



INBJUDAN

**Markanvisning för hotell och/eller
vandrarhem
Rosvalla
Brandholmen 1:75**

INBJUDAN

Nyköpings kommun bjuder in till markanvisning för uppförande av hotell och/eller vandrarhemverksamhet (hotell/vandrarhemsverksamhet) vid evenemang - och idrottsarenan Rosvalla i Nyköping.

Nyköping ligger cirka en timmes bilfärd från Stockholm och med närhet till både Skavsta flygplats och järnvägens stambana är Nyköping en attraktiv stad att bo i och besöka. Just nu pågår byggnation av ett nytt resecentrum och förberedelser inför byggnation av den nya höghastighetsjärnvägen Ostlänken.

Hotell/vandrahemsverksamheten planeras uppföras intill Rosvalla arena, som ligger cirka 10 minuter från Nyköpings stadskärna och 5 minuter från E4:an, och är ett attraktivt besöksmål för såväl idrotts- som underhållsevenemang. Nu erbjuds ett unikt tillfälle för bebyggelse av ett hotell/vandrarhem alldeles intill denna välbesökta arena, som årligen har över 2 miljoner besökare.

Markanvisningen avser uppförande av hotell/vandrahem på fastigheten Brandholmen 1:75. Till markanvisningen ska exploitören även utforma ett förslag på hur entréområdet, belägen på fastigheten Brandholmen 1:4, kan utformas för att tillgodose både idrottsarenans och hotell/vandrarhemsverksamhetens behov.

Kommunens målbild är att uppförandet av ett hotell/vandrarhem ska skapa övernattningsmöjligheter i första hand för besökare till evenemang- och idrottsarenan men även för den som önskar utforska Nyköpings stadskärna, besöka Sörmlands museum eller uppleva naturen genom Sörmlandsleden.

Kommunens förhoppning är att ett hotell/vandrarhem tillsammans med ett välkomnande entrétorg och entréområde ska bli en mötesplats som tillför liv, rörelse och trygghet.

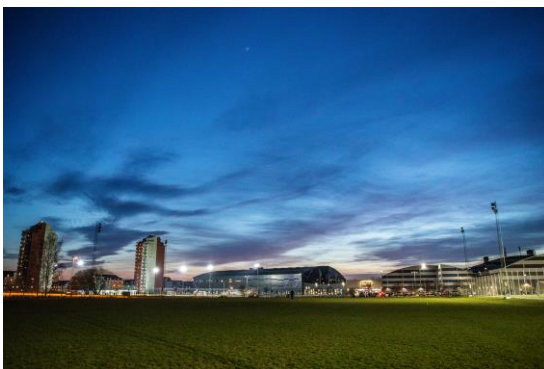


Bild 1. Rosvalla arena. Foto: Lasse Jansson.



Bild 2. Översiktsbild Nyköping. Foto: Roobin Ericsson.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRUTSÄTTNINGAR..... 3

MÅLBILD	4
OM ROSVALLA	4
GÄLLANDE DETALJPLAN	5
TILLDELNING SOMRÅDET	5
GESTALTNING	5
TRAFIK OCH PARKERING	6
ARKELOGI	7
GEOTEKNIK, FÖRORENINGAR	7
TEKNISK FÖRSÖRJNING	7

MARKANVISNING 8

MARKANVISNINGSMETOD	8
BEDÖMNINGSKRITERIER	8
TILLDELNING AV MARKEN	9
MARKÖVERLÅTELSE, KÖPESKILLING	9
AVTALSTID OCH MARKANVISNINGSAVGIFT	9
TIDPLAN	10

HANDLINGAR OCH UNDERLAG 10

UNDERLAG FÖR MARKANVISNINGEN	10
INTRESSEANMÄLAN OCH INLÄMNING	10
INTRESSEANMÄLANS INNEHÅLL	10
EXPLOATÖRENS BUNDENHET	11
KOMMUNENS OMBUD UNDER MARKANVISNINGEN	11

FÖRUTSÄTTNINGAR

Nyköpings kommun bjuder in till markanvisning för uppförande av nytt hotell/vandrarhemsbebyggelse på fastigheten Brandholmen 1:75 vid idrotts- och evenemangsarenan Rosvalla. Markanvisningen sker genom ett jämförelseförfarande där exploatören får lämna in en intresseanmälan på hur de önskar bebygga marken utifrån ett antal villkor som presenteras i denna inbjudan. Marken tilldelas den exploatör vars förslag stämmer bäst överens med ställda kriterier.

Exploatören ska även lämna ett förslag på utformning av entréområdet och tillhörande entrétorg på Brandholmen 1:4. Både idrottsarenan och hotell/vandrarhemsbebyggelsen kommer beröras av entréområdets funktioner och därför är det av stor vikt att exploatören inkommer med förslag som visar hur dessa verksamheter kan samverka i entréområdet. Byggnation av entréområdet kommer genomföras av kommunen. Exploatören kommer finansiera delar av entréområdet genom exploateringsbidrag.

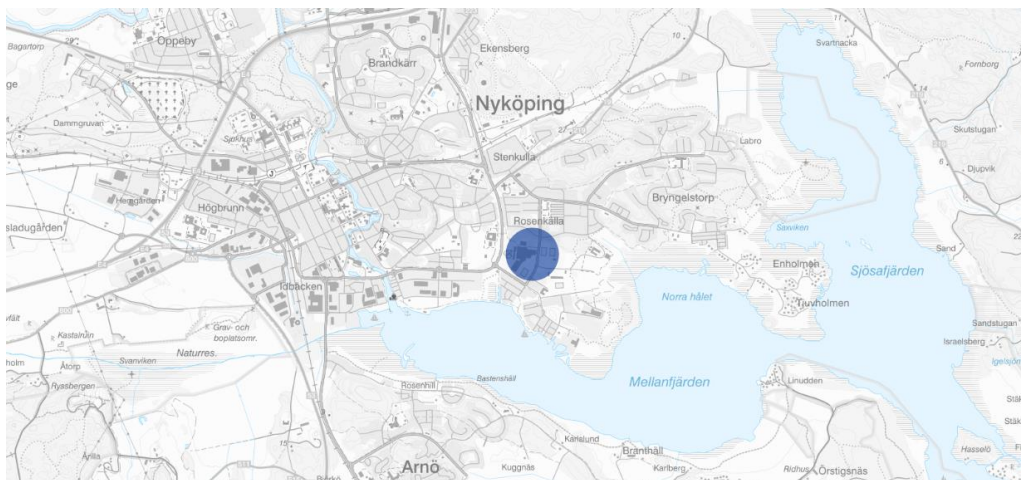


Bild 3. Översikt Nyköping. Blå markering visar området för Rosvalla Arena och tilltänkt plats för hotell/vandrarhemsverksamhet.

MÅLBILD

Kommunens målbild med tilldelningsområdet är att tillskapa övernattningsmöjligheter för både konsert och idrottsbesökare men även för den besökare som önskar uppleva Nyköping. Etableringen av ett hotell eller vandrarhem blir därför inte enbart en viktig pusselbit i att fortsätta utveckla Rosvalla som en attraktiv idrottsanläggning utan kommer även kunna ge möjlighet att attrahera andra besökare som vill bo nära Nyköpings hamn och fina naturområden.

Kommunens förhoppning är att byggnationen av ett hotell/vandrarhem ska, tillsammans med ett välkomnande och öppet entréområde bidra till att Rosvalla blir mer levande, säker och trygg plats att vistas på. Rosvalla är Nyköpings största idrottsanläggning och kommunens vilja är att fler personer ska välja att gå, cykla eller åka kollektivt till Rosvalla. Därför är utformningen av entréområdet och skapandet av tydliga, trygga och belysta stråk för gående och cyklister viktiga.

Kommunen ser det även som viktigt att utveckla platsen med väl genomförda åtgärder för hållbarhet och att byggnationen ska kännetecknas av god gestaltning och arkitektur.

OM ROSVALLA

Rosvalla arena ligger i Nyköpings östra del intill bostadsområdena Rosenkälla och Brandholmen. Runt idrottsområdet har flera bostäder vuxit fram i närtid, närmast finns de så kallade Rosvallatornen; två bostadshus med cirka 45 meter (m) i byggnadshöjd. Ett stenkast från Rosvalla finns Stadsfjärden och längs ett fint promenadstråk når du Nyköpings hamn och därefter

Nyköpings stadskärna. Rosvalla består av flera stora hallar och öppna ytor för olika idrottsändamål. Här kan du spela ishockey, innebandy, fotboll, bowling, friidrott, boule med mera. Här finns även flera restauranger och Fritidsbanken, en ideell förening som ger möjlighet att kostnadsfritt låna sport- och friluftsutrustning. Rosvalla har varit värdarena för bland annat internationella mästerskap, melodifestivalen Andra Chansen samt olika mässor och konserter. Varje år besöker cirka 2 miljoner personer Rosvalla.



Bild 4. Aktivitet på Rosvalla arena. Foto: Lasse Jansson.

Platsen som är tänkt för etablering av hotell/vandrarhem (Brandholmen 1:75) används idag som parkering för besökare till Rosvalla. Öster om tilldelningsområdet, på andra sidan Idrottsvägen, finns en stor parkering som kan bli en samordnad parkering för hotellets gäster såväl som för besökare till samtliga aktiviteter på Rosvalla.

Hela entréområdet (del av Brandholmen 1:4) utgörs till stor del av hårdgjord yta om cirka 3 700 m², se bild 6. På entrétorget finns idag cykelparkering och viss växtlighet. Kommunen ser gärna att entrétorget blir en inbjudande yta som erbjuder bra sittmöjligheter, växtlighet, cykelparkering och samtidigt har tydliga och klara stråk för entrén in till Rosvalla arena. Exploatören får gärna i sin utformning även visa

förslag som visar hur entrétorget kan vara en plats där olika yttre aktiviteter kan anordnas som ett komplement till de evenemang som arrangeras inne i arenan. Entrétorget ska därmed vara ett bilfritt torg.

Inom entréområdet, utöver entrétorget, finns idag drop-off, cykelparkering samt parkeringsplatser. Ombyggnationen av hela entréområdet kommer skapa möjligheter till att samla cykel och gångstråk in till arenan och hotell eller vandrarhemsbebyggelsen samtidigt som det möjliggör att genomföra trafiksäkerhetsåtgärder som bidrar till att uppfylla visionen om ett tryggt och säkert entréområde.

GÄLLANDE DETALJPLAN

För tilldelningsområdet gäller detaljplan P21-11.



Bild 5. Utdrag ur plankarta för detaljplan P21-11. För att se hela detaljplanen se bilaga 1 och 2.

För fastigheten Brandholmen 1:75 möjliggör detaljplanen tillfällig vistelse (hotell, vandrarhem, konferens och liknande), centrumverksamhet och idrottsanläggning. Tilldelningen avser att nyttjandet i huvudsak är hotell eller vandrarhem.

Entréområdet med tillhörande entrétorg ligger inom fastigheten Brandholmen 1:4. I detaljplanen finns en enkelriktad väg för fordon med leve-

ranser och hämtning av avfall till hotell/vandrarhemsverksamheten på fastigheten Brandholmen 1:4. Kommunen ser gärna att exploatören visar andra förslag på hur dessa leveranser och transporter kan ske.

TILDELNINGSMÅLET

Tilldelningsområdet som möjliggör för tillfällig vistelse är 1433 m². Detaljplanen ger att exploateringsgraden är 7000 m² BTA (bruttoarea) och högsta tillåtna nockhöjd 27 m.

Tilldelningsområdet tillsammans med entréområdet (Brandholmen 1:4) är tillsammans cirka 5 100 m². Nyköpings kommun är fastighetsägare till både Brandholmen 1:75 och Brandholmen 1:4.

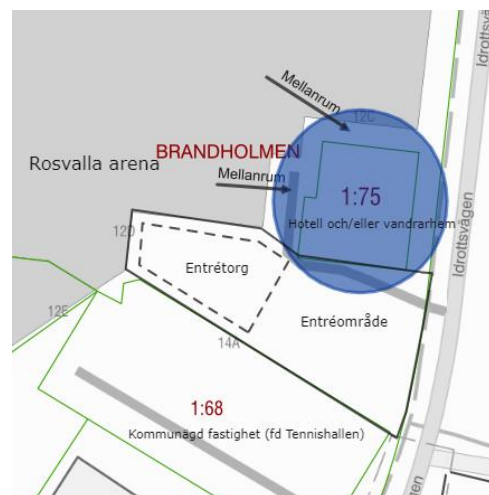


Bild 6. Detaljbild tilldelningsområde och entréområde. Blå markering visar placering av hotell/vandrarhem. Svartstreckad linje markerar hela entréområdet och bruten linje inom entréområdet visar entrétorg*.

(*markeringarna är ungefärliga).

GESTALTNING

Hotell/vandrarhemsverksamheten kommer att utgöra en central entrépunkt och bli ett lokalt viktigt landmärke till Nyköpings största idrottsanläggning.

Gestaltningen av byggnad och omgivande mark behöver ge stöd till denna nya funktion i stadsbilden och i området. I detaljplanen anges de grundläggande förutsättningarna för gestaltningen, genom några utpekade motiv och utformningsbestämmelser. För markanvisningen är det centralt att de utpekade motiven är väl omhändertagna och bearbetade i inkommande förslag. Med planbeskrivning och planbestämmelserna som grund presenteras de viktigaste dragen nedan.

Ett huvudmotiv är att den nya byggnaden ska vara ett "ankare" i en visuellt stökig miljö, både utifrån stadsbild och utifrån det lokala gaturummets utformning. Med en varm och dämpad kulör kan den iögonfallande höga volymen omhändertas och få en stabiliserande effekt för den befintliga omgivande miljön. Med en detaljbearbetning och belysning som understryker fasadernas vertikalitet, exempelvis genom en genomgående livförskjutning och varmt reflekterande belysning, får volymen en önskad egen identitet och lätthet. Med materialvalet kan ovanstående gestaltungsmissiga effekter ytterligare understrykas. Både de utpekade huvudsakliga fasadmaterialet - trä och betong - kan användas för att uppnå den eftersträvarande gestaltningen. Med trä kan gestaltningen i synnerhet få en egen och framåtsyftande identitet i området. Med profilerad betong kan gestaltningen i stället få en dämpad och stabiliserande effekt.

För anpassningen till det lokala gaturummets utformning tillkommer några aspekter. Sockelvåningens gestaltning är central, med fokus på våningshöjd och andel uppglasad yta för att uppnå den utpekade publika funktionen med betoning på öppenhet. För att stärka platsens publika karaktär blir även belysning och en detaljerad markplane-

ring aspekter att ta hänsyn till. I synnerhet mellanrummet mellan befintlig hallbyggnad och ny byggrätt, se *bild 6*, behöver omhändertas och integreras i utformningen för att undvika att platsen blir en mörk och osäker zon.

Vid entréområdet ska stor omsorg läggas på utformningen genom markbehandling med omsorgsfulla material, belysning, planteringar med mera.

TRAFIK OCH PARKERING

Inom entrétorget ska gång vara det enda färdmedel vilket gör att tydliga stråk från Idrottsvägen in till entréområdet och vidare mot entrétorget måste tillgodoses. Det förutsätter att goda möjligheter till bra cykelparkering ska finnas innan entrétorgets början.

Idag finns flera vägar för gående och cyklister att ta sig till Rosvalla, se *bild 7*. Kommunen har en politisk antagen strategi om att flera personer ska välja cykel eller gång som färdmedel och kommunen ser därför att tydliga stråk inom entréområdet kan stärka det. Det finns en Stadsbusslinje från centrum till Rosvalla. Denna linje kommer, när Nyköpings resecentrum är färdigställt, gå vidare till resecentrum och på så vis får Rosvalla en bra anslutning till Ostlänken.

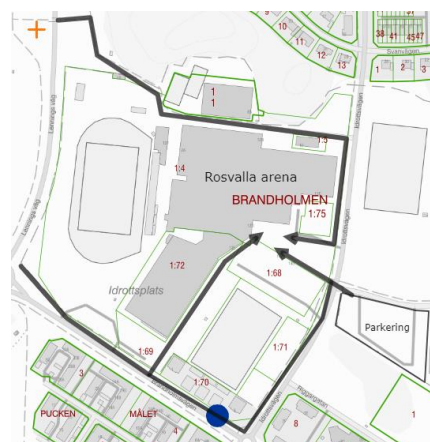


Bild 7. Svarta pilar visar möjliga vägar till Rosvalla för cyklister och gående. Blå markering visar busshållplatser.

Parkering för hotell/vandrarhem ska lösas på annan plats än tilldelningsområdet. Öster om Idrottsvägen, inom det stora befintliga parkeringsområdet, kan erforderligt antal parkeringsplatser för hotell/vandrarhemsverksamheten lösas genom parkeringsköp, se *bild 7*. Ett parkeringsköp innebär att en fastighetsägare friköper sig från ansvaret att tillhandahålla parkeringsplatser vid till exempel nybyggnation av fastigheter för verksamheter på den egna fastigheten. Detta regleras då i ett separat parkeringsavtal till marknadsmässigt pris med fastighetsägaren.

Hur fordon med leveranser samt upphämtning av avfall till hotell/vandrarhemsverksamheten och Rosvalla arena ska framgå i exploatörens förslag. Likaså behöver handikapparkering för både arenan och hotell/vandrarhemmet inkluderas i förslaget. Leveranserna och handikapparkeringen behöver disponeras med in- och utfarter mot Idrottsvägen. Det är därför viktigt att exploatören visar hur dessa transporter ska ske, se mer under *Detaljplan*.

ARKEOLOGI

Inga kända fornlämningar finns inom markanvisningsområdet.

GEOTEKNIK, FÖRORENINGAR

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för Brandholmen 1:75 (Ramböll 2021-01-12), se *bilaga 6*.

Samtliga analyserade ämnen i samlingsprovet uttagna inom undersökningsområdet underskrider tillämpbara riktvärden. Uppmätta halter bedöms därmed inte innebära oacceptabla risker för människors hälsa eller miljön med dagens eller planerad markanvändning.

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Tilldelningsområdet ligger inom verksamhetsområdet för den kommunala tekniska försörjningen med anslutning till vatten - och spillvattenledningsnätet, avlopp och elnät. Enligt kommunens VA-strategi ska dagvatten för småregn (10 mm) fördröjas och renas på den egna fastigheten.

Det finns även möjlighet att ansluta fastigheten till Vattenfalls fjärrvärmenät samt till Gästabudsstadens fibernät.

Samråd gällande utformning ska göras med respektive nätägare och kommunens tekniska enheter. Alla anslutningsavgifter bekostas av exploatören till respektive nätägare enligt för tidpunkten gällande taxa.

MARKANVISNING

MARKANVISNINGSMETOD

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande i enighet med kommunens antagna riktlinje för markanvisningar. Jämförelseförfarande innebär att exploatören väljs genom en urvalsprocess, där inkomna förslag jämförs utifrån ett förfrågningsunderlag med kravspecifikation och urvalskriterier.

Exploatören som lämnar en intresseanmälan väljer själv ambitionsnivån på sitt presentationsmaterial men förslagen måste förhålla sig till detaljplanens förutsättningar samt uppfylla och tydligt redovisa efterfrågade kriterier som presenterats i den här inbjudan.

Exploatören måste dessutom intyga och på begäran kunna redovisa att man uppfyller de krav som kommunen ställer på exploatörer enligt bilaga 3, *Allmänna krav på byggherrar för att få markanvisning*.

BEDÖMNINGSKRITERIER

För att kunna utvärdera inkomna förslag utvärderas och granskas förslaget enligt nedanstående bedömningsgrunder. Inom varje bedömningsgrund ingår ett flertal faktorer. Dessa bedöms enskilt, för att sedan ligga till grund för kommunens beslut.

Vad som ingår inom varje bedömningsgrund beskrivs enligt följande:

1 UTVECKLING AV PLATSEN

Bedömning sker utifrån hur föreslagen hotell/vandrarhemsverksamhet med tillhörande förslag på entréområde bidrar till att uppfylla målbilden för platsen, *se mer under målbild*.

Bedömningen kommer i huvudsak fokusera på föreslagen hotell/vandrarhemsverksamhet. I presenterat koncept ska det tydligt beskrivas hur användningen av den nya etableringen ska bidra till att Rosvalla fortsätter att utvecklas så att nya besökare attraheras till platsen samt att befintliga gästers förutsättningar stärks.

2 ANBUDSPRIS

Inlämnad intresseanmälan bedöms utifrån det pris som anges i intresseanmälan för Brandholmen 1:75.

Bedömning sker av högst angivet anbudspris kr/BTA. Anbud under 1 600 kr/BTA accepteras ej.

Kommunen tillämpar indexering av markpriset från intresseanmälan fram till överlåtelsestidpunkten. Indexering sker genom fastighetsprisindex.

3 GESTALTNING

Inlämnad intresseanmälan ska ge en samlad bild av den arkitektoniska helheten, avseende form, färgsättning och materialval, för hela platsen samt visa hur förslaget lyfter fram hotell/vandrarhemsverksamheten som ett lokalt och viktigt landmärke.

Bedömning sker även utifrån nyttjande av byggrätt, byggnadens anpassning till fastighet och landskap samt byggnadens utformning och placering, fasaduttryck, materialval och färger.

4 HÅLLBARHET

Bedömning sker utifrån kommunens målbild och hur exploatören avser genomföra och arbeta med hållbarhetsfrågor i projektet samt utifrån doku-

menterad erfarenhet från tidigare arbete i genomförda referensprojekt.

5 EXPLOATÖREN

Exploatörens ekonomiska stabilitet och möjlighet att genomföra förslaget bedöms utifrån:

- Tidigare genomförda, jämförbara projekt
- Erfarenhet från hotell eller vandrarhemsverksamhet
- Kreditvärdighet

TILLDELNING AV MARKEN

Marken tilldelas den exploatör vars förslag presenterar den bästa helhetslösningen. Utvärderingen kommer att ske av en grupp av tjänstepersoner inom kommunen med olika kompetenser utsedda för detta uppdrag och efterföljas av beslut i kommunstyrelsen.

Kommunen har fri prövningsrätt av inkomna förslag 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 förlagsgivarna.

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

MARKÖVERLÅTELSE, KÖPESKILLING

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 exploatören som är kopplade till viten om överenskommelser inte efterföljs.

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

Köpeskillingen för fastigheten fastställs till ett fast pris (kr/BTA) i enlighet med det av exploatören inlämnad intresseanmälan. Anbud under 1 600 kr/BTA accepteras ej.

Exploatören kommer, förutom erläggande av köpeskillning, behöva bekosta delar av entréområdets utformning. Byggnation av entréområdet kommer genomföras av kommunen.

AVTALSTID OCH MARKANVISNINGSAVGIFT

Avtalstiden för markanvisningsavtalet är 1 år med möjlighet till 1 års förlängning. Tilldelad exploatör ska erlagga en markanvisningsavgift om 5 % av köpeskillingen per år som markanvisningen löper.

Avgiften för ett år 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 exploatören väljer att avbryta sitt projekt i förtid eller om kommunen bedömer att exploatören brister i sitt åtagande eller ej förmår genomföra projektet enligt de förutsättningar som anges i markanvisningsavtalet.

TIDPLAN

Följande tider gäller för markanvisningen:

Utvärdering* av inkomna bidrag 1-2 månader

Beslut om utvald exploatör 1 månad

Tecknade av markanvisningsavtal 1 månad

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

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.

HANDLINGAR OCH UNDERLAG

UNDERLAG FÖR MARKANVISNING

Följande handlingar utgör tillsammans med denna inbjudan underlag för markanvisningen:

- Bilaga 1 Detaljplan, plankarta.
- Bilaga 2 Detaljplan, planbeskrivning
- Bilaga 3 Allmänna krav på byggherrar för att få markanvisning
- Bilaga 4 Intyg om uppfyllande av allmänna krav på byggherre
- Bilaga 5 Mobilitets- och parkeringsnorm för Nyköping kommun

- Bilaga 6 Geoteknisk undersökning
- Bilaga 7 Hållbarhet byggande

INTRESSEANMÄLAN OCH INLÄMNING

Exploatörer som önskar delta i denna markanvisning ska skicka in en intresseanmälan till kommunen. Anmälan ska minst innehålla underlag redovisade under rubriken, *Intresseanmälan innehåll*.

Handlingarna ska märkas med "Markanvisning för hotell eller vandrarhemsverksamhet, Brandholmen 1:75". Kommunen diarieför inkommen intresseanmälan.

Intresseanmälan kan inlämnas i receptionen i Stadshuset på Stora Torget, elektroniskt till e-post mex@nykoping.se eller med post till:

Nyköpings kommun
Mark och exploatering
611 83 Nyköping

Intresseanmälan som skickas via post ska även bifogas digitalt på USB med fullständigt innehåll.

INTRESSEANMÄLANS INNEHÅLL

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

1. Anbudspris för tilldelningsområdet Se mer under *Marköverlåtelse, köpeskilling*.
2. Allmän information om företaget som visar ekonomisk stabilitet och exploatörens förmåga att genomföra projektet samt kontaktuppgifter till exploatör

rens ombud för intresseanmälan.

3. Ifyllt och undertecknat intyg om uppfyllande av allmänna krav på exploatören.
4. Ett gestaltungsförslag som består av ritningar eller skisser med tillhörande texter som redovisar exploatörens förslag av tilldelningsområdet med hotell/vandrarhemsbebyggelse samt utformning över entréområde med tillhörande entrétorg. Förslaget ska vara i linje med kommunens målbild för området och de förutsättningar som angetts i denna inbjudan.
5. Referensprojekt: En redovisning av tidigare genomförda projekt innehållande kontaktuppgifter till relevanta referenspersoner som kan styrka ett gott genomförande. 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.

EXPLOATÖRENS BUNDENHET

Exploatören ansvarar för intresseanmälan innehåll och förbinder sig till att endast presentera ett underlag synonymt med det projekt och åtgärder exploatören avser genomföra. Detta gäller exempelvis men inte uteslutande angivna hållbarhetsåtgärder samt redovisad arkitektur och gestaltning.

KOMMUNENS OMBUD UNDER MARKANVISNINGEN

Kommunens ombud under markanvisningsperioden är Mikaela Karlsson. Frågor under anmälningstiden kan ställas skriftligen till ombudet via e-post på mex@nykoping.se