

Öppen till 31/3 2021

Inbjudan till:

Markanvisning

► **FAGERSLÄTT ÖSTRA** (flerbostadshus/grupphus)



jonkoping.se/markanvisning



JÖNKÖPINGS
KOMMUN



Innehåll

Fagerslätt Östra

FAGERSLÄTT ÖSTRA	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 nybyggnads-

takt 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 och driver markanvisningsprocessen med stor affärsmässighet. Kommunen har höga ambitioner vad gäller arkitektonisk utformning och strävar efter alternativa och kreativa lösningar.

Inbjudan till intresseanmälan

Byggnation på fastigheterna Stensholm 1:781 och 1:782

Jönköpings kommun inbjuder härmed intressenter att anmäla sig till urvalsprocessen för att få möjligheten att bygga på exploateringsområdet Fagerslätt inom fastigheterna Stensholm 1:781 och 1:782. Utvalda byggaktörer kommer i dialog med kommunen att arbeta vidare med tankar och idéer, handlingar och ritningar. Sedan kommer kommunen att till-

dela markanvisning till den av byggaktörerna som bedöms ha den bästa helhetslösningen. 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.



Fastighet: Stensholm 1:781 och 1:782

Område: Fagerslätt Östra

Areal: Totalt ca 13 480 m²

Byggnadstyp: Flerbostadshus/grupphus

Antal: Totalt ca 100 bostäder

Fagerslätt Östra

Jönköpings kommun

Området

Markanvisningsområdet är beläget inom stadsdelen Fagerslätt som ligger ca 2,5 km öster om centrala Huskvarna. I områdets närhet finns ny bebyggelse som tillkommit i samband med framtagandet av detaljplan för Fagerslätt östra etapp 1, främst i form av villor. Närmast väster om markanvisningsområdet pågår byggnation för skola, F-6 och på angränsande fastighet österut kommer byggnation av rad- och parhus att påbörjas under våren. Norr om detaljplanelagt område pågår arbete för ytterligare planläggning av ett bostadsområde i enlighet med kommunens utbyggnadsstrategi. Väster om området löper Hakarpsvägen med gång- och cykelväg. I framtiden förväntas Hakarpsvägen bli tätortsgata, med sänkt hastighet till 40 kilometer i timmen. I övrigt gränsar området till naturmark. Kommersiell service finns i Huskvarna och närmaste livsmedelsbutik finns vid Hakarpsvägen drygt 1,5 km från markanvisningsområdet. Det finns goda bussförbindelser där närmaste busshållplats ligger inom 600 meter samt en bussförbindelse med tätare turer vid cirkulationsplatsen ca 1,5 km från området. Underlaget för att stärka kollektivtrafiken ökar när området blir exploaterat.

Detaljplan

För markanvisningsområdet finns en detaljplan som vann laga kraft 2016-06-13, Stensholm 1:425 Fagerslätt Östra Etapp 1. Detaljplanens syfte är att inom planområdet möjliggöra för blandad bostadsbebyggelse samt skola. När området är helt utbyggt kommer det innehålla enbostadshus i 1-2 våningar och flerbostadshus upp till 6 våningar

samt en ny F-6 skola. En grundförutsättning för markanvisningen är att föreslagen exploatering inryms inom gällande detaljplan, som medger bebyggelse för bostäder i sex plan inkl. inredd vind och suterrängvåning. Detaljplanen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

Upplåtelseform

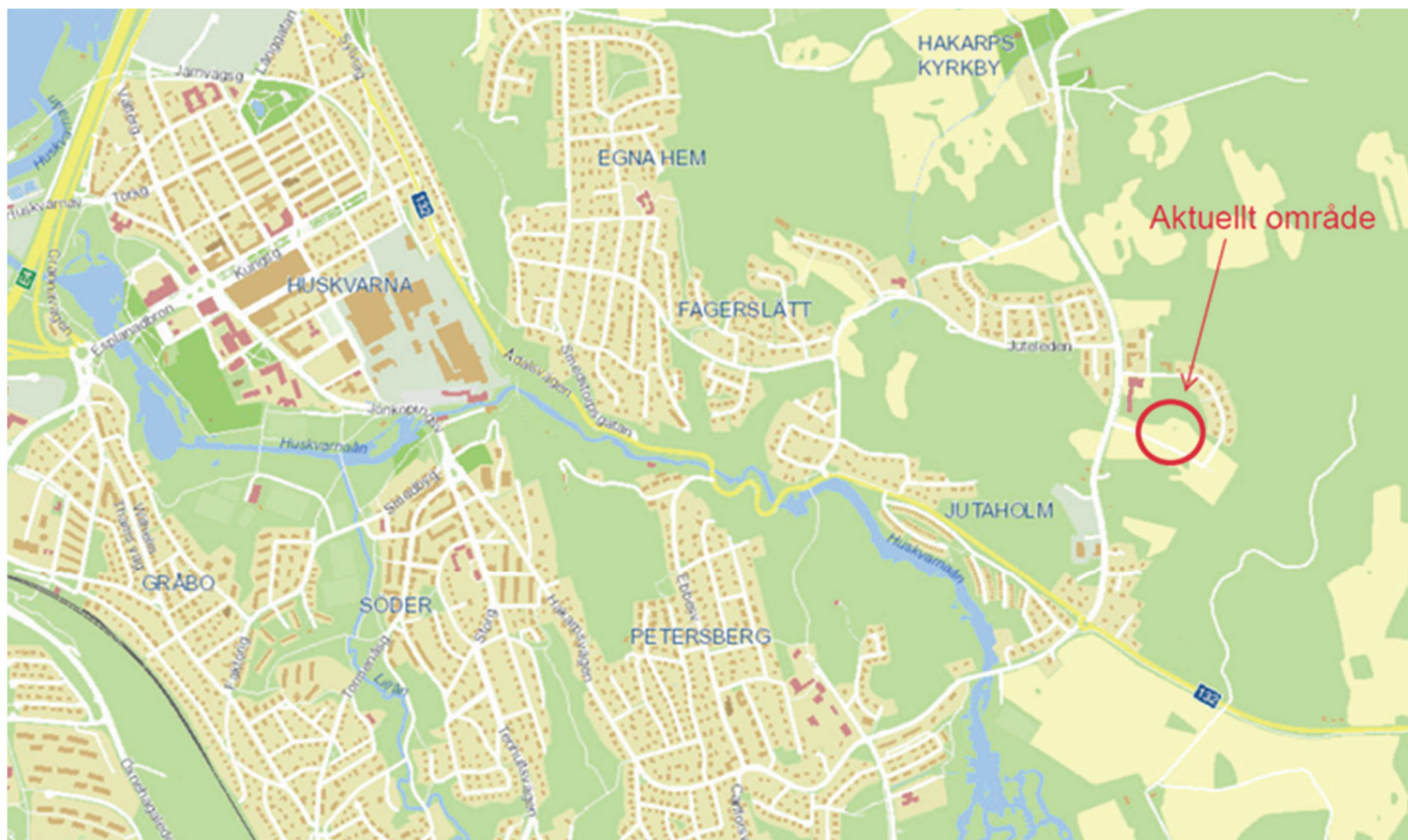
Kommunen har inga specifika krav på upplåtelseform för markanvisningsområdet. Byggaktören presenterar lämplig upplåtelseform i sin intresseanmälan.

Exploatering

De aktuella exploateringsfastigheterna Stensholm 1:781 och 1:782 är bildade och har en total areal på ca 13 480 m² (ca 7195 m² respektive ca 6364 m²). Markanvisningsområdet är planerat för flerbostadshus eller en kombination med flerbostadshus och grupphus och beräknas inrymma ca 100 bostäder. Området är utbyggt med gator och ledningar och serviser för respektive tomt finns framdragna till tomtgräns.

Tomtpris

Gällande tomtpris för markanvisningsområdet är 1 800 kr/m² BTA (ovan mark) för bostadsrätter, 1 350 kr/m² BTA (ovan mark) för hyresrätter och 600 000 kr per småhustomt. Tomtpriset kan komma att justeras om marknadstillväxten i kommunen stiger, dock kommer inte tomtpriset att öka med mer än 10 % per år.



Översiktsbild där markanvisningsområdet är utpekat.



Bilden är ett utdrag ur gällande detaljplan DP160613.
Fastigheterna som markanvisas har blåmarkerats.

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 för Fagerslätt östra följer policyn och är en så kallad intresseanvisning.

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 byggaktören har tagit fram underlag och handlingar för bygglov inom fastigheterna. 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 byggaktörer ska kommunens checklista fyllas i och bifogas. Checklistan innehåller både krav som måste uppfyllas av byggaktören och val som byggaktören 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 byggaktören skriftligt senast ett år efter slutbevis för byggnationen utfärdat redovisa hur kraven och de valda målen uppfyllts.

Tomtpris

Prissättning sker utifrån av kommunfullmäktige fastställd princip. Detta innebär att värdering sker inför försäljning av ett exploateringsområde och marknadsanpassas till rådande prisläge. 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. 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 byggaktören 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. Ett antal av dessa kan användas för särskilt boende och behöver därmed utformas efter särskilda förutsättningar i samarbete med socialtjänsten.

Tomtkö

Fördelning av gruppbyggda hus 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

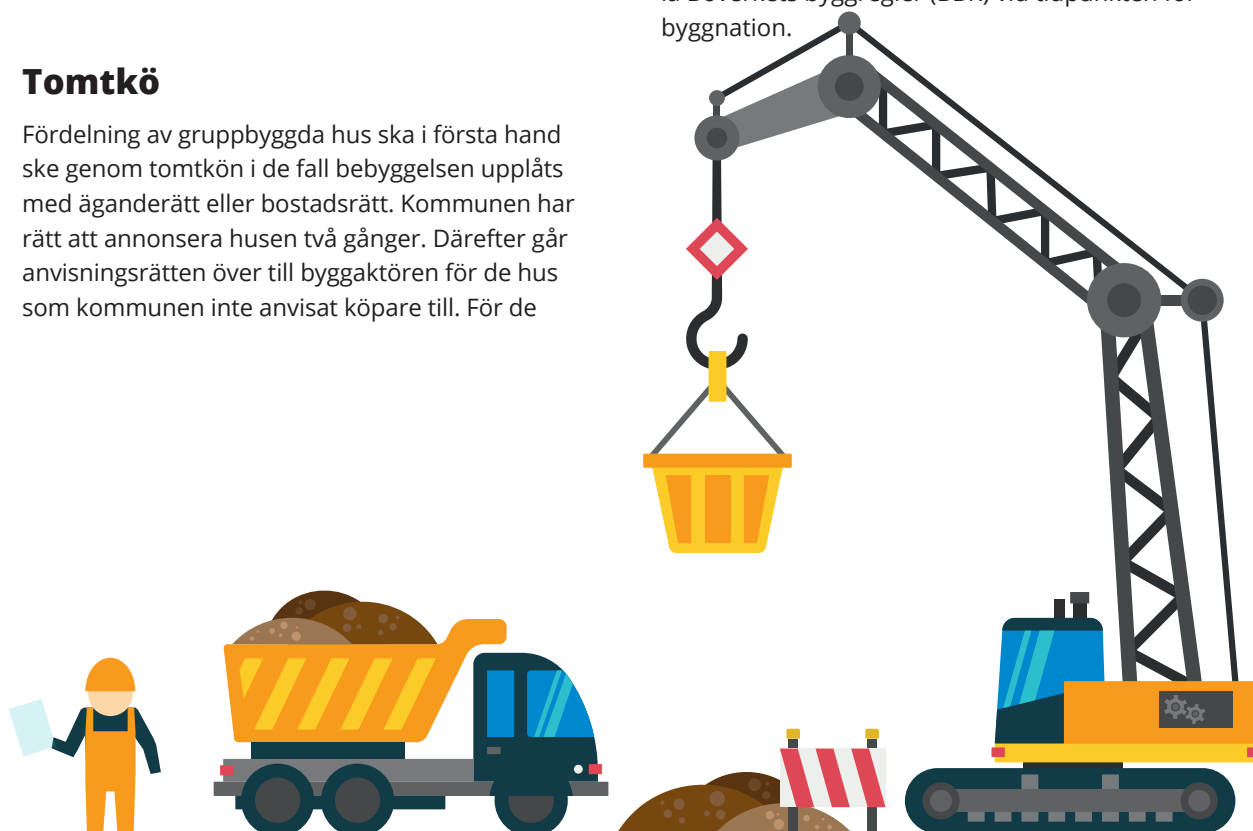
tomter med äganderätt som kommunen förmedlat genom tomtkö råder ett överlåtelseförbud inom två år. Detta innebär att en köpare inom två år inte får överlåta fastigheten utan medgivande från tekniska nämnden. Annonsering i tomtkö sker först efter att marköverlåtelseavtal träffats. Vid flerbostadshus ansvarar byggaktören för fördelning av bostäderna.

Tillgänglighet

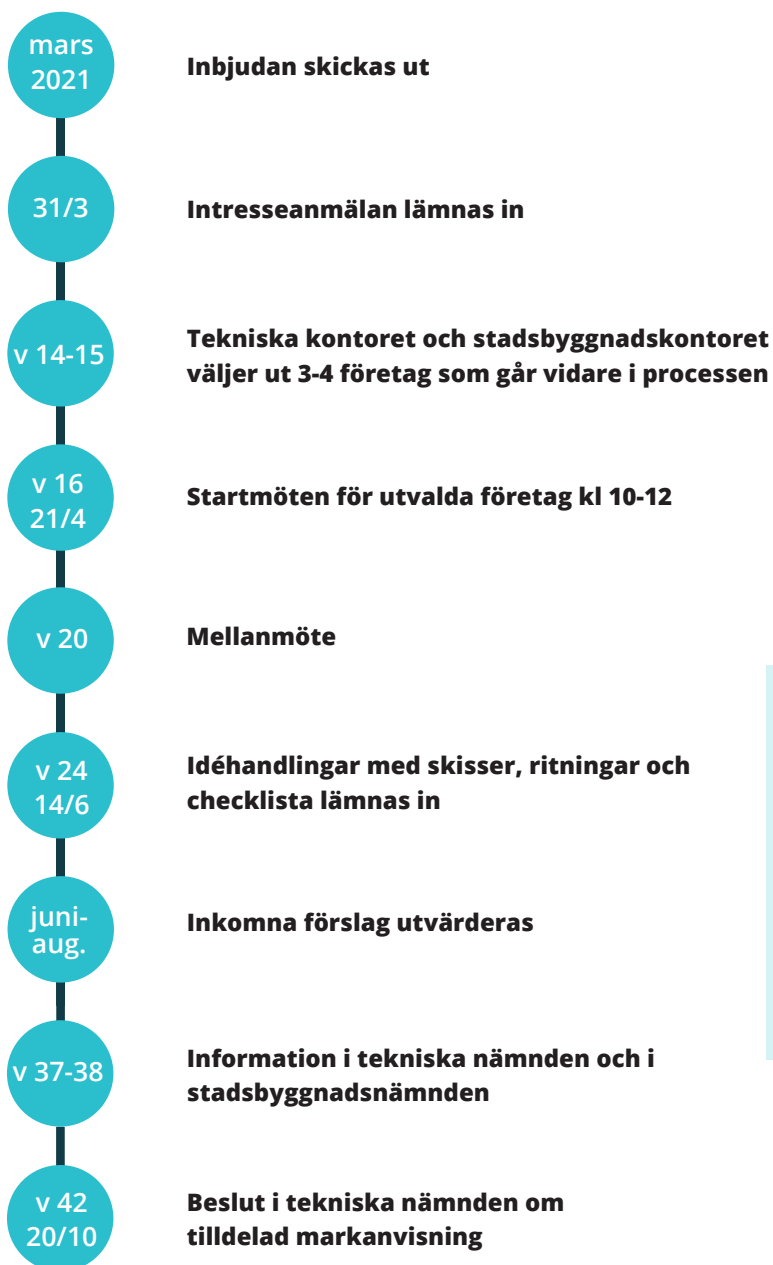
Byggnadernas tillgänglighet ska alltid uppfylla Boverkets byggregler (BBR) vid tidpunkten för byggnation. Dessutom rekommenderar kommunen att basutformningsprogrammet "Bättre för alla" följs där inga andra hinder föreligger. Innehåller förslaget en högre ambitionsnivå kommer det vid utvärderingen att bedömas positivt.

Miljö

Byggnadernas energianvändning ska alltid uppfylla Boverkets byggregler (BBR) vid tidpunkten för byggnation.



Tidplan



Bedömningskriterier

Gestaltning
Ekonomi
Genomförbarhet
Tidplan
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 och startmöte hålls med dessa. De utvalda byggaktörerna får ca 8 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: gestaltning, ekonomi, genomförbarhet,

tidplan, miljö/energi. Särskild vikt vid utvärderingen kommer läggas vid genomförbarhet av projektet och att projektet med relativt snabb byggstart kan genomföras inom en snar framtid. Därefter tas beslut om vilken byggaktör som ska få markanvisning av tekniska nämnden. Kommunen har höga ambitioner vad gäller miljöfrågor och arkitektonisk utformning och vill se alternativa och kreativa lösningar. *Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt.*

Inlämning

Intresseanmälan ska vara inskickad
senast den 31 mars 2021 till:
markanvisning@jonkoping.se

Handlingarna ska vara märkta i rubriken med:
Intresseanmälan, markanvisning Fagerslätt Östra
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
- Beskrivning av ambitioner avseende byggnationen (ej ritningar)
- Eventuella samarbetsparter för genomförandet av exploateringen
- Referensobjekt och ev. övrig information som är relevant för projektet

Samtliga tillhörande dokument som
ska beaktas i samband med intresse-
anmälan finns för nedladdning på
jonkoping.se/markanvisning

Frågor?

Linda Gydevik
036-10 23 88
linda.broddegard-gydevik@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 snart 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!***