

Rapport om Jönköpings kommuns exploateringspolicy

Jönköping den 10 april 2006

Petra Sjögren

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Fel! Ogiltigt intervall för rubriknivåer.

BILAGOR

Bilaga 1 – Fördelade singeltomter 2003-2005

Bilaga 2 – Fördelade grupphus 2003-2005

Bilaga 3 – Planerade villa och grupphusområden 2006-2007

Bilaga 4 – Processen vid försäljning av fast egendom

1 INLEDNING

1.1 Sammanfattning

- Kommunen har en detaljerad och överskådlig processbeskrivning samt en väl genomarbetad rutin för handläggandet av exploatering av fast egendom. Denna har även uppdateras efter rapporten avseende Granskning av köp och försäljning av fastigheter.
- Rutinen för exploatering av bostadsmark och kommersiell mark är väl underbyggd med en översiktsplan och Kommunalt Bostads Försörjnings Program. Det finns ett beslut fattat av kommunstyrelsens tekniska utskott 1992 om tre tillvägagångssätt vid exploatering som används av förvaltningen beroende på vilket alternativ som passar bäst. De olika alternativen är:
 - Alt 1 – Tredjedelsprincipen
 - Alt 2 – Markanvisningstävlingar
 - Alt 3 – Aktivt och nytänkande vid exploatering
- Vid exploatering av industrimark finns inga särskilda underliggande dokument då denna marknad är mer flexibel och varierande än bostadsmarknaden. När det gäller fördelning av industrimark försöker kommunen möjliggöra en nytabletering på bästa sätt och vill kunna erbjuda en för alla bra lösning.
- Tomtkön fungerar på ett tillfredsställande sätt. Diskussioner har funnits om huruvida det finns mycket s.k. luft i tomtkön och tekniska kontoret har på uppdrag av tekniska nämnden gjort en enkätundersökning samt följt upp dessa frågor. Allmänt kan det sägas att det finns luft i tomtkön men det är inte oroande och kommunen anses ha god kontroll på efterfrågan och behoven.

1.2 Slutsats

De valda projekten vid exploatering av mark som gått igenom visar på en jämn fördelning mellan kommersiella och privata byggherrar och entreprenörer. Detta visar på att likabehandlingsprincipen är uppfylld. Alla får chansen att vara med antingen genom tävlingar enligt alternativ 2 eller genom att själva vara aktiva och komma med kreativa förslag enligt alternativ 3. De har också väl dokumenterade rutiner vad gäller förfarandet från uppstart av projekt fram till arkivering enligt processbeskrivningen. Test av processbeskrivningen har inte utförts då detta gjordes i samband med granskningen av köp och försäljning av fastigheter. Tekniska kontoret arbetar även efter en översiktsplan som stadgas som rekommendation enligt Plan- och Bygglagen. Detta material tillsammans med KBFP ligger till grund för beslut om nya exploateringar.

Totalt för 2003-2005 har 316 singeltomter och gruppboende fördelats ut, varav 221 stycken är singeltomter. De som har anmält sig till tomtkön de senaste åren, 2002-2005, är även de som har varit mest aktiva. Totalt har det fördelades ut 121 tomter till dem som anmälde sig till tomtkön under 2003. Tomtkön är självfinansierad och då avgiften måste betalas årligen gör intressenterna ett aktivt val om fortsatt medverkan.

1.3 Bakgrund

I plan- och bygglagen finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Det är kommunerna som har ansvaret för den fysiska planeringen. I planeringsprocessen ingår bl.a. verktygen översiktsplan, detaljplan och områdesbestämmelser.

I varje kommun ska det finnas minst en nämnd som ska fullgöra kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet. Nämnden ansvarar för den fysiska planeringen och prövar bl.a. frågor om bygglov, rivningslov och marklov. I Jönköpings kommun är det stadsbyggnadsnämnden som ansvarar för plan- och byggnadsärenden.

Tekniska nämnden svarar bl.a. för kommunens köp och försäljning av fast egendom, hanterar exploateringsfrågor, upprättar bostadsförsörjningsprogram, sköter tomtkö och bostadsinformation samt ansvarar för kommunens markupplåtelse.

1.4 Syfte, metod och avgränsningar

Projektets syfte har varit att granska berörda nämnders rutiner i samband med upplåtelse av mark och byggande. Ingen granskning har gjorts av hur kommunen arbetar med detaljplaner och exempelvis bygglov.

Följande revisionsfrågor har ställts i samband med granskningen:

- Finns rutiner nedskrivna och arbetar berörda parter enligt dessa?
- Finns rutiner som uppfyller likabehandlingsprincipen enligt KL 2 kap 2§?
- Är rutinerna ändamålsenliga och arbetar man med översiktsplaner enligt Plan- och Bygglagen?

Granskningen har utförts genom intervjuer med berörda tjänstemän och genomgång av befintlig dokumentation. Denna granskning kan i en del avseende även kopplas samman med granskning av processen vid köp och försäljning av fastigheter.

2 ORGANISATION OCH RUTINER

Tekniska nämnden är ansvarig för verksamheter som avser mark och byggnader, gator och parker, skogar och naturreservat, hamnar, parkering, VA etc. Nämnden är således ansvarig för att förvaltning av kommunens fasta egendom, ny- och ombyggnader samt frågor om förvärv, försäljning och upplåtelse av fast egendom hanteras ändamålsenligt och kostnadseffektivt. Det dagliga arbetet avseende dessa frågor hanteras av tekniska kontoret.



Inom organisationen är det affärsutveckling som handhar kommunens exploateringsverksamhet, upprättar kommunens bostadsförsörjningsprogram, sköter tomtkän och bostadsinformationen samt ansvarar för kommunens markupplåtelser inklusive jordbruk.

Tekniska kontoret arbetar efter en nedtecknad process som beskriver flödet av försäljning av fast egendom på ett mycket överskådligt och detaljerat sätt. Det är lätt för en utomstående att sätta sig in i arbets sättet. Denna process är liknande den process som har beskrivits i en tidigare rapport – Granskning av processen vid köp och försäljning av fastigheter – redovisad till tekniska nämnden i september 2005. Processen skulle då ses över vilket man nu har gjort och den processbeskrivning som finns att tillgå är reviderad och uppdaterad. Delar av processen finns som bilagor, se bilaga 4.

2.1.1 Rutiner – bostadsmark, kommersiell mark

Tekniska kontoret bygger upp sitt planeringsarbete utifrån bland annat Kommunalt BostadsFörsörjningsProgram (KBFP). I programmet, som uppdateras årligen, uppskattas de kommande fem årens bostadsbehov för invånarna i kommunen och ligger till grund för ny- och ombyggnationer, köp och försäljning av fastigheter. Programmet tas fram i samarbete mellan tekniska kontoret, stadskontoret, stadsbyggnadskontoret samt socialförvaltningen. Tekniska kontoret arbetar även med en översiktsplanen som antogs 27 mars 2003. Översiktsplanen, som finns på kommunens hemsida, redovisar hur kommunen anser att mark- och vattenområden ska användas och den har ett tidsperspektiv till 2010. Planen ska vara vägledande då kommunen tar ställning i olika frågor angående exploatering, bevarande och utveckling osv.

Utifrån ovanstående dokument och beroende på efterfrågan planerar tekniska kontoret vilken mark som skall tilldelas under året och de kommande åren. Vid fördelning av sådan mark utgår kommunen från ett beslut fattat av kommunstyrelsens tekniska utskott 1992. Detta beslut ger tekniska kontoret möjlighet att arbeta efter tre olika fördelningsprinciper enligt nedan:

Alt 1 – Tredjedelsprincipen

Denna princip innefattar att man arbetar efter att varje exploateringsavtal skall delas lika mellan privata, kommersiella och kommunala aktörer. Denna princip är allmänt accepterad men är en äldre företeelse och fungerar inte i alla sammanhang.

Alt 2 – Markanvisningstävlingar

Denna princip innebär att aktörer får komma in med förslag på ritningar, planer, byggförslag och bud. Kommunen kan då välja det förslag som passar bäst in i kommunens idéer och plan. Förfarandet innebär dock en del merarbete för såväl kommunen som aktörerna.

Alt 3 – Aktivt och nytänkande vid exploatering

Denna princip innebär att främja de som är aktiva i kommunen och som vill hitta lösningar på befintliga eller nya områden som inte har utnyttjats tidigare. Tanken med detta alternativ är att de aktörer som är intresserade av att satsa på Jönköping och visar detta genom kreativa förslag även skall få möjlighet att göra en sådan satsning utan hinder.

Utöver dessa tre alternativ arbetar kommunen även med tomtkö för invånare som har anmält sitt intresse för att bebygga en tomt. Idag finns det ca 1700 intressenter i tomtkön. Enligt en sammanställning gjord av Linköpings kommun baserad på en enkät ställd till bl.a. Jönköpings kommun finns följande restriktioner och möjligheter i tomtkön.

- I Jönköpings kommun måste ansökanden vara över 18 år och en ansökan måste vara gemensam för makar/sambor.
- Tomter säljes med överlåtelseförbud, vilket innebär att en tomt inte får säljas vidare ens inom familjen utan ett medgivande från kommunen.
- En avgift om 350 kr måste erläggas årligen för att få stå kvar i kön, om kommunen har fått göra två återtaganden tas man bort ur tomtkön.
- Förtur finns endast vid sociala, medicinska eller näringspolitiska skäl och beslutet fattas då av tekniska nämnden.
- Den sökande är ansvarig för att själv vara aktiv och ge sig in i marknaden. Information om nya tomter som släpps annonseras på hemsidan och i ortstidningar, är du inte aktiv får du ingen tomt.

Riktpriser fastställs årligen av kommunfullmäktige för all exploatering under året och fördelas enligt nedan:

Grupp/ Zon	1	2 A	2 A	2 B	2 C
	tkr/tomt	tkr/tomt	tkr/tomt	kr/kvm	kr/kvm
A	400	200	140	525	450
B	250	150	120	525	450
C	175	135	100	420	320
D	100	80	60	315	

- Zon A** Jönköping
Zon B Huskvarna, Torps Ängar i Bankeryd
Zon C Bankeryd, Barnarp, Gränna, Kaxholmen, Norrahammar, Taberg, Tenhult
Zon D Övriga planlagda områden

- Grupp 1** Friliggande småhus med ett avstånd om minst 8 meter till närmaste hus
Grupp 2 A Hus med mindre än två våningsplan (allmän gata)
Grupp 2 A Hus med mindre än två våningsplan (storkvarter)
Grupp 2 B Hus med två, men mindre än tre våningsplan
Grupp 2 C Hus med tre eller flera våningsplan

2.1.2 *Rutiner - industrimark*

En liknande skriftlig plan som KBFP enligt ovan finns ej för industriverksamhet då behovsplanen är betydligt svårare att prognostisera och då marknaden för industrier oftast har specifika krav vid nyetableringar eller tillbyggnationer.

Tekniska kontoret har valt att arbeta med flexibilitet vad gäller exploatering av industrimark. Behoven varierar årligen och de industrier som är aktiva och initiativrika är också de som skall premieras enligt avdelningschefen för affärsutveckling. Tekniska kontoret har ett nära samarbete med näringslivsavdelningen för att kunna tillse att behoven möts upp.

Industrimarken har fastställda riktpriser beslutade av kommunfullmäktige men tekniska kontoret kan göra ev. prisjusteringar i båda riktningarna beroende på olika förhållanden. Om det är speciella fall eller krav skall detta lyftas till kommunfullmäktige annars har tekniska nämnden delegation att fullfölja förhandlingar och avtal.

Industrimarker är ibland svåra att tillhandahålla efter intressenters önskemål. Oftast faller intresset på mark som är nära Jönköping närområde medan kommunen har områden som finns lite utanför. Tillgängliga industriområden idag är bl.a. Torsvik, A6, Flygfältet utmed riksväg 40.

3 REDOVISNING AV UTVALDA PROJEKT

Förfarandet vid tilldelning av tomter/mark kan skilja sig beroende på vilken princip enligt ovan som tekniska kontoret väljer att använda sig av. Har vid intervju närmare frågat om följande projekt – Kålgården, Filmstaden, Östra Kajen och Hisingstorp.

Kålgården

Kålgården är ett äldre projekt som under en lång tid inte bearbetades utav någon intressent. Först ut på detta område var dock Lustgården 1988 som påbörjade bygget i kvarteret Duvan. Därefter har det kommit till ytterligare intressenter och marken tilldelades då tre intressenter enligt tredjedelsprincipen. Intressenterna var HSB (kommersiell), Väterhem (kommunal) och Lustgården (privat). Intresset för byggande under denna tid var dock begränsat och inget kom egentligen igång. Senare överlät Lustgården rätten till delar av detta område till JM som också påbörjade byggandet så småningom. Idag finns det hyresrätter och bostadsrätter fördelade enligt tredjedelsprincipen. Har stämt av mot avtal att dessa intressenter blivit tilldelade markerna. År 2003 blev även Riksbyggen tilldelad en del av denna mark.

Filmstaden (kvarteret Harven)

Även detta projekt är ett äldre projekt där kommunen inte var 100-procentig ägare. I detta fall har det pågått många turer med intressenter som har avstått rätten att göra någonting av marken. Till slut blev det en aktör Henningsons Förvaltnings AB som kom med en intressant idé och 1991 sålde kommunen sin del av marken (enligt avtal) för ett bygge av nya lokaler för Skatteverket. Detta blåstes av och blev istället en möjlighet för intressenten att kunna bygga Filmstaden, kommunen hade dock i detta läge redan sålt marken i ett annat syfte. Ursprungsidén var en kreativ lösning till uppköpet av marken som passade kommunen. Tekniska kontoret valde därmed att arbeta efter alternativ 3 då en intressent kunde presentera ett förslag som var i linje med kommunens framtida satsningar.

Östra Kajen

I samband med exploatering av det i Stadsbyggnadsvisionen nämnda Östra Kajen valde kommunen att arbeta efter alternativ nr 2 med ett par restriktioner. Alla fick vara med och komma med förslag sedan valde kommunen att endast gå vidare med byggherrar då dessa var de som kommit med intressanta förslag. Intressenterna fick lämna förslag på byggplaner och utifrån detta valde sedan kommunen ut fyra aktörer – JM, HSB, Länsförsäkringar och Lustgården. Till grund för dessa var att kommunen ville ha en mix av bostadsrätter och hyresrätter. Lustgården och Länsförsäkringar var intresserade av hyresrätter och JM och HSB av bostadsrätter. Beslut har fattats i nämnden per 2005-10-11 om att ovanstående intressenter skall tilldelas mark i projektet, JM/HSB den södra delen och Lustgården/Länsförsäkringar den norra delen.

Hisingstorp

Grupphus skulle byggas på Hisingstorp och alternativ 2 valdes med ett tävlingsförfarande. Totalt från början fanns 40 intressenter och utav dessa kom det in 16 olika förslag. Viktigt var att området skulle få en viss prägel och då valde kommunen PEAB och Riksbyggen om ett förslag som skulle passa dem båda och kommunen väl. Beslut över detta fattades i nämnden per 2006-02-07 där Riksbyggen fick etapp 1 och PEAB etapp 2.

Övrigt

När det gäller val av princip och framförallt då alternativ 3 kan det uppstå situationer där en aktör kommer till kommunen utan att det en mark till salu. Exempel på detta är när Lukic Invest kom med förslaget att de ville köpa en gammal industrifastighet på Ekhagen men för att göra detta ville de även köpa närliggande mark för att därefter kunna bygga bostäder på området. Ett annat exempel är när kommunen äger en del och en privat aktör äger en del som i fallet med kvarteret Maskinen. Då kom en aktör in och ville köpa den privata delen och kommunen ansåg att detta var ett bra alternativ och att ett sådant initiativtagande på ett område som länge har varit mindre i ordning skall premieras.

3.1 Slutsats – utvalda projekt

Kommunen använder sig av olika alternativ/principer vid försäljning av mark. De utgår ifrån det beslut som har fattats om exploatering och under senare år har det varierat mellan alternativ 2 och 3. Ovan valda projekt visar på en jämn fördelning mellan kommersiella och privata byggherrar och entreprenörer. Detta visar på att likabehandlingsprincipen är uppfylld. Alla får chansen att vara med antingen genom tävlingar enligt alternativ 2 eller genom att själva var aktiva och komma med kreativa förslag. De ovan valda projekten har alla stämts av mot avtal och/beslut i nämnden.

De har också väl dokumenterade rutiner vad gäller förfarandet från uppstart av projekt fram till arkivering enligt processbeskrivningen. Test av processbeskrivningen har inte utförts då detta gjordes i samband med granskningen av köp och försäljning av fastigheter. Tekniska kontoret arbetar även efter en översiktsplan som stadgas som rekommendation enligt Plan- och Bygglagen. Detta material tillsammans med KBFP ligger till grund för beslut om nya exploateringar.

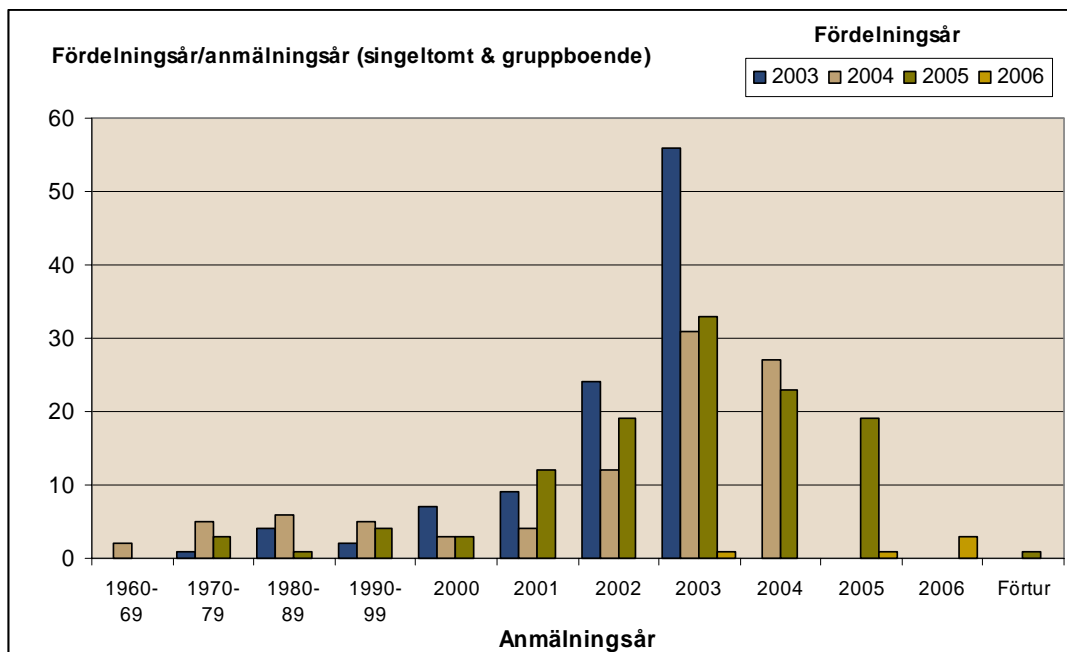
4 REDOVISNING AV FÖRFARANDET VID TOMTKÖN

Tekniska kontoret har ständig kontakt med de ansvariga för tomtkön, framförallt för att ha få en överblick av efterfrågan. Tekniska kontoret har även kontakt med tillverkande husföretag för att få en utomstående indikation på marknaden. I tomtkön finns ungefär 1700 sökanden fördelat enligt nedan:

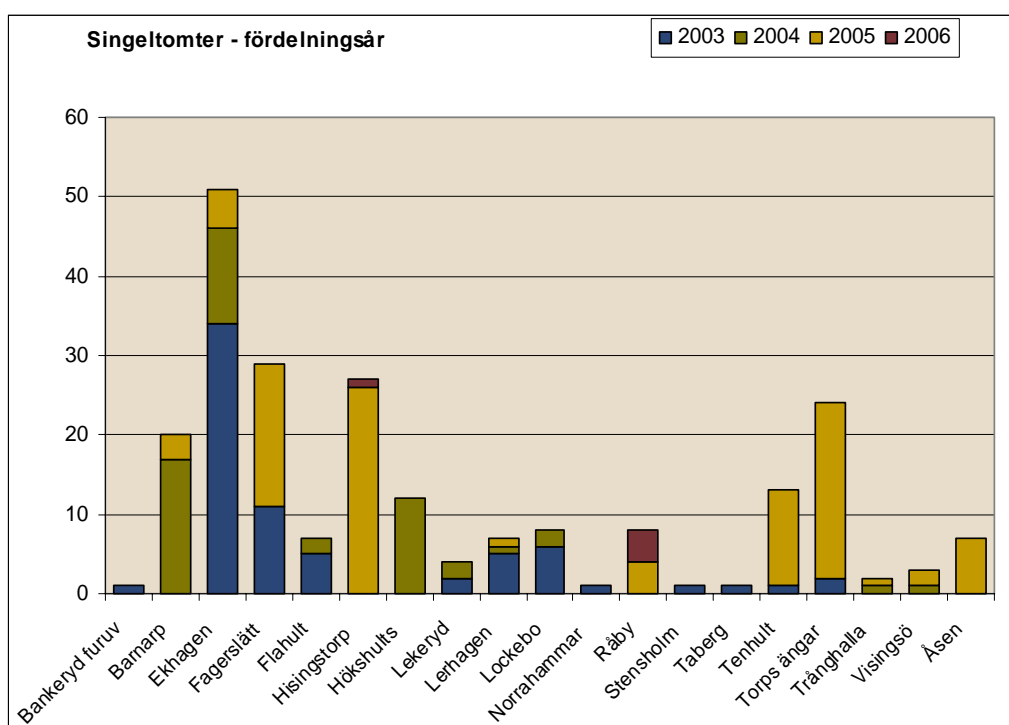
TOMTKÖN			
Anm. År	Könr.	Anm. År	Könr.
1957-1980	1-201	2002	547-654
1981-1989	202-327	2003	655-854
1990-1999	328-419	2004	855-1181
2000	420-473	2005	1182-1623
2001	474-546	2006	1624-1688

De som har anmält sitt intresse till tomtkön och som har betalat anmälningsavgiften måste själva vara aktiva i sitt sökande. Fredagar annonserar kommunen ut tomter i tre ortstidningar över vilka tomter som är till salu. Det går även att gå in på hemsidan där de också annonseras ut. Det är upp till den sökande att själv ta kontakt och visa sitt intresse. Fördelningen av tomter går helt enkelt till så att utav de som visar sitt intresse för respektive tomt är det den person med lägst könummer som får tomten.

Tekniska nämnden gav 2004-09-14 Tekniska kontoret i uppdrag att utreda och lägga fram ett förslag till en aktiv tomtkö då man befarade att det var mycket s.k. luft i kön. I tjänsteskrivelsen över utredningen per 2006-03-02 kan det konstateras att utav de ca 1700 sökanden i kön var det 1350 som inte var intresserade av de 143 tomter och grupphus som annonserades ut förra året. Detta tyder på att det finns s.k. luft i kön. I enkätundersökningen som gjordes i samband med utredningen framkom att det är många som ställer sig i kö idag för att kunna ha en chans på en tomt om ett par år när familjen kanske är redo för husbyggande. Detta att kön innehåller mycket luft är inget som oroar tekniska kontoret utan vill intressenter ha en tomt så är man aktiv och då är det upp till den köande. I dagsläget finns ingen risk för överproduktion då de anser att man god kontroll på behovet. Statistik över fördelade tomter enligt nedan:



Diagrammet ovan visar fördelade tomter per år uppdelat på respektive anmälningår. Alltså utav de som anmälde sig till tomtekon ex 2003 har det utdelats 56 tomter 2003, 31 tomter 2004 och 33 tomter 2005.



Diagrammet ovan visar totalt antal fördelade tomter per område och per år. Exempelvis har det på Ekhagen totalt fördelats ut 51 tomter varav 34 tomter 2003, 12 tomter 2004 och 5 tomter 2005.

Enligt registreringsanmälan till tomtkön finns önskade tomter enligt tabell nedan. Det är ett stort intresse för framförallt Jönköping Väster men även andra områden som Huskvarna Fagerslätt verkar vara av högt intresse. För att möta dessa önskemål arbetar kommunen med att ta fram villa- och grupphusområden, se bilaga 3.

Önskade områden för nybyggnation enligt anmälan tomtkö				
	2004	2005	-060214	Total
Jkpg	1	54	9	64
Jkpg Väster	15	90	15	120
Jkpg Öster	5	34	1	40
Jkpg Söder	2	17	5	24
Bankeryd	1	56	1	58
Barnarp	1	18	1	20
Bottnaryd				0
Gränna		4	2	6
Hva (Fagerslätt)	8	64	7	79
Kaxholmen	3	20	3	26
Lekeryd		5	1	6
Mänsarp		1		1
Norrahammar	2	6	2	10
Skärstad		6	3	9
Taberg	3	19	1	23
Tenhult	2	12	1	15
Ölmstad		2		2

4.1 Slutsats - tomtkön

Enligt ovanstående diagram och bilagor över den totala statistiken kan följande slutsatser göras. Totalt för 2003-2005 har 316 singeltomter och gruppboende fördelats ut, varav 221 stycken är singeltomter. På Ekhagen har det släppts flest singeltomter, 51 st, men även på Hisingstorp och Fagerslätt har det släppts över 25 tomter.

I diagram 1 kan man tydligt urskilja att de som har anmält sig de senaste åren, 2002-2005, även är de som har varit mest aktiva. Totalt har det fördelades ut 121 tomter till dem som anmälde sig till tomtkön under 2003.

Att det finns en del luft i tomtkön har tidigare konstaterats men faktum är att alla som är med måste betala en årlig avgift om 350 kr och är det så att man är passiv har man ett val att antingen stiga ur kön eller betala denna avgift. Avgiften gör att tomtköprocessen är självfinansierad och den risk kommunen står är att man överproducerar tomter. Detta anser kommunen dock ha god kontroll på, framförallt efter den genomförda enkäten nyligen.

Område	S:a anm.år	2003	2004	2005	2006	Grand Total
Bankeryd furu	2003	1				1
Bankeryd furuv Total		1				1
Barnarp	2003		5			5
	2004		12	1		13
	2005			2		2
Barnarp Total			17	3		20
Ekhagen	1980	1				1
	2000	3				3
	2001	4	1	1		6
	2002	10	4	2		16
	2003	16	7			23
	2004			2		2
Ekhagen Total		34	12	5		51
Fagerslätt	1970			1		1
	2000	1				1
	2001	3				3
	2002	6		6		12
	2003	1		10		11
	2004			1		1
Fagerslätt Total		11		18		29
Flahult	2001	1				1
	2002	1				1
	2003	3	1			4
	2004		1			1
Flahult Total		5	2			7
Hisingstorp	1970			1		1
	1990			3		3
	2000			2		2
	2001			5		5
	2002			5		5
	2003			9	1	10
(blank)				1		1
Hisingstorp Total				26	1	27
Hökshults	1980		2			2
	2001		2			2
	2002		2			2
	2003		6			6
Hökshults Total			12			12
Lekeryd	2002		1			1
	2003	2				2
	2004		1			1
Lekeryd Total		2	2			4
Lerhagen	1970	1				1
	1980	2				2
	1990	2	1			3
	2004			1		1
Lerhagen Total		5	1	1		7

Lockebo	2002	1			1
	2003	5	2		7
Lockebo Total		6	2		8
Norrahammar	2003	1			1
Norrahammar Total		1			1
Räby	2005		4	1	5
	2006			3	3
Räby Total			4	4	8
Stensholm	2002	1			1
Stensholm Total		1			1
Taberg	2003	1			1
Taberg Total		1			1
Tenhult	2002		1		1
	2003	1	4		5
	2004		4		4
	2005		3		3
Tenhult Total		1	12		13
Torps ångar	1970		1		1
	1980		1		1
	2001		4		4
	2002	1	4		5
	2003	1	7		8
	2004		5		5
Torps ångar Total		2	22		24
Tranghalla	2004		1		1
	2005		1		1
Tranghalla Total			1	1	2
Visingsö	2004		1		1
	2005		2		2
Visingsö Total			1	2	3
Asen	1990		1		1
	2000		1		1
	2001		2		2
	2003		2		2
	2004		1		1
Asen Total			7		7
Grand Total		70	50	101	5
					226

Grupphus - totalt

Område	S:a anm.år	2003	2004	2005	Grand Total
Barnarp	2004		2		2
Barnarp Total			2		2
Ekhagen	1970		1		1
	2003		4		4
	2004		4		4
Ekhagen Total			9		9
Ekparken	1960		2		2
	1970		4		4
	1980		4		4
	1990		4		4
	2000		3		3
	2001		1		1
	2002		4		4
	2003		3		3
Ekparken Total			25		25
Kidrons park	2004			2	2
	2005			2	2
Kidrons park Total				4	4
Mariebo	1980	1			1
	2000	3			3
	2001	1			1
	2002	4			4
	2003	23			23
Mariebo Total		32			32
Mariebo, Aser	2003			1	1
	2004			2	2
Mariebo, Asen Total				3	3
Orvet	2002		1		1
	2003		1		1
	2004		2		2
Orvet Total			4		4
Porteshult	2003		2		2
	2004		2		2
Porteshult Total			4		4
Stensholm	2004		1		1
Stensholm Total			1		1
Taberg	2003	1			1
Taberg Total		1			1
Tåne Garde	2002			1	1
	2004			2	2
	2005			2	2
Tåne Garde Total				5	5
Tenhult	2005			3	3
Tenhult Total				3	3
Torps ångar	2004			2	2
Torps ångar Total				2	2
Grand Total		33	45	17	95

Planerade villa- och grupphusområden 2006-2007

060227 SM

Område	Kommunala tomter	Privata tomter grp-hus	Tomtpris tkr Ca	Annonsering
Horstorspg, B-ryd Etapp utb	15	33	Ca 250	2006
Norra Trånghalla, Berghalla	10	5	400	2007
Torps Ängar II, Asplunds		2		Byggherren
Hisingstorp etapp A		19		2006
Hisingstorp etapp B	32	12	Lägst 550	Våren 06
Samset, HSB		40		2007
Mariebo, Orvet, Vårsåsvillan		Ca 4		Byggherren
Ekhagen, JM, RB, Myresjö		Ca 4		Byggherren
Varanen 1, Lukic		12		06/07
Barnarp Odensjö		Ca 60		06/07
Barnarp, Anebyhus		Ca 6		Byggherren
Flahult, Norrah Etapp I	33	15	Ca 250	06/07
Tahe 1:66, Hagelin, Taberg		Ca 3		Byggherren
Taberg, Porteshult, Taberg		Ca 5		Byggherren
Taberg, Sågenomr	3		200	Våren 06
Taberg, Tahe	40	7	Ca 250	2007
Tenhult, Hj-vadsH, Tenh. B		Ca 4		Byggherren06
Smedstorspgatan, Lukic		6		Byggherren06
Viktoria, Lukic		7		2007
Fagerslätt	?	?	Lägst 300	2007
Hjärttorpsvallen, Trivselhus		16		2006
Öxnehaga, NCC		Ca 20		06/07
Kaxholmen - Ed	3		200	2006
Skärstad, Råby	3		100	Pågår
Bottnaryd	2		100	" -
Mulseryd	1		100	- " -
Taberg - Månsarp Rörvägen	1		150	- " -
Månsarp 1:186	2		150	2006
Tenhult Karlavägen	2		175	Pågår
Unnaryd Bergsgård	2		100	- " -
Visingsö, Rökinge	3		100	- " -
Visingsö, Tunnerstad	1		100	- " -

Summa ca

153

280

REKVISITIVIS NOIVIMUN, IEF IISKA ÖNTORET

Dokument nr	Dok nr	Utgåva nr	Sidestidor
30-100-0011	30-100-0011	prel 2	1
Överordnat dok nr	Datum	Klass	
30-100-0002	2006-02-01		

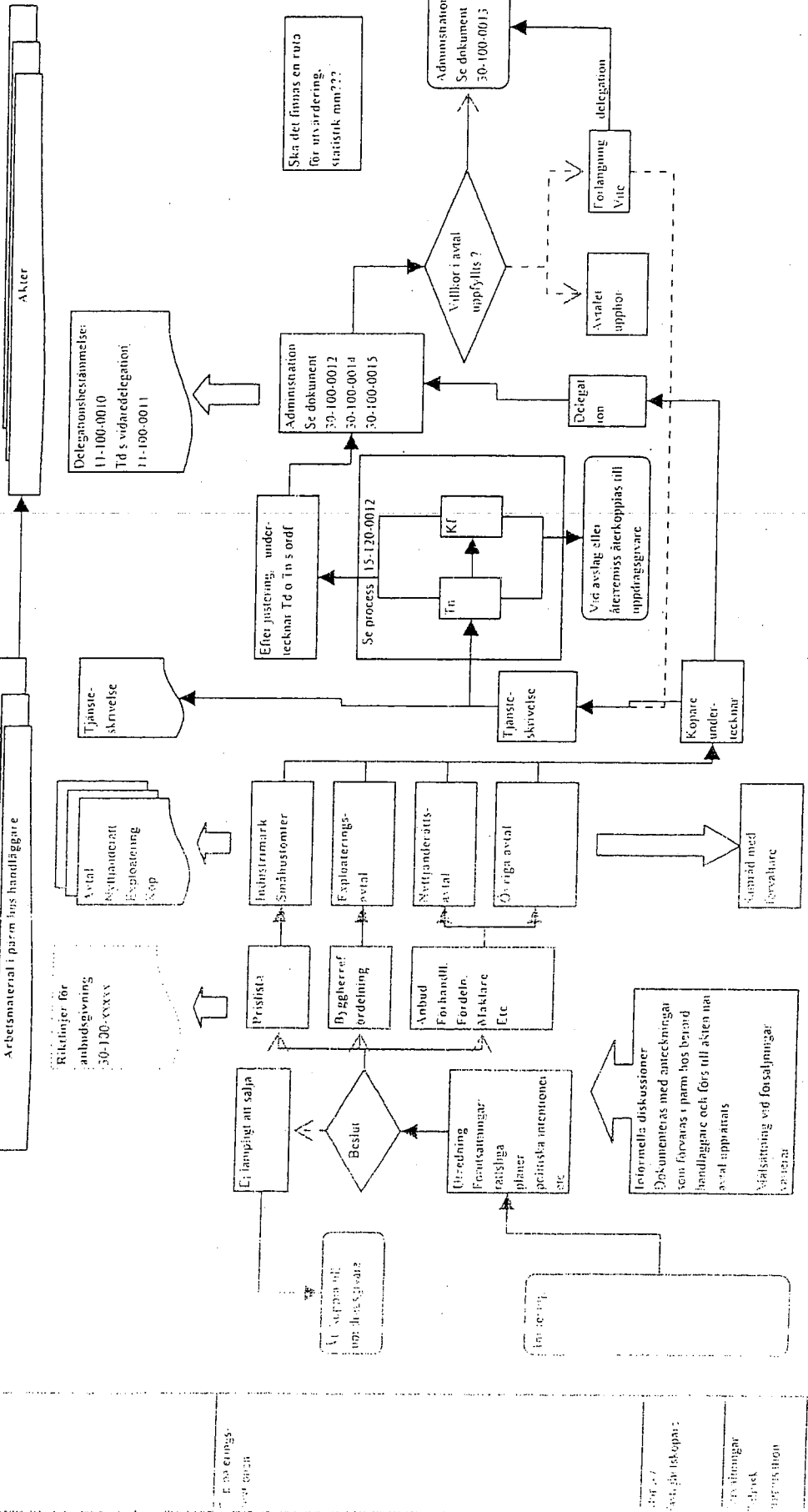
Försäljning av fast egendom

Upprättad av

Kersti Lindh

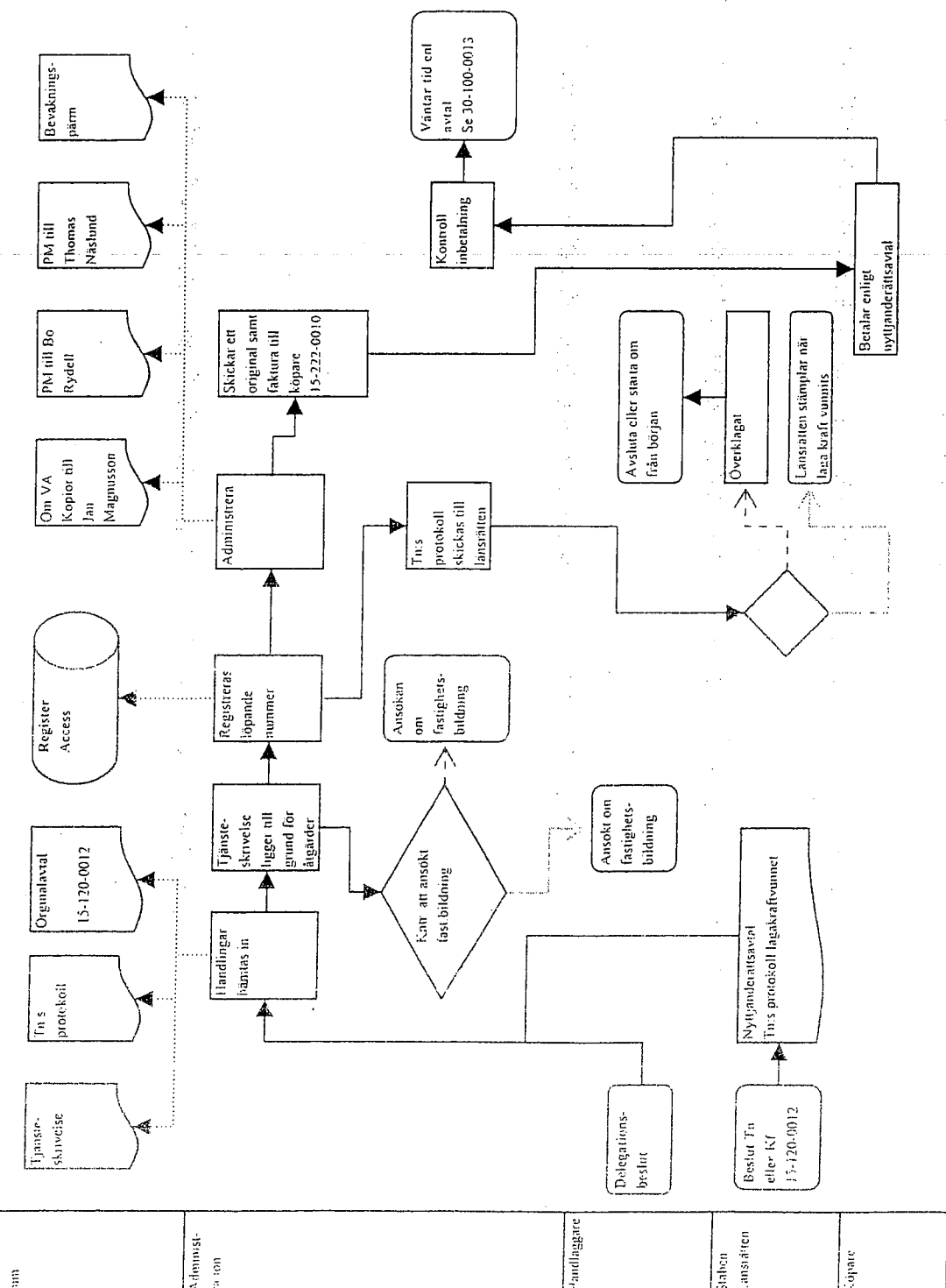
Godkänd av

Övrigt



JONKOPINGS KOMMUN, TEKNISKA AVDELNINGEN

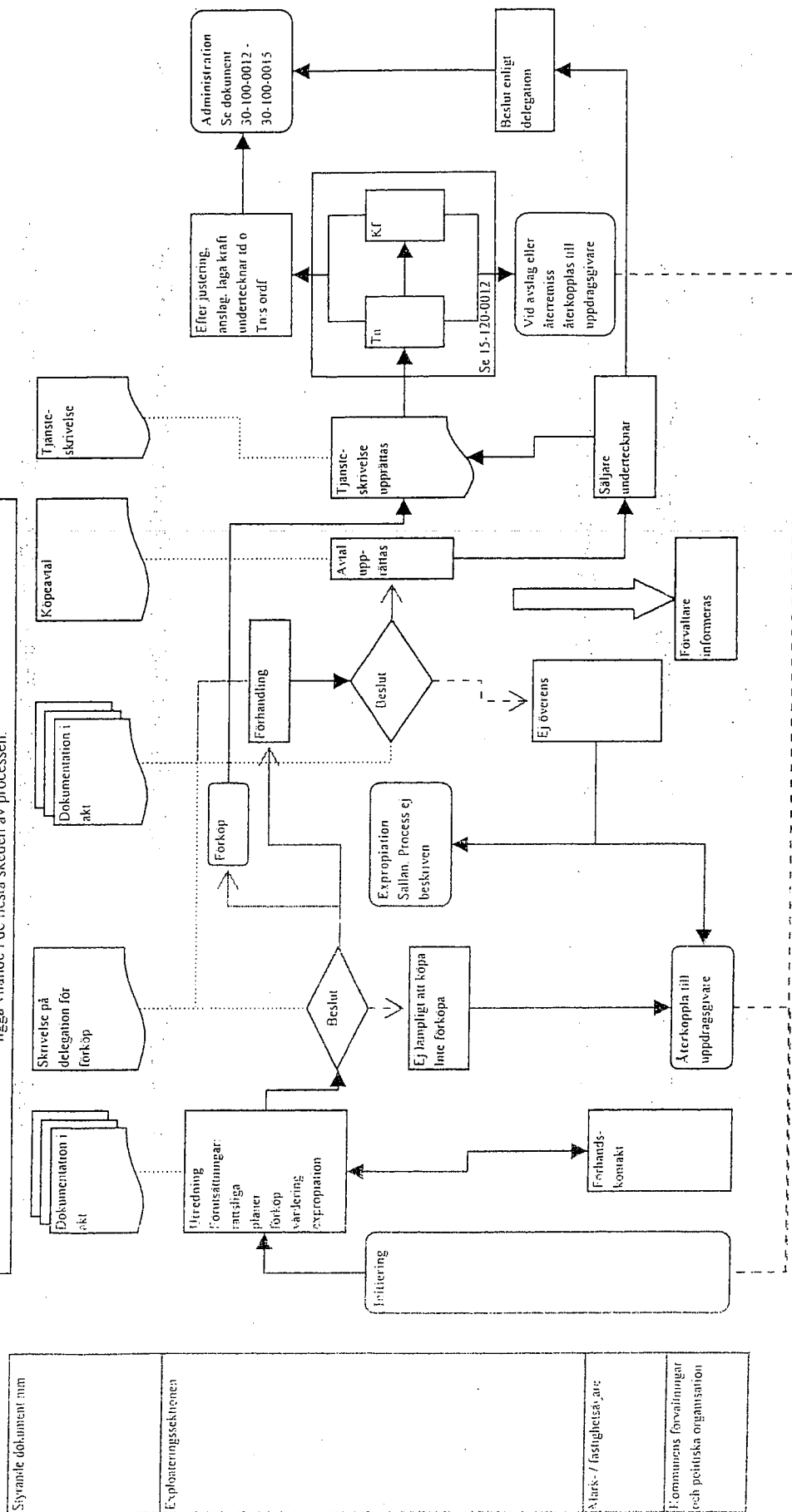
Process / dokument : mail		Dok nr:	Utgåva nr:	Sida/stion:
Administration försäljning industrimark, nyttjanderättstid		30-100-0012	prel 2	1
Upprättad av	Processägare:	Godkänd av:	Datum:	
Rolf Lindh			2006-01-18	
Dokument namn		Om VA	PM till Bo	PM till
		Kopior till Jan Maignusson	Rydell	Thomas Näshund
		Register Access		Bevakningspärm



JÖNKÖPINGS KOMMUN, TEKNISKA AVDELNINGEN

Process / dokument / mail		Utgåva nr:	Sida/sidor:
Förvärv av fast egendom		prel 2	1
Upprättad av:	Godkänd av:	Datum:	Klass
Rolf Lindh		2006-01-18	
Dok.nr	Overordnat dok.nr		
30-100-0010	30-100-0002		

Vilande ärenden
 Tiden mellan utredning och att avtal upprättas varierar mellan någon månad upp till många år. Ärendena kan ligga vilande i de flesta steden av processen.



Jönköpings kommun
Tekniska Nämnden
551 89 JÖNKÖPING

Kommunen har en detaljerad och överskådlig processbeskrivning samt en väl genomarbetad rutin för handläggandet av exploatering av fast egendom. Rutinen för exploatering av bostadsmark och kommersiell mark är väl underbyggd med en översiktsplan och Kommunalt Bostads Försörjnings Program. Det finns ett beslut fattat av kommunstyrelsens tekniska utskott 1992 om tre tillvägagångssätt vid exploatering som används av förvaltningen beroende på vilket alternativ som passar bäst. De olika alternativen är:

- Alt 1 – Tredjedelsprincipen
- Alt 2 – Markanvisningstävlingar
- Alt 3 – Aktivt och nytänkande vid exploatering

Vid exploatering av industrimark finns inga särskilda underliggande dokument då denna marknad är mer flexibel och varierande än bostadsmarknaden. När det gäller fördelning av industrimark försöker kommunen möjliggöra en nyetablering på bästa sätt och vill kunna erbjuda en för alla bra lösning.

Tomtkön fungerar på ett tillfredsställande sätt. Allmänt kan det sägas att det finns luft i tomtkön men det är inte oroande och kommunen anses ha god kontroll på efterfrågan och behoven.

Vi anser att rutinen fungerar väl och att likabehandlingsprincipen är uppfylld då intressenter kan delta antingen enligt alternativ 2 med marknadstävlingar eller genom att själva var aktiva och komma med kreativa förslag enligt alternativ 3.

KOMMUNREVISIONEN

Torgil Danielsson
Ordf. Kommunrevisionen

Stellan Sandberg
Sammanställande grupp 3