



Markanvisning Stenbro, Oxbacken

Inbjudan till att delta om tilldelning av markanvisning för bostäder i Stenbro, Nyköping

Nyköpings kommun inbjuder härmed till att delta om tilldelning av markanvisning av för del av fastigheten Stenbro 1:8 i området Oxbacken, Nyköping.

Fastigheterna som omfattas av denna markanvisning kan erbjudas till en eller flera byggherrar. Vi ser gärna projekt med olika koncept, och med fördel kvarter med blandade upplåtelseformer.

Inbjudan är öppen för byggherrar som vill vara aktiva i den fortsatta utvecklingen av Nyköping mot vision 2030 och skapa attraktiva och hållbara boendemiljöer för kommande generationer.

Byggherre ska uppfylla krav som styrker att man har dokumenterad erfarenhet och förmåga att genomföra liknande projekt.

Vi ser fram emot er intresseanmälan!

Ronny Åberg, projektledare, Stenbro

Innehåll

Inbjudan till att delta om tilldelning av markanvisning för bostäder i Stenbro, Nyköping.....	1
Innehåll	2
Områdesbeskrivning	3
Allmänt om Oxbacken	3
Angränsande områden och bebyggelse	3
Planområde	4
Markanvisningsområde	5
Förutsättningar	6
Allmänna förutsättningar.....	6
Bebyggelse.....	6
Arkitektur	6
Gårdsmiljö och grönska.....	6
Parkering för bil och cykel	7
Dagvatten	7
Arkeologi	7
Geoteknik	7
Geomiljö	7
Teknisk försörjning, anslutningsavgifter	7
Avfall	8
Samordning.....	8
Samordning under genomförande.....	8
Markanvisning.....	8
Bedömningskriterier	8
Tilldelning av markanvisning	8
Underlag och handlingar	9
Underlag för markanvisningen.....	9
Intresseanmälan.....	10
Inlämning.....	10
Intresseanmälanens innehåll.....	10
Tidplan	11
Kommunens ombud och frågor under anmälningstiden	11

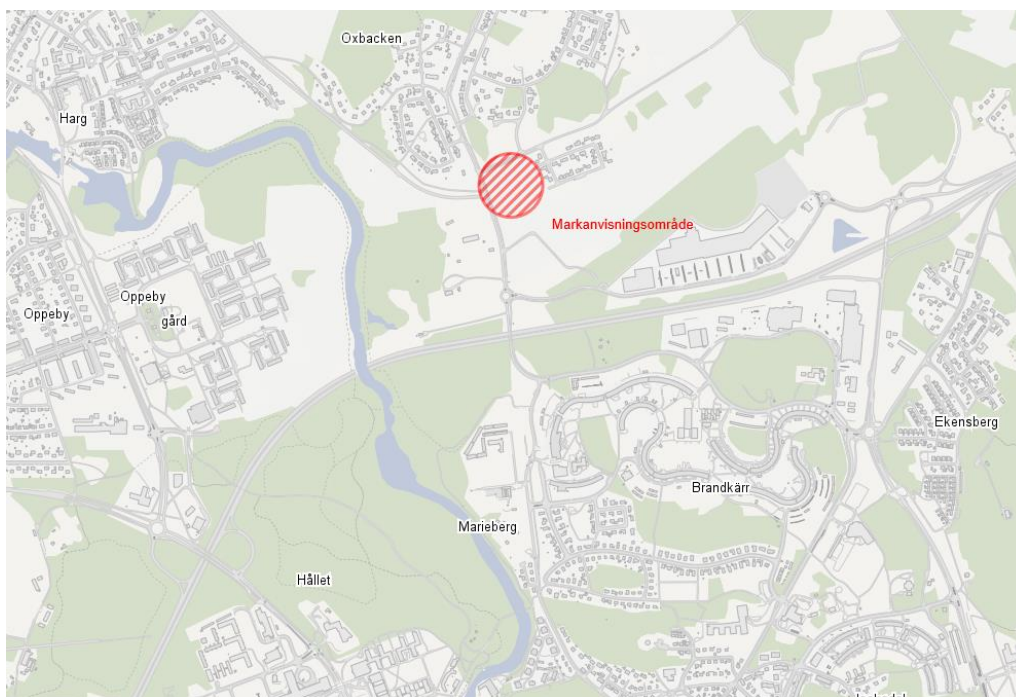
Områdesbeskrivning

Allmänt om Oxbacken

Oxbacken är ett bostadsområde i stadens ytterområde beläget ca 3 km norr om centrala Nyköping längs väg 807 Runtunavägen med närhet och gångavstånd till naturreservat samt handelsområdena Påljungshage och Gustafsberg. Stadens centrum och närliggande områden når man enkelt via vägnätet och anslutande gång- och cykelvägar.

Bebyggelsen tillkom på 20-talet men består främst villor från 80-talet och framåt. Området inhyser även kulturhistorisk bebyggelsemiljö som Stenbrogården samt en jordbruksfastighet med hästhållning och hagar. Oxbacken har vidare expanderat från mitten av 2000-talet med utbyggnad norr och söder om väg 809 Kocksängsvägen.

Angränsande områden och bebyggelse



Oxbacken gränsar i söder mot E4 och ansluter till stadskärnan via Marieberg och Brandkärr. Marieberg består av villor, radhusbebyggelse och viss verksamhetsutövning där kommunen nu genomför en exploatering med pågående byggnation av bland annat flerbostadshus. Brandkärr är ett bostadsområde innehållande flerbostadshus uppförda under 1970-talets miljonprogram samt villabebyggelse och skola.

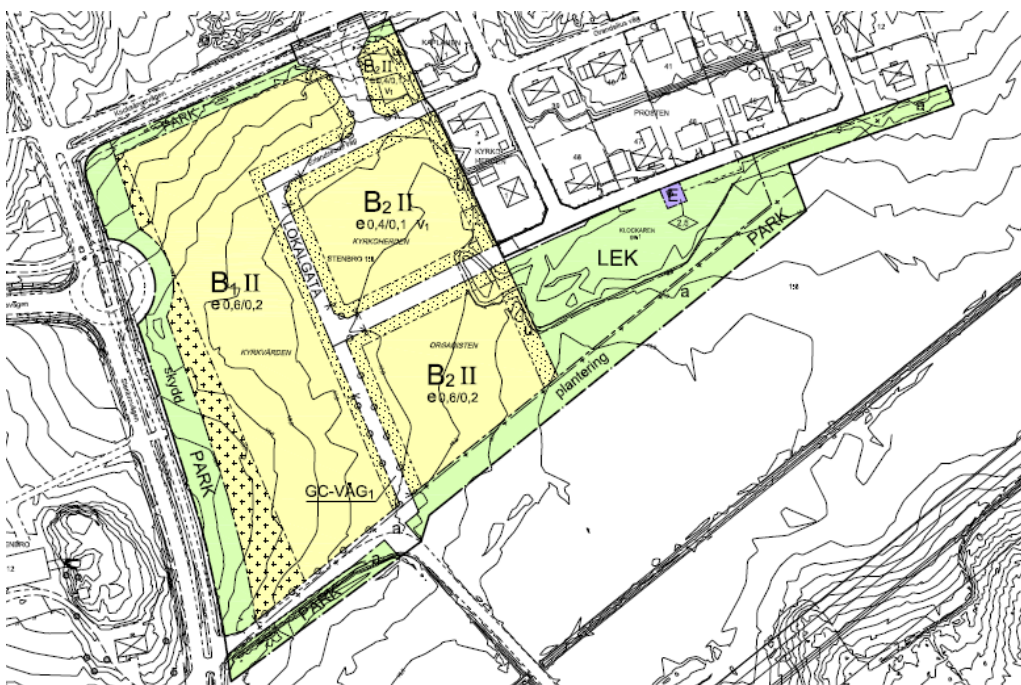
I öst angränsar Oxbacken till bostadsområdena Harg och Oppeby som består av villor, radhus, parhus och flerfamiljshus med tillgång till skola, förskola och dagligvaruhandel.

Sydost om området ligger handelsområdena Påljungshage och Gustafsberg erbjuder goda parkeringsmöjligheter med tillgång till bland annat dagligvaruhandel, apotek och restauranger.

Sydväst om området ligger Naturreservatet Hället, Marieberg, Stenbro som är ett tätortsnära naturområde och ett av kärnområdena för friluftslivet i Nyköping.

Naturområdet har ett stort nät av stigar, löpslingor och promenadvägar där du enkelt kan motionera genom exempelvis löpning, skidåkning, cykelturer eller promenader. Naturen här erbjuder även goda möjligheter till att hitta svamp och bär.

Planområde



Detaljplaneområdet kommer efter genomförd lantmäteriförrättning innehålla kvarter och småhustomter där denna markanvisning omfattar två av dessa med en kvartersmark på ca 9 100 m².

Området ligger i den norra delen av en dalgång och består av öppen jordbruksmark svag sluttande mot öster och sydost. Nivåskillnaden är ca 4 meter med högsta marknivån i nordväst på +20.

Kvartersmark

Kvartersmarken som ansluter mot tilldelningsområde två kvarstår i kommunal ägo och byggnation är planerad att påbörjas under hösten 2019 och består av bebyggelse upplåten för hyresrätt inklusive ett gruppboende.

Kvartersmarken öster om tilldelningsområdet kommer efter genomförd lantmåteriförrättning upplåtas för småhus med beräknad säljstart under 2019.

Kvartersmarken inom detaljplanens sydöstra del kommer utredas ytterligare ur geotekniskt perspektiv innan beslut om förutsättningar för bebyggelse fattas.

Allmän plats

Utbyggnad av lokalgator och park kommer påbörjas under sommaren 2019

Parkområdet områdes södra del kommer bestå av en vall som anläggs med plantering med genomsiktig vegetation som vindskydd och ett visuellt skydd mot E4. I öster längs Runtunavägen anläggs också en mindre vall upp till Runtunavägens nivå.

Markanvisningsområde



Markanvisningsområdet består av två kvarter som ingår i etapp 2 av området Stenbros fortsatta exploatering med avsikt att komplettera den befintliga bebyggelsen med bostäder mellan Grandelius väg och Runtunavägen.

Kvartersmarken för område 1 är ca 4700 m² och för område 2 ca 4400 m²

Området utpekas som riskområde för radon vilket måste beaktas vid grundläggning och byggnation.

Området ligger inom verksamhetsområdet för den kommunala tekniska försörjningen med möjligheter att anslutna till vatten, avlopp, el, datakommunikation och telefoni. Utbyggnad av den tekniska försörjningen

kommer ske i samband av Kommunens utbyggnad av allmän plats under 2019. Området ansluter ej till fjärrvärmenätet utan får enskild uppvärmning.

Förutsättningar

Allmänna förutsättningar

Byggherren kan lämna intresseanmälan för det ena eller båda kvarteren. Förslaget måste rymmas inom gällande detaljplan P15-12 och kommunen ser gärna att byggherren i sitt förslag visar hur byggnationen bidrar till utvecklingen enligt Vision 2030.(Bilaga 7)

Kommunen äger rätt att teckna markanvisning för varje kvarter enskilt och kan välja att anta valfri del av intresseanmälan om den avser båda kvarteren.

Bebyggelse

Kommunen vill gärna att blandade upplåtelseformer förekommer i området med olika typer av bebyggelse och med lägenheter av varierande storlek. Inom planområdet finns idag planerade flerbostadshus som upplåtes som hyresrätter samt småhus.

Detaljplanen medger för tilldelningsområdet bebyggelse av flerbostadshus, rad eller parhus med högst 2 våningar.

Arkitektur

Byggnader skall anpassas till landskapsbilden och arkitektoniskt harmonisera med befintlig bebyggelse inom angränsande villaområde.

Huvudbyggnader kan variera i höjd och storlek men ha sadeltak i husets längdriktning med takvinkel mellan 23-43 grader och en maximal nockhöjd på 8,5m. Taktäckning skall utföras med ytskikt av takpannor, solceller, solpaneler eller som vegetationstak.

Gårdsmiljö och grönska

Byggherren skall inom kvarter med flerfamiljshus planera för att bebyggelsen är orienterade runt intima gårdar med mjukare och tilltalande gårdsmiljöer som ger möjlighet till trygg utomhusvistelse för barn och gamla. Gårdsmiljön skall erbjuda närlek för de yngsta barnen samt uteplatser och rekreationsytor riktad till andra ålderskategorier. Ett sparsamt nyttjande av hårdgjorda ytor till förmån för grönytor och planteringar bidrar till en fördröjning av dagvatten och höjda sociala värden.

Parkering för bil och cykel

Parkering inom egna fastigheten skall minst medge parkering för bil- och cykeltrafik enligt detaljplan och Nyköpings kommuns parkeringsnorm zon 3. Samtliga parkeringsutrymmen för bil ska utrustas med oljeavskiljare. Markparkeringar skall utformas med gröna inslag.

Dagvatten

Dagvatten är en viktig fråga i området, Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska eftersträvas och tillämpas i möjligaste mån. Åtgärder för fördröjning av dagvatten inom kvartersmark förutsätts.

Möjligheterna till infiltration av dagvatten inom området bedöms som begränsade. Utformningen av dagvattenlösningar får gärna vara estetiskt tilltalande och även ge möjlighet till värden för tex biologisk mångfald.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom tilldelningsområdet.

Geoteknik

Enligt Geoteknisk utredning för detaljplan Stenbro 1:8 utförd av Bengt Sjöberg, Sweco VBB, 2002-11-12 (bilaga 5) framgår det bland annat att jorden består av finsediment vilande på friktionsjord på berg. Finsedimentet utgörs överst av siltskiktad lera som mot djupet övergår i lerskiktad silt och ren silt.

Byggherren ansvarar för och bekostar de grundundersökningar och grundförbättringsåtgärder som är nödvändiga för genomförandet av planerad bebyggelse.

Geomiljö

Inga kända föroreningar finns i området. Om föroreningar påträffas skall tillsynsmyndighet alltid kontaktas.

Inom delar av planområdet förekommer högre risk för radon. Generellt klassas marken som normalradonmark. Byggnader ska utföras radonsäkert.

Teknisk försörjning, anslutningsavgifter

Området ligger inom verksamhetsområdet för Nyköping Vattens tekniska försörjningen av vatten och avlopp samt Vattenfalls elnät. Möjligheter finns att anslutna samtliga fastigheter till Gästabudsstadens fibernät. Området ansluter ej till fjärrvärmenätet utan får enskild uppvärmning.

Alla anslutningsavgifter bekostas av byggherren till respektive bolag.

Avfall

Sopsortering om minst 10 fraktioner skall finnas och vara enkelt tillgänglig för samtliga boende. Miljöhus placeras med anslutning till lokalgata och hämtningsplats skall anläggas så hämtningsfordon kan parkera inom 20 m och om möjligt slippa backa. Söpkärl skall kunna förflyttas utan höjdskillnad och vid lutning om max 1:25.

Samordning

Samordning under genomförande

Byggnationen kan ställa krav på samordning mellan det offentliga och byggherrarna. Det kan också ställa krav på samordning byggherrarna emellan.

Markanvisning

Bedömningskriterier

Inkomna förslag kommer att utvärderas och prövas av en grupp inom kommunen med olika kompetenser utsedda för detta uppdrag.

Vid bedömning av förslagen kommer kommunen att ta hänsyn till:

- Ekonomisk stabilitet och förmåga att genomföra projektet (enligt bilaga 3. Allmänna krav på byggherrar för att få markanvisning)
- Hur väl byggherren beskriver och redovisar utformning enligt projektets givna förutsättningar.
- Referensprojekt.
- Upplåtelseform och planerad mängd BTA
- Genomförandetider

Tilldelning av markanvisning

Kommunen har fri prövningsrätt och kommer att välja ut de förslag som kommunen önskar gå vidare med. Dessa aktörer kommer under utvärderingstiden att bjudas in till separata möten för att presentera sina förslag från vilka sedan kommunen fritt kommer tilldela markanvisning.

Kommunen har också rätt att förkasta samtliga förslag utan ersättningsskyldighet till någon av aktörerna.

Den eller de byggherrar som tilldelas markanvisningen kommer att teckna markanvisningsavtal med kommunen som reglerar ansvar, kostnader, tider och villkor för förvärv.

Markanvisningen fullföljs vid tecknande av köpeavtal. Köpeavtalet kommer att innebära villkor för utbyggnadstakt och byggnadsskyldighet för byggherren.

Köpeskillingen i köpeavtalet fastställs till 100 procent av byggrätten enligt detaljplanen.

Köpeskillingen gällande bostadsrätter uppgår till 2000 kr/BTA

Köpeskillingen gällande hyresrätter uppgår till 1500 kr/BTA

Vid tecknande av markanvisningsavtal erlägger byggherren en markanvisningsavgift motsvarande 2 procent av köpeskillingen för helt nyttjad byggrätt. Markanvisningsavgiften avräknas kommande köpeskillning men återfås ej om byggherren väljer att avbryta sitt projekt.

Underlag och handlingar

Underlag för markanvisningen

Följande handlingar utgör tillsammans med denna inbjudan underlaget för markanvisningen:

- Bilaga 1 Inbjudan till markanvisning Stenbro, Oxbacken
- Bilaga 2 Checklista för byggherrar
- Bilaga 3 Allmänna krav på byggherrar för att få markanvisning
- Bilaga 4 Detaljplan
- Bilaga 5 Plantext
- Bilaga 6 Geoteknisk undersökning
- Bilaga 7 Vision 2030
- Bilaga 8 Norra området dwg.
- Bilaga 9 Norra området pdf.
- Bilaga 10 Södra området dwg.
- Bilaga 11 Södra området pdf.

Fullständigt underlag finns att hämta på www.nykoping.se

Intresseanmälan

Aktörer som önskar markanvisning för kvarter 1 eller 2 inom markanvisningsområdet, skall skicka in en intresseanmälan till kommunen.

Anmälan skall innehålla underlag redovisade under rubriken

Intresseanmälan innehåll

Inlämning

Intresseanmälan skickas elektroniskt och ska ha inkommit senast 2019-05-17 till e-post: mex@nykoping.se

Alternativ inlämning:

Intresseanmälan skickas i ett märkt kuvert via post där fullständigt innehåll även skall bifogas digitalt på USB och vara Mark och Exploatering tillhanda senast 2019-05-17.

Intresseanmälan kan också lämnas i receptionen i Stadshuset, Stora torget senast 2019-05-17 kl 16:00.

Kuvertet ska märkas "Markanvisning Stenbro dnr SHB12/191" och adresseras till:

Nyköpings kommun
Mark och exploatering
611 83 Nyköping

Intresseanmälan innehåll

Intresseanmälan ska vara författat på svenska och minst innehålla följande:

1. Information om företaget som visar på ekonomisk stabilitet och byggherrens förmåga att genomföra projektet.
2. Gestaltning med en översiktlig redovisning i text och skisser över föreslaget projekt. Byggherren ska i övergripande drag kunna styrka att projektet följer detaljplanen och de förutsättningar som preciseras i denna inbjudan.
3. Redovisning av tidigare genomförda projekt med relevanta referenser som kan styrka ett gott genomförandet utan allvarlig kritik.
4. Checklista för byggherrar (bilaga 2 ska fyllas i för redovisning hur byggherren avser uppfylla projektets förutsättningar och riktlinjer.

Tidplan

Tider som infaller efter sista inlämningsdag är preliminära och kan variera beroende av kommunala och politiska beslut.

Sista inlämningsdag för intresseanmälan	2019-05-17
Utvärderingstid*	2 månader
Beslut om marktilldelning	1 månad
Tecknande av markanvisningsavtal	1 månad

*Under utvärderingstiden ska kontaktperson hos byggherren finnas tillgänglig för att svara på frågor och eventuella kompletteringar.

Kommunens ombud och frågor under anmälningstiden

Kommunens ombud under anbudstiden är Ronny Åberg. Frågor under anmälningstiden kan ställas skriftligen till ombudet via e-post på mex@nykoping.se