

Öppen till 2021-02-09 - 2021-02-26

Inbjudan till:

Markanvisning

► ÅSEN KV. H OCH I (flerbostadshus/grupphus)



jonkoping.se/markanvisning



JÖNKÖPINGS
KOMMUN



Innehåll

Åsen kv. H och I (flerbostadshus/grupphus)

ÅSEN KV. H OCH I	SIDA 4
ALLMÄNNA VILLKOR FÖR MARKANVISNING	SIDA 8
URVALSPROCESS	SIDA 10
INLÄMNING	SIDA 11
I JÖNKÖPING VILL VI MER	SIDA 12

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 fastigheten

Åsen kv. H och I

Jönköpings kommun inbjuder härmed intressenter att anmäla sig till urvalsprocessen för att få möjligheten att bygga på exploateringsområdet Åsen inom kvarter H och I. Utvalda byggaktörer kommer i dialog med kommunen att arbeta vidare med tankar och idéer, handlingar och ritningar. Sedan kommer kommunen att tilldela 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: Del av Åsen 1:2

Område: Kvarter H och I

Areal: ca 10.100 m²

Byggnadstyp: Flerbostadshus/grupphus

Antal: ca 100 bostäder

Åsen

Flerbostadshus/grupphus

Området

Området Åsen är beläget ca 3 km väster om Jönköpings centrum. Markanvisningen är den andra inom planområdet som är en fortsättning av utbyggnadsområdet Samset-Åsen. Samsetgatan som planeras gå genom planområdet kommer att binda ihop den nya bebyggelsen med Jönköpings tätort via Mariebo.

Utbyggnadsområdet innebär att ca 1 000 bostäder kan byggas tillsammans med lokaler för skola/förskola, idrottshallar, vårdboende och centrumverksamhet. Inom gång- och cykelavstånd finns flera rekreatiomsområden så som Vattenledningsparken, Stadsparken, Axamo och i direkt anslutning ligger Klockarpsskogen.

Detaljplan

En grundförutsättning är att exploateringen ska inrymmas inom förslag till detaljplan, del av Åsen 1:2 m.fl. (samrådshandling). Förslaget till detaljplan medger bebyggelse av flerbostadshus i två-tre våningar med förhöjt väggliv och inredd vind samt grupphus. Kvarter I medger även centrumverksamhet i bottenplan. Entrér ska orienteras mot gata.

Samråd för hela detaljplanen hölls 2019. Planen har sedan delats in i etapper där avsikten nu är att gå vidare med etapp 2. Enligt tidplanen beräknas granskning ske under hösten 2021. Antagande av planen bedöms kunna ske i början på 2022.

Upplåtelseform

Bostäderna ska upplåtas som bostadsrätter och/eller äganderätter.

Exploatering

Markanvisningsområdet är cirka 10 100 m² och angränsar till Samsetgatan i öster, parkområde

i söder, bostadskvarter i väster och kvarter med vård- och omsorgsboende i norr.

Inom området bedöms det inrymmas ca 100 bostäder varav ca 5 småhus/ grupphus.

Vid utformning av förslag är det viktigt med terränganpassning för att undvika höga socklar och stödmurar. Det är också viktigt att kvarteren får kvalitativa gårdar som främjar utevistelse för olika målgrupper. Gårdarna ska erbjuda grönska och inte vara helt hårdgjorda, ev. kan byggnation utformas med underjordisk parkering för att minimera parkering på gården.

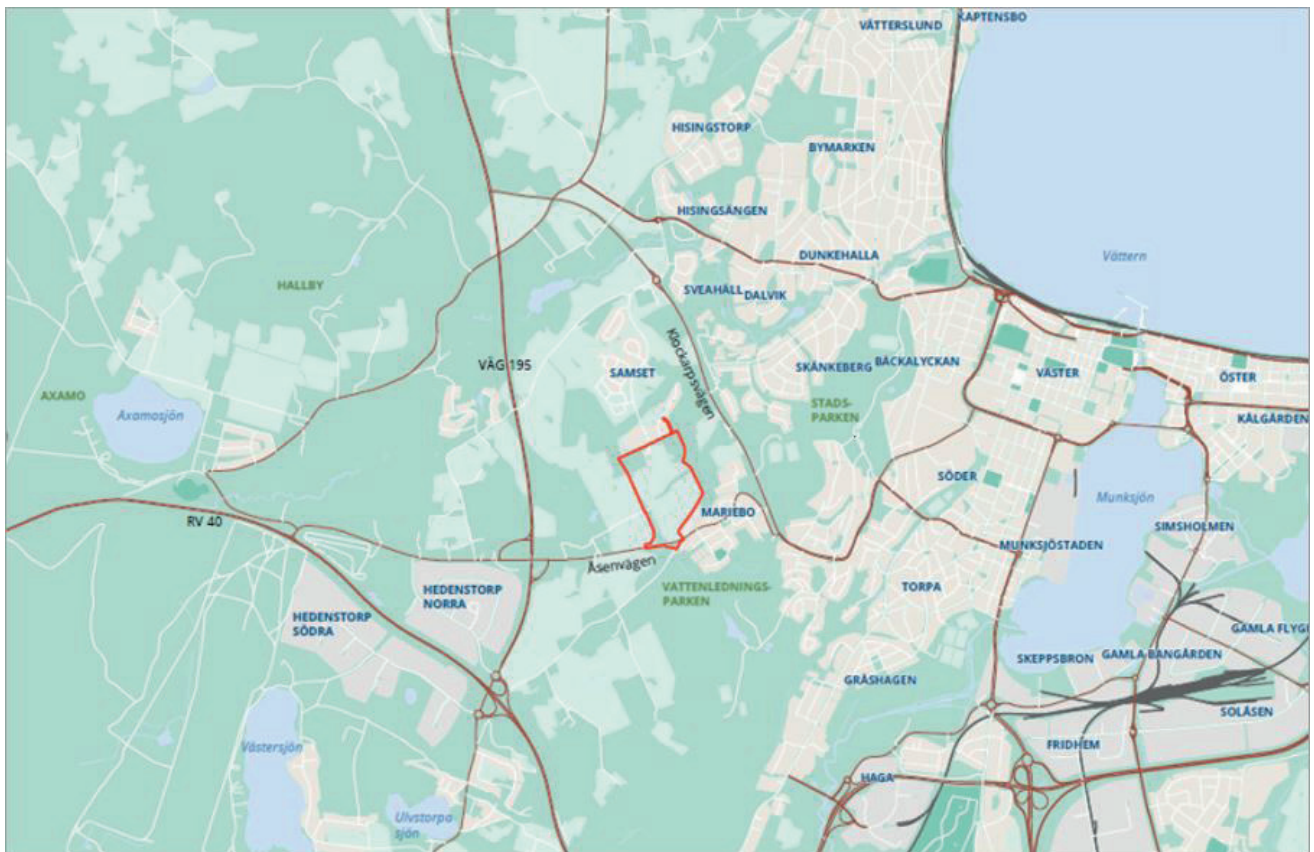
Innan byggnation av bostäderna kan påbörjas måste Samsetgatan vara utbyggd och besiktad. Detta bedöms kunna ske ett år efter att detaljplanen för Åsen etapp 1 vinner laga kraft. (Etapp 1 överklagades i januari 2021 till mark- och miljödomstolen.)

Åsen har pekats ut som ett trähusområde. För att en byggnad ska definieras som träbyggnad ska följande villkor vara uppfyllda:

- Bärande stomme ska till största delen utgöras av trä.
- Fasad i trä eller material som tydligt kommunicerar trä i sin gestaltning både exteriört och interiört stärker intrycket av träbyggnad.

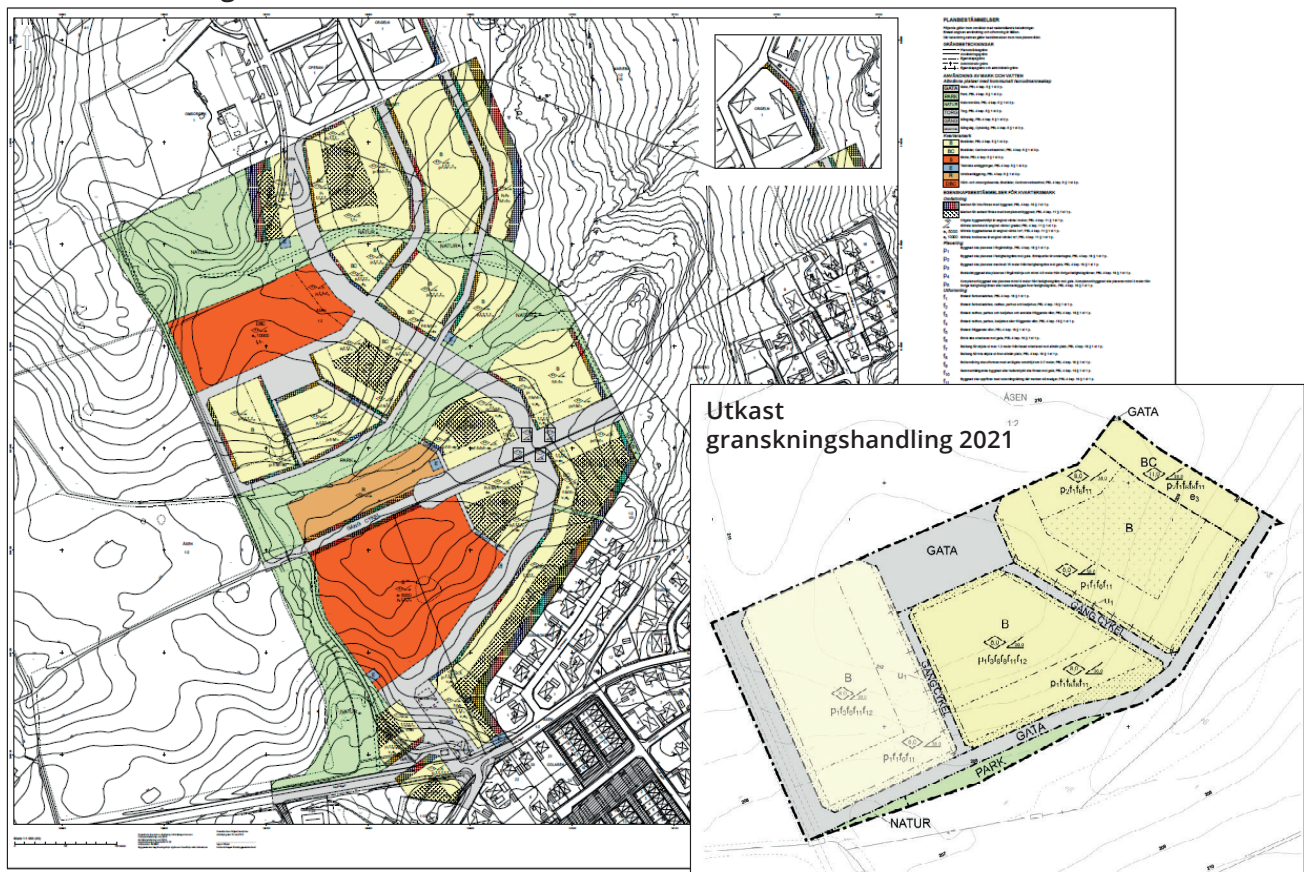
Tomtpris

Gällande tomtpris för markanvisningsområdet är 3 200 kr/m² BTA (ovan mark) för bostadsrätter (och äganderätter) och 1 000 000 kr/småhusomt. Tomtpriset kan komma att justeras om marknadstillväxten i kommunen stiger, dock kommer tomtpriset inte öka med mer än 10 % per år.



Översiktsbild Åsen

Samrådshandling 2019





Illustrationsbild över planområdet inkl. kvartersnamn



Vy över planområdet

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 byggaktör till markanvisning för Åsen kv H och I 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 byggaktören har tagit fram underlag och handlingar för bygglov inom fastigheten. I avtalet regleras bland annat marköverlåtelser, köpeskillning, 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 utfärdats 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.

Tomtkö

Fördelning av gruppbyggda hus ska i första hand ske genom tomtkön 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 tomtkön 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 tomtkön 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.

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. Intresseanmälningar avseende trähusbyggnation samt byggaktörens förmåga att genomföra projektet kommer ha förtur. Därefter tas beslut om att gå vidare med 3-5 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

tjänstepersoner utifrån följande utvärderingskriterier: gestaltning, ekonomi, genomförbarhet, tidplan och miljö/energi. Särskild vikt vid utvärderingen kommer läggas vid hur väl förslaget visar på en kvalitativ gårdsmiljö med mindre asfalt och mer grönyta samt hur byggnaderna anpassas till de nivåskillnader som finns i området. Vilken byggaktör som ska få markanvisning beslutas därefter av tekniska nämnden.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt.

Inlämning

Intresseanmälan ska vara inskickad
senast den 26 februari 2021 till:
markanvisning@jonkoping.se

Handlingarna ska vara märkta i rubriken med:

Intresseanmälan, markanvisning Åsen kv. H och I

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?

Christine Forsander
036-10 52 96
christine.forsander@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!***