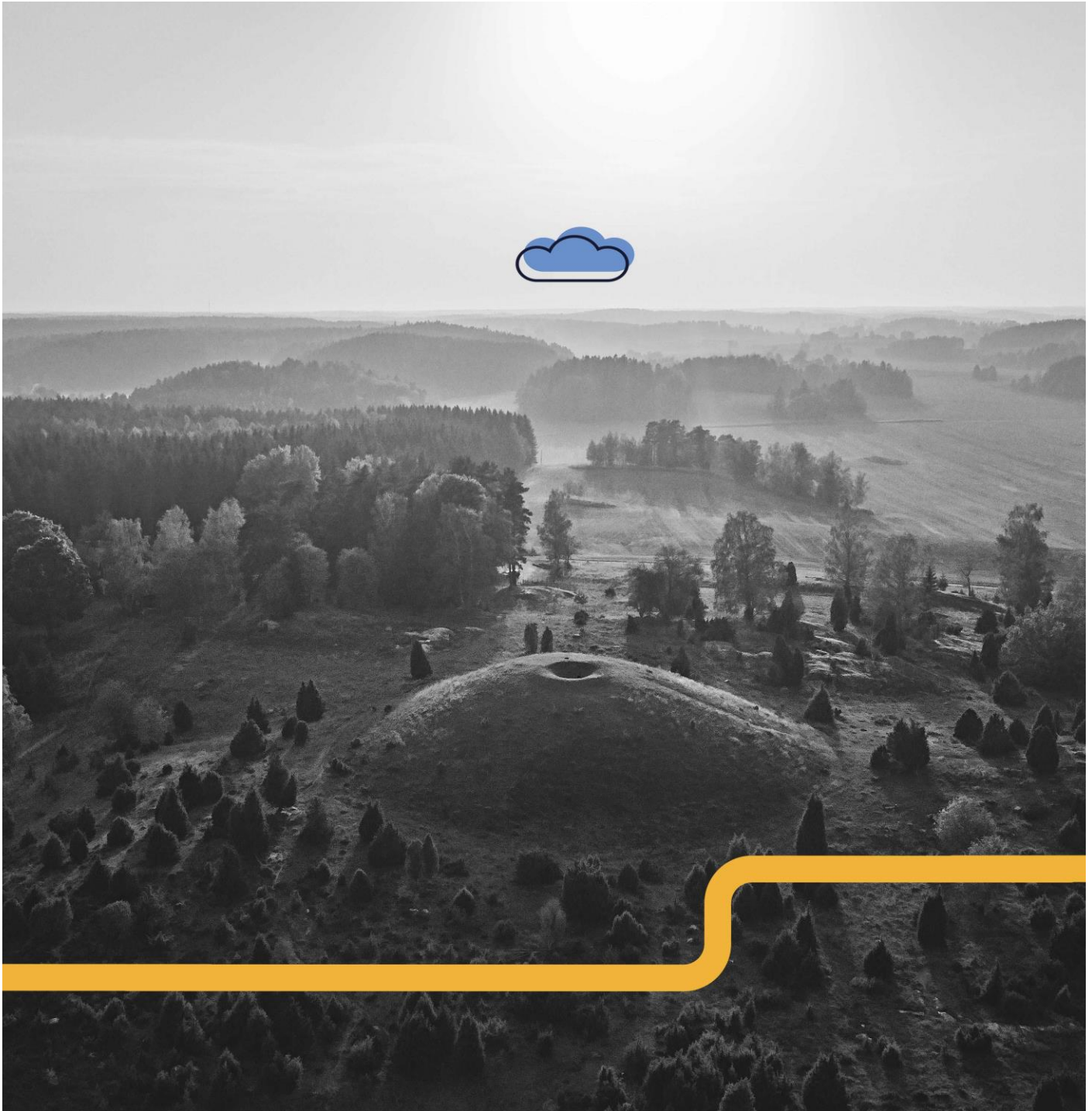


INTRESSEANMÄLAN TILL MARKANVISNING AV  
FASTIGHETER I TYSTBERGA

# MARKANVISNING





## Inbjudan

Nyköpings kommun inbjuder härmed byggherrar som är intresserade av att delta om tilldelning av markanvisning för fastigheter i Tystberga, Nyköpings kommun.

Tilldelningsområdet omfattar tre markytor och det är möjligt att lämna anbud på en, två eller alla tre av dessa. Total yta kvartersmak är 9 840m<sup>2</sup> med en total möjlig byggrätt på 8 280m<sup>2</sup> BTA.

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

Inbjudan är öppen för alla byggherrar som vill vara aktiva i den fortsatta utvecklingen av såväl Tystberga som Nyköpings kommun 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!

Exploateringsenheten, Nyköpings Kommun



## Innehållsförteckning

Inbjudan.....	2
Områdesbeskrivning.....	4
Allmänt om Tystberga.....	4
Planområde .....	5
Tilldelningsområde .....	6
Förutsättningar .....	7
Målbild.....	7
Bebyggelse och upplåtelseform.....	7
Gestaltning .....	7
Parkering för bil och cykel .....	7
Hållbarhet.....	7
Dagvatten .....	7
Arkeologi.....	8
Geoteknik .....	8
Markmiljö och föroreningar.....	8
Teknisk försörjning, anslutningsavgifter .....	8
Samordning.....	8
Samordning under projektering och genomförande .....	8
Markanvisning.....	9
Allmänna förutsättningar .....	9
Bedömningskriterier .....	9
Tilldelning av markanvisning.....	10
Markanvisningsavgift.....	10
Marköverlåtelse, köpeskilling.....	10
Underlag och handlingar.....	11
Underlag för markanvisningen .....	11
Intresseanmälan.....	12
Inlämning.....	12
Intresseanmälan innehåll .....	12
Byggherrens bundenhet till lämnad intresseanmälan .....	13
Tidplan.....	13
Kommunens ombud och frågor under anmälningstiden .....	13



## Områdesbeskrivning

### Allmänt om Tystberga

Tystberga är en tätort beläget ca 15 km nordöst om Nyköping. Nästan 1000 personer bor i Tystberga och bebyggelsen består till största del av småhus men det finns även en del flerbostadshus. Orten ligger intill E4 och erbjuder därmed goda pendlingsmöjligheter till närliggande städer. Med bil tar det 15 minuter till Nyköping, 20 minuter till Vagnhärad, 30 minuter till Södertälje och knappt 60 minuter till Stockholm.

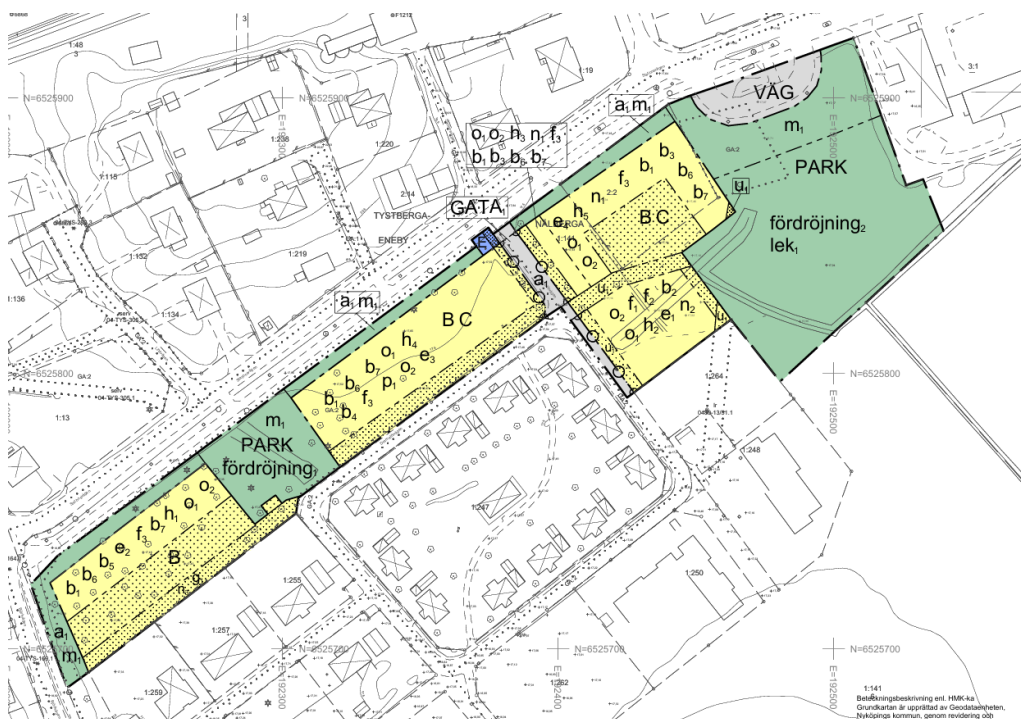
Tystberga har tillgång till allmän och kommersiell service i form av förskola och skola (F-6), matbutik, café, pizzeria och drivmedelsstation. Utöver detta finns även en välutnyttjad bygdegård samt ett idrottsområde. Tystberga har nära till natur, sjöar och hav, med bland annat Nynäs Slott och Stendörren som stora besöksmål, men också allt som den levande landsbygden i östra Sörmland har att erbjuda. I Nyköpings kommuns översiktsplan 2040 är Tystberga utpekad som en ort med en stark egen identitet och stor lokal betydelse som ska fortsätta utvecklas till en bebyggelsenod med tillgång till service och välutvecklat transportnät.



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



## Planområde



Kartbild: Detaljplaneområdet.

Planområdet ligger längs Stationsvägen i centrala Tystberga med direkt närhet till pizzeria, café, drivmedelsstation och matbutik. Marken består idag av grönytor. Tidigare låg en bensinstation inom planområdet men denna revs 2023 och marken sanerades.

Inför byggnation på kvartersmark kommer allmän plats inom planområdet att byggas ut med bland annat parkytor, lekplats och en dagvatten- och skyfallsanläggning. Angöring till kvartersmarken i planområdet sker via befintliga gator.

Ingen fastighetsreglering har ännu skett inom planområdet. En fastighetsförrättning kommer genomföras under markanvisningstiden.



## Tilldelningsområde



Kartbild: Tilldelningsområden (rödmarkerade).

Tilldelningsområdet utgörs av tre ytor kvartersmark. Byggherrar kan i denna inbjudan till markanvisning lämna anbud på en, två eller alla tre ytor.

Yta A är ca 2 740m<sup>2</sup> stort och omfattar en maximal byggrätt om 1100m<sup>2</sup> BTA. Största tillåtna byggnadsarea är 550m<sup>2</sup>.

Yta B är ca 2 930m<sup>2</sup> stort och omfattar en maximal byggrätt om 2 880m<sup>2</sup> BTA. Största tillåtna byggnadsarea är 960m<sup>2</sup>.

Yta C är ca 4 170m<sup>2</sup> stort och omfattar en maximal byggrätt om 4 300m<sup>2</sup> BTA.



## Förutsättningar

### Målbild

Målsättningen med kommunens exploateringsprojekt är främst att skapa ett tillskott med bostäder i Tystberga vilket ska bidra till utveckling av orten. En viktig aspekt i projektet är även att utveckla en park med olika funktioner som kan bli en värdefull målpunkt för alla Tystbergabor. Vidare ska tillkommande bebyggelse placeras och utformas i linje med Tystbergas identitet som en landsbygdsort. Tilldelade byggherrar förväntas vara engagerade och villiga att ansvara för ett stabilt genomfört projekt med ett långsiktigt fokus i alla skeenden.

För ytterligare information om förutsättningar och bestämmelser kring byggnation, se detaljplanehandlingarna.

### Bebyggelse och upplåtelseform

Det är fritt för byggherrar att föreslå upplåtelseform för de nya bostäderna. Kommunen ser gärna att en del av bostäderna riktas till äldre, i syfte att möjliggöra för flyttkedjor inom Tystberga.

### Gestaltning

Vänligen se Bilaga 3, Gestaltningsbilaga.

### Parkering för bil och cykel

Parkering ska lösas inom egen fastighet och minst medge parkering för bil- och cykeltrafik enligt Nyköpings kommuns gällande parkeringsnorm.

### Hållbarhet

Kommunen ser positivt på att byggherrar arbetar med åtgärder för klimatneutralitet och hållbarhetsfrågor i projektet. Kommunen ställer dock inga krav på antal eller specifika åtgärder utan lämnar det fritt för byggherrar att själva föreslå åtgärder som de planerar att genomföra. För att redovisa vilka hållbarhetsåtgärder som ingår i anbudet ska bilaga 12 användas, checklista Hållbart byggande.

### Dagvatten

Marken inom planområdet är flack med lokala lågpunkter. Dagvatten från ett ca 82 hektar stort område bedöms avvattnas genom planområdet. Då marken består av lera är möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ytterst begränsat. Genom planområdet löper idag ett dike som avleder dagvattnet. I planarbetet genomfördes en dagvattenutredning, modellering samt en förprojektering. Kommunen avser att anlägga en allmän dagvattenanläggning inom parkmarken i planområdet för att kunna hantera



vattenmängderna samt möjliggöra för den nya kvartersmarken. För mer information se planbeskrivningen samt bilaga 9, 10 och 11.

## **Arkeologi**

Inga kända fornlämningar finns inom tilldelningsområdet.

## **Geoteknik**

Enligt jordartskartan från SGU utgörs planområdet av täta jordarter (lera). Planområdet är utpekade som lågriskområde för radon. En geoteknisk utredning har tagits fram under planarbetet, se bilaga 4.

## **Markmiljö och föroreningar**

Inom planområdet låg tidigare en bensinstation. I början av 2022 förvärvade Kommunen stationen och därefter har den rivits och marken har schaktsanerats. För mer information om saneringen, se bilaga 7.

Övrig mark inom planområdet har undersökts och bedöms lämplig för bostadsbyggnation. För mer information se bilaga 5 och 6.

## **Teknisk försörjning, anslutningsavgifter**

Områdena går att ansluta till det kommunala VA-nätet i Tystberga. Vattenfall äger elnätet i området. Möjligheter finns även för att ansluta områdena 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 kommunens antagna riktlinje. Byggherre 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 14, Allmänna krav på byggherrar för att få markanvisning.

### Bedömningskriterier

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

Vid bedömning av förslagen kommer kommunen att ta hänsyn till:

1. 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.
2. Stabilitet, planering och produktion.
  - Bedömning sker utifrån byggherrens sammanvägda förmåga att genomföra projektet.
3. Referensprojekt.
  - Bedömningen sker utifrån genomförda referensprojekt, hur väl dessa genomförts och dess likheter med projektets målbild
4. Anbudspris
  - Bedömning sker utifrån det anbudspris på respektive yta som byggherren uppger i intresseanmälan.
5. Hållbarhet
  - Bedömning sker utifrån målbild och hur byggherren avser genomföra och arbeta med hållbarhetsfrågor i projektet.



## **Tildelning av markanvisning**

Det är möjligt att lämna anbud en, två eller alla tre ytor inom tilldelningsområdet. Kommunen kan därmed tilldela markanvisning till en eller flera byggherrar.

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 eller de byggherrar 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 ytorna A, B och C bestäms utifrån det anbudspris som uppges i intresseanmälan. Lägsta pris för respektive yta som Nyköpings kommun accepterar är:

Yta A: 1 400 000kr

Yta B: 3 600 000kr

Yta C: 5 400 000kr

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 överensstämja 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 Gestaltningsbilaga
- Bilaga 4 PM Geoteknik
- Bilaga 5 Markteknisk undersökningsrapport
- Bilaga 6 Kompletterande markmiljö- och grundvattenundersökning
- Bilaga 7 Saneringsrapport om utförd avhjälpandeåtgärd Nälberga 2:2
- Bilaga 8 Bullerutredning
- Bilaga 9 Dagvattenutredning
- Bilaga 10 Dagvattenmodellering
- Bilaga 11 Tekniskt PM förprojektering dagvatten
- Bilaga 12 Checklista Hållbart byggande
- Bilaga 13 Baskarta Nälberga, pdf och dwg
- Bilaga 14 Allmänna krav på byggherrar för att få markanvisning
- Bilaga 15 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 i Tystberga ska skicka in en intresseanmälan till kommunen. Anmälan ska minst innehålla underlag redovisade under rubriken **Intresseanmäls innehåll**.

### Inlämning

Intresseanmälan skickas elektroniskt och ska ha inkommit senast 2026-08-14 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 Exploateringsenheten tillhanda senast 2026-08-14.

Intresseanmälan kan också lämnas i receptionen i Stadshuset, Stora torget senast 2026-08-14 kl 15:00.

Kuvertet ska märkas "Markanvisning Tystberga" och adresseras till:

Nyköpings kommun  
Mark och exploatering  
611 83 Nyköping

### Intresseanmäls 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 den yta/de ytor anbudet gäller.
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, redovisad arkitektur och gestaltning samt angivna hållbarhetsåtgärder.

### **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	2026-08-14
Utvärderingstid*	ca 2 månader
Beslut om marktilldelning	ca 1 månad
Tecknande av markanvisningsavtal	ca 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 Christopher Wisting. Frågor under anmälningstiden kan ställas skriftligen till ombudet via e-post på [mex@nykoping.se](mailto:mex@nykoping.se).