



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

Intresseanmälan för markanvisning av fastigheter inom området Oxbacken, Nyköping

Inbjudan

Nyköpings kommun inbjuder härmed byggherrar som är intresserade av att delta om tilldelning av markanvisning av fastighet inom området Oxbacken, Nyköping.

Tilldelningsområdet omfattar två fastigheter, Kyrkvärden 1 och Kyrkvärden 3. Tillsammans utgör de en fastighetsyta på ca 12 300 m² med en maximal byggrätt på ca 7 400 m² BTA.

Markanvisning kommer erbjudas till en eller flera byggherrar genom ett förfarande med direktanvisning via jämförelseförfarande 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

Inbjudan	1
Innehåll.....	3
Områdesbeskrivning.....	4
Allmänt om Oxbacken.....	4
Angränsande områden och bebyggelse	4
Planområde	5
Tilldelningsområde.....	6
Förutsättningar.....	7
Målbild	7
Hållbarhet	7
Gestaltning	7
Bebyggelse och upplåtelseform	8
Arkitektur	8
Gårdsmiljö och grönytefaktor.....	8
Parkering för bil och cykel.....	8
Dagvatten	9
Arkeologi	9
Geoteknik.....	9
Markmiljö och föroreningar.....	9
Teknisk försörjning, anslutningsavgifter.....	10
Avfall.....	10
Samordning	10
Samordning under projektering och genomförande	10
Markanvisning.....	11
Allmänna förutsättningar.....	11
Bedömningskriterier	11
Tilldelning av markanvisning	12
Markanvisningsavgift	12
Marköverlåtelse, köpeskilling	12
Underlag och handlingar	13
Underlag för markanvisningen	13
Intresseanmälan	13
Inlämning	13
Intresseanmälan innehåll	14
Byggherrens bundenhet till lämnad intresseanmälan	15
Tidplan	15
Kommunens ombud och frågor under anmälningstiden	15

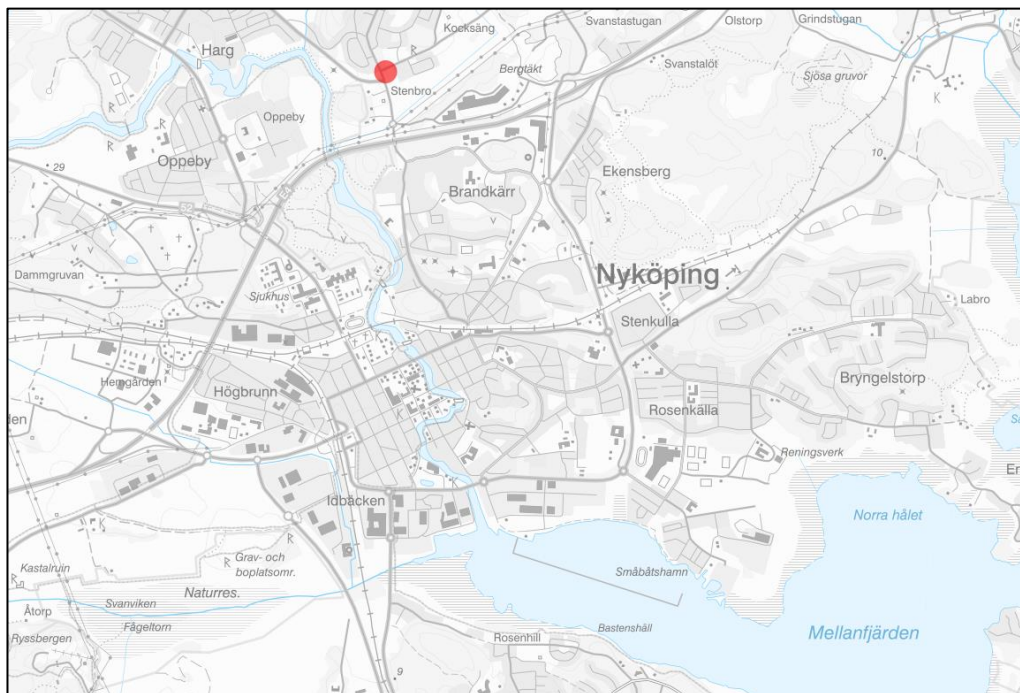
Områdesbeskrivning

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 Påljunghage 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



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

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 rad- och flerbostadshus. Brandkärr är ett bostadsområde innehållande flerbostadshus uppförda under 1970-talets miljonprogram samt villabebyggelse och skola.

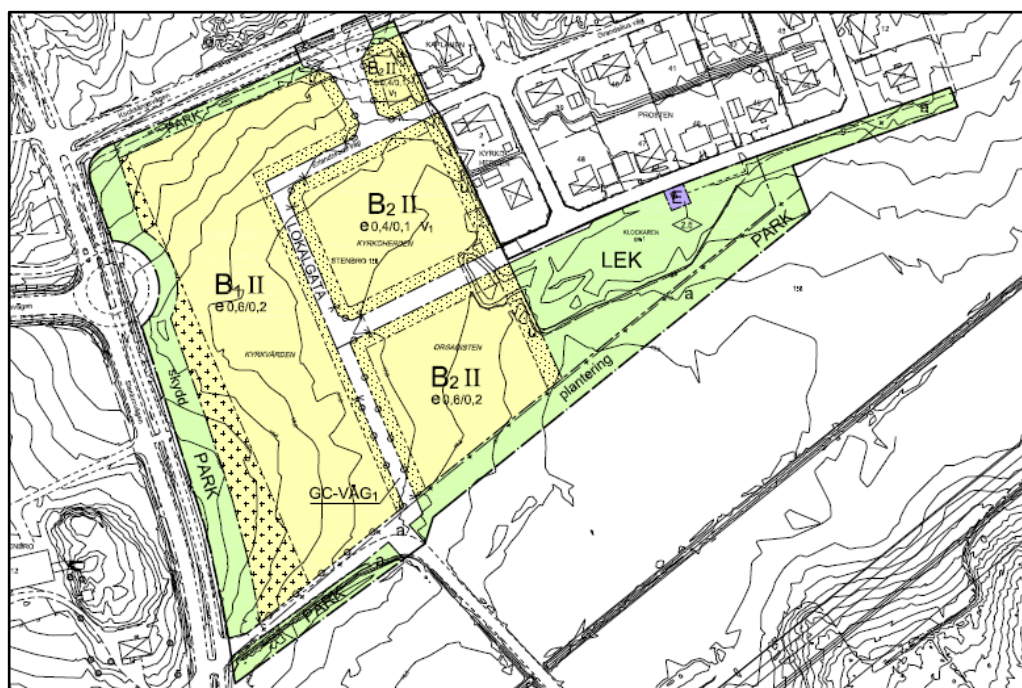
I öst angränsar Oxbacken till bostadsområdena Harg och Oppeby som består av villor, radhus, parhus och flerbilshus med tillgång till skola, förskola och dagligvaruhandel.

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

Sydväst om området ligger Naturreseptatet Hållet, 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



Kartbild: Detaljplaneområdet.

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 inom planområdet är under utbyggnad och efter en tidigare genomförd markanvisning 2019 planeras det nu för byggstart av 16

radhus. Efter att kommunen genomfört tomtförsäljning under 2020 pågår även byggnation av 7 st friliggande villor.

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 färdigställdes under 2019 och en kommunal lekpark planeras att färdigställas under våren 2022.

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

Tilldelningsområde



Kartbild: Tilldelningsområden (rödmarkerad).

Tilldelningsområden utgörs av fastigheterna Kyrkvärden 1 och Kyrkvärden 3. Fastigheterna ingår i etapp 2 av den fortsatta exploateringen av Stenbro. Avsikten är att komplettera och färdigställa området med bostäder mellan den befintliga bebyggelse och Runtunavägen.

Kyrkvärden 1 är till ytan 4702 m² och omfattar en byggrätt om 2820 m² BTA. Kyrkvärden 3 är till ytan 7587 m² och omfattar en byggrätt om 4552 m² BTA.

Mellan dessa två fastigheter ligger fastigheten Kyrkvärden 2 som efter genomförd markanvisning under 2019 förvärvats av Svensk Husproduktion AB. Här planeras det 16 st radhus med en påbörjad produktion under 2022.

För att minska antalet in- och utfarter samt för att möjliggöra ett flöde mellan kvarteren ska in- och utfart samnyttjas och för tilldelningsområdet förläggas i enlighet med bifogad markplaneringsplan för Kyrkvärden 2 (bilaga 7 i underlag för markanvisning)

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 är projektets ledord och byggherrar förväntas beakta och inarbeta detta i hela genomförande. Det kan handla om energi- och klimatsmart byggande där energibesparande åtgärder som exempelvis värmeåtervinning och installation av förnyelsebara energikällor bidrar till en långsiktig och hållbar förvaltning och drift. Eller mobilitetslösningar för att bidra till förändrade resvanor och minskade utsläpp. Eller att skapa närhet till natur och grönska som bidrar till människors välbefinnande där gröna gårdar med rik växtlighet i sin bostadsmiljö främjar detta. Eller genom variation av målgrupper där storlek på bostäder och upplåtelseformer med överkomliga priser och hyror bidrar till att boende i olika åldrar och skeenden i livet kan bosätta sig i området vilket främjar den sociala inkluderingen i samhället.

Gestaltning

Gestaltningen får stor betydelse då området ligger i ett öppet och exponerat läge från E4 och med närhet och koppling till den kulturhistoriska bebyggelsemiljön vid Stenbrogården. Målbilden är att i området får en varierad, lågskalig och tät bebyggelse som sammanbinder villabebyggelsen med det kulturhistoriska.

Bebyggelse och upplåtelseform

Bebyggelse kan utgöras av par-, rad- eller flerbostadshus. Bostadshusen har en byggnadshöjd om högst 2 våningar. En blandning av dessa hustyper skapar variation i områdets gestaltning och ger även utrymme för olika upplåtelseformer. Bebyggelsen ska var för sig och tillsammans bidra och stärka den identitet som avses i området. Flerbostadshus kan med fördel orienteras kring små intima gårdar.

Utbyggnaden i området omfattar idag endast bostadsrätter och äganderätter. För att få en jämn balans mellan dessa upplåtelseformer ser kommunen behovet av att delar av de tillkommande bostäder som planeras inom denna markanvisning upplåtes med hyresrätt.

Arkitektur

En variation och lekfullhet i fasadernas utformning och materialitet kan skapa en boendemiljö som känns ny, spännande och modern, samtidigt som det ger varje fastighet en egen och unik identitet. Olika stilar och byggnadssätt ska kunna ta plats och synas, medan takutformning och färgskala binder samman och skapar en röd tråd.

Taken utformas med sadeltak i byggnaders längdriktning och med ytskikt av takpannor, solceller/solpaneler eller vegetation. Fasaden består av trä, puts eller murtegel i olika kombinationer för att uppnå uttrycksfulla och variationsrika fasader. Färgpaletten är i en enhetlig, nedtonad och sober skala med möjlighet till att använda komplementkulörer för att accentuera detaljer och fasadsnitt. Takkulörer ska var enhetliga inom varje fastighet.

Gårdsmiljö och grönytefaktor

Gårdsrum som erbjuder variation av ytor och rum gynnar social samvaro. Gårdar bör prioritera plats för möten, rekreation och lek för barn. Området ska präglas av växtlighet och grönska. Enskilda tomter bör avgränsas med häckar och hus bör förses med grönytor på vardera sidor. Ytor med planteringar och träd samt stråk med genomsläppligt material utgör den huvudsakliga markbeläggningen.

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 reduktion av parkeringsnormen finns för den aktör som aktivt väljer att arbeta med mobilitetslösningar i enlighet med Manual för flexibla parkeringstal i Nyköping, bilaga 8.

För bostäder utan egen tomt, förläggs parkeringsplatserna samlade i mindre enheter. Dessa placeras en bit bort från bostäderna för att undvika biltrafik inom gårdsmiljöerna. Vägar mellan husen är körbara för tillfällig angöring och har en markbeläggning som tydligt markerar fotgängarens företräde.

Dagvatten

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 men hårdgjorda ytor för att underlätta vattenavrinning av dagvatten (regnvatten och smältvatten) bör undvikas om möjligt. Istället bör genomsläpplig markbeläggning så som permeabel asfalt, naturgrus eller singel, natursten med genomsläppliga fogar eller hålstensbetong användas. Detta gäller både gatumiljö, parkering och andra öppna ytor.

Gröna sedumtak med tät vegetationsyta kan fördelaktigt användas där det anses lämpligt. Andra sätt att lokalt fördröja dagvattnet kan vara att anordna dagvattendiken, vattenspeglar och uppsamlingsdammar längs parkstråk och gemensamma ytor. Vatten i boendemiljö kan vara både vackert och rogivande, samtidigt som det har ekologiska och pedagogiska fördelar.

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 6) 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 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 riskområde 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. Möjligheter finns även för att ansluta fastigheten till Gästabudsstadens fibernät.

Samråd gällande utformning ska göras med respektive nätägare.

I dagsläget omfattas inte området i Vattenfalls område för fjärrvärme. Uppvärmning med förnyelsebara energikällor bör eftersträvas och vattenburna värmesystem rekommenderas för att underlätta eventuell framtida fjärrvärmeanslutning

Alla anslutningsavgifter bekostas av byggherren till respektive nätägare enligt för tidpunkten gällande taxa.

Avfall

I kvarter där gemensamt miljörum anordnas ska det finnas och ge utrymme och möjlighet till utsortering och insamling av avfall i enlighet med avfallsförordningen 2020:614. Avfallsutrymme, transportvägar och lastningsplatser ska utformas och vara anpassad för avfallshanteringen i Nyköpings Kommun. Samråd gällande utformning ska göras med Renhållning inom kommunens Tekniska Division

Samordning

Samordning under projektering och genomförande

Då tilldelningsområden angränsar till exploateringsfastigheten Kyrkvärden 2 kan samordning mellan fastighetsägaren och tilldelade byggherrar vid projektering och genomförande bli aktuellt. Detta gäller framförallt samordnad in- och utfart enligt bilaga 7.

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

För denna markanvisning kommer kommunen använda sig av förfarandet Direktanvisning via jämförelseförfarande i enighet 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 4. 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 i fallande ordning värdera och 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 av högst angivet anbudspris. Anbud under 5 640 000 kronor för Kyrkvärden 1 och 9 104 000 kronor för Kyrkvärden 3 accepteras ej
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 Oxbacken.

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

Uppfylls de uppställda kraven inom markanvisningstiden övergår markanvisningen i tecknandet av köpe- och genomförandavtal. 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.

Köpeskillingen för fastigheterna fastställs till ett fast pris i enlighet med det av byggherren lämnat anbud. Lägsta köpeskillning som accepteras är 5 640 000 kronor för Kyrkvärden 1 och 9 104 000 kronor för Kyrkvärden 3.

Underlag och handlingar

Underlag för markanvisningen

Följande handlingar utgör tillsammans med denna inbjudan underlaget för markanvisningen:

- Bilaga 1 Inbjudan till markanvisning Oxbacken, Nyköping
- Bilaga 2 Detaljplan, plankarta.
- Bilaga 3 Detaljplan, planbeskrivning.
- Bilaga 4 Allmänna krav på byggherrar för att få markanvisning.
- Bilaga 5 Intyg om uppfyllande av allmänna krav på byggherre.
- Bilaga 6 Geoteknisk undersökning.
- Bilaga 7 Markplaneringsplan Kyrkvärden 2.
- Bilaga 8 Manual flexibla parkeringstal i Nyköping
- Bilaga 9 Baskarta Kyrkvärden 1, pdf. och dwg.
- Bilaga 10 Baskarta Kyrkvärden 3, pdf och dwg.

Fullständigt underlag finns att hämta på www.nykoping.se

Intresseanmälan

Aktörer som önskar markanvisning inom Oxbacken 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

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 Oxbacken" 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 vilken fastighet eller vilka fastigheter inom Oxbacken intresseanmälan avser och man söker tilldelning av.
2. Anbudspris. Vid intresse av flera fastigheter ska separata anbudspris för respektive fastighet anges.
3. Allmän information om företaget som visar på ekonomisk stabilitet och byggherrens förmåga att genomföra projektet samt kontaktuppgifter till byggherrens ombud för intresseanmälan.
4. Ifyllt och undertecknat intyg om uppfyllande av allmänna krav på byggherre
5. 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.
6. En genomförandebeskrivning där byggherrens process beskrivs från tilldelning av markanvisning till inflyttad slutkund. Beskrivningen ska även innehålla information om målgrupp och upplåtelseform, försäljningspris alternativt m²/pris, avgifts- och hyresnivåer, byggherrens behov av andel tecknade förhandsavtal innan byggstart, preliminär tidsplan samt hur ett framtida ägande och förvaltning planeras.
7. 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 sam vad den slutgiltiga boendekostnaden/bostadspriset hamnade på.

Byggherrens bundenhet till lämnad intresseanmälan

Byggherren ansvarar för intresseanmälan innehåll och förbinder sig till endast presentera ett underlag 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, semesterperioder 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.

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