

Inbjudan till:

Markanvisning

► **MÅNSARP** (FLERBOSTADSHUS, GRUPPHUS OCH VILLOR)





Innehåll

MÅNSARP, DELOMRÅDE A, B OCH C	SIDA 4
ALLMÄNNA VILLKOR FÖR MARKANVISNING	SIDA 6
URVALSPROCESS	SIDA 8
INLÄMNING	SIDA 9
I JÖNKÖPING VILL VI MER	SIDA 10

Mark- och exploateringsavdelningen

Mark- och exploateringsavdelningen ansvarar för kommunens mark- och bostadsförsörjning samt har i uppdrag att säkra kommunens långsiktiga markberedskap. Verksamheten medverkar aktivt i hela samhällsbyggnadsprocessen från initiering till genomförande och driver spännande omvandlingsprojekt. Vi planerar för framtiden och arbetar för att skapa de goda förutsättningar som krävs för att uppnå målsättningen med en nybyggnadstakt om minst 1 000 bostäder per

år. Genom markanvisningar fördelas kommunal mark till olika intressenter för planering och byggnation av nya bostäder. Mark- och exploateringsavdelningen ansvarar för och driver markanvisningsprocessen med stor affärsmässighet. Kommunen har höga ambitioner vad gäller arkitektonisk utformning och strävar efter alternativa och kreativa lösningar.

Inbjudan till intresseanmälan

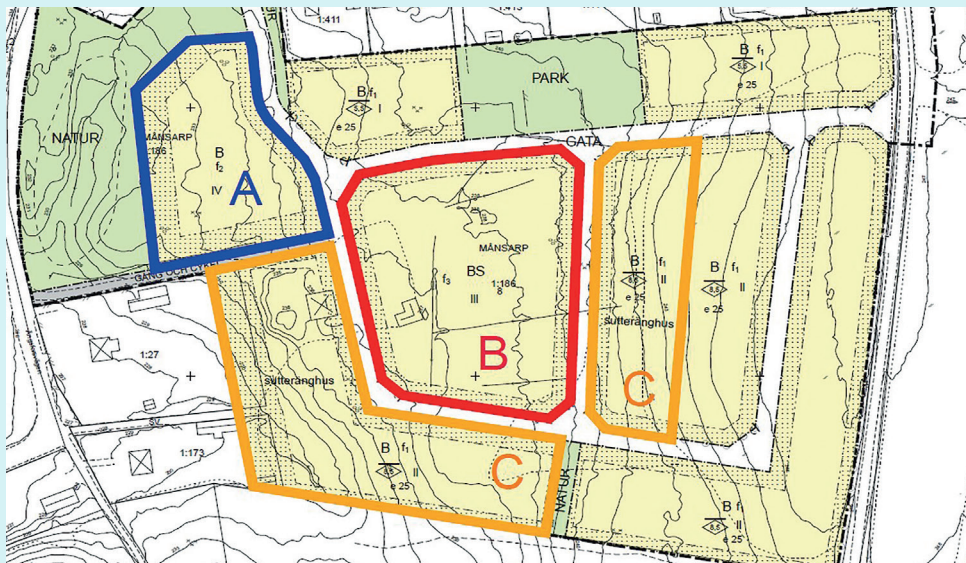
Planerad byggnation

Jönköpings kommun inbjuder härmed intressenter att anmäla sig till urvalsprocessen för att få möjligheten att bygga på exploateringsområdet i Månsarp inom tre delområden.

De tre delområdena utgör fastigheterna Månsarp 1:437 (delområde A), Månsarp 1:456 (delområde B), Månsarp 1:451-1:455 och 1:457-1:460 (delområde C). Utvalda byggaktörer kommer i dialog med kommunen att arbeta vidare med tankar och idéer, handlingar och ritningar för ett eller flera delom-

råden. Sedan kommer kommunen att tilldela markanvisning till den eller de av byggaktörerna som bedöms ha bäst helhetslösning för respektive delområde.

Tekniska nämnden, som beslutar om markanvisningar på kommunal mark, har gett tekniska kontoret i uppdrag att ta fram förslag till byggaktörer som vill exploatera området. Detta sker enligt kommunens antagna markanvisningspolicy.



Utdrag ur gällande detaljplan. Detaljplan för bostäder Månsarp 1:186 mfl. DP161215.
Delområdena som markanvisas har markerats.

Delområde A

Fastighet:

Månsarp 1:437

Areal: 3911 m²

Byggnadstyp:

flerbostadshus

Antal: ca 25 bostäder

Delområde B

Fastighet:

Månsarp 1:456

Areal: 6808 m²

Byggnadstyp: grupphus
eller flerbostadshus

Antal: 10-20 bostäder

Delområde C

Fastighet:

Månsarp 1:451-1:455
och 1:457-1:460

Areal: 798 -1140 m²

Byggnadstyp: villor

Antal: 9 bostäder

Markanvisning Månsarp

Närområdet

Markanvisningsområdena är belägna i Månsarp. Områdena är utpekade i kommunens bostadsförsörjningsprogram. I närområdet finns befintlig bebyggelse i form av villabebyggelse. Kommersiell service finns i Taberg 3 km norr om delområdena. Skola och förskola finns ca 1 km från delområdena. Det finns goda kollektivtrafikförbindelser till och från Månsarp, delområdena ligger på ca 500 meters avstånd ifrån både busshållplats och tågstation. Restiderna ifrån Månsarp till centrala Jönköping är ca 25 minuter med tåg eller bil och ca 45 minuter med buss. Norr om planområdet, längsmed Tabergsvägen, finns utbyggd cykelväg mot Taberg.

Detaljplan

De tre delområdena omfattas av detaljplanen: Detaljplan för bostäder på del av Månsarp 1:186 m.fl. som vann laga kraft 2017-01-16. En grundförsättning för markanvisningen är att den bebyggelse som föreslås ryms inom ramen för gällande detaljplan.

Delområde A: inom delområde A möjliggör detaljplanen byggnation av flerbostadshus i maximalt fyra våningar inklusive eventuell souterrängvåning och inredd vind.

Delområde B: inom delområde B möjliggör detaljplanen byggnation av flerbostadshus, rad- par- eller kedjehus i maximalt tre våningar inklusive eventuell souterrängvåning och inredd vind.

Delområde C: inom delområde C möjliggör detaljplanen byggnation av friliggande enbostadshus. Husen ska uppföras som souterränghus i maximalt två våningar inklusive souterrängvåning och inredd vind. Husens nockhöjd får inte överstiga 8,5 meter. Byggnadsarean får ej överstiga 25 % av respektive fastighets areal.

Exploatering

Gator och VA-nät finns utbyggt till de fastigheter som omfattas av markanvisningen.

Område A: området utgörs av fastigheten Månsarp 1:437 och har en areal på 3911 m².

Kommunens förhoppning är byggnation på fastigheten i form av ca 25 bostäder i flerbostadshus. Det finns en politisk önskan om att bostäderna är väl anpassade för äldre. Det finns serviser för vatten och spillvatten framdragna till fastighetsgräns i ett läge.

Område B: området utgörs av fastigheten Månsarp 1:456 och har en areal på 6 808 m². Kommunens förhoppning är byggnation av ca 10-20 bostäder. Kommunen föredrar att fastigheten bebyggs med rad-, par- eller kedjehus, men även byggnation av flerbostadshus är möjlig. Det finns serviser för vatten, spillvatten och dagvatten framdragna till fastighetsgräns i tre olika lägen.

Område C: området utgörs av fastigheterna Månsarp 1:451-1:455 och 1:457-1:460. Fastigheternas areal varierar mellan 798 och 1140 m². Fastigheterna ska bebyggas med en villa inom respektive fastighet. Vid planering av byggnationen är det viktigt att hänsyn tas till höjdskillnaderna inom tomterna. Det finns serviser för vatten, spillvatten och dagvatten framdragna till samtliga fastigheters gräns.

Upplåtelseform

Kommunen ställer inga krav på viss upplåtelseform.

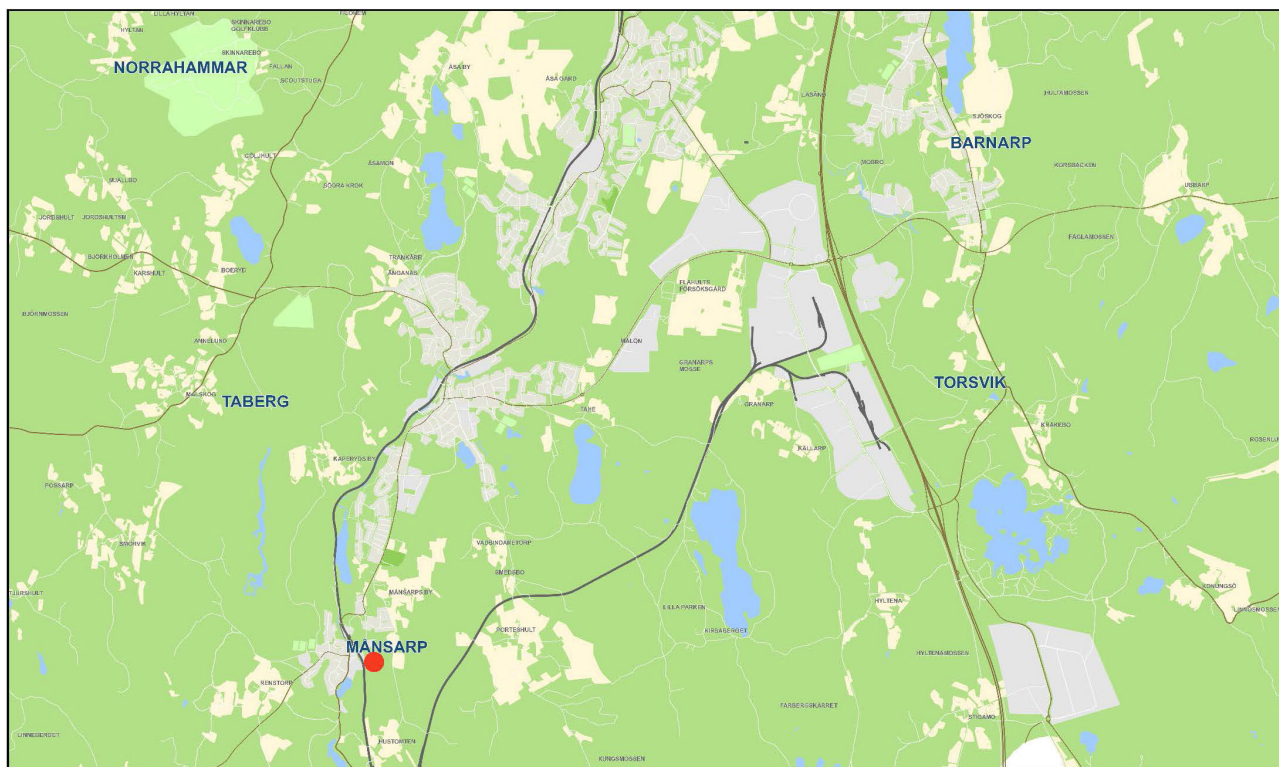
Tomtpris

Nedan följer fastställda priser. Priserna kan komma att omprövas om överenskommen tidpunkt för byggstart enligt avtal förskjuts.

Område A: gällande tomtpris är 560 kr/m² BTA (ovan mark) vid byggnation av hyresrätter och 740 kr/m² BTA (ovan mark) vid byggnation av bostadsrätter.

Område B: gällande tomtpris är 560 kr/m² BTA (ovan mark) vid byggnation av hyresrätter i flerbostadshus och 740 kr/m² BTA (ovan mark) vid byggnation av bostadsrätter i flerbostadshus. Vid byggnation av rad-, par- eller kedjehus beräknas tomtpriset utifrån 200 000 kr/bostad.

Område C: 250 000 kr/fastighet (totalt 2 250 000 kr).



Översiktskarta.



Flygfoto över delområdena som omfattas av markanvisningen.

Allmänna villkor för markanvisning

Markanvisningspolicy

Tekniska nämnden ansvarar för markanvisningar enligt kommunens antagna markanvisningspolicy. Policyn beskriver vilka villkor och förutsättningar som gäller vid fördelning av kommunens mark till olika intressenter. Kommande urval av byggaktören till markanvisning följer policyn och är en så kallad intresseanvisning med jämförelseförfarande.

Avtal

I samband med att markanvisning behandlas av tekniska nämnden ska byggaktören underteckna ett markanvisningsavtal som reglerar villkoren för markanvisningen. Markanvisningen är normalt tidsbegränsad upp till ett år men varierar beroende på bedömning av tidsåtgång tills marköverlåtelseavtal kan träffas.

För genomförandet och utbyggnaden av bostäderna med tillhörande anläggningar förutsätts att kommunen träffar marköverlåtelseavtal med byggaktören som fått markanvisning. Detta sker när aktuellt område är byggklart och byggherren har tagit fram underlag och handlingar för bygglov inom fastigheten. I avtalet regleras bland annat marköverlåtelser, köpeskilling, anläggningsavgifter för vatten och avlopp, ansvar för utbyggnad och finansiering av olika anläggningar. Om ett avtal om exploatering inte kan träffas inom markanvisningstiden är det fritt för kommunen att göra en ny markanvisning.

Checklista

Till den slutliga inlämningen för utvalda byggherrar ska kommunens checklista fyllas i och bifogas. Checklistan innehåller både krav som måste uppfyllas av byggaktören och val som byggherren ska kryssa i där man avser uppfylla dessa i projektet. Byggaktören förbinder sig att följa checklistan och eventuella önskemål om avsteg från denna ska diskuteras och godkännas av kommunen. Checklisten följer med i bygglovsskedet och följs upp i kontrollplanen. När bebyggelsen är färdigställd ska byggherren skriftligt senast ett år efter slutbevis för byggnationen utfärdat redovisa hur kraven och de valda målen uppfyllts.

Tomtpris m.m.

Vid tecknande av markanvisningsavtal erläggs en bokningsavgift om 25-50 000 kr. Vid behov av förlängning av avtalet tas en förlängningsavgift ut motsvarande samma summa. För fastigheterna som omfattats av markanvisningen finns fastställda tomtpriser. Priserna kan komma att omprövas om överenskommen tidpunkt för byggstart enligt avtal förskjuts. Vid tecknande av marköverlåtelseavtal erläggs en handpenning motsvarande 10 % av köpeskillingen. Vid behov av förlängning av avtalet tas en förlängningsavgift ut motsvarande 1-2,5 % av köpeskillingen.

Kommunala avgifter

Utöver köpeskilling för mark förutsätts byggherren betala alla anslutningsavgifter enligt gällande taxor och alla kostnader för anläggningar och byggnader inom den del av området som är kvartersmark i gällande detaljplan.

Parkering

Parkeringsbehov för boende och besökare ska anläggas inom respektive fastighet. Antalet parkeringsplatser ska följa kommunens gällande parkeringstal vid tidpunkt för bygglov.

Anvisningsrätt

Vid bostadsbyggnation gäller allmänt att socialtjänsten ska ha rätt till anvisning av hyresbostäder motsvarande 12,5 % av antalet bostäder.

Tomtkö

Fördelning av rad-, par-, och kedjehus samt villor ska i första hand ske genom tomtkö i de fall bebyggelsen upplåts med äganderätt eller bostadsrätt. Kommunen har rätt att annonsera husen två gånger. Därefter går anvisningsrätten över till byggaktören för de hus som kommunen inte anvisat köpare till. För de tomter som kommunen förmedlat genom tomtkö råder ett överlåtelseförbud inom två år. Detta innebär att en köpare inom två år inte får överlåta fastigheten utan medgivande från tekniska nämnden. Annonsering i tomtkö sker först efter att marköverlåtelseavtal träffats. Vid flerbostadshus ansvarar byggaktören, med undantag för vad som framgår under rubriken anvisningsrätt, för fördelning av bostäderna.

Tillgänglighet

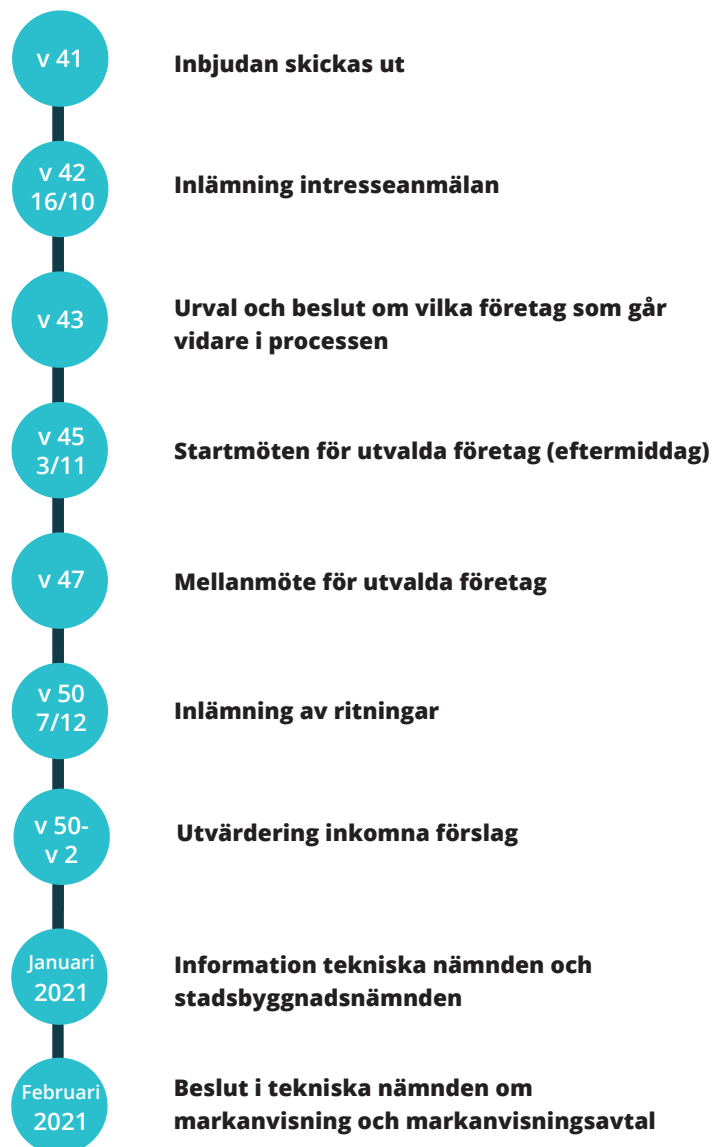
Byggnadernas tillgänglighet ska alltid uppfylla Boverkets byggregler (BBR) vid tidpunkten för bygglov. Dessutom rekommenderar kommunen att basutformningsprogrammet "Bättre för alla" följs där inga andra hinder föreligger.

Miljö

Byggnadernas energianvändning ska alltid uppfylla Boverkets byggregler (BBR) vid tidpunkten för byggnation. Dessutom rekommenderar kommunen att byggnationen uppfyller kommunens lokala miljömål, Program för hållbar utveckling – miljö 2020-2040 (PHU) som gäller för anvisningar på kommunal mark.



Tidplan



Bedömningskriterier

- Genomförbarhet
- Tidplan
- Ekonomi
- Gestaltning
- Miljö/Energi

Urval och utvärdering

Inlämnade intresseanmälningar kommer att utvärderas av tekniska kontoret i samråd med stadsbyggnadskontoret. Därefter tas beslut om att gå vidare med 3-4 byggaktörer per område och startmöte hålls med dessa. De utvalda byggaktörerna får ca 5 veckor på sig att ta fram idéhandlingar med skisser och ritningar samt fylla i checklistan. En sammanvägd bedömning av inkomna förslag görs av tjänstemän utifrån följande punkter: genomförbarhet, tidplan, ekonomi, gestaltning och miljö/energi. Särskild vikt läggs vid utvärderingen på god anpassning av

bebyggelsen till höjdskillnaderna inom fastigheterna. En relativt snabb byggstart samt låga boendekostnader kommer också att bedömas positivt. Vid urvalet läggs ingen vikt vid om byggaktören sökt ett eller flera delområden. Inom område A bedöms bostäder som är väl anpassade för äldre positivt. Inom område B är rad-, par- eller kedjehus att föredra framför flerbostadshus. Därefter tas beslut om vilken byggaktör som ska få markanvisning av tekniska nämnden.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt.

Inlämning

Intresseanmälan ska vara inskickad
senast den 16 oktober 2020 till:
markanvisning@jonkoping.se

Handlingarna ska vara märkta i rubriken med:

Intresseanmälan, markanvisning Månsarp

och ska innehålla ett dokument på ca 2-5 sidor med följande information:

- Företagets namn och organisationsnummer.
- Kontaktuppgifter till sökanden (namn, telefon, e-post).
- Kortfattad beskrivning av företaget.
- Vilket eller vilka delområden byggaktören söker anvisning för. Om byggaktören kan tänka sig flera olika upplägg ska det framgå, liksom en rangordning av upplägg. Exempel:
 1. Område A och C
 2. Område A, B och C
 3. Område C
- Beskrivning av ambitioner avseende byggnationen (ej ritningar).
- Eventuella samarbetsparter för genomförandet av exploateringen samt för förvaltning.
- Referensobjekt och ev. övrig information som är relevant för projektet.

Samtliga tillhörande dokument som ska beaktas i samband med intresseanmälan finns för nedladdning på **jonkoping.se/markanvisning**

Frågor?

Marie Josefsson
036-10 28 87
marie.josefsson1@jonkoping.se

Linda Bylefors
036-10 24 84
linda.bylefors@jonkoping.se

I Jönköping *vill vi mer*

För många är Jönköping kyrkor, polkagrisar och Vättern. Eller så är vi en plats som man bara passerar igenom. Men de som stannat vet – här bubblar det av kraft, driv och framåtanda. Jönköping är just nu en glödhet kommun där kurvorna pekar rakt uppåt.

Vi har ett brett och sprudlande näringsliv med en stark entreprenörsanda. Näst efter Stockholm har vi Sveriges största branschbredd i vårt näringsliv. Med drygt 140 000 invånare är Jönköping landets nionde största arbetsmarknadsregion och ett ledande transport- och logistikcentrum i Norden. Läget är ett av de allra bästa. Inom en radie av 40 mil når vi 80 procent av Sveriges befolkning.

Här finns Jönköping Universitys fyra fackhögskolor med studenter från över 80 nationer. Det ger både utländska influenser och sätter oss på kartan. Vi har bra skolor för våra yngsta och en god äldreomsorg av våra äldsta. Här finns en mängd av idrottsföreningar, samfund och organisationer för gemenskap genom hela livet. Vi har fantastisk natur, idrott i världsklass och framtidens digitala genier.

Folk kan tycka att vi smålänningar är snåla men själva tycker vi nog att det enda vi är sparsamma med är R:en ibland. Vi har alla förutsättningar och möjligheter och som smålänningar är vi inte sena med att se en bra investering när den ges. Vi har jobbat hårt i många år. Tagit chansen när vi fått den och vågat satsa rejält. Och även om vi Jönköpingsbor trivs bättre med vårt val av bostadsort än svensken i stort finns det alltid mer vi kan göra.

Resan har bara börjat för oss men vi vill mer. Och det händer nu. Det riktigt bubblar av utveckling i Jönköpings kommun. Nya stadsdelar växer fram, den digitala infrastrukturen byggs ut och ny smart teknik ser dagens ljus. Att Dreamhack, världens största digitala festival har bestämt att Jönköping är The City of Dreamhack, attraherar morgondagens digitala talanger att göra oss till sitt framtida basecamp.

Framtiden är kittlande. Vill du följa med eller vågar du stanna utanför?



***Vi planerar för
framtiden!***