



Inbjudan till

Markanvisning

ÖLJETTEN, SKEPPSBRON, SÖDRA MUNKSJÖN

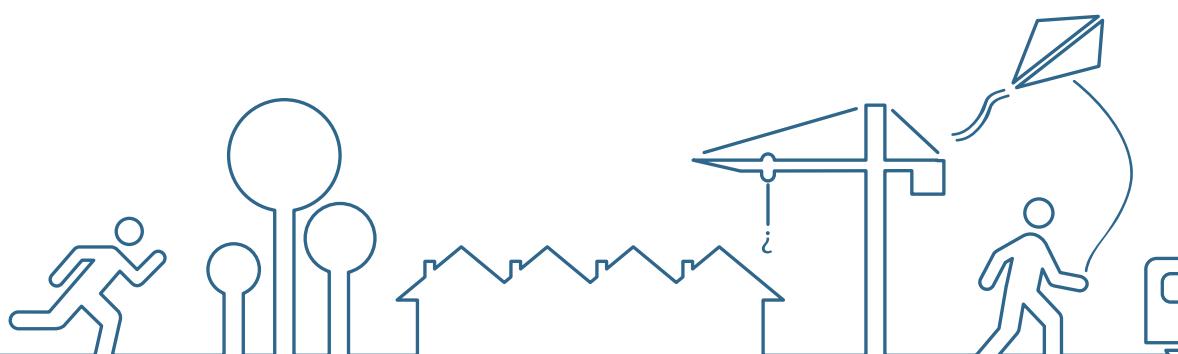
April 2020



Södra Munksjön
UTVECKLINGS AB

Innehållsförteckning

Inbjudan	3
Skeppsbron och Öljetten	6
Teman	10
Förutsättningar	12
Inlämning	14
Utvärdering	16
Om Södra Munksjön	18



Inbjudan

Södra Munksjön Utvecklings AB (SMUAB) bjuder in till markanvisningstävling i två steg för kvarteret Öljetten i Skeppsbron i centrala Jönköping.

Den här markanvisningen har ett klart och tydligt mål; att hitta innovativa och utmärkande sätt att skapa social hållbarhet. Det är en utmaning, vi vet! Nu vill vi se era tankar, idéer och visioner om att skapa ett kvarter, en stadsdel och ett samhälle där social hållbarhet får ta plats.

Det här ska bli något att prata om!

Vi vågar vara i framkant - vågar ni?

Stadsbyggnadsbranschen är bra på att skapa energieffektiva hus, bygga i olika signum och hitta lösningar för olika tjänster eller mobilitet. När det gäller social hållbarhet är det sämre, kanske eftersom det inte finns lika tydliga tekniska eller fysiska lösningar. Det är också komplicerat eftersom social hållbarhet är ett begrepp som kan vara svårt att definiera.

Jönköpings kommun definierar social hållbarhet på följande sätt:

"Ett socialt hållbart samhälle är ett jämställt och jämlikt samhälle där människor lever ett gott liv med god hälsa, utan orättfärdiga skillnader. Ett inkluderande samhälle där människors lika värde står i centrum, vilket kräver att människor känner tillit och förtroende till varandra och är delaktiga i samhällsutvecklingen."

För oss handlar social hållbarhet om att skapa förutsättningar för ett jämlikt vardagsliv. I en socialt hållbar stadsdel tycker vi att det finns möjligheter till möten över klassgränser, etniciteter, generationer och genusstrukturer. Det är en fråga om att fördela mer jämlikt och att fokusera på hur människor ska kunna leva tillsammans i de urbana rummen.

Vi vill sätta social hållbarhet på kartan och visa att i Skeppsbron vågar vi vara i framkant. Det är klart att vi gärna också ser förslag på tilltalande och spännande arkitektur, men i denna markanvisning är innovativa lösningar för social hållbarhet det absolut viktigaste!



Tävlingsupplägg

Den här markanvisningen är uppdelad i två steg; **kval och final**.

Du som vill vara med uppmuntras till att skapa ett starkt team och på ett innovativt och lösningsorienterat sätt redovisa för er vision med kvarteret. Tävligen är öppen både för er som är nya inom branschen och er som har varit med länge.

Steg 1: Kval

Kvalet är öppet för alla som tror att de kan bidra med en innovativ och bra idé eller lösning för social hållbarhet. Vi vill då få ta del av er starka och tydliga idé om socialt hållbar stadsutveckling och hur ni skulle låta det präglade kvarteret Öljetten i Skeppsbron.

I kvalet kommer fokus därför vara social hållbarhet och det är utifrån det som ert projekt kommer att utvärderas, inte utifrån en gestaltad form.

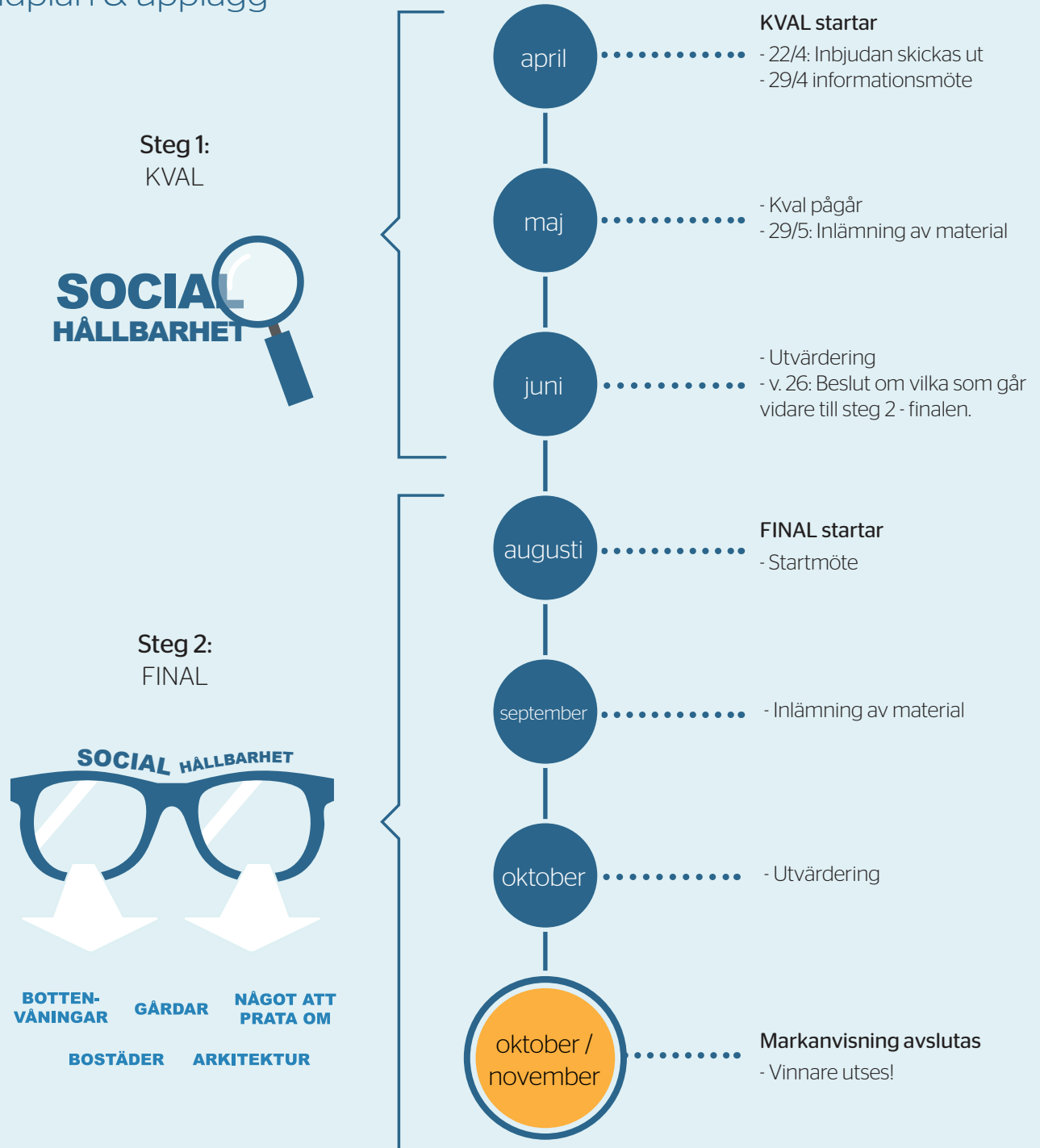
Steg 2: Final

Utifrån kvalet väljs 3-5 team ut som sedan är med och deltar i finalen. I finalen ska idén från kvalet omsättas till en mer genomgripande gestaltning för Öljetten där visionerna översätts till en gestaltad, synlig form och där ytterligare fem teman ska vara utgångspunkt inför utvärderingen:

- Aktiva bottenvåningar
- Bostäder
- Gårdar
- God arkitektur
- Något att prata om

Vi vill att ni som är med i finalen tittar på dessa 5 teman genom era "social-hållbarhets-glasögon" och omsätter det till konkret form för kvarteret. Läs mer om teman på s. 10-11.

Tidplan & upplägg



På sodramunksjon.se/markanvisning uppdateras tidplanen med exakta datum.

Skeppsbron och Öljetten

Skeppsbron - där sjöliv möter stadspuls

Vid Munksjöns södra strandkant växer den levande och dynamiska stadsdelen Skeppsbron fram. Vi planerar för sjönära bostäder, butiker, kaféer, restauranger, arbetsplatser, gröna parker och lugna promenadstråk i en stadsdel med modern och varierad arkitektur. Här möts livfull stadspuls, avkopplande grönska och härligt sjöliv i en spännande miljö som har någonting för alla. Oavsett om du bor, jobbar eller är på besök, ska Skeppsbron vara en inspirerande och modern mötesplats att vistas i – och en dynamisk stadsdel i framtidens Jönköping.

Stadsdelen utvecklas tillsammans av SMUAB, HSB Göta och Skanska som ingår i ett samverkansavtal. För mer information om Skeppsbron och hur vi arbetar i samverkan, gå till: www.skeppsbronjkg.se

Kvarter 3 i illustrationen på nästa uppdslag är först ut att bebyggas. Där flyttar Jordbruksverket och Skogsstyrelsen in 2021. Öljetten, som denna markanvisning gäller, är markerad som en del av kvarter 10 i samma bild.

Öljetten

Fastigheten Öljetten ger möjlighet att enligt detaljplan bygga upp till 10 200 m² BTA. Kvarteret planeras att innehålla bostäder. I bottenvåningen planeras för centrumverksamheter för att skapa ett livfullt gaturum. Kvarteret består av två delar, där den ena är bostäder och centrumverksamheter och den andra ett parkeringshus. Parkeringshuset ingår inte i denna markanvisning, utan kommer att byggas av ett annat av Jönköping kommuns bolag. Parkeringshuset kommer vara tillgängligt för hela Skeppsbron, inklusive det aktuella kvarteret.

Största delen av kvarteret kommer att innehålla bostäder. Bostäderna i Öljetten ska vara bostadsrätter, vilket ger intressanta utmaningar för att nå visionen om ett socialt hållbart kvarter.

Öljetten ligger norr om Kämpevägen som planeras att utvecklas till ett urbant huvudstråk med butiker, verksamheter och restauranger. Stråket ska utformas med generösa gångbanor, cykelvägar och här ska även områdets huvudsakliga kollektivtrafikstråk ligga. Norr om aktuellt kvarter ligger Oskarshallsgatan. Den blir en lugnare så kallad gångfartsgata där biltrafik ska ske på gåendes villkor. I nära anslutning till kvarteret kommer även Tallahovsesplanaden finnas med restauranger och butiker. Den mindre Parkettparken ligger tvärsöver gatan från kvarteret och den större och livligare Skeppsbroparken ett stenkast därifrån.

Detaljplan

Detaljplanen för västra Skeppsbron vann laga kraft 2018. Förslag i markanvisningen ska följa gällande detaljplan. Detaljplanen lägger stor vikt på gestaltning av kvarteret, där bebyggelse uppmuntras variera i höjd för att skapa olika typer av volymer och uttryck. Fasaderna ska också innehålla en variation och gestaltas så att den delas upp.

Föreslagen bebyggelse inom kvarteret uppmuntras till att nyttja bestämmelserna om höjd och högsta tillåtna bruttoarea i detaljplanen, så att en variation i bebyggelsens höjd uppnås. Det är inte möjligt att för hela kvarteret utnyttja både maximal höjd och bruttoarea. För kvarteret ska entréer vara genomgående och det ska finnas en öppning mellan allmän plats och gård för att få en koppling mellan dem.

Då kvarteret ligger vid Kämpevägen innebär det att det finns vissa bullerrestriktioner. En byggnad alternativt bullerskärm på 20-26 meter byggnadshöjd måste uppföras i fastighetsgräns i söder. Mot Kämpevägen får endast bostäder över 35 m² anordnas och de måste vara genomgående där minst hälften av bostadsrummen ska vara orienterade mot ljuddämpad sida.

Övriga förutsättning

Öljetten ligger i en tät kvartersstruktur, därför är det viktigt att ta hänsyn till dagsljuskrav, solljuskrav, hur kvarteret skuggar grannar och andra krav som blir aktuella i senare skeden av processen, exempelvis bygglov.

Ambitionen med hela området är att införliva grönska, i både gröna gaturum och gröna kvarter. Tak på lägre hus kan utformas vegetationsklädda och gårdar fyllas med lummig grönska.



Teman

I kvalet kommer ni få redogöra för hur ni tänker arbeta med och förverkliga er idé om social hållbarhet. Den tanken ska ni som blir utvalda sedan ta med er och ytterligare redovisa för i finalen. Men i finalen ska ni också ta hänsyn till ytterligare **5 teman** som ligger till grund för bedömningen. Vi vill att ni tittar på dessa teman genom era "social-hållbarhets-glasögon" och redovisar för hur ni tänker att ni ska förverkliga dem även utifrån det perspektivet.



Tema: Aktiva bottenvåningar

Hur bottenvåningar i ett kvarter utformas är en av de viktigaste principerna för att skapa en levande stadsdel. I detta gränssnitt möts det privata och det offentliga och funktionen i och utformningen av bottenvåningen har betydelse i skapandet av ett levande stadsliv. För att skapa den levande innerstad som eftersträvas i Skeppsbron är ett urbant innehåll i bottenvåningarna en avgörande faktor.



Tema: Bostäder

Hur vi lever tillsammans i städer är mer eller mindre hela tiden under förändring. Vi förväntar oss förslag med kvalitativa, goda bostäder, men hur få vi dessa att också motsvara framtidens behov? Vilka är framtidens boendemiljöer? Vi tror till exempel att det behövs en större blandning för att möta morgondagens behov: både fler större bostäder, eftersom fler kommer att både vilja och behöva bo kvar i städer. Men också mindre, för att unga ska kunna flytta hemifrån.



Tema: Gårdar

Gården i ett kvarter är nyckeln till en aktiv vardag för delning och interaktion. Gårdarna är ofta trygga sfärer, där människor i alla åldrar möter varandra. Den gård som kommer att tillskapas genom detta projekt behöver ha en tydligt programmerad social yta, där olika former av utbyten kan ske. Vad innehåller och hur gestaltas gårdar för att på bästa sätt uttrycka och skapa social hållbarhet? Och vilka ekologiska funktioner, som också är nödvändiga, gifter dessa innehåll sig bäst med?



Tema: God arkitektur

De byggnader och stadsdelar vi planerar för idag ska hålla en lång tid framöver. Arkitektur skapar bestående värden som har förmåga att berika ett område genom sin gestaltning av både helheter och detaljer. Hur ter sig arkitekturen på håll och när man kommer nära? Hur ser en gestaltning ut som både spelar med människors uppfattningar om god bebyggd miljö och den professionella erfarenhet i stadsbyggnadsbranschen? Vi skickar också med frågan om återbruk i material som en viktig del i ett hållbarhetsarbete. Hur kan det se ut och organiseras?



Tema: Något att prata om

Det här temat har en friare tolkning och vi söker er som gärna tänker utanför ramarna. Utvärderingen av det här temat kommer att se huruvida förslaget är så pass smart, humanistisk, hållbart eller estetiskt att alla kommer att prata om det. Kanske visar sig detta i användandet av ett material som blir ett signum för kvarteret, en tanke om innovativa boendeformer, ett löfte som upprätthålls och berättas vidare eller en affärsidé som sticker ut i mängden. Det finns många goda idéer som kan bli verklighet i Öljetten!



Förutsättningar

Arrangör

Markanvisningstävlingen arrangeras av SMUAB (Södra Munksjön utvecklings AB) i Jönköping.

Deltagare

Kvalet är öppet för alla. Finalen är för dem som valts ut ifrån kvalet.

Åtagande

Byggaktören förbinder sig till de åtaganden som är redovisade i inlämnat tävlingsförslag. Förslaget ska avse hela anvisningsområdet och gälla till dess markanvisningsavtal har tecknats. Utgångspunkten är att tävlingsförslaget ska genomföras i sin helhet. Ersättning för framtagandet av tävlingsförslag utgår inte.

Samverkansavtal

SMUAB är del av ett samverkansavtal med Skanska och HSB Göta i detaljplanen för Skeppsbron västra. Vinnande aktör har sitt åtagande gentemot SMUAB men SMUAB i sig kommer ta hänsyn till de utgångspunkter som finns med i samverkansavtalet.

Tomtpris

Tomtpriset för kvarteret är satt till 4 500:-/m² BTA (ovan mark) för bostadsrätter och äganderätter. Hyresrätter är inte aktuellt inom kvarteret.

SMUAB säljer marken som en fastighet. I tomtpriset ingår kostnader för byggnation av allmän platsmark i form av gator, parker och infrastruktur. Anslutningsavgifter för bl a VA, fjärr- värme/kyla och el ingår inte.

Inlämnade planer, skisser och sektioner innebär inte någon garanti för byggrätt, den slutliga omfattningen av byggrätten beror på den fortsatta processen, t.ex. bygglovet.

Marktilldelning och avtal

Avsikten är att sälja marken till vinnande aktör(er). Beslut om vinnare tas av jury efter genomförd markanvisning. SMUABs styrelse fattar därefter beslut om marktilldelning till den aktör som vunnit markanvisningen. Det sker genom att ett markanvisningsavtal tecknas mellan SMUAB och vinnande aktör. Där kommer de idéer och visioner som varit avgörande för val av vinnare avtalas in. Med detta vill vi understryka genomförbarheten av de förslag som deltar.

Marköverlåtelsen sker efter beviljat bygglov för att säkerställa att de åtaganden som aktören föreslagit genomförs. Ett marköverlåtelseavtal tecknas mellan SMUAB och parterna som reglerar bland annat köpeskilling, anläggningsavgifter och ansvarsfördelning.

Markanvisningen är tidsbegränsad. SMUAB kommer inte att förnya markanvisning till en byggaktör som inte följer sina åtaganden enligt det vinnande förslaget eller som på annat sätt inte följer överenskommelser. Markanvisningsavtalet får inte överlåtas utan SMUABs medgivande.

Möjlig byggstart för kvarteret Öljetten är första halvåret 2021.

Ägande- och nyttjanderätt av inlämnat material

SMUAB har rätt att använda och nyttja de visioner och idéer som beskrivs i inlämnade handlingar i PR-syfte. Förslagsställarna får fritt publicera och nyttja eget material, dock först efter avgjord tävling.

Kontakt & Frågor

Aktörer som deltar i tävlingen får inte ta kontakt och diskutera någon del av markanvisningen med anställda på SMUAB, jurymedlemmar eller medlemmar i bedömningsgruppen under pågående tävling.

Frågor kan ställas till:

markanvisning@sodramunksjon.se

Frågor och svar kommer anonymt att publiceras löpande på www.sodramunksjon.se/markanvisning. Senaste tidpunkt att skicka in frågor är en vecka innan inlämning.

Handlingar att förhålla sig till

SMUAB har program och riktlinjer som ska följas vid byggnation. Det finns även kommunala policys och dokument att följa och känna till. Det är inte krav på redovisning av dem i markanvisningen, men dessa behöver tas hänsyn till under kvalet och finalen för att kunna efterföljas längre fram.

Samtliga handlingar och kartunderlag finns att ladda ner på:

www.sodramunksjon.se/markanvisning



Inlämning

Generellt om inlämning

Samtliga inlämnade handlingar ska lämnas in på utsatt tid och stämma överens med den specifikation som finns här nedan under respektive steg i tävlingen.

TävlingsSpråk

TävlingsSpråket är svenska.

Kval - följande ska lämnas in:

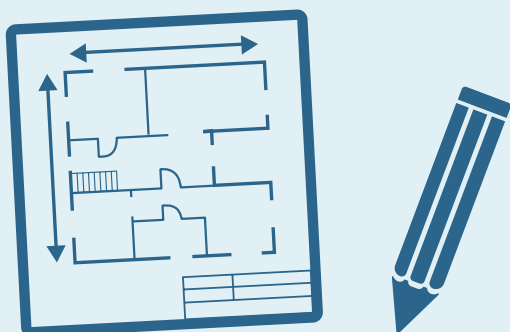
- **Ifyllt Kval-formulär** (ladda ner formuläret på www.sodramunksjon.se/markanvisning)
- **Bilagor till Kval-formulär** (se lista på vilka i formuläret)

Hur materialet ska lämnas in:

Formulär och bilagor ska vara i A4 PDF-format och lämnas in som en fil. Utsatt plats i formuläret är det enda som får användas för att svara på formulärets frågor. För bilagorna - se exakt vad som får bifogas samt max antal under respektive del i Kval-formuläret.

Samtliga inlämnade handlingar ska vara märkta med "KVAL Öljetten+namn på team". Ämnesraden i mailet ska vara detsamma.

Material till kvalet ska vara inskickat senast den 29 maj 2020 kl. 12.00, till:
markanvisning@sodramunksjon.se



Final - följande ska lämnas in:

- **4 st A1-planscher** som innehåller följande information (men som är helt anonyma och rensade på spårbar information om teamet):

Text, ritningar och illustrationer som beskriver ert förslags idé om social hållbarhet. Den idé som ni presenterat i kvalet ska ni här fördjupa och beskriva vidare. Ni ska också visa hur förslaget svarar upp till tävlingens fem teman med tonvikt på social hållbarhet.

- Markplan i skala 1:400 som redovisar bottenvåningar med entréer, utformning av gård och hur kvarteret förhåller sig till gatan.
 - Minst en vy från gata och en vy från gården som visar byggnadernas och gårdens gestaltning.
 - Typplan med planlösningar som visar era idéer
 - Sektioner, minst en längd- och en tvärsnitt genom kvarteret som visar hur byggnaderna förhåller sig till gård och gata.
 - Fasadutformning/fasadsnitt/fasadskisser.
- **Ifyllt Final-formulär** (kommer kunna laddas ner på www.sodramunksjon.se/markanvisning inför finalens start) med bland annat följande information:
 - Mängd BTA uppdelat på funktioner antal lägenheter, lägenhetsstorlekar.
 - Tydligt redovisad uträkning av BTA och hur det förhåller sig till SMUABs definition av tomtpris/BTA.
 - **Sketchup-modell** över kvarteret (mer information på www.sodramunksjon.se/markanvisning inför finalens start)

Hur materialet ska lämnas in:

A1-planscher ska lämnas in både digitalt samt fysiskt tryckt på 5 mm kapaskiva. Final-formuläret skickas enbart in digitalt.

Posta

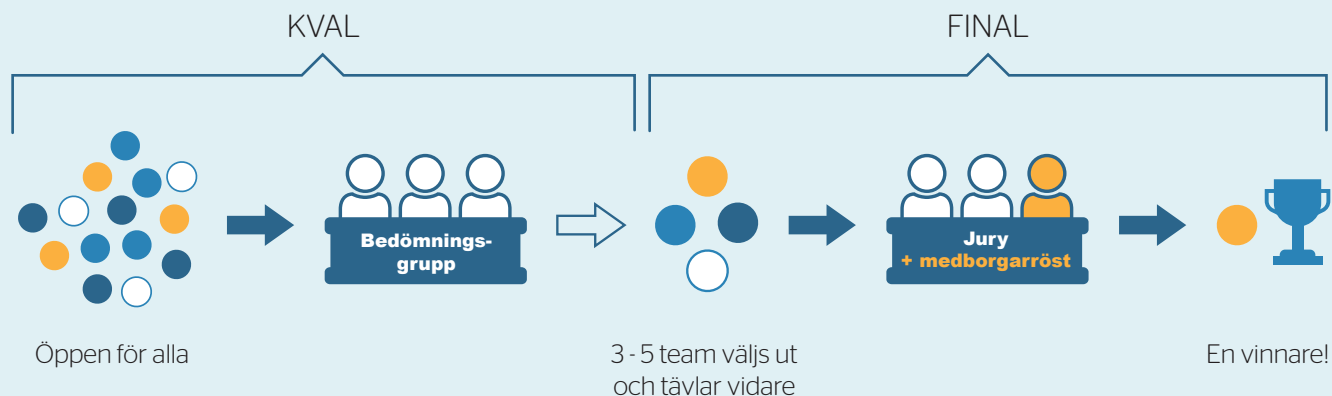
Den fysiska versionen av A1-planscher ska postas helt anonymt till *Södra Munksjön Utvecklings AB, Södra Strandgatan 10, 553 20 Jönköping*. Paketet ska endast märkas med "Markanvisning Öljetten". Hela försändelsen ska vara helt rensad på spårbar information om teamet. Planscher ska vara levererade hos mottagaren senast 7 dagar efter finalens inlämningsdatum.

Maila

Den digitala versionen av allt material mailas till markanvisning@sodramunksjon.se. A1-planscher ska skickas som högupplösta PDF:er. All text på A1-planscher ska vara läsbar i halvskala. Alla filer döps till "FINAL Öljetten+motto+namn på team". Själva innehållet ska dock vara helt rensat på spårbar information om teamet. Ämnesraden i mailet ska också vara: "FINAL Öljetten+motto+namn på team".

På www.sodramunksjon.se/markanvisning uppdaterar vi med inlämningsdatum för finalen.

Utvärdering



Kval

I kvalet kommer de inkomna förslagen att bedömas och utvärderas utifrån idéer om social hållbarhet.

Bedömningsgrupp

Förslagen kommer att utvärderas av en bedömningsgrupp bestående av representanter från SMUAB och personer med bred och blandad expertis: arkitekter, planeringsarkitekter, landskapsarkitekter och kulturvetare. Bedömningsgruppen kommer också rådfråga ett vetenskapligt råd som kommer tillföra ytterligare expertkunskap till utvärderingen.

Utvärdering

Utvärdering kommer endast göras av kompletta förslag där alla uppgifter är ifyllda och inlämnade. Utvärderingen kommer att göras utifrån tre olika delar. De tre delarna kommer vägas samman till en helhetsbedömning av förslaget:

Grundläggande kriterier

I det första steget kontrolleras att ert förslag uppfyller grundläggande kriterier: komplett inlämning inom utsatt tid och att bolaget bedöms vara en fullgod samarbetspartner med tanke på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga.

Team och referensprojekt

Det föreslagna teamet och bifogade referensprojekt utvärderas med hjälp av ett antal utvärderingskriterier baserat på Kval-formuläret och denna inbjudan.

Frågor om social hållbarhet

I nästa steg av kvalet utvärderas svaren på de två sista frågorna i formuläret. Svaren kommer i detta steg att vara anonymiserade och utvärderas med hjälp av ett antal utvärderingskriterier.

Final

I finalen tas hänsyn till förslagets första idéer om social hållbarhet men utvärderingen kommer också utgå från tidigare beskrivna fem teman utan inbördes ordning:

- Aktiva bottenvåningar
- Bostäder
- Gårdar
- God arkitektur
- Något att prata om

Jury

Finalen kommer att utvärderas av en jury. Juryn kommer att bestå av personer från SMUAB men också experter inom social hållbarhet, arkitektur och landskapsarkitektur.

Medborgarröst

Medborgarna kommer få möjlighet att tycka till om alla finalister vid en utställning. Medborgarnas synpunkter blir viktiga för juryns bedömning och kommer vara vägledande.

Övrigt

Om inget anbud eller förslag bedöms hålla tillräcklig kvalitet förbehåller sig SMUAB rätten att förkasta samtliga inkomna tävlingsförslag för kvarteret och genomföra markanvisningen på annat sätt.



Södra Munksjön Utvecklings AB

Södra Munksjön Utvecklings AB är bolaget som ska leda stora delar av Jönköpings stadsutveckling in i framtiden. Bolaget har två olika huvuduppdrag, varav ett är att leda utvecklingen av området Södra Munksjön. Genom innovativa och framåtriktade idéer ska bolaget skapa flera nya attraktiva stadsdelar med god arkitektur, nytänkande lösningar, bekväma boenden och attraktiva möjligheter för näringslivet.

Bolagets andra uppdrag är att fortsatt bidra till att utveckla det expansiva industri- och logistikintensiva området LogPoint South Sweden. Förutom att ta fram och skapa mer attraktiva ytor för etableringar arbetar bolaget aktivt med att hitta lösningar och förutsättningar att skapa service, kommunikationer och innovativa lösningar av hög klass.

Bägge dessa uppdrag är viktiga grundstenar i att få Jönköping att fortsatt växa och tillsammans kommer de bygga knutpunkten i framtidens Jönköping.



Södra Munksjön

Södra Munksjön är ett 296 hektar stort område som utvecklas i centrala Jönköping. Ambitionen är att fylla det med liv, människor, bra kommunikationer och närhet till natur och vatten. Södra Munksjön ska bli en förlängning av Jönköpings befintliga stadskärna och vara attraktivt för både boende och besökare. Det ska göra invånarna stolta över sin stad!

Inom det geografiska området görs plats för 25 000 boende, 11 500 arbetsplatser och ca 435 000 m² för kommersiella ytor.

De olika delområden som finns inom Södra Munksjön kommer få sin egen karaktär och prägel tack vare de olika visioner och förutsättningar som finns för varje plats. Just nu är det delområdet Skeppsbron som utvecklas. I området ska du kunna bo centralt men samtidigt naturnära. Du kan bo i ett boende som passar just dig - hyreslägenhet eller bostadsrätt, stor eller liten. Alla med ett spännande uttryck och god arkitektur. Du ska ha nära till strandpromenaden och grönområdet för att finna din egen oas och ditt vilrum i vardagen.

Samtidigt kommer du ha nära till affärer, kaféer, restauranger och stadens utbud av både offentlig och kommersiell service runt hörnet. Att utveckla Södra Munksjön kommer att ta lång tid och man räknar med att alla delområden står klara ca 2044.

