JÖNKÖPING VÄXER SÅ DET KNAKAR

Vill du bygga i Jönköping?

Var en del av kommunens utveckling!



jonkoping.se

JÖNKÖPINGS KOMMUN



Om du vill bygga nytt

1. Enligt gällande detaljplan på egen mark
Om du har frågor om vad som får göras inom ramen för gällande detaljplan kan du kontakta bygglovsavdelningen. På ***karta.jonkoping.se*** under fliken ***Samhällsplanering*** hittar du alla gällande detaljplaner.

2. Upprätta en ny detaljplan på egen mark
Börja gärna med att ställa en tidig förfrågan till oss. På det sättet kan vi tillsammans skapa bättre förutsättningar för en snabb och effektiv hantering. Om du inte vet vad du vill bygga eller hur du vill att det ska utformas kan du också träffa oss för att diskutera vilja möjligheter som finns.

Om du vill upprätta en ny detaljplan ska du sedan söka om planbesked. Blankett hittar du på ***jonkoping.se*** *(*sökord: ***planbesked****)*. För att göra ansökan behöver du ha en ungefärlig uppfattning om vilken markanvändning du vill ha samt byggnadens karaktär, höjd och omfattning. Du ska även bifoga en karta över området som ska detaljplaneras och en beskrivning av planerad bebyggelse.

Kontakta planavdelningen direkt:
Telefon: 036-10 53 35
E-post: fragaplan@jonkoping.se

3. Bygga på kommunägd mark
För den kommunägda marken arbetar vi efter en markanvisningspolicy. Genom markanvisningar fördelas kommunal mark till olika intressenter för planering och byggnation av nya bostäder.

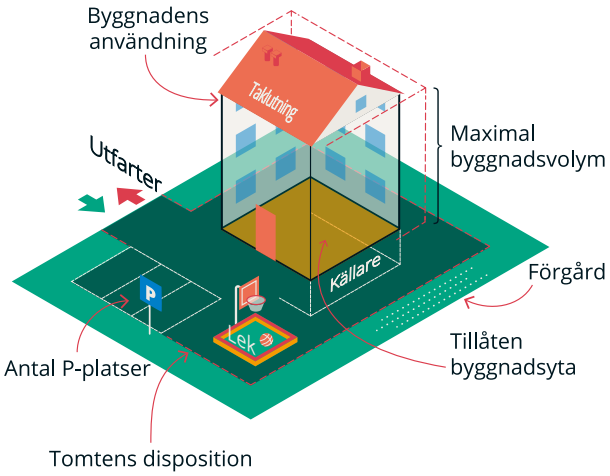
Byggaktörer kan anmäla intresse för att delta i en markanvisning. Utvalda byggaktörer kommer i dialog med kommunen att arbeta vidare med tankar och idéer, handlingar och ritningar. Sedan kommer kommunen att tilldela markanvisning till den av byggaktörerna som bedöms ha den bästa helhetslösningen. Det finns även planlagd industrimark för företag som vill etablera verksamhet. Vill du bygga på kommunens mark kontakta mark- och exploateringsavdelningen eller Södra Munksjön utvecklings AB. Läs mer på ***jonkoping.se*** (sökord: ***markanvisning*** och ***industrimark***).

Vi hjälper dig – planavdelningen/ stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen består av planchef, plankoordinatorer **och** planarkitekter som ansvarar för att ta fram nya detaljplaner och planprogram. Vårt huvuduppdrag är att se till att kommunen har en god verksamhets- och bostadsförsörjning med tillhörande infrastruktur och service. Målet är att se till att det kan byggas minst 1 000 bostäder årligen i kommunen. Vi ska även skapa och upprätthålla goda relationer med nä-ringslivet, serva våra medborgare samt ha bra samarbete mellan kommunens förvaltningar. I ett planarbete invol-veras alla berörda förvaltningar och jobbar gemensamt med exploatören fram ett förslag till detaljplan.

Så här jobbar vi

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. En tillhörande planbeskrivning förklarar planens syfte och innehåll. I detaljplanen ska det gå att se vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Allmänna platser är oftast gator, torg och parker. Detaljplanen reglerar hur de allmänna platserna ska användas och utformas. Kvartersmark är mark som kan användas för exempelvis bostäder, affärer, industrier och kontor. Inom kvartersmark kan planen till exempel reglera hur stora eller höga husen får vara, hur långt det får vara mellan hus och tomtgräns och om någon har rätt att dra fram ledningar över någon annans mark.



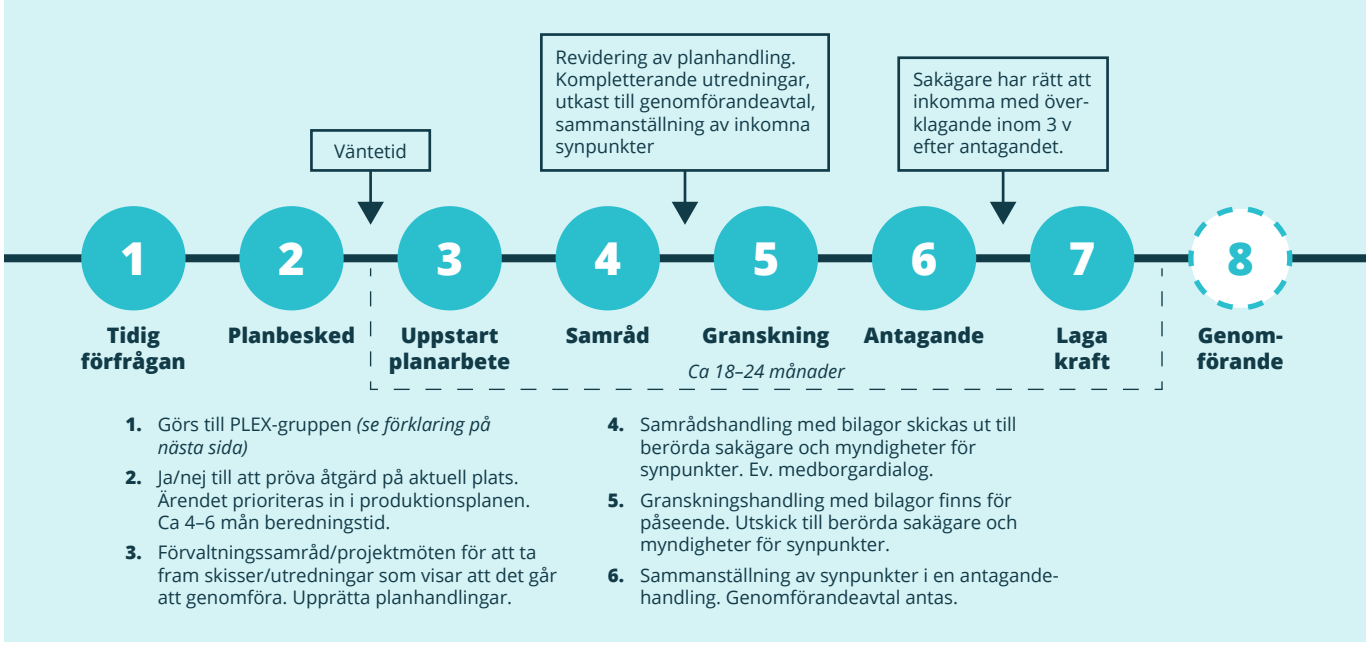
Illustrationen visar vad en detaljplan bland annat reglerar.

Planprioritering

Grunden är att planärenden prioriteras årligen efter när ansökningarna om planbesked kommer in. Eftersom kommunen har en bostadsbrist måste större detaljplaner som innehåller många bostäder få hög prioritet. Det har även skett en hel del förtätningar under de senaste åren som skapar ett större tryck på kommunala servicefunktioner som till exempel skola och förskola som behöver planläggas. En prioritering görs även efter geografisk fördelning så att det finns planberedskap i de flesta av kommunens delar.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen är styrd via plan- och bygglagen (PBL). En detaljplan tar ca 1,5–2 år att upprätta, men kan variera beroende på typ av detaljplan. Eftersom efterfrågan på detaljplaner är stor är det i dagsläget tyvärr en väntetid mellan behandlat planbesked och tills själva planarbetet kan startas. Vi rekommenderar att exploatören även försöker använda tiden under planprocessen till att projektera och förbereda inför bygglovsskedet och genomförandet, så att det går att börja bygga så snart som möjligt när detaljplanen fått laga kraft.



1. Görs till PLEX-gruppen *(se förklaring på nästa sida)*
2. Ja/nej till att pröva åtgärd på aktuell plats. Ärendet prioriteras in i produktionsplanen. Ca 4–6 mån beredningstid.
3. Förvaltningssamråd/projektmöten för att ta fram skisser/utredningar som visar att det går att genomföra. Upprätta planhandlingar.
4. Samrådshandling med bilagor skickas ut till berörda sakägare och myndigheter för synpunkter. Ev. medborgardialog.
5. Granskningshandling med bilagor finns för påseende. Utskick till berörda sakägare och myndigheter för synpunkter.
6. Sammanställning av synpunkter i en antagandehandling. Genomförandeavtal antas.

Plan- och exploateringsprocessen

Vi tycker det är viktigt att det blir en tydlig, transparant och rättvis process för dig som byggaktörer i plan- och exploateringsfrågor. I kommunen finns en PLEX-grupp (plan- och exploateringsgrupp) som har en samordnande roll i plan- och exploateringsprocessen. PLEX-gruppen bereder ärenden inför politiska beslut och bedömer tidiga förfrågningar om projekt, prioriterar, tar beslut om plangenomförande och ger förslag på hantering. Gruppen godkänner att handlingar är tillräckligt genomarbetade för beslut i nämnd och förankrar ärenden politiskt. I PLEX-gruppen är olika avdelningschefer på stadsbyggnadskontoret samt tekniska kontoret representerade.

Jönköpings kommun

Jönköping är ett nav i södra Sverige för bland annat logistik, handel och mässor. Vi är Sveriges fjärde hotelltätaste och femte restaurangtätaste kommun och här finns statliga myndigheter som Länsstyrelsen, Jordbruksverket, Skogsstyrelsen och Domstolsverket.

Jönköping är Sveriges tionde största kommun med ca **150 000** invånare. Vi är en **stadigt växande** kommun och vårt mål är att påbörja 1000 nya bostäder varje år för att tillgodose efterfrågan. Vi vill att det ska fortsätta finnas goda möjligheter till attraktivt boende och möjlighet att etablera och expandera verksamheter här.

Kostnader

Jönköpings kommun debiterar plankostnaderna enligt stadsbyggnadsnämndens antagna timtaxa. Därutöver tillkommer kostnader för fastighetsförteckning, grundkarta, kopiering, annonsering, lokalkostnad vid samråd m.m.

Ytterligare kostnader kan tillkomma för utredningar som behövs för att beskriva konsekvenserna med detaljplanen och att det är en lämplig markanvändning. Till exempel arkeologisk undersökning, grundundersökning, bullerutredning och parkeringsutredning. Dessa utredningar ingår inte i plankostnaden eller i eventuell köpeskilling. De brukar upphandlas av exploatören och bekostas av denne när projekten är på privat mark eller om det finns en exploatör tilldelad vid en kommunal markanvisning.

I undantagsfall beställer mark- och exploateringavdelningen utredningar, om det finns samordningsvinster i någon form. Även dessa belastar projektet genom att kostnaderna tas ut för berörd del i genomförandeavtalen istället.

Prisexempel

Nedanstående är ungefärliga kostnader:

- Planbesked avseende enbostadshus eller fritidshus: cirka **10 000 - 20 000 kr**
- Planbesked för övriga större planer: från cirka **25 000** kr och uppåt.
- En mindre ändring eller liknande: **150.000 - 300 000 kr**
- En detaljplan för mindre projekt: **300 000 - 700 000** kr
- En detaljplan för större projekt: **700 000 –1,5 miljon kr**

Planavdelningen
Stadsbyggnadskontoret
E-post: fragaplan@jonkoping.se
Jourtelefon: 036-10 53 35