



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

Intresseanmälan för markanvisning av fastighet i Stigtomta, Nyköpings Kommun

Inbjudan

Nyköpings kommun inbjuder härmed byggherrar som är intresserade av att delta om tilldelning av markanvisning av fastigheterna Tängsta 1:295 och Tängsta 1:296 i Stigtomta, Nyköpings Kommun.

Tilldelningsområdet omfattar båda fastigheterna där tilldelning kan delas upp och ske separerat för respektive fastighet. Tillsammans omfattar området en fastighetsyta på ca 5880 m² med en maximal byggrätt på ca 4350 m² BTA.

Markanvisning kommer erbjudas till en eller två 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 Nyköpings tätort och i kommunens landsbygdssamhällen, samt vara en 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 Stigtomta	4
Planområde	5
Tilldelningsområde.....	6
Förutsättningar.....	6
Målbild	6
Hållbarhet	7
Gestaltning	7
Bebyggelse och upplåtelseform	7
Arkitektur	7
Gårdsmiljö och grönytefaktor.....	8
Parkering för bil och cykel.....	8
Dagvatten	8
Arkeologi	8
Geoteknik.....	9
Markmiljö och föroreningar	9
Teknisk försörjning, anslutningsavgifter	9
Avfall.....	10
Samordning	10
Samordning under projektering och genomförande	10
Markanvisning.....	10
Allmänna förutsättningar.....	10
Bedömningskriterier	10
Tilldelning av markanvisning	11
Markanvisningsavgift	12
Marköverlåtelse, köpeskilling	12
Underlag och handlingar	12
Underlag för markanvisningen	12
Intresseanmälan	13
Inlämning	13
Intresseanmälan innehåll	13
Byggherrens bundenhet till lämnad intresseanmälan	14
Tidplan	14
Kommunens ombud och frågor under anmälningstiden	15

Områdesbeskrivning

Allmänt om Stigtomta

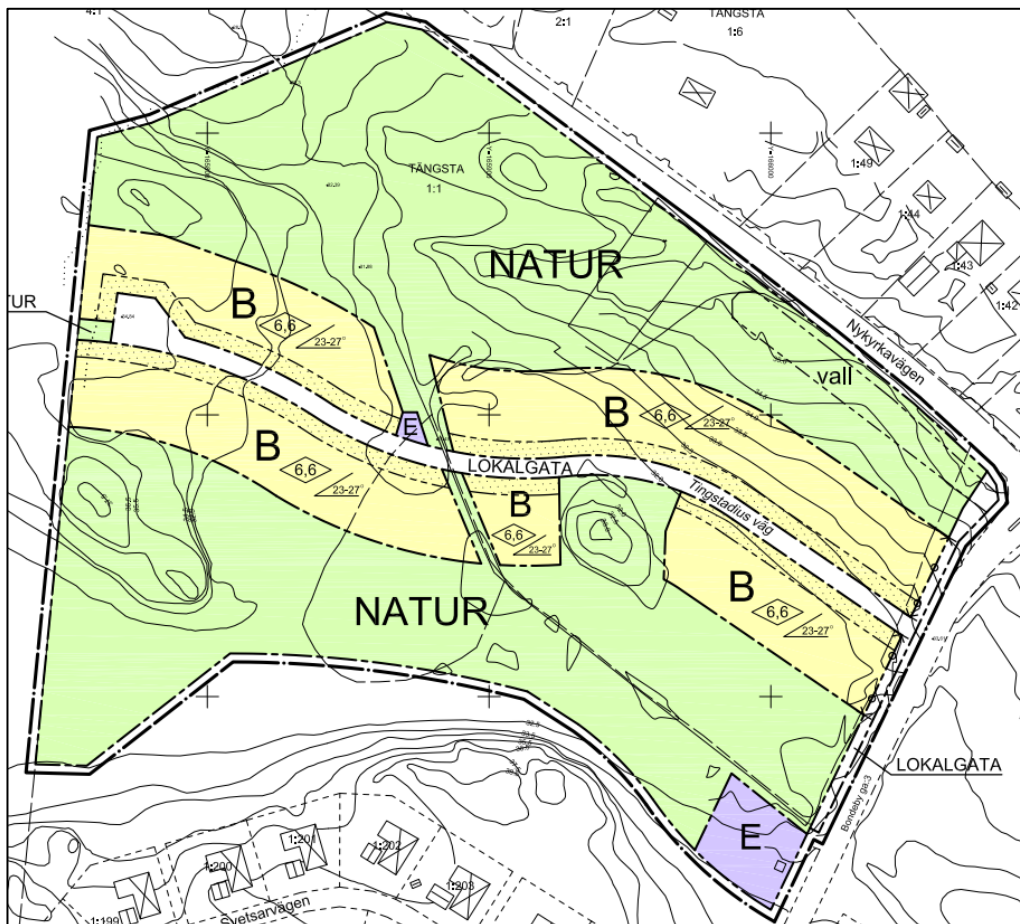
Orten Stigtomta ligger cirka 20 km nordväst om Nyköping längs med riksväg 52 som passerar rakt genom samhället. Stigtomta är det största samhället utanför Nyköpings tätort med ca 2000 invånare. 2018 invigdes en ny och modern F-6 skola. Ett flertal enskilda förskolor finns också på orten liksom en matvaruaffär, bensinstation och en distriktssköterskemottagning.

Bostadsbebyggelsen i Stigtomta utgörs till den största del av friliggande villor men även kvarter med rad- och kedjehus samt flerbostadshus i olika upplåtelseformer förekommer. Ett boende på orten erbjuder närhet och kontakt med naturen där naturreservat och sjöar skapar goda möjligheter till natur-, friluftsliv och motion.



Kartbild: Nyköpings tätort och Stigtomta (marknavisningsområde, rödmarkerad).

Planområde



Kartbild: Detaljplaneområdet.

Planområdet är beläget söder om väg 52 som förbinder Nyköping med Katrineholm och är beläget ca 20 km från Nyköpings tätort. Området gränsar i väster till ett icke planlagt naturområde och i öster till planlagt naturområde som avslutas med ortens ICA-butik. I söder gränsar området till befintlig villabebyggelse.

Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet är under utbyggnad och efter tidigare genomförd markanvisning under 2020 planeras det nu för byggstart av ca 30 st hyresrätter i områdets östra del med lägenheter i storlekar mellan 1 och 3 RoK. Efter en kommunal tomtförsäljning under 2020 ska även byggnation av 8 st friliggande villor påbörjas inom områdets västra delar.

Allmän plats

Utbyggnad av lokalgata färdigställdes under 2019. Naturområden inom och i direkt anslutning till planområdet är lämpliga och attraktiva för rekreation

och lek. I anslutning till diket är ett släpp anlagt som förbinder naturområdena i norr och söder.

Naturområdet i områdes norra del innehåller en anlagd vall för buller och ett visuellt skydd mot väg 52.

Tilldelningsområde



Kartbild: Tilldelningsområden (rödmarkerad).

Tilldelningsområden utgörs av fastigheterna Tängsta 1:295 och Tängsta 1:296.

Tängsta 1:295 är till ytan 3446 m² och omfattar en byggrätt om ca 2550 m² BTA. Tängsta 1:296 är till ytan 2434 m² och omfattar en byggrätt om ca 1800 m² BTA.

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 och byggnadernas orientering är av betydelse då området ligger i ett delvis exponerat läge från väg 52. Målbilden är att skapa ett varierat, lågskaligt område som sammanbinder nyskapad bebyggelse med befintliga strukturerna i samhället.

Bebyggelse och upplåtelseform

Bebyggelse kan utgöras av par-, kedje- eller radhus. Bostadshusen har en byggnadshöjd om högst 2 våningar. En blandning av dessa hustyper skapar variation i områdets gestaltning och ger även utrymme för olika typer av upplåtelseform. Bebyggelsen ska var för sig och tillsammans bidra och stärka den identitet som avses i området.

Den planerade utbyggnaden i området omfattar idag endast hyresrättslägenheter och villor med äganderätt. För att få balans mellan upplåtelseformer ser kommunen ett behov av att delar av områdets tillkommande bostäder även planeras för att upplåtas som bostadsrätt.

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 likformig takutformning och färgskala binder samman och skapar en röd tråd.

Taken utformas med sadeltak med taktäckning av röda takpannor eller vegetationstak. Fasaden består av trä, puts eller murtegel i olika

kombinationer för att uppnå uttrycksfulla och variationsrika fasader. Färgpaletten är i en enhetlig, i ljusa kulörer med möjlighet till att använda komplementkulörer för att accentuera detaljer och fasadsnitt ges.

Gårdsmiljö och grönytefaktor

Utemiljöer som erbjuder variation av ytor och rum gynnar social samvaro. Vistelseytor för möten, rekreation och lek för barn är därför ett självklart inslag i dessa boendemiljöer. Närområdet präglas av växtlighet och grönska vilket även ska återkomma inom denna exploatering. 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 bör utgöra 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.

För bostäder utan egen tomt, förläggs parkeringsplatserna helst samlade i mindre enheter placerade en bit bort från bostäderna. Detta för att undvika att blanda biltrafik med de boendes utemiljö.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska eftersträvas och tillämpas i möjligaste mån. Därför bör åtgärder för fördröjning av dagvatten inom kvartersmark genomföras för att underlätta möjligheterna till infiltration. Hårdgjorda ytor ska undvikas så mycket som om möjligt. Istället bör genomsläpplig markbeläggning så som permeabel asfalt, naturgrus eller singel, natursten med genomsläppliga fogar eller hålstensbetong användas. Detta gäller både kvartersgator, parkeringsplatser 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 stråk 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

En geoteknisk utredning av marken har utförts. Åkermarken består av ett tunt lager mullhaltig jord ovan finsediment med inblandning av och avlagrad på friktionsjord (silt och sand). Vid 1 m fyllning bedöms sättningar till 1 á 2 cm. Ingen risk för skred föreligger.

Grundläggning bedöms kunna ske med platta på mark.

Markarbeten bör genomföras under torra perioder och då jorden är fri från tjäle. Jorden ska betraktas som mycket tjälfarlig och kan bilda flytjord vid väta och mekanisk bearbetning.

Höjdsättning kan utföras relativt fritt men ska kontrolleras av geotekniskt sakkunnig.

Grundvattnets trycknivå vid ett mätställe uppmättes till ca 4 m under marknivån.

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

Markmiljö och föroreningar

Marken klassificeras som högradonmark varför bebyggelse förutsätts utföras radonsäkert.

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

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

Vid projektering och framtagande av bygghandlingar ska byggherrar i ett tidigt skede samråda med kommunens tekniska enheter och nätägare i frågor kopplade till utformning av anläggningar och genomförande av bostadsbyggnationen. 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 bygggrätt, 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 4 335 000 kronor för Tängsta 1:295 och 3 060 000 kronor för Tängsta 1:296 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 Tängsta i Stigtomta.

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 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 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.

Köpeskillingen för fastigheterna fastställs till ett fast pris i enlighet med det av byggherren lämnat anbud. Lägsta köpeskillning som accepteras är 4 335 000 kronor för Tängsta 1:295 och 3 060 000 kronor för Tängsta 1:296.

Underlag och handlingar

Underlag för markanvisningen

Följande handlingar utgör tillsammans med denna inbjudan underlaget för markanvisningen:

- Bilaga 1 Inbjudan till markanvisning i Stigtomta, Nyköpings Kommun
- 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, rapport.

- Bilaga 7 Geoteknisk undersökning, karta.
- Bilaga 8. Baskarta Tängsta 1:295 och 1:296 dwg.
- Bilaga 9 Baskarta Tängsta 1:295 pdf.
- Bilaga 10 Baskarta Tängsta 1:296 pdf.

Fullständigt underlag finns att hämta på www.nykoping.se

Intresseanmälan

Aktörer som önskar markanvisning inom Stigtomta ska skicka in en intresseanmälan till kommunen. Anmälan ska minst innehålla underlag redovisade under rubriken **Intresseanmälnans 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 Stigtomta" och adresseras till:

Nyköpings kommun
Mark och exploatering
611 83 Nyköping

Intresseanmälnans innehåll

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

1. Information om vilken fastighet eller vilka fastigheter inom tilldelningsområdet intresseanmälan avser och för vilken 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 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