en byggaktör att samarbeta med i framtagandet av en ny detaljplan, och därmed pröva bostadsbebyggelse på platsen. Läs mer om Skarholmens utveckling: [Skarholmen – destinationshotell med spa, restaurang, kallbadhus och strandpark](#)

Markanvisningstävlingen genomförs i två steg. I steg 1 redovisar byggaktören sin genomförandeförmåga, erfarenhet, och övergripande projekttid. Upp till fem byggaktörer går vidare till steg 2 där projekttiden utvecklas med skisser och beskrivningar. I steg 2 ligger fokus på arkitektur, genomförbarhet och hållbarhet. Vinnaren av markanvisningstävlingen erbjuds att teckna ett markanvisningsavtal och aktivt delta i en detaljplanprocess tillsammans med kommunen.



Markanvisningsområdet markerat i gult.

Markanvisningsområdet

Tävlingsområdet består av cirka 10 000 kvm av den kommunala fastigheten Sunnersta 51:26 och består idag av parkering och naturmark. I väster avgränsas området av Skarholmsvägen, i norr av Granebergsvägen och i öster av Seglarvägen. I söder finns naturmark och ett befintligt båtvarv. Den slutliga plangränsen samt gränser mellan kvartersmark och allmän plats kommer att bestämmas i detaljplanearbetet.



Tävlingsförutsättningar

Typ av bebyggelse

Kommunen önskar pröva bebyggelse av ca 80 bostäder i en blandning av flerbostadshus och radhus/parhus/kedjehus. Den nya bebyggelsen ska utgå från platsens förutsättningar och med utgångspunkt i Uppsalas arkitekturpolicy och Riktlinje för Uppsalas färger. Det är viktigt att den kommande bebyggelsen blir ett attraktivt tillskott till den befintliga bebyggelsen. Kommunen önskar pröva bebyggelse i 2–4 våningar.

Gårds- och utemiljö

Bostädernas utemiljö ska motsvara/följa målen i kommunens vägledning för bostadsgårdar gällande både gröna och sociala värden. Förslaget ska ha en medveten gestaltningsidé gällande grönska och sociala värden. Grönskan ska vara en naturlig del av gestaltningskonceptet och bidra till projektets helhetsbild. Utemiljöerna ska bidra till en boendemiljö som uppmuntrar till möten mellan boende och lägger grunden för trygga grannskap. Bostadsgårdar ska vara till för de boende i första hand, med en privat och trygg karaktär. Barnperspektivet ska särskilt beaktas.

Parkering

All parkering ska ske inom kvartersmark. Riktlinje för parkeringstal för Uppsala ska användas vid beräkning av parkeringsbehov på kvartersmark. Ny planerad parkering på västra sidan om Skarholmsvägen får inte användas för bostädernas parkeringsbehov. Parkering inom kvartersmark ska placeras medvetet med tanke på gårdsmiljöers krav på barnsäkerhet, grönska, friyta och trivsel.

Parkering för besökare till båthamnarna och Lyssnaängsbadet kommer att i detaljplaneprocessen prövas ske på västra sidan av Skarholmsvägen mitt emot tävlingsområdet. En gång- och cykelväg ska placeras gent över markanvisningsområdet från parkeringen och ansluta till Seglarvägen och vidare mot Lyssnaängsbadet. Passagen ska göras tydligt allmän med tydliga och väl gestaltade gränser mot de privata ytorna.

Klimatkrav

Uppsala kommun har högt ställt målsättning om att vara klimatneutrala år 2030 och klimatpositiva 2050. För att uppnå målen måste klimatpåverkan från projekt minska i motsvarande takt. Nybyggnation på kommunal mark ska därför följa klimatkraven i Uppsala kommuns klimatramverk och gränsvärdet utgår från det år som projektet byggstartar. Beräkning ska ske enligt Uppsala klimatprotokolls beräkningsanvisningar.

Markpris

För den här markanvisningstävlingen har kommunen valt att använda ett fast markpris. Priset har tagits fram genom en oberoende värdering av byggrätter inom markanvisningsområdet. Kommunen förutsätter följande markpriser:

Byggrätt flerbostadshus	6 800 kr/kvm BTA ovan mark
Byggrätt radhus	1 800 000 kr/tomt
Byggrätt par- och kedjehus	1 950 000 kr/tomt

Markpriset kommer att indexeras från att markanvisningsavtalet har tecknats fram till överlåtelsepunkten.

Markanvisningsavgift

Uppsala kommun tar ut en markanvisningsavgift i samband med att markanvisningsavtal tecknas. Avgiften beräknas utifrån vid markanvisningstillfället bedömd total byggrätt (ovan och under mark), mätt i kvadratmeter bruttoarea (m² BTA)

Avgiften för byggprojekt för bostadsrätter och äganderätter är 20 kr/m² BTA.

Avgiften för byggprojekt för hyresrätter är 10 kr/m² BTA.

Kommunen kommer begära in uppskattad BTA i tävlingsanbudet i steg 2.

Vid avbruten eller återtagen markanvisning återbetalas inte markanvisningsavgiften. Markanvisningsavgiften dras inte av från den slutgiltiga köpeskillingen.

Plankostnader

Byggaktören bekostar framtagandet av detaljplan för markanvisningsområdet. Byggaktören bekostar även de utredningar och underlag som krävs för att det anvisade markområdet ska kunna bebyggas i enlighet med byggaktörens förslag.

Avgifter, taxor mm

Byggaktören ansvarar för samtliga kostnader kopplade till projektet, inklusive bygglovavgift, förrättningskostnader, lagfartskostnader, tekniska anslutningsavgifter och dylikt.

Kommunen bekostar, projekterar och bygger allmän plats.

Tävlingsprocess

Markanvisningen genomförs i ett tidigt skede, innan detaljplanearbetet har påbörjats. Tävlingen genomförs i två steg. I steg 1 redovisar byggaktören sin genomförandeförmåga, erfarenhet, och övergripande projektidé. Upp till 5 byggaktörer väljs ut till steg 2 där projektidén utvecklas med skisser och beskrivningar. I steg 2 ligger fokus på arkitektur, genomförbarhet och hållbarhet. Vinnaren av markanvisningstävlingen erbjuds att teckna ett markanvisningsavtal. Den aktör som tilldelas markanvisningen ska aktivt medverka i detaljplanearbetet och vara en

drivande part i framtagandet av handlingar samt i dialog med medborgare, närboende och övriga intressenter.

Steg 1 - prekvalificering

I steg 1 bedömer kommunen byggaktörens erfarenhet, finansiella förutsättningar, organisation, genomförandeförmåga och konceptuell projektidé. Bedömningen baseras på inlämnade underlag samt två referensprojekt. För kommunen är det viktigt med en stabil och långsiktig aktör med erfarenhet av att delta i detaljplaneprocesser.

Anbudet skickas in kostnadsfritt via Markanvisning.se. Detta kräver ett gratis-konto som skapas på [följande länk](#). Det går endast att inkomma med kompletta anbud, se fliken "Inlämning" på [följande länk](#) i god tid före sista inlämningsdag. Kommunen får tillgång till anbuderna efter att sista inlämningsdag passerat. Sista dag för inlämning i steg 1 är torsdag 26 mars 2026 kl. 23.59.

När anbudstiden gått ut kommer kommunen att utvärdera inkomna anbud. De byggaktörer som bäst bedöms leva upp till kraven i en sammanvägd bedömning kommer att bjudas in att lämna komplett anbud i steg 2 av tävlingen. Eventuellt kommer kompletterande intervjuer att hållas med byggaktörer under utvärderingsfasen.

Innehåll i tävlingsbidrag för steg 1

Följande ska finnas med i ansökan som inlämnas på [följande länk](#). Observera vilka och hur många filer som ska biläggas anbudet samt att det endast går att inkomma med kompletta anbud.

Bolagsinformation	
Behörig att lämna anbud	Fullmakt att företräda bolaget i anbudslämnandet, i de fall som anbudslämnaren ej är firmatecknare. <i>Inlämnas som 1 pdf.</i>
Koncernstruktur	Redovisning av bolagets ägarförhållanden. Om bolaget är 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 ägarandelar för det nya bolaget framgå. <i>Inlämnas som 1 pdf.</i>
Projektorganisation	Beskriv hur projektet organiseras och bemannas i både detaljplaneskede och byggskede, inklusive egen personal samt samarbetspartners samt beskriv projektorganisationens erfarenhet av detaljplaneprocess och byggskede. <i>Inlämnas som 1 pdf.</i>
Referensprojekt, 2 st.	
Fakta	Referensprojektet namn, adress och kommun. <i>Inlämnas som fritext.</i>

Kontaktuppgifter	Namn och kontaktuppgifter till bolagets ansvarige för referensprojektet samt dennes roll i referensprojektet. <i>Inlämnas som fritext.</i>
Antal bostäder	Ange antal bostäder <i>Inlämnas som siffra.</i>
År för färdigställande	Ange år för färdigställande. <i>Inlämnas som siffra.</i>
Beskrivning referensprojekt	Beskriv referensprojektet och på vilket sätt det fungerar som jämförelseprojekt till den aktuella konkurrensutsättningen. <i>Inlämnas som fritext. (max 1000 tecken inklusive blanksteg)</i>
Beskrivning	Till referensprojekten får ytterligare max 1 A4 sida per referensprojekt bifogas. <i>Inlämnas som pdf. Valfritt.</i>
Projektuppgifter	
Projektidé	En konceptuell projektidé inlämnas som beskriver bebyggelseförslaget i text och bild. <i>Inlämnas som 1 pdf på max 3 st. A4-sidor</i>
Bidrag till platsen	Beskriv hur väl den föreslagna bebyggelsen bidrar till platsen i form av mervärden genom exempelvis platsbildning, grönska, liv och rörelse, utformning och gestaltning för trygghet mm. <i>Inlämnas som fritext. (max 1000 tecken inklusive blanksteg)</i>
Antal bostäder	Uppskattat antal bostäder i projektet fördelat mellan hustyper (flerbostadshus, parhus, radhus, kedjehus). <i>Inlämnas som siffra.</i>
Bostadsstorlekar	Ungefärliga bostadsstorlekar och fördelning mellan olika storlekar. <i>Inlämnas som fritext.</i>
Upplåtelseform	Ange tänkt upplåtelseform. <i>Inlämnas som fritext.</i>
Målgrupp	Ange om projektet har en huvudsaklig målgrupp. <i>Inlämnas som fritext.</i>
Ekonomisk information	
Övergripande information	Beskriv bolagets ekonomiska förutsättningar i stort inklusive bolagets kapitalanskaffning och investerarbaser. <i>Inlämnas som pdf.</i>
Projektfinsiering	Beskriv hur projektet planeras att finansieras i både detaljplaneskede och byggskede. <i>Inlämnas som pdf.</i>
Projektportfölj	Redovisning av byggaktörens andra eventuella pågående och/eller planerade projekt inom de närmsta 5 åren med beskrivna

	investeringsvolym och finansiering samt skede. <i>Inlämnas som 1 pdf, ej obligatorisk om det inte finns andra projekt.</i>
Övrig ekonomisk information	Eventuell annan dokumentation som redogör för eller styrker finansiell förmåga. <i>Inlämnas som pdf. Valfritt.</i>

Utvärderingsgrupp

Kommunen kommer att utvärdera samtliga inkomna tävlingsunderlag. Bedömningen kommer att genomföras av projektledare på mark och exploatering, ekonom, planarkitekt, stadsarkitekt samt sakkunniga inom bland annat social och miljömässig hållbarhet.

Bakgrundskontroll av anbudslämnare i steg 1

Kommunen kommer att göra bakgrundskontroller på byggaktörer som inkommit med anbud. Detta görs för att säkerställa att byggaktören är seriös och långsiktig i sina intentioner. Kommunen kommer bland annat att granska ägarstruktur, om befattningshavare förekommer i domar, finansiella nyckeltal, skulder och kreditvärdighet.

Markanvisningstävling steg 2 – skissarbete och projektidé

De byggaktörer som går vidare till steg 2 kommer att meddelas via e-post och ges möjlighet att lämna ett komplett tävlingsförslag.

Mer information om krav på material och inlämning lämnas i inbjudan till steg 2 till de byggaktörer som gått vidare från steg 1.

När anbudstiden gått ut kommer kommunen att utvärdera inkomna anbud. Eventuellt kommer kommunen att bjuda in till möten där byggaktörer ges möjlighet att presentera sina förslag.

Utvärdering av inlämnat anbud i steg 2 kommer att ske utifrån följande kriterier:

Gestaltning

Förslagets gestaltning vägs in utifrån tre huvudteman.

- Arkitektonisk huvudidé och koncept som kan bibehållas genom hela detaljplaneprocessen,
- Anpassning till platsen samt god färg- och formverkan,
- Förslagets bidrag till boende- och vistelsekvalitet.

Genomförbarhet

Förslaget har en god byggbarhet, är ekonomiskt hållbart och har möjlighet att utvecklas och anpassas under detaljplaneprocessen.

Hållbarhet

- Förslaget visar hur kraven i kommunens klimatråmverk kan uppnås,

- Förslaget bidrar till områdets liv och trygghet samt skapar social hållbarhet bland de boende, till exempel genom utformning av gårds- och utemiljö,
- Förslaget bidrar till ekologiska värden så väl som vistelsevärden och klimatvärden.

Efter avslutad markanvisningstävling

Markanvisningsavtal

Efter att vinnare är utsedd ska ett markanvisningsavtal tecknas. Markanvisningsavtalet utgår från Uppsala kommuns Riktlinjer för markanvisningar och Uppsalamodellen för markanvisningar.

Till markanvisningsavtalet biläggs relevanta underlag som byggaktören lämnat in i markanvisningstävlingen. Beslut om att ingå markanvisningsavtal sker i kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott.

Detaljplaneprocess

Stadsbyggnadsförvaltningen har vid markanvisningstävlingens start ett pågående uppdrag att ansöka om planbesked för hela Skarholmen. Beslut om planbesked tas i plan- och byggnadsnämnden och planeras ske senare under 2026. Tävlingen förutsätter att ett positivt planbesked finns för Skarholmen inför tecknande av markanvisningsavtal.

Under detaljplaneprocessen ska den markanvisade byggaktören aktivt delta i detaljplanearbetet för området. Aktören ska vara drivande i framtagandet av handlingar, dialog med medborgare, närboende och övriga intressenter i närområdet. Aktören ska bidra till tillskapandet och utveckling av platsen.

Antagande, bygglov och köpeavtal med villkor för exploatering

Under detaljplaneprocessen ska byggaktören ta fram underlag för ansökan om bygglov. Ansökan om bygglov ska ske efter att detaljplanen fått laga kraft. Köpeavtal tecknas i samband med att beviljat bygglov.

Återtagande av markanvisning

Uppsala kommun förbehåller sig rätten att återta markanvisningen under den angivna avtalstiden om

- det är uppenbart att byggaktören inte avser eller förmår att genomföra sitt projekt i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningstillfället, eller om kommunen och byggaktören inte kan komma överens om villkoren för en marköverlåtelse.
- kommunen erhåller ny kunskap om förutsättningarna för ett projektgenomförande, till exempel markens lämplighet för ett visst ändamål. Kommunen kan även anpassa anvisningen till de förändrade förutsättningarna.

En återtagen markanvisning ger inte byggaktören rätt till ersättning. Projekt som avbryts eller förändras till följd av ändrade förutsättningar för detaljplanering eller andra myndighetsbeslut ger inte heller rätt till ekonomisk ersättning.

Tidplan

Följande tider gäller för markanvisningstävlingen. Tiderna kan komma att justeras om förutsättningarna ändras.

Inbjudan steg 1 skickas ut	16 februari, 2026
Sista dag att ställa frågor	19 mars 2026
Sista inlämningsdag, steg 1	26 mars 2026 kl. 23.59
Anbud vidare till steg 2 utses (upp till 5 st.)	29 april 2026
Inbjudan steg 2 skickas ut till berörda	29 april 2026
Sista inlämningsdag, steg 2	11 juni 2026

Vinnande anbud utses i slutet av augusti och markanvisningsavtal ska tecknas under oktober. Beslut om avtal tas i mark- och exploateringsutskottet.

Bilagor och styrande dokument

Projektspecifika dokument

[Projektdirektiv Skarholmen](#)

Bilaga 1, Platsspecifika förutsättningar Skarholmen

Kommunala styrande dokument

[Arkitekturpolicy](#)

[Vägledning gällande bostadsgårdar](#)

[Riktlinje Uppsalas färger](#)

[Riktlinje för parkeringstal för Uppsala](#)

[Riktlinjer för markanvisning](#)

[Uppsalamodellen för markanvisningar](#)

[Uppsala kommuns Klimatramverk](#)

[Uppsala kommuns klimatfärdplan \(modul Bygg och anläggning\)](#)

[Klimatneutrala bygg- och anläggningsprojekt 2030](#)

[Handlingsplan för program för bostadsförsörjningen \(Bostad för alla\)](#)

[Riktlinjer för utsläpp av dagvatten från fastighetsmark](#)

Frågor

Frågor under markanvisningstävlingens anbudstid ställs via Markanvisning.se, se fliken "Frågor och svar" på [följande länk](#). Det är kostnadsfritt att ställa frågor och du kan vara anonym. Frågorna besvaras av kommunen och sammanställs löpande under "Frågor och svar", vilket är bra att ta del av kontinuerligt under tävlingsperioden. Sista dag för att ställa frågor är den 19 mars 2026.

Övriga förutsättningar

- Den aktuella processen omfattas ej av lagen om offentlig upphandling (LOU).
- Uppsala kommun har fri prövningsrätt av inkomna anbud och förbehåller sig rätten att avbryta processen utan ersättningsskyldighet till anbudslämnare. Om ett anbud inte bedöms hålla tillräcklig kvalitet förbehåller sig kommunen rätten att avslå anbudet.
- Förutsättningarna i processen finns beskrivna i denna inbjudan, villkorade anbud som inte uppfyller eller strider mot dessa kommer att förkastas.
- Inlämnat material ska vara författat på svenska och även framtida kontakt med kommunen i detaljplaneprocessen kommer att föras på svenska.
- Kommun förbehåller sig rätten att begära in kompletterande handlingar eller information.
- Det utgår ingen ekonomisk ersättning för nedlagd tid och kostnader i anbudsarbete. Byggaktören står samtliga kostnader för egen personal både under markanvisningstävlingen samt under detaljplaneprocessen.
- Inlämnat förslag innebär inte någon garanti för den fortsatta exploateringen. Den slutliga omfattningen av byggrätten beror på planläggningen och bygglovsprocessen.
- Kommunen förbehåller sig rätten att publicera eller ställa ut inlämnade tävlingsförslag i syfte att skapa delaktighet och transparens.
- Byggaktören är medveten om att planbesked och markanvisning sker genom politiska beslut och att projektets genomförande förutsätter att dessa beslut fattas.
- Markanvisningen är tidsbegränsad. Kommunen kommer inte att förnya markanvisningen för en byggaktör som inte följer sina åtaganden enligt projektförslaget eller som på annat sätt inte följer vad som ges av denna inbjudan.
- Byggnadens klimatprestanda ska bekräftas genom en klimatberäkning i samband med bygglov, det vill säga innan fastigheten överlåtes.