



(Bild: Bildkollage med bilder hämtade från kampanjwebben [nystadsliv.se](http://nystadsliv.se))

# Intresseanmälan för markanvisning av fastighet Bordet 9 inom området Arnö Rosenhill, Nyköping

## Inbjudan

Nyköpings kommun inbjuder härmed byggherrar som är intresserade av att delta om tilldelning av markanvisning för fastighet Bordet 9 inom området Arnö Rosenhill i Nyköping.

Tilldelningsområdet omfattar Bordet 9 och fastighetens yta är ca 3049m<sup>2</sup> med en maximal byggrätt på ca 1828 m<sup>2</sup> BTA.

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

Inbjudan är öppen för alla byggherrar som vill vara aktiva i den fortsatta utvecklingen av Nyköping och som vill vara del i att skapa attraktiva och hållbara boendemiljöer för kommande generationer.

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

Vi ser fram emot er intresseanmälan!

Mark och Exploateringsenheten, Nyköpings Kommun

## **Innehåll**

<b>Inbjudan.....</b>	<b>1</b>
<b>Innehåll.....</b>	<b>3</b>
<b>Områdesbeskrivning .....</b>	<b>4</b>
Allmänt om Arnö Rosenhill.....	4
Angränsande områden och bebyggelse.....	4
Planområde .....	5
Tilldelningsområde .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>7</b>
Målbild .....	7
Hållbarhet.....	7
Gestaltning .....	7
Bebyggelse och upplåtelseform.....	7
Parkering för bil och cykel .....	8
Dagvatten .....	8
Arkeologi.....	8
Geoteknik .....	8
Markmiljö och föroreningar.....	8
Teknisk försörjning, anslutningsavgifter .....	9
<b>Samordning .....</b>	<b>9</b>
Samordning under projektering och genomförande .....	9
<b>Markanvisning .....</b>	<b>10</b>
Allmänna förutsättningar .....	10
Bedömningskriterier .....	10
Tilldelning av markanvisning.....	11
Markanvisningsavgift.....	11
Marköverlåtelse, köpeskilling.....	11
<b>Underlag och handlingar .....</b>	<b>12</b>
Underlag för markanvisningen .....	12
<b>Intresseanmälan.....</b>	<b>13</b>
Inlämning.....	13
Intresseanmälan innehåll .....	13
Byggherrens bundenhet till lämnad intresseanmälan .....	14
<b>Tidplan.....</b>	<b>14</b>
Kommunens ombud och frågor under anmälningstiden .....	14

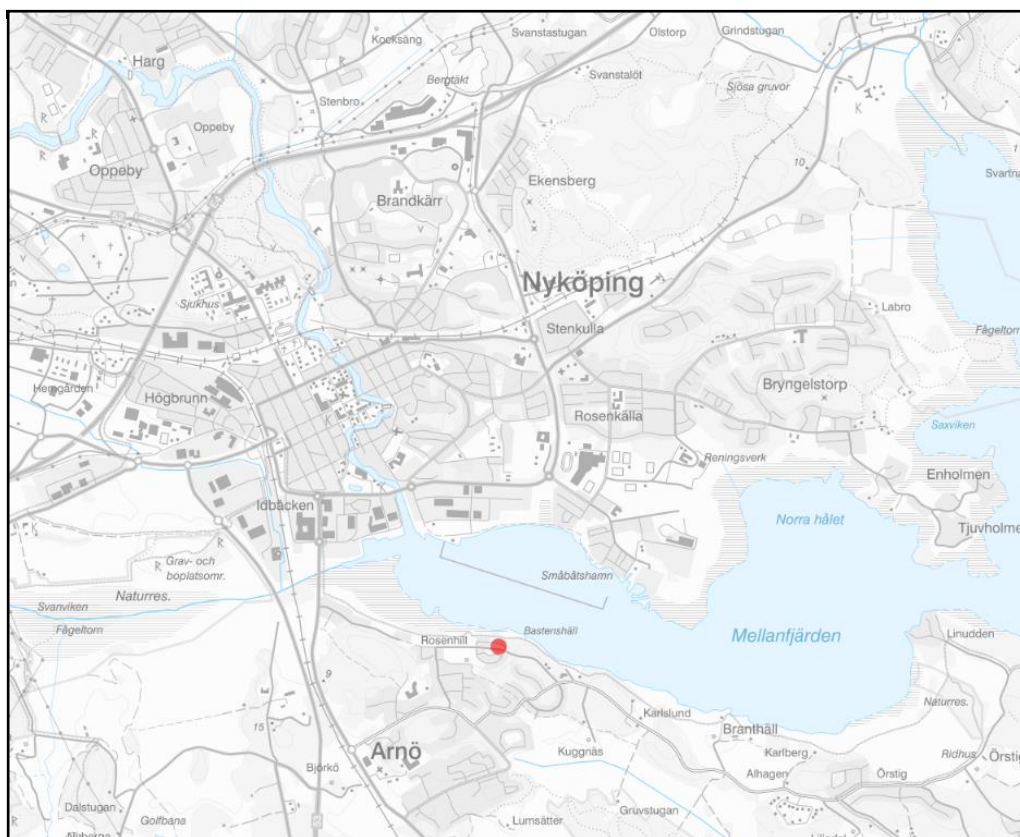
## Områdesbeskrivning

### Allmänt om Arnö Rosenhill

Arnö Rosenhill är ett bostadsområde beläget ca 2 km söder om centrala Nyköping. Området ligger intill Stadsfjäders södra strandkant med närhet och gångavstånd till naturreservat samt serviceutbudet på Arnö. Stadens centrum och närliggande områden når man enkelt via vägnätet och anslutande gång- och cykelvägar.

Bebyggelsen i området utgörs av friliggande villor, kedjehus och radhus i 1-2 våningar uppförda mellan 1980-talet och 2010-talet. Området utgjorde fram till 1980-talet ett öppet odlingslandskap och inhyser kulturhistorisk bebyggelsemiljö med gården Rosenhill från sena 1700-talet, kaptensbostaden Greenwood samt gården Herrhagen 1:3, bägge uppförda i slutet av 1800-talet.

### Angränsande områden och bebyggelse



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

Arnö Rosenhill gränsar i väster mot Väg 53 (motorled mellan Nyköping och Oxelösund), vilken leder till E4. Området ansluter till Nyköpings stadskärna via Idbäcken, ett industri- och verksamhetsområde som i ÖP 2040 föreslås omvandlas med bland annat bostäder och skola.

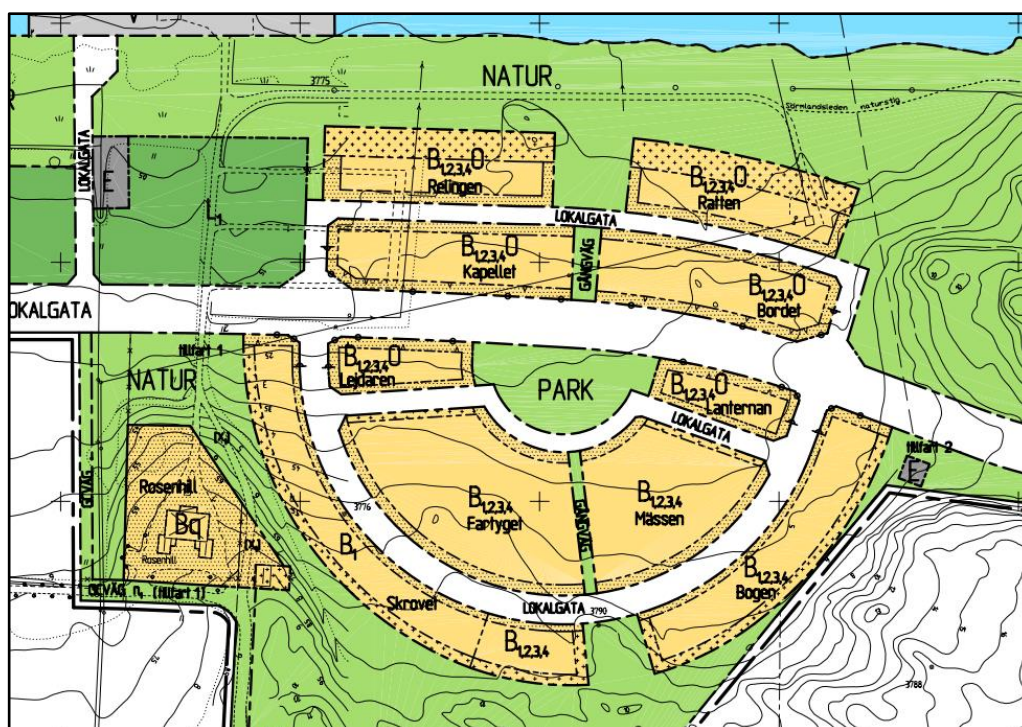
På gång- och cykelavstånd i norr ligger Nyköpings centrum med restauranger, butiker, caféer, arbetsplatser med mera. Det är ca 2km till Nyköpings hamn som är en populär målpunkt under sommarhalvåret.

Direkt öster om Arnö Rosenhill ligger mestadels mindre skogspartier och åkermark, men efter ca 3km finns villaområdet Örstig. Ytterligare öster om Örstig ligger Linuddens naturreservat och Strandstuguvikens havsbad.

Söder om området ligger Arnö Herrhagen och Arnö Långsätter, bostadsområden med flerbostadshus, parhus, radhus, villor, grundskolor, förskolor samt viss service, bland annat livsmedelsbutik och pizzeria.

I sydöst finns Janstorpskogens naturreservat med populära promenadstigar som utnyttjas av både idrottsföreningar och motionärer.

## Planområde



Kartbild: Del av detaljplaneområdet.

Planområdet låg ursprungligen på åkermark men är idag i stort sett utbyggt. Fastigheten aktuell för markanvisning ligger mindre än 100m från strandkanten men strandskyddet har upphävts för detta område.

### Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet är under utbyggnad och efter tidigare markanvisningar har intilliggande fastigheter bebyggts med par- rad- och kedjehus.

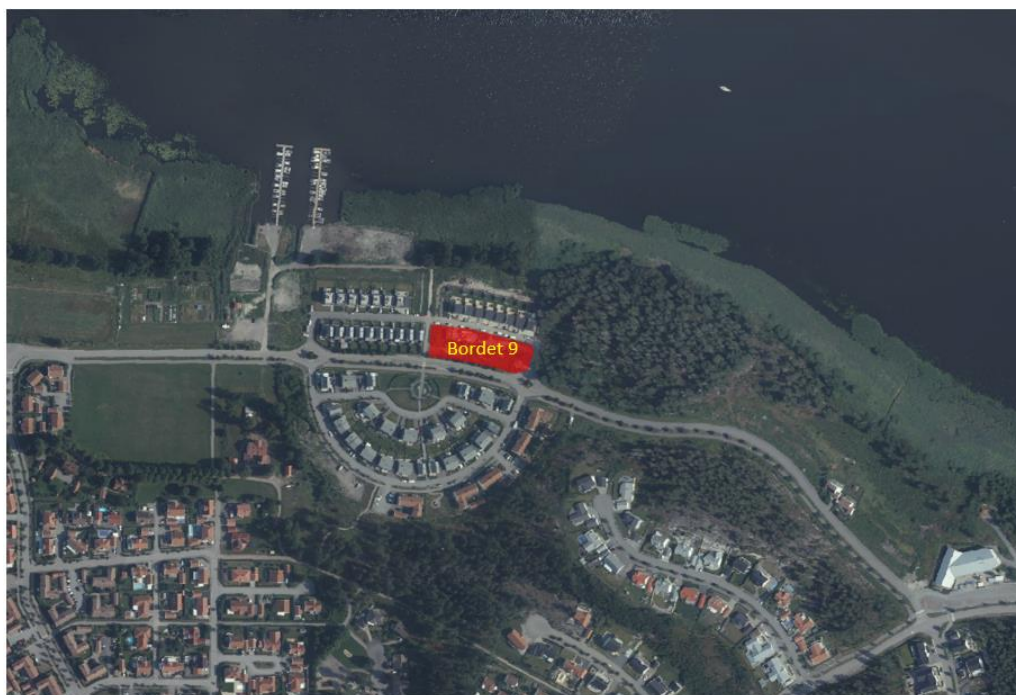
Under 2022 har kommunen som ambition att sälja fem småhustomter i närhet av Bordet 9.

### Allmän plats

Utbyggnad av lokalgator och odlingslotter har färdigställts. Två bryggor för fritidsbåtar har anlagts i planområdets norra del.

Längs strandkanten har en ca 50m bred strandzon med orörd naturmark bevarats i syfte att skapa en obruten korridor för djur, växter, Sörmlandsleden och övrigt rörligt friluftsliv.

## **Tilldelningsområde**



*Kartbild: Tilldelningsområden (rödmarkerad).*

Tilldelningsområdet utgörs av fastigheten Bordet 9 vilken är 3049m<sup>2</sup> stor och omfattar en maximal byggrätt om 1828m<sup>2</sup> BTA. Största tillåtna byggandsarea är 914m<sup>2</sup>.

Fastigheterna runt Bordet 9 har under de senaste åren bebyggts med rad-, par- och kedjehus. In- och utfarter till ny bebyggelse behöver tillskapas från Bastenshällsvägen.

## Förutsättningar

### Målbild

Målet är att skapa en boendemiljö med väl genomförda åtgärder för hållbarhet och bostadsbyggnation som kännetecknas av en god gestaltning och arkitektur. Tilldelade byggherrar förväntas vara engagerade och villiga att ansvara för ett stabilt genomfört projekt med ett långsiktigt fokus i alla skeenden.

### Hållbarhet

Hållbarhet ska vara den röda tråden i projektet och byggherrar förväntas fokusera på detta genom hela genomförandet. Ambitionen är att skapa ett projekt som utformas och utgår från olika hållbarhetsstrategier. Till exempel:

- Energi- och klimatsmart byggande där energibesparande åtgärder som exempelvis värmeåtervinning och installation av förnyelsebara energikällor bidrar till en långsiktig och hållbar förvaltning och drift.
- Mobilitetslösningar som kan bidra till förändrade resvanor och minskade utsläpp.
- Val av byggmaterial sker utifrån fokus på hållbarhet och återanvändning.

### Gestaltning

Gestaltningen av nya byggnader behöver i stor utsträckning anpassas efter befintlig bebyggelse. Målbilden är att skapa en varierad och lågskalig bebyggelse som reflekterar områdets kulturhistoriska karaktär, se bilagor 4 och 5.

### Bebyggelse och upplåtelseform

Bebyggelse kan enligt detaljplan utgöras av par-, rad-, kedje- eller flerbostadshus och får utföras i högst 2 våningar, vind får inredas. Bebyggelsen ska bidra och stärka den identitet som avses i området.

Tillkommande bostäder på Bordet 9 kan med fördel upplåtas som bostads- eller äganderätter. Befintliga bostadshus i området omfattar idag främst bostadsrätter och äganderätter.

## **Parkering för bil och cykel**

Parkering ska lösas inom egen fastighet och minst medge parkering för bil- och cykeltrafik enligt Nyköpings kommuns gällande parkeringsnorm. Möjligheter till reducering av parkeringsnormen finns för den aktör som aktivt väljer att arbeta med mobilitetslösningar i enlighet med Manual för flexibla parkeringstal i Nyköping, bilaga 7.

## **Dagvatten**

Området vid Arnö-Rosenhill avvattnas direkt mot Stadsfjärden vilken är en ytvattenförekomst som inte uppnår god kemisk status och har otillfredsställande ekologisk status. Ny exploatering får inte innebära att miljö kvalitetsnormen för vatten försämrats. Inom området ska lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) eftersträvas och tillämpas i möjligaste mån. Åtgärder för fördröjning eller infiltration av dagvatten inom kvartersmark förutsätts.

## **Arkeologi**

Inga kända fornlämningar finns inom tilldelningsområdet.

## **Geoteknik**

I området närmast Stadsfjärden, där endast okulärbesiktning utförts, bedöms jorden bestå av organisk jord (torv/dy/gyttja) på lösa finsediment av lera och silt. Jorddjupen bedöms bli stora ut mot Stadsfjärden. I söder och öster, mot skogspartierna, förekommer större områden där jorden är fast och utgörs av finsediment med ringa mäktighet, eller friktionsjord, på berg. Ett mindre sådant område förekommer också nära gångvägen i norr. Berg i dagen och block förekommer i dessa områden. Marken är över lag tjälfarlig. För ytterligare information om de geotekniska förutsättningarna, se bilaga 6.

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

## **Markmiljö och föroreningar**

Fastigheterna ligger inom ett område som utpekats som normalriskområde för radon vilket måste beaktas vid grundläggning och byggnation.

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



## **Teknisk försörjning, anslutningsavgifter**

Området ligger inom verksamhetsområdet för den kommunala tekniska försörjningen med anslutning till vatten, avlopp och elnät samt fjärrvärmenät. Möjligheter finns även för att ansluta fastigheten till Gästabudsstadens fibernät.

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

## **Samordning**

### **Samordning under projektering och genomförande**

Vid projektering och framtagande av bygghandlingar ska byggherrar i ett tidigt skede samråda med kommunens tekniska enheter 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 jämförelseförfarande och kommer erbjudas till en byggherre i enlighet med antagen riktlinje. Byggherren som lämnar intresseanmälan väljer själv ambitionsnivån på sitt presentationsmaterial men förslagen måste förhålla sig till detaljplanens förutsättningar samt uppfylla och tydligt kunna redovisa efterfrågade kriterier i denna inbjudan.

Byggherre måste dessutom intyga och på begäran kunna redovisa att man uppfyller de krav som kommunen ställer på byggherrar enligt bilaga 9, Allmänna krav på byggherrar för att få 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:

1. Hållbarhet
  - Bedömning sker utifrån målbild och hur byggherren avser genomföra och arbeta med hållbarhetsfrågor i projektet samt utifrån dokumenterad erfarenhet från tidigare arbete i genomförda referensprojekt.
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 byggherren uppger i intresseanmälan.
4. Stabilitet, planering och produktion.
  - Bedömning sker utifrån byggherrens sammanvägda förmåga att genomföra projektet.

## 5. Referensprojekt.

- Bedömningen sker utifrån genomförda referensprojekt, hur väl dessa genomförts och dess likheter med målbilden för Arnö Rosenhill.

### **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 ersättningskyldighet till någon av aktörerna.

Den byggherre som tilldelas markanvisningen kommer att teckna markanvisningsavtal med kommunen som reglerar ansvar, kostnader, tider och villkor för marköverlåtelse.

### **Markanvisningsavgift**

Tilldelad byggherre 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 byggherren väljer att avbryta sitt projekt i förtid eller om kommunen bedömer att byggherren brister i sitt åtagande eller ej förmår genomföra projektet enligt de förutsättningar som anges i markanvisningsavtalet.

### **Marköverlåtelse, köpeskillning**

Köpeskillning för fastighet Bordet 9 bestäms utifrån det anbudspris som uppges i intresseanmälan. Lägsta pris för fastigheten som Nyköpings kommun accepterar är 4 500 000kr.

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 byggherren.

Innan köpeavtal tecknas ska byggherren 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 Detaljplan, tillägg.
- Bilaga 4 Kvalitetsprogram Nikolai-Herrhagen 1:2
- Bilaga 5 Herrhagen kulturhistorisk områdesbeskrivning
- Bilaga 6 Geoteknisk undersökning
- Bilaga 7 Manual flexibla parkeringstal i Nyköping
- Bilaga 8 Baskarta Kyrkvärden 1, pdf. och dwg.
- Bilaga 9 Allmänna krav på byggherrar för att få markanvisning.
- Bilaga 10 Intyg om uppfyllande av allmänna krav på byggherre.

Fullständigt underlag finns att hämta på [www.nykoping.se](http://www.nykoping.se)

## Intresseanmälan

Aktörer som önskar markanvisning vid Arnö Rosenhill 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 2022-05-13 till e-post: [mex@nykoping.se](mailto: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 2022-05-13.

Intresseanmälan kan också lämnas i receptionen i Stadshuset, Stora torget senast 2022-05-13 kl 15:00.

Kuvertet ska märkas "Markanvisning Arnö Rosenhill" 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 visar på ekonomisk stabilitet och byggherrens förmåga att genomföra projektet samt kontaktuppgifter till byggherrens ombud för intresseanmälan.
2. Anbudspris på fastigheten Bordet 9.
3. Ifyllt och undertecknat intyg om uppfyllande av allmänna krav på byggherre.
4. Ett gestaltningsförslag som består av ritningar eller skisser med tillhörande texter som redovisar byggherrens förslag till byggnation och nyttjad byggrätt. Förslaget följer gällande detaljplan och de förutsättningar som angetts i denna inbjudan.
5. En genomförandebeskrivning där byggherrens process beskrivs från tilldelning av markanvisning till inflyttad slutkund. Beskrivningen ska även innehålla information om målgrupp och upplåtelseform,

försäljningspris alternativt m<sup>2</sup>/pris, avgifts- och/eller hyresnivåer, byggherrens behov av andel tecknade förhandsavtal innan byggstart, preliminär tidsplan samt hur ett framtida ägande och förvaltning planeras.

6. Referensprojekt: En redovisning av tidigare genomförda projekt innehållande kontaktuppgifter till relevanta referenspersoner som kan styrka ett gott genomförandet utan allvarlig kritik. Redogör för om projekten innehållit några innovations- och nytänkanden, om de har utförts enligt någon kvalitets- och miljöprofil, om hur projekt- och produktionstid såg ut, om kalkyler höll samt vad den slutgiltiga boendekostnaden/bostadspriset hamnade på.

## **Byggherrens bundenhet till lämnad intresseanmälan**

Byggherren 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, angivna hållbarhetsåtgärder 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	2022-05-13
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. Med anledning av sommarsemester kan utvärderingstiden komma att bli längre.

## **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](mailto:mex@nykoping.se).