

Jämförelseförfarande
inför direktanvisning
Fokus Skärholmen
september - november 2017



Stockholms
stad

INNEHÅLL

INBJUDAN	3
VÄLKOMMEN TILL SKÄRHOLMEN	4
JÄMFÖRELSEFÖRFARANDE	7
UTVÄRDERINGSKRITERIER	8
TILLDELNINGSSOMRÅDEN	10
FORTSATT PROCESS OCH ÖVRIGA VILLKOR	12

Dokumentet har tagits fram av exploateringskontoret i samarbete med stadsbyggnadskontoret och Skärholmens stadsdelsförvaltning.

Information om Fokus Skärholmen finns på www.stockholm.se/fokusskarholmen och på www.stockholm.se/detaljplaner

Kontakt

Vid eventuella frågor eller mer information avseende jämförelseförfarandet, kontakta Louise Bill, projektledare exploateringskontoret, louise.bill@stockholm.se

BILAGOR

Bilaga 1 - Utkast till Markanvisningsavtal
Bilaga 2 - Blankett "Informationsbegäran inför byggherreförhandling"

Framsidebild: Visionsbild för Vårbergsvägen

fotografier: sid 5 och 13 Cecilia Larsson Lantz, sid 8 Elin Henriksson

Augusti 2017

INBJUDAN

Exploateringskontoret bjuder nu in till ett jämförelseförfarande inför direktanvisning av totalt ca 450 bostäder och 140 ungdomslägenheter med olika utbyggnadsetapper inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Mark kommer att direktanvisas för bostäder med bostadsrätt och hyresrätt. Marken som anvisas för bostäder med bostadsrätt kommer att säljas och varje tomt har ett fastlagt markpris, se beskrivning av respektive tilldelningsområde för aktuellt markpris. Mark som anvisas för hyresrätt upplåts med tomträtt och tomträttsavgälder beslutade av kommunfullmäktige tillämpas.

Staden söker byggaktörer som vill bidra till att utveckla Skärholmen i enlighet med de mål och strategier som formulerats för Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen har valts ut som profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling och de byggaktörer som på bästa sätt kan möta de förväntningar som finns i stadsdelsområdet med kreativa och långsiktigt hållbara lösningar kommer att tilldelas en markanvisning.

Intresserade byggaktörer inbjuds att inkomma med ansökan om markanvisning. De handlingar som utgör underlag för ansökningar om markanvisning finns på stockholm.se/fokusskarholmen/direktanvisning.

Ansökningar utvärderas och poängsätts av en utvärderingsgrupp. För att teckna markanvisningsavtal ska utvalda byggaktörer även uppfylla övriga krav som ingår i förutsättningarna som beskrivs i detta underlag.

Under ansökningsperioden för jämförelseförfarandet anordnas ett informationsmöte för intresserade byggaktörer. Stadsbyggnadskontoret beskriver ambitionen för stadsutvecklingen och exploateringskontoret redovisar omfattningen av markanvisningarna och uppgiften. Mötet avslutas med möjlighet att ställa frågor till projektmedlemmar från staden. Informationsmötet hålls **onsdagen den 13 september kl 9.00 på Stadsteatern i Skärholmen.**

STADSBYGGNAD FÖR ETT STOCKHOLM SOM HÅLLER SAMMAN

I december 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja arbetet med Fokus Skärholmen inom en övergripande detaljplaneprocess. Beslutet följdes av att några av stadens förvaltningar och bolag gavs i uppdrag att inleda utredningsarbetet.

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen som inkluderar Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng. Satsningen Fokus Skärholmen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra stadsdelarna 4000 bostäder i nya detaljplaner till 2018, samt förbättrade stadskvaliteter.

Det övergripande målet för Fokus Skärholmen är att bidra till Vision 2040 - Ett Stockholm för alla. Där är staden sammanhållen och tillgänglig utan fysiska och sociala barriärer. Målet är att med utgångspunkt i Skärholmens lokala förutsättningar tillföra nya värden och skapa en trygg och levande stadsdel. Stadsdelsområdets kulturhistoria men också strändernas och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet som är en resurs att bygga vidare utifrån.

Ny bebyggelse ger bostäder men också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer. Genom att stärka stadsdelsområdets lokala centra ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service. Tillgången till parker, idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas så att fler barn och ungdomar ges möjligheten att engagera sig på fritiden. Skolor och förskolor är en förutsättning för att skapa goda uppväxtvillkor och utbildning men utgör också viktiga mötesplatser i stadsdelarna.

Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra det lokala perspektivet och implementera de aspekter av stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

VÄLKOMMEN TILL SKÄRHOLMEN

ETT DYNAMISKT STADSDELSOMRÅDE MED PLATS FÖR FLER Skärholmen uppskattas för sina boendekvaliteter, sina gröna parker och sitt folkliv på centrumens torg. Mål med stadsutvecklingen är att fortsätta stärka Skärholmens starka identitet och att utveckla den till en trygg och levande stadsdel med närhet till både stadens utbud och naturens lugn.

TRE MÅL FÖR FRAMTIDENS SKÄRHOLMEN

Sammanhållen och varierad: Skärholmen ska vara ett sammanhängande stadsdelsområde med stor variation av platser, bostäder och uttryck. Genom en ny årsring stärks välbesökta stråk och platser, och urbana kvaliteter läggs till.

Levande och innehållsrik: Skärholmen är ett stadsdelsområde där alla får plats och kan känna tillhörighet – som är öppen, inbjudande, lever året runt och på alla tider av dygnet. Barn och ungas behov ska tas tillvara när Skärholmen utvecklas. Konst och kultur bidrar till attraktivitet, identitet och förändring.

Delaktig och lärande: Skärholmen utvecklas med utgångspunkt i det som finns idag och i dialog med Skärholmsborna. Det lokala perspektivet är nyckeln. Befintliga verksamheter, byggnader och platser är en tillgång och ska ges möjlighet att utvecklas ihop med det nya.

SOCIAL HÅLLBARHET I FOKUS SKÄRHOLMEN

Fokus Skärholmen är ett profilprojekt för socialt hållbar stadsbyggnad. För att nå de uppsatta målen behövs en hög ambitionsnivå och en samverkan mellan många parter där byggaktörerna har en viktig roll.

Inom Fokus Skärholmen har strategier för socialt hållbar stadsbyggnad utarbetats och inarbetats i de pågående detaljplanerna, se dokumentet *Stadsbyggnadsstrategier för ett socialt hållbart Fokus Skärholmen*, (Stockholms stad, maj 2017) samt planbeskrivningar för respektive planområde.

Skärholmens Stadsdelsförvaltning har, utifrån det lokala utvecklingsprogrammet, identifierat ett antal prioriterade områden att arbeta med för att stärka den sociala hållbarheten specifikt för Skärholmen. Utifrån dessa prioriterade områden har ett konkretiseringsarbete bedrivits under våren med hjälp av extern konsult där nycklar för att åstadkomma en förändring inom respektive område samt förslag på åtgärder arbetats fram, se underlagsrapporten *Social hållbarhet i Fokus Skärholmen – nycklar för det lokala behovet* (Skärholmens stadsdelsförvaltning, augusti 2017). Konkretiseringsarbetet har bland annat skett genom en fördjupningsstudie där 186 personer i Vårberg, Skärholmen, Sätra och Bredäng har intervjuats. Det har också skett en

statistisk fördjupning där ny data relevant för just Skärholmen tagits fram. Detta har adderats till tidigare underlag och bearbetats vid totalt tio workshoptillfällen med byggaktörer, förvaltningar, arkitekter och andra aktörer som berörs av processen.

De prioriterade områdena samt deras respektive nycklar enligt rapporten att arbeta vidare med sammanfattas nedan:

Flickors och kvinnors tillgång till de offentliga rummen. Flickor och kvinnor boende i stadsdelarna involveras i planeringen av byggnation och utemiljöer.

Barn och ungas aktivitet inom kultur och idrott. Aktiviteter i de offentliga rummen sker i samverkan mellan lokala aktörer och aktörer verksamma i stadsbyggnadsprocesserna.

Sysselsättningsgraden bland 16- till 29-åringar. Aktörer med verksamhet i stadsdelarna rekryterar boende i stadsdelarna.

Föräldrars val att låta sina barn gå på förskola. Föräldrar till barn i förskoleålder får information om förskolan.

Boende och stadsmiljöer för lokala behov. Bostäder med fyra eller fler rum utöver kök byggs och nybyggda bostäder görs tillgängliga för befintliga invånare i första hand.

Tryggheten i Vårberg. Aktiviteter som har positiv effekt på den upplevda tryggheten genomförs.

Delaktighet och kunskap. Systematisera arbetssätt för delaktighet som genererar kunskap om stadsdelsområdet.





*Högst upp illustration Vårbergsvägen (Tovatt Arcitects & planners),
ovan illustration Skärholmsdalen (Nyréns) till höger illustration Mälaräng (EGA/AIM).*



JÄMFÖRELSEFÖRFARANDE

Inom Fokus Skärholmen har ett antal markområden direktanvisats efter jämförelseförfarande enligt Stockholm stads markanvisningspolicy i en så kallad ankarbyggherreprocess under 2016. Ankarbyggherrarna har markanvisats i ett tidigt skede och bistått staden att ta fram samrådsmaterial för de olika detaljplaneområdena.

I samband med samråd för detaljplanerna Vårbergsvägen, Skärholmsdalen och Mälaräng genomförs nu ytterligare ett jämförelseförfarande. Vid denna markanvisningsomgång finns både konkreta samrådsförslag och definierade förutsättningar kring de enskilda byggrätterna.

Jämförelseförfarandet omfattar sex tilldelningsområden inom de tre detaljplanerna Vårbergsvägen, Skärholmsdalen och Mälaräng inom Fokus Skärholmen i Skärholmens stadsdelsområde. För bostadsrätter och lokaler finns ett fast pris som varierar mellan de olika tilldelningsområdena. För hyresrätter gäller stadens tomträttsavgälder.

Intresserade byggaktörer inbjuds att ansöka om markanvisning. Byggaktörerna ska uppfylla nedan angivna förutsättningar för markanvisning. Inkomna ansökningarna utvärderas utifrån fyra jämförelseparametrar som beskrivs i detta underlag. De byggaktörer vars ansökningar som helhet bäst bedöms bidra till att nå de uppsatta målen för Fokus Skärholmen kommer att erbjudas markanvisning. Efter markanvisning ska de utvalda bolagen medverka i planarbetet med eventuella revideringar av detaljplanerna från samrådshandling till granskningshandling.

jämförelseförfarande

30 augusti - 28 september
samrådsmaterial tillgängligt från 5 september

informationsmöte

13 september Stadsteatern i Skärholmen

sista ansökningsdag

28 september

återkoppling tilldelning

6 oktober

tecknande av markanvisningsavtal 9 - 13 oktober

beslut om markanvisning i exploateringsnämnd

9 november

samråd detaljplaner

5 september - 17 oktober

granskning detaljplaner

februari - mars 2018

antagande detaljplaner

juni - september 2018

JÄMFÖRELSEKRITERIER

FÖRUTSÄTTNINGAR

En byggaktör kan ansöka om markanvisning i ett eller flera områden. En separat ansökan måste ske för respektive område. Om en byggaktör ansöker om flera områden ska en inbördes prioritering mellan områdena redovisas. Sökande ska även uppge om ansökan avser uppförande av hyresrätter eller bostadsrätter. I tilldelningsområdena Vårbergsvägen och Skärholmsdalen kommer bostadsrätter att prioriteras framför hyresrätter. I området Mälaräng är stadens ambition att markanvisa för både hyresrätter och bostadsrätter. I samtliga fall kommer en sammanvägd bedömning från staden av inkomna ansökningar avgöra för vilka upplåtelseformer de tilldelade markanvisningarna sker. De bolag vars ansökningar väljs ut genom jämförelseförfarandet får möjlighet att teckna markanvisningsavtal med staden i enlighet med Bilaga 1. Genom att lämna in ansökan godkänner bolaget markanvisningsavtalets innehåll.

För markanvisningen gäller stadens krav enligt den markanvisningspolicy som exploateringsnämnden fastställt. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. En förutsättning för att de enskilda projekten ska kunna genomföras är att respektive detaljplan vinner laga kraft och att exploateringsnämnden fattar erforderliga beslut.

Om utvärderingarna av markanvisningsansökningarna ej resulterar i uppfyllande av ambitionerna med Fokus Skärholmen i tillfredställande grad för något utav tilldelningsområdena, förbehåller sig staden rätten att avsluta jämförelseförfarandet för aktuellt tilldelningsområde.

UNDERLAG

Till jämförelseförfarandet finns följande handlingar som projektspecifika underlag:

- Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen, (Stockholms stad, maj 2017)
- Social hållbarhet i Fokus Skärholmen – nycklar för det lokala behovet (Skärholmens stadsdelsförvaltning, augusti 2017)
- Underlag och planhandlingar som ingår i samrådsmaterialet för de enskilda detaljplanerna (publiceras den 5 september på stockholm.se/detaljplaner)

Underlagsmaterialet finns tillgängligt på stockholm.se/fokusskarholmen/direktanvisning

Utöver projektspecifika underlag finns även bland annat nedan listade underlag och styrdokument med bäring på Fokus Skärholmen:

- Vision 2040
- Skillnadernas Stockholm, Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm, (Stockholm stad, 2015)
- Markanvisningspolicy 2015, (Stockholm stad, dec 2015)
- Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, (Stockholm stad, juli 2017)
- GYF - grönytefaktor för kvartersmark, (Stockholms stad, juni 2015)
- Lokalt utvecklings-program för Skärholmens stadsdelsnämnd 2017-2022, (Stockholm stad, sept 2016)
- Stockholms översiktsplan

UTVÄRDERINGSKRITERIER JÄMFÖRELSEFÖRFARANDE

Inkomna förslag utvärderas av en utvärderingsgrupp med representanter från flera förvaltningar och extern expertkompetens kring social hållbarhet. Utvärderingskriterierna poängsätts var för sig.

För de aktörer som väljs ut för respektive tilldelningsområde gör staden en ekonomisk undersökning. Undersökningen görs enligt de rutiner som gäller för alla markanvisningar inom staden. Om aktören inte godkänns så går prövningen vidare till aktören näst på tur från jämförelseförfarandet.



1 - TILLDELNINGSMÅL

Kort beskrivning av hur den sökande avser bidra till stadsbyggnadsstrategierna för social hållbarhet och uppfyllandet av gestaltungsprinciperna för respektive planområde. Byggaktörerna ska särskilt beskriva hur de avser att arbeta för levande och aktiva bottenvåningar. I beskrivningen ska ambitionen för avsedd lägenhetsfördelning framgå. Byggaktören uppmanas att tänka flexibelt/kreativt kring hushållens behov av boenden med fler rum. I beskrivningen ska byggaktören även ange hur man avser arbeta för att åstadkomma prisrimliga bostäder. Max en A4:a.

Max 7 poäng totalt

2 - STADSBYGGNADSKVALITÉER OCH GESTALTNING - TRE REFERENSPROJEKT

Plankartorna för respektive tilldelningsområden är, utöver stöd från markanvisade ankarbyggare, utarbetade utan medverkan av byggaktörer fram till och med samrådet. Detaljplanens byggrätter är därför utformade mer generellt än vanligt. I planbeskrivningarna finns gestaltungsprinciper beskrivna som förmedlar de intentioner som finns för gestaltningen av bebyggelse och allmänna platser.

Redovisa tre stycken referensprojekt med relevans för markanvisning inom Fokus Skärholmen. Minst ett av projekten ska vara genomförda/uppförda. Referensobjekten ska visa att ni som byggaktör klarar av projekt med viss grad av samordning. Referensprojekten ska också ligga i linje med den ambitionsnivå ni har med utvecklingen av projekt inom stadsdelområdet. I beskrivningen ska det framgå arkitekt, färdigställandeår, mängden bostäder/kontor/handel samt adress. Bilder och foton får komplettera texten. Max en A4:a per projekt inklusive eventuella bilder, således totalt tre A4:a sidor. Beskriv kortfattat både gestaltungs-kvalitéer och andra kvalitéer såsom hållbarhet (social, ekonomisk, ekologisk).

- 7 poäng = projekt av mycket hög kvalité
- 4 poäng = projekt med hög kvalité
- 3 poäng = projekt med vissa särskilda värden
- 2 poäng = ej utmärkande projekt
- 1 poäng = projekt med tydliga brister i kvalité
- 0 poäng = projekt med stora brister

Max 21 poäng totalt

3 - SOCIAL HÅLLBARHET, TRE ÅTGÄRDER

I det tidigare jämförelseförandet för ankarbyggare efterfrågades utgångspunkter och förhållningssätt till socialt hållbar stadsbyggnad. I denna etapp efterfrågas tre mer konkreta åtgärder som gör skillnad för stadsdelen, i byggprocessen och/eller i det enskilda kvarteret. Åtgärderna kommer att skrivas in i markanvisningsavtal och följas upp under processen. Åtgärderna ska bidra till att skapa ett socialt hållbart Skärholmen utifrån de priorite-

rade områdena som beskrivs närmare i rapporten *Social hållbarhet i Fokus Skärholmen – nycklar för det lokala behovet* (Skärholmens stadsdelsförvaltning, augusti 2017)". För de åtgärder som ska presenteras i ansökan gäller följande:

- En av åtgärderna ska vara kopplad till det prioriterade området "Boende och stadsmiljöer för lokala behov" och mer specifikt innebära att boende i stadsdelområdet erbjuds nybyggda bostäder i ett första skede innan sedvanligt kösystem/försäljningsstrategi tillämpas. Detta gäller samtliga bostäder med undantag från 50 % av nybyggda hyresrätter som ska förmedlas via Stockholms stads bostadsförmedling. Byggaktörer ska i sin ansökan beskriva hur de avser genomföra åtgärden.
- En av åtgärderna ska vara kopplad till det prioriterade området *Sysselsättningsgraden bland 16- till 29-åringar*. Byggaktörer ska i sin ansökan beskriva hur de avser genomföra åtgärden.
- En av åtgärderna får byggaktörerna valfritt föreslå och redogöra för utifrån hur man avser bidra för att skapa ett mer socialt hållbart Skärholmen.

Endast konkreta åtgärder som kan följas upp och kvantifieras kommer poängsättas. Max 250 ord och max 2 bilder/illustrationer per åtgärd.

- 7 poäng = konkret och kvantifierbar åtgärd med bedömd mycket stor relevans och effekt på både kort och lång sikt
- 4 poäng = konkret och kvantifierbar åtgärd med bedömd stor relevans och effekt på kort och lång sikt
- 3 poäng = konkret och kvantifierbar åtgärd med bedömd stor relevans och effekt på kort eller lång sikt
- 2 poäng = konkret och kvantifierbar åtgärd med bedömd viss relevans och effekt på kort eller lång sikt
- 1 poäng = konkret och kvantifierbar åtgärd utan relevans med oklar effekt
- 0 poäng = otydlig och/eller generell åtgärd

Max 21 poäng totalt

4 - TEAM

Kort beskrivning av byggaktör, involverad arkitekt och eventuella andra partner, bakgrund och eventuella tidigare samarbeten. Beskriv tänkt process från jämförelseförande till genomfört byggprojekt, och för hyresrättsbyggare eventuellt långsiktigt ägande. Beskriv om redovisat team har kompetens och erfarenhet att leda alla steg i byggprocessen eller om andra aktörer är tänkt vara involverade. Max 500 ord.

- 5 poäng = mycket god erfarenhet och tydlig förståelse för uppgiften
- 4 poäng = god erfarenhet och tydlig förståelse för uppgiften
- 3 poäng = viss erfarenhet och förståelse för uppgiften
- 2 poäng = viss kompetens för uppgiften
- 1 poäng = brist i kompetens och/eller förståelse för uppgiften
- 0 poäng = saknar relevant kompetens

Max 5 poäng totalt

TILLDELNINGSSOMRÅDEN

TILLDELNINGSSOMRÅDEN

De sex tilldelningsområdena skiljer sig åt vad det gäller storlek, karaktär och andra förutsättningar. För varje byggrätt finns ett satt exploateringsstal, mätt i BTA ovan mark. Då planerna kan komma att förändras utifrån samrådsprocessen och inkomna synpunkter förbehåller sig staden rätten att förändra indelningen av tilldelningsområden inom respektive planområde. I det fall aktuella tilldelningsområden faller bort från planförslagen kommer markanvisningen prövas att omlokaliseras inom respektive tilldelningsområde. Om detta inte anses vara lämpligt kommer markanvisning ej att ske. För mer utförlig beskrivningar av planområden och de särskilda förutsättningarna – se plankarta och tillhörande utredningar/underlag för förslag. Handlingarna publiceras den 5:e september på stockholm.se/detaljplaner.

MÄLARÄNG

Inom Mäläräng planeras för ca 1100 nya bostäder samt bland annat en handelsetablering och en ny F-9 skola. I bostadskvarteren skapas möjlighet att inrymma lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningar mot gata och i vissa lägen ställs krav på lokaler. Att planområdet ligger i direkt anslutning till Södertäljevägen och Bredängs trafikplats ställer särskilda krav på att bebyggelse och stadsrum utformas för att klara krav för buller och trafikflöden. Detta hanteras genom att storkvarter byggs där lamellhus mot Södertäljevägen avskärmar trafikbullret och skapar förutsättningar för tysta miljöer på de gemensamma gårdarna. Gårdarna i storkvarteren anläggs som gemensamhetsanläggningar som är delvis underbyggda med garage för att klara områdets behov av boendeparkering. Avfallshantering kommer inom Mäläräng lösas genom anläggande av en stationär sopsugsanläggning.

Tilldelningsområden Mäläräng

I Mäläräng finns tre olika tilldelningsområden: Dels område A som beräknas omfatta 6 600 kvm BTA ovan mark eller cirka 70 lägenheter mot Eksätravägen och dels område B som beräknas omfatta 8 500 kvm BTA ovan mark eller cirka 90 lägenheter mot Eksätravägen och Bredängsvägen. Parkeringsplatser ska anordnas i garage eller parkeringsköp och behöver troligtvis lösas med intilliggande kvarter. I kvarteren ges möjlighet att inrymma lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningar mot gata och i vissa lägen ställs krav på lokaler. Område C omfattar 8 000 kvm ungdomsbostäder, eller cirka 140 lägenheter i en lamellbyggnad mot Bredängs trafikplats. Staden efterfrågar både bostadsrättsbyggare och hyresrättsbyggare för område A och B samt hyresrättsbyggare för område C. För markanvisning av bostadsrätter inom tilldelningsområdet tillämpas fast pris om 9 500 kr/kvm ljus BTA. Priset räknas upp med index fram till överlåtelse tidpunkten. För lokaler kommer pris att fastställas inför tecknande av markanvisningsavtal.

SKÄRHOLMSDALEN

Detaljplanen för Skärholmsdalen syftar i huvudsak till att tillskapa ny bebyggelse längs Skärholmsvägen och runt foten av *Skärholmsberget* samt att tillskapa en ny lokalgata som förbinder Skärholmsvägen med Ekholmsvägen. Planen möjliggör ca 900 nya bostäder, ett vårdboende, verksamhetslokaler för centrumändamål och kontor samt två nya förskolor och utbyggnad av en befintlig förskola. Den bebyggelse som föreslås utgör en ny årsring i centrala Skärholmen som tar fasta på värden i befintlig bebyggelse genom att komplettera med sutterrängbyggnader och terrasshus som förstärker det kuperade landskapet. Den nya strukturen syftar till att skapa bättre tillgänglighet för gång och cykel samt att skapa en tydligare entré till Sätterskogens naturreservat.

Tilldelningsområden Skärholmsdalen

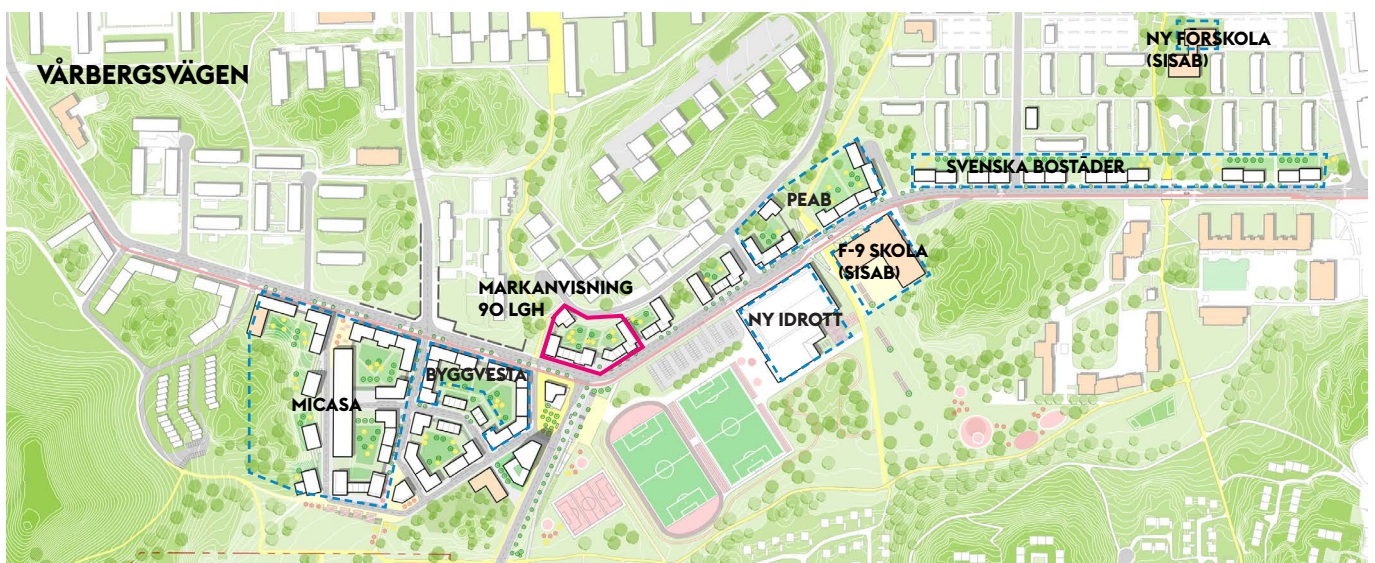
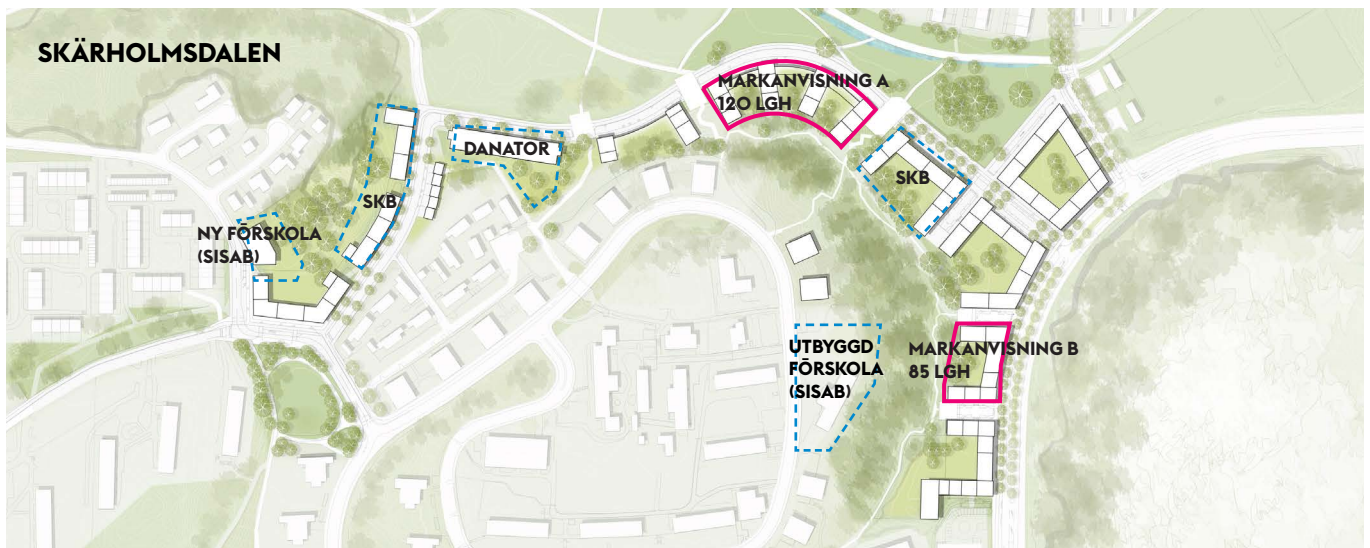
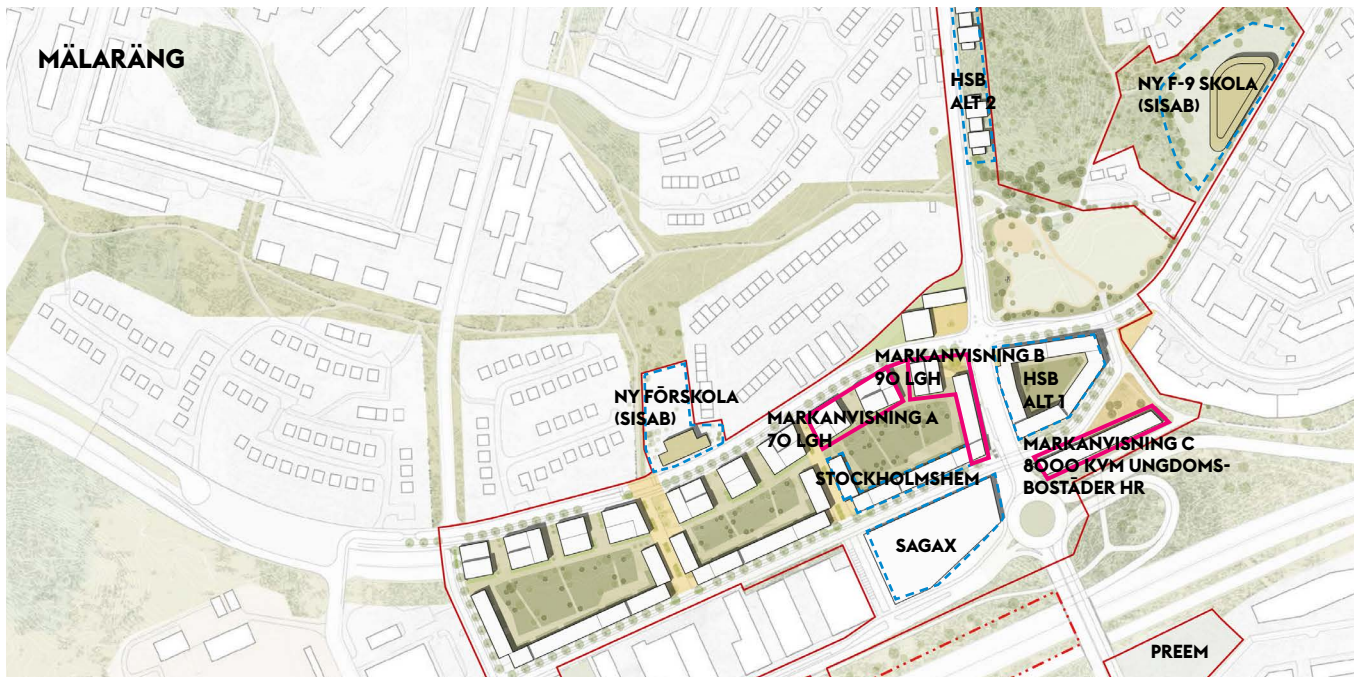
I Skärholmsdalen finns två olika tilldelningsområden: Dels område A som beräknas omfatta 14 000 kvm BTA ovan mark eller cirka 120 lägenheter mot Skärholmsdalen och dels område B som beräknas omfatta 9 000 kvm BTA ovan mark eller cirka 85 lägenheter mot Skärholmsvägen. Parkeringsplatser ska anordnas i garage eller parkeringsköp och behöver lösas med intilliggande kvarter. I kvarteren ges möjlighet att inrymma lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningar mot gata och i vissa lägen ställs krav på lokaler. Staden efterfrågar främst bostadsrättsbyggare för område A och B. För markanvisning av bostadsrätter inom tilldelningsområdet tillämpas fast pris om 9 000 kr/kvm ljus BTA. Priset räknas upp med index fram till överlåtelse tidpunkten. För lokaler kommer pris att fastställas inför tecknande av markanvisningsavtal.

VÅRBERGSVÄGEN

Planförslaget för Vårbergsvägen innefattar en omvandling av Vårbergsvägen från en gles matargata till en mer funktionsblandad och stadsmässig gata där bostäder, publika lokaler och offentliga rum tillsammans skapar förutsättningar för en levande och trygg livsmiljö för boende och besökare. Planen syftar även till att utveckla och stärka den befintliga grönstrukturen. Söder om Vårbergsvägen ligger Vårbergs IP som kommer att utvecklas i enlighet med tidigare antagen detaljplan med bland annat nya konstgräsplaner och ny multisportshall. För Vårbergs IP har staden även beviljats klimatanpassningsmedel för att hantera så kallade 100-årsregn och i det fortsatta arbetet behöver hänsyn tas till avrinningsvägar för vatten vid stora regn utifrån detta.

Tilldelningsområde Vårbergsvägen

Det aktuella delområdet av planen som utgör tilldelningsområdet är belägen på norra sidan av Vårbergsvägen invid ett framtida mindre torg. Tilldelningsområdet bedöms enligt samrådsförslaget innefatta cirka 9 000 kvm BTA ovan mark eller cirka 90 bostäder. Parkeringsplatser ska anordnas i garage och behöver troligtvis lösas med intilliggande kvarter. I delar av kvarteret ges möjlighet att inrymma lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningar mot gata och i vissa lägen ställs krav på lokaler. Staden efterfrågar främst en bostadsrättsbyggare för detta område. Ett fast pris om 7 500 kr/kvm ljus BTA tillämpas. Priset räknas upp med index fram till överlåtelse tidpunkten. För lokaler kommer pris att fastställas inför tecknande av markanvisningsavtal.



FORTSATT PROCESS OCH ÖVRIGA VILLKOR

UPPGIFT OCH OMFATTNING

Ansökan om markanvisning utgörs av en beskrivning som redovisar åtaganden som byggaktör är redo att uppfylla i samband med exploatering i aktuella delprojekt i Fokus Skärholmen. Från materialet ska det framgå hur den sökande ska arbeta med ovanstående jämförelseparametrar.

Ansökning om markanvisning ska mer specifikt innehålla följande:

- Redovisning av alla fyra ovanstående jämförelseparametrar i ett samlat dokument.
- Uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktperson.
- Undertecknade personers fullmakt att företräda bolaget vid jämförelseförfarande och avtalstecknande med staden. Det bolag som lämnar in ansökan ska också vara det bolag som avser teckna markanvisningsavtal med staden i det fall ansökan väljs ut i jämförelseförfarande.
- Blanketten *Informationsbegäran inför byggherreanalys* från PwC (Bilaga 2) ska fyllas i och biläggas ansökan.

KOSTNADER

Allt arbete utförs på egen risk och deltagande i jämförelseförfarande är inte en garanti för markanvisning.

Markanvisade byggaktörer står för samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan sökande byggaktören och staden. De byggaktörer som bygger bostadsrätter ska även stå för fastighetsbildning, lagfartskostnader samt anslutningsavgifter. Byggaktörerna ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartermark inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark. Markanvisade bolag ska träffa planavtal med stadsbyggnadskontoret för reglering av bland annat plankostnader.

FORTSATT PROCESS EFTER MARKANVISNING

Eftersom markanvisningsprocessen löper parallellt med samrådsprocessen kan synpunkter i samrådsprocessen leda till att aktuella tilldelningsområden får ändrade förutsättningar i mer eller mindre omfattning.

Initialt önskas byggaktörens medverkan i arbetet med eventuell revidering av detaljplan från samrådshandling till granskningshandling. Det innebär konkret att pröva samrådshandlingens bestämmelser och gränser samt att medverka i utredningar av principiell eller teknisk karaktär. Det föreslås att byggaktören anlitar ett arkitektföretag som prövar planförslaget och genomför en volymstudie med entréplacering, planlösningar mm. Detta arbete ska vara färdigställt inför granskning av detaljplanerna, senast januari-februari 2018. I och med den ambitiösa tidplanen behöver byggaktörer som ansöker om markanvisning vara medvetna om att arbetsinsatser behöver ske direkt i samband med markanvisning och un-

der en intensiv period fram till granskning av detaljplanerna. Samordning inom samma, eller angränsande kvarter gällande till exempel gårdsutformning, gemensamma pakeringslösningar och bearbetad höjdsättning kommer att ingå som en del av processen.

De markanvisade aktörerna kommer även bjudas in till fortsatta samordningsmöten i detaljplaneprocessen inför antagande samt bygglovsförberedande möten med representanter från exploateringskontoret samt stadsbyggnadskontorets plan och bygglovsavdelning för att följa upp de förutsättningar och förpliktelser som getts i jämförelseförfarande inför direktanvisning och för att säkerställa att de kvalitéer som gett tilldelningen följer med till förverkligandet av projektet.

TIDPUNKT FÖR FÖRSÄLJNING/ TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

I och med att nya arbetssätt prövas inom Fokus Skärholmen kommer tidpunkten för försäljning av mark alternativt upplåtelse med tomträtt att ske i samband med bygglovsprocessen för att säkerställa att bärande idéer och åtaganden följer projektet från idé till färdigställande. En förutsättning är även att erforderliga politiska beslut fattas. Byggaktörerna är medvetna om att arbeten med etappindelningar för genomförandet sker parallellt med planprocessen och kan komma att påverka när åtkomst till marken kan ges. Byggaktören ges åtkomst till marken när erforderliga allmänna anläggningar färdigställts till tillfredsställande nivå.

INLÄMNING

Ansökan ska ha inkommit till registraturen senast den 27 september 2017. Skicka med två exemplar i pappersform samt ett USB-minne med materialet.

Ansökan ska tydligt märkas *Jämförelseförfarande Fokus Skärholmen* på kuvertet och skickas till:

Exploateringskontoret
Box 8189
104 20 Stockholm

Staden avser meddela vem eller vilka som blir erbjudna markanvisning senast den 6 oktober. Avser markanvisningen bostadsrätter tecknas markanvisningsavtal till det pris som angetts för kvarteret. Avser markanvisningen hyresrätter upplåts marken istället med tomträtt enligt gällande avgäldsnivå. Ärendet tas upp i Exploateringsnämnden för beslut.

