



(Bild: Bildkollage med bilder hämtade från kampanjwebben nystadsliv.se)

Intresseanmälan för markanvisning av fastighet Hinzens Krog 2 inom verksamhetsområde Hinzens krog, Nyköping

Inbjudan

Nyköpings kommun inbjuder härmed byggherrar som är intresserade av att delta om tilldelning av markanvisning för fastighet Hinzens Krog 2 inom verksamhetsområde Hinzens krog i Nyköping.

Tilldelningsområdet omfattar Hinzens Krog 2 och fastighetens yta är ca 4715m². Tillåten exploateringsgrad är 40% av fastighetsarean.

Markanvisning kommer genomföras med jämförelseförfarande och kommer erbjudas till en näringsidkare i enlighet med Nyköpings Kommuns riktlinjer för markanvisning.

Inbjudan är öppen för alla näringsidkare som vill vara aktiva i den fortsatta utvecklingen av Nyköping och som vill vara del i att skapa en hållbar stad utifrån förutsättningarna i detaljplanen.

Vi ser fram emot er intresseanmälan!

Mark och Exploateringsenheten, Nyköpings Kommun

Innehåll

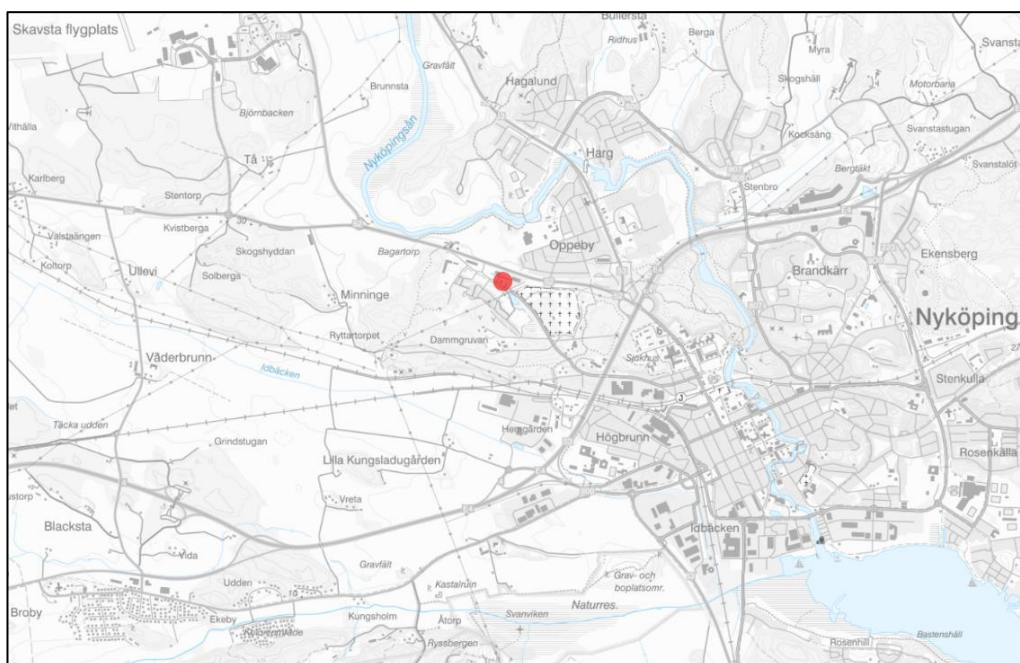
Områdesbeskrivning	4
Allmänt om Hinzens krog's verksamhetsområde	4
Angränsande områden och bebyggelse	4
Planområde	5
Tilldelningsområde	7
Förutsättningar	8
Målbild	8
Gestaltning	8
Bebyggelse	8
Parkering	8
Dagvatten	8
Risk	8
Arkeologi	9
Geoteknik	9
Markmiljö och föroreningar	9
Teknisk försörjning, anslutningsavgifter	9
Samordning	9
Samordning under projektering och genomförande	9
Markanvisning	10
Allmänna förutsättningar	10
Bedömningskriterier	10
Tilldelning av markanvisning	11
Markanvisningsavgift	11
Marköverlåtelse, köpeskilling	11
Underlag och handlingar	12
Underlag för markanvisningen	12
Intresseanmälan	13
Inlämning	13
Intresseanmälan's innehåll	13
Näringsidkarens bundenhet till lämnad intresseanmälan	14
Tidplan	14
Kommunens ombud och frågor under anmälningstiden	14

Områdesbeskrivning

Allmänt om Hinzens krog verksamhetsområde

Hinzens krog är beläget ca 2 km nordväst om centrala Nyköping. Området ligger intill riksväg 52 och i direkt närhet till E4. Befintlig bebyggelse består av verksamhetsfastigheter, främst aktörer som erbjuder sällanköpsvaror till företag och privatpersoner. Innanför verksamheterna ligger ett område med kolonistugor. Nyköpings centrum och närliggande områden når man enkelt via vägnätet och anslutande gång- och cykelvägar. Ca 3 km västerut finns Skavsta flygplats.

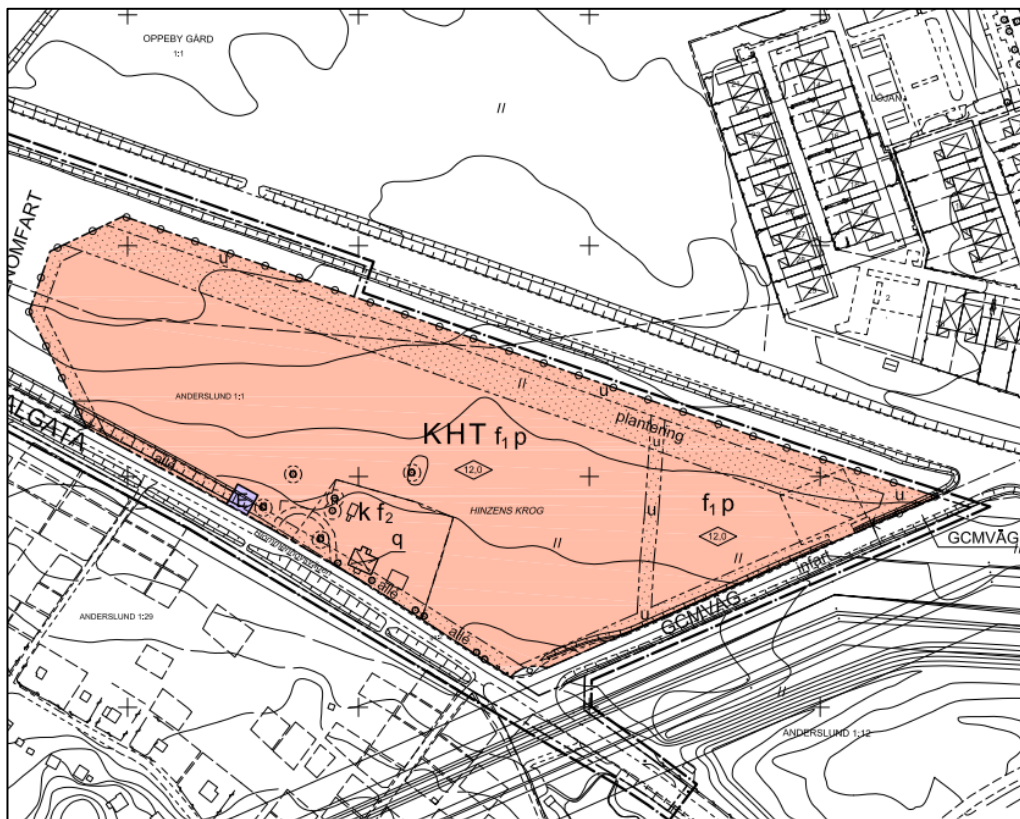
Angränsande områden och bebyggelse



Kartbild: Del av Nyköpings tätort (markanvisningsområde, rödmarkerad).

Norr om Hinzens krog ligger Oppeby's bostadsområde och Nyköpingsån. I Oppeby finns viss allmän service i form av matbutik, bensinstation, kiosk, konditori och restauranger. Området västerut domineras av jordbruksmark. Nyköpings lasarett, nya resecentrum och stadskärna ligger åt sydöst och nås via Katrineholmsvägen och Brunnsgatan. På- och avfart till E4 finns ca 1 km österut. Direkt syd och sydöst om Hinzens krog ligger ett skogsområde och Nya Kyrkogården. Ca 1 km åt sydöst ligger Nöthagen vilket är ett stort utvecklingsområde i Nyköping där ca 1600 bostäder och skola planeras att byggas.

Planområde



Kartbild: Del av detaljplaneområdet.

Planområdet låg ursprungligen på gammal åkermark men är idag i stort sett utbyggt. På den aktuella fastigheten ligger en byggnad som är uppförd på 1700-talet. Byggnaden är en före detta krog som har ett högt kulturhistoriskt värde. Enligt detaljplanen är det möjligt att bedriva verksamhet, likt vandrarhem eller café, i byggnaden.

Kommunens ambition med området är att det ska bestå av verksamheter som på något sätt vänder sig till allmänheten. Att besökande kunder kan vistas i området är en viktig kvalitet att uppnå.

Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet är under utbyggnad och efter tidigare markförsäljningar har några av intilliggande fastigheter bebyggts med verksamhet- och kontorslokaler.

Allmän plats

Allmänna gator och gc-väg kring området är utbyggda sedan tidigare. Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Hinzens Krog GA:1 (se kartbild), som består av: asfalterad väg, vattenledning, dagvattenledning och spillvattenledning. Hinzens Krog 2 är deläggande fastighet med andelen

The map shows a property layout with a central green-shaded area labeled 'HINZENS KROGH' and 'GÅ 1'. The property is divided into several numbered regions (1, 2, 3, 4, 5, 6). A road labeled 'Blommenhovsvägen' runs along the bottom edge. A scale bar in the top left corner indicates a distance of 50 meters.

Tilldelningsområde



Kartbild: Tilldelningsområde (rödmarkerad).

Tilldelningsområdet utgörs av fastigheten Hinzens Krog 2 vilken är 4715m² stor och omfattar en maximal byggnadsarea om 1886m² (40% av fastighetsarean), vilket inkluderar befintlig bebyggelse. Angöring ska skapas från Hinzens gränd.

På fastigheten finns en äldre byggnad från 1700-talet, Hinzens krog, vilken är angelägen att bevaras av kulturhistoriska skäl. Huvudbyggnaden får inte rivas. Det finns även en lagskyddad fornlämning på fastigheten i form av en gammal avfallsgrop, dess placering syns på plankartan. Vissa träd på fastigheten måste bevaras och får därmed inte tas bort vid byggnation. Kommunen ser gärna att intressent, på något sätt, använder sig av huvudbyggnaden i sin verksamhet.

Förutsättningar

Målbild

Målet är att skapa en trevlig och sammanhållen verksamhetsmiljö som kan passa väl med de kulturhistoriska värden som kännetecknar fastigheten. Tilldelad näringsidkare förväntas vara engagerad och villig att ansvara för ett stabilt genomfört projekt med ett långsiktigt fokus i alla skeenden.

Gestaltning

Planområdet utgör Nyköpings ansikte för trafikanterna som kommer från Skavsta och Katrineholm. Den nya bebyggelsen ska vara ett positivt tillskott till miljön och krav kommer att ställas på bebyggelsens arkitektoniska kvalitéer, se bilaga 5. Byggnader kan med fördel uppföras i flera våningar i enlighet med detaljplan.

Åtgärder på byggnader som främjar energieffektivitet, såsom passiv energi, solceller, värmelagring eller liknande är önskvärt.

Bebyggelse

Detaljplanen medger att fastigheten kan bebyggas med kontor, handels- och hantverkslokaler, hotell, konferens- och restaurangverksamhet eller café. Lagerverksamhet tillåts inte. Detaljplanen medger en byggnadshöjd om 12 meter. Kommunens ambition är skapa ett verksamhetsområde som är öppet för allmänheten och präglas av arkitektonisk kvalité.

Parkering

All parkering och varumottagning ska ske på den egna fastigheten.

Dagvatten

Enligt gällande detaljplan ska dagvatten i första hand infiltreras lokalt på varje fastighet. I andra hand ska dagvattnet fördröjas innan det leds vidare till Kommunens dagvattenledning.

Köparen förbinder sig att genomföra och bekosta nödvändiga åtgärder som föreslås i den dagvattenutredning som gjorts, bilaga 3.

Risk

En riskutredning har genomförts för området. Köparen förbinder sig att vidta de åtgärder som föreslås i riskutredningen, bilaga 4.

Arkeologi

De äldre byggnaderna på fastigheten, Hinzens Krog, får inte rivas då de har ett högt kulturhistoriskt värde. En avfallsgrop i norra delen av fastigheten, som använts av den gamla krogen, är en lagskyddad fornlämning.

Geoteknik

Enligt den geologiska jordartskartan består större delen av planområdet av sand fram till ett dike i väster som avvattnar området norrut under väg 52. Väster om diket består fältet av lera. Diket utgör planområdets lågpunkt. Det finns inga uppgifter om grundvattnets nivå.

Näringsidkaren bekostar och ansvarar för att utföra de geotekniska undersökningar som är nödvändiga för genomförandet av planerad bebyggelse.

Markmiljö och föroreningar

Detaljplaneområdet ligger inom område klassat som normalrisk för förekomst av radon. Inga kända föroreningar finns i området. Om föroreningar påträffas skall tillsynsmyndighet alltid kontaktas.

Teknisk försörjning, anslutningsavgifter

Fastighetens anslutningspunkt för VA finns vid samfälligheten, Hinzens gränd.

Samråd gällande utformning ska göras med respektive nätägare. Alla anslutningsavgifter bekostas av näringsidkaren till respektive nätägare enligt för tidpunkten gällande taxa.

Samordning

Samordning under projektering och genomförande

Vid projektering och framtagande av bygghandlingar ska näringsidkare i ett tidigt skede samråda med gemensamhetsanläggningen och nätägare i frågor kopplade till utformning och genomförande av byggnationen. Detta kan exempelvis handla om teknisk försörjning, in- och utfarter samt renhållningsfrågor.

Markanvisning

Allmänna förutsättningar

Denna markanvisning kommer genomföras med anbudsförfarande och kommer erbjudas till en näringsidkare i enlighet med antagen riktlinje. Näringsidkare som lämnar intresseanmälan väljer själv ambitionsnivån på sitt presentationsmaterial men anbudet måste förhålla sig till detaljplanens förutsättningar samt uppfylla och tydligt kunna redovisa efterfrågade kriterier i denna inbjudan.

Bedömningskriterier

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

Vid bedömning av anbuden kommer kommunen att ta hänsyn till:

1. Verksamhet anpassat till området och förutsättningarna på fastigheten
 - Bedömning sker utifrån hur näringsidkaren avser att inkorporera ny bebyggelse och verksamhet med den äldre byggnaden och kulturmiljön på fastigheten. Den äldre byggnaden bör avses användas för någon form av verksamhet. Vidare kommer verksamheter som passar kommunens ambition med området att värderas högt.
2. Gestaltning och arkitektur.
 - Bedömning sker utifrån en samlad bild av förslagets arkitektoniska helhet och uppfyllande av målbild. Det gäller nyttjande av byggrätt, byggnaders anpassning till fastighet och landskap, byggnaders utformning och placering i förhållande till varandra, fasaduttryck, materialval och färger.
3. Anbudspris
 - Bedömning sker utifrån det anbudspris på fastigheten som näringsidkaren uppger i intresseanmälan. Utöver köpeskillingen för fastigheten kommer näringsidkare behöva betala fastighetens andel av anläggningskostnaden för GA.
4. Stabilitet, planering och produktion.
 - Bedömning sker utifrån näringsidkarens sammanvägda förmåga att genomföra projektet.

Tilldelning av markanvisning

Kommunen har fri prövningsrätt och kommer att välja ut de anbud 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 näringsidkare som tilldelas markanvisningen kommer att teckna markanvisningsavtal med kommunen som reglerar ansvar, kostnader, tider och villkor för marköverlåtelse.

Markanvisningsavgift

Tilldelad näringsidkare ska erlägga en markanvisningsavgift om 5 % av köpeskillingen per år som markanvisningen löper.

Avgiften skall erläggas inom 30 dagar från markanvisningsavtalets undertecknande till Kommunen på Bankgiro: 619-0342. Avgiften räknas sedan av vid erläggande av köpeskillning, i samband med att parter genomför fastighetstransaktionen.

Markanvisningsavgiften återbetalas ej i det fall näringsidkaren väljer att avbryta sitt projekt i förtid eller om kommunen bedömer att näringsidkaren brister i sitt åtagande eller ej förmår genomföra projektet enligt de förutsättningar som anges i markanvisningsavtalet.

Marköverlåtelse, köpeskillning

Köpeskillning för fastighet Hinzens Krog 2 bestäms utifrån det anbudspris som uppges i intresseanmälan. Lägsta pris för fastigheten som Nyköpings kommun accepterar är 1 100 000 kronor.

Utöver köpeskillingen för fastigheten tillkommer en kostnad för anläggandet av GA vilken uppgår till 325 400kr.

Uppfylls de uppställda kraven inom markanvisningstiden övergår markanvisningen i tecknandet av köpe- och genomförandeavtal. Avtalen tecknas separat och kommer bland annat att ställa krav på utbyggnadstakt och omfatta byggnadsskyldigheter för näringsidkaren.

Innan köpeavtal tecknas ska näringsidkaren söka och erhålla bygglov som i all väsentlighet ska överensstämma med inlämnad intresseanmälan.

Underlag och handlingar

Underlag för markanvisningen

Följande handlingar utgör tillsammans med denna inbjudan underlaget för markanvisningen:

- Bilaga 1 Detaljplan, plankarta
- Bilaga 2 Detaljplan, planbeskrivning
- Bilaga 3 Dagvattenutredning
- Bilaga 4 Riskbedömning
- Bilaga 5 Arkitektonisk utformning verksamhetsområde Hinzens Krog

Fullständigt underlag finns att hämta på www.nykoping.se

Intresseanmälan

Aktörer som önskar markanvisning vid verksamhetsområde Hinzens krog ska skicka in en intresseanmälan till kommunen. Anmälan ska minst innehålla underlag redovisade under rubriken **Intresseanmälan innehåll**.

Inlämning

Intresseanmälan skickas elektroniskt och ska ha inkommit senast **2023-11-24** 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 2023-11-24.

Intresseanmälan kan också lämnas i receptionen i Stadshuset, Stora torget senast 2023-11-24 kl 14:00.

Kuvertet ska märkas "Markanvisning Hinzens krog" och adresseras till:

Nyköpings kommun
Mark och exploatering
611 83 Nyköping

Intresseanmälan innehåll

Intresseanmälan ska vara författat på svenska och **minst** innehålla följande:

1. Allmän information om företaget som beskriver näringsidkarens förmåga att genomföra projektet samt kontaktuppgifter till näringsidkarens ombud för intresseanmälan.
2. Anbudspris för fastigheten Hinzens Krog 2.
3. Beskrivning som tydliggör verksamheten som ska bedrivas, vilken målgrupp den riktas till, hur många arbetstillfällen förväntas skapas, med mera.
4. Ett gestaltungsförslag som består av ritningar eller skisser med tillhörande texter som redovisar näringsidkarens förslag till byggnation, nyttjad byggrätt och hur inkorporerar befintlig byggnad i sin verksamhet. Förslaget följer gällande detaljplan och de förutsättningar som angetts i denna inbjudan.

5. En genomförandebeskrivning där näringsidkarens process och tidplan beskrivs från tilldelning av markanvisning till färdigställande av byggnation och att verksamheten kan tas i drift.

Näringsidkarens bundenhet till lämnad intresseanmälan

Näringsidkaren ansvarar för intresseanmälan innehåll och förbinder sig till att endast presentera ett underlag som är synonymt med det projekt och åtgärder man avser genomföra. Detta gäller exempelvis, men inte uteslutande, anpassning till befintliga byggnader samt redovisad arkitektur och gestaltning.

Tidplan

Tider som infaller efter sista inlämningsdag är preliminära och kan variera beroende av kommunala och politiska beslut samt mängden intressenter att hantera under utvärderingsprocessen.

Sista inlämningsdag för intresseanmälan	2023-11-24
Utvärderingstid*	1 månad
Beslut om marktilldelning	1 månad
Tecknande av markanvisningsavtal	1 månad

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

Kommunens ombud och frågor under anmälningstiden

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