

Skärholmsdalen Etapp B

Ansökan om markanvisning

- 01 **Ansökan**
Förslaget i korthet
- 02 **Tilldelningsområde**
Vårt bidrag till Skärholmen
- 03 **Referensprojekt**
Tre projekt med helhetssyn
- 04 **Social hållbarhet**
Åtgärder för att göra skillnad
- 05 **Team Magnolia Bostad**
Vi som vill göra detta



På Magnolia Bostad brinner vi för hållbar utveckling. Därför stöttar vi damfotbollen på platser där vi går in som samhällsutvecklare. Bilden visar Håbo FF:s damlag där Magnolia Bostad är huvudsponsor.

Innehåll

Ansökan	3
Tilldelningsområde	4
Referensprojekt	5
Social hållbarhet	8
Team Magnolia Bostad	10
Checklista	12

01: Ansökan

Äntligen är det Skärholmens tur.

Vi tror att stockholmare i allmänhet och skärholmare i synnerhet känner sig spända inför vad som väntar. Det har gått **runter femtio år sedan** området skapades, och historien känner vi till. Att få chansen att dela med oss av vår kunskap kring frågor som ligger oss varmt om hjärtat ser vi som en morot. Hur kan vi tillsammans skapa det absolut bästa för Skärholmens boende och besökare? Vi tror på en stadsstruktur som bjuder in. Där det nya får en **naturlig koppling till det gamla**, och att summan blir ett levande område med **ökad trivsel och stolthet**. Vår övertygelse är att man ska känna sig trygg i sin boendemiljö och vi är därför stolta samarbetspartner i stiftelsen **BoTryggt2030** är för att aktivt arbeta med dessa frågor.

Vi tror på **barn och unga**, vi tror på **mångfald** och att alla ska få samma möjligheter att leva ett friskt liv med närhet till kultur och en meningsfull sysselsättning för så många som möjligt mellan 16 och 29 år. Det vill vi satsa på, det är vad vi tror på. Vi ser också vår roll i **Skärholmens dag**, den årligt återkommande aktivitetsdagen för barn och unga i Skärholmen. Att få vara med och bidra med finansiering ser vi fram emot.

Skärholmen ska vara en stadsdel att trivas i, oavsett var du befinner dig i livet. Vi vill bidra till möjligheten att bo kvar genom att bygga **vårdboenden** på cirka 36-54 platser i de kvarter vi tilldelas.

Hållbarhet ska alltid finnas närvarande som en röd tråd genom området, både socialt och för miljöns bästa. Vårt mål att 100% av våra projekt ska miljömärkas med Miljöbyggnad silver.

Vi heter **Magnolia Bostad** och tror vi kan tillföra nya idéer för att utveckla Skärholmen tillsammans med Stockholms kommun och andra aktörer i området. Därför söker vi markanvisning i dessa tilldelningsområden i Fokus Skärholmen enligt fallande prioriteringsordning:

1) Mälaräng etapp A

Ca 70 bostadsrätter

2) Mälaräng etapp B

Ca 90 bostadsrätter

3) Mälaräng etapp C

Ca 8 000 kvm hyresrätter

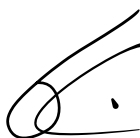
4) Skärholmsdalen etapp B

Ca 85 bostadsrätter

5) Skärholmsdalen etapp A

Ca 120 bostadsrätter

← Detta anbud avser



Vänligen,
Fredrik Lidjan
Verkställande direktör
Magnolia Bostad AB

Tilldelningsområde:

02: Skärholmsdalen – Folkhälsa för alla åldrar



Hela området har en fin potential där vi lägger extra vikt vid att tillvarata utblickar.

Med Skärholmsdalen som länk mellan norra Skärholmen och Sättra, och med närheten till Sätterskogen vill vi skapa en given övergång mellan stad och natur.

Den dynamiska terrängen vill vi dra nytta av och landskapet har därför fått avgöra husens placering för att bäst smälta in. Kopplingen till naturen finns ständigt närvarande genom hela området. Här vill vi att människor ska må bra och att hälsan ska få utrymme. Närheten till grönskan bjuder in till motion av alla slag, och därför bör cykeln ha en central roll, både som träningsredskap och transportmedel. För de yngre innevånarna ser vi goda möjligheter att bygga parklek, något vi tror skulle höja området som plats med uppmuntring till rörelse.

Aktivering för alla sinnen

I husens bottenvåningar finns utrymme för aktivitet. Cykelverkstad och cykelförråd gör det hållbara resandet tillgängligt och enkelt. De fräscha tvättstugorna bokar den boende lika smidigt som de ljudisolerade musikrum som finns i bostadshusen. Här finns möjlighet att motionera både hjärta och hjärna.

Trygghet, folkhälsa och kultur. Att bo i Skärholmsdalen ska bjuda på något för många. Här finns gott om plats för att umgås med vänner, eller vara för sig själv en stund. Gott om plats att vara stolt över.



Vi vill addera till den satsning som redan pågår i Skärholmsdalen genom att premiera cykeln.

"Tack vare konkurrensutsatt upphandling av totalentreprenaden skapar vi rimliga priser för många att ta del av"

Med effektivt planerade lägenheter finns det få ytor som går till spillo. Ljusa material i modern standard skapar luft och avkopplande hem där balkonger med noga planerad utsikt bjuder in till umgänge.

Flexibelt boende: Magnolia Bostad tänker kreativt där lägenheter med enklare åtgärder kan få flera rum. Vi utvärderar även byggsystem som möjliggör att lägenheter slås ihop och därmed erbjuder boende för större familjer.

03: Referensprojekt

Unik arkitektur i kulturnära läge

Lumen, Sollentuna

Upplåtelseform: Bostadsrätt
 Antal bostäder: 90 st
 Status: Inflyttat & klart
 Arkitekt: Vera Arkitekter/
 ORIGO arkitekter
 Adress: Turebergs allé 41



Inflyttning skedde vecka 38.



Arkitektur inspirerad av det ljusa söderläget.

På Turebergs Allé har industrihistorisk mark omvandlats till ett av Sollentuna kommuns mest attraktiva nya bostadsområden. Här har Magnolia Bostad uppfört Lumen – 90 moderna bostadsrätter i ett natur- och kulturnära läge. Huset ligger en kort promenad från Sollentuna Centrum med ett stort utbud av service, där man med goda kommunikationer snabbt når Stockholm City.

Arkitektur inspirerad av ljus

Inspirerad av det ljusa söderläget har Magnolia Bostad i samarbete med Vera Arkitekter tagit fram Lumen – ett hus med unik arkitektur vars form skapar flera generösa terrasser – där utmaningar i buller hanterades med en gestaltningslösning.

Alla lägenheterna har genomtänkta inredningskoncept och gedigna materialval. Från effektiva ettor och tvåor till större våningar

med anpassningsbar planlösning. Att Lumen betyder ljus är något som snabbt blir tydligt när man kliver in i lägenheterna.

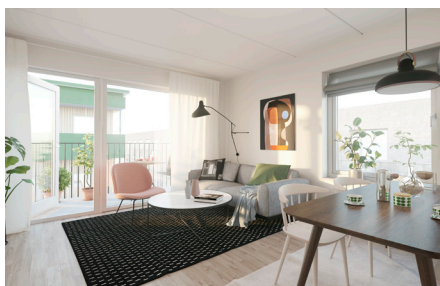
Utsikt i fyra vädersteck

Högst upp i huset återfinns tre penthousevåningar som erbjuder ett spektakulärt boende med stora terrasser och unik arkitektur. Våningarna präglas av stora ljusinsläpp med generösa fönsterpartier och en luftig, rymlig känsla.

03: Referensprojekt, pågående

Arkitektur som lockar dig ut Segelflygaren, Örebro

Upplåtelseform: Hyresrätt/Bostadsrätt
Antal bostäder: 210 st
Status: Inflyttning 2018
Arkitekt: Klara Arkitekter
Adress: Södra Ladugårdsängen
korsningen Termikgatan
Stenbackevägen



Ljusinsläpp från två väderstreck



Gemensam takterass för för att umgås
över en fika eller grilla under bar himmel.



Projektet är under uppförande. Bilden visar kontraster i utformning
och storlek som är kännetecknande för Segelflygaren.

På platsen där Örebro's första flygplats tidigare låg, Södra Ladugårdsängen, växer det nya kvarteret Segelflygaren fram. Här utvecklar Magnolia Bostad 210 lägenheter i varierande upplåtelseformer mellan grönområden och stadsliv.

Grönt och aktivt som byggstenar

Med utgångspunkt i områdets vackra parkområden och naturreservat vill Magnolia Bostad inspirera till en rik och aktiv fritid.

Stor vikt har lagts vid lösningar som inte bara skapar ett mer energieffektivt och miljöriktigt koncept,

utan som också ökar livskvaliteten och motiverar de boende till en mer hållbar livsstil. Ett gång- och cykelstråk löper igenom samtliga kvarter och på gårdens mitt finns ett växthus som gör det möjligt att sätta lökar och odla sin egen örträdgård. Tillsammans med bilfria gårdar, bilpool och platser för lek, motion och social samvaro sätter Segelflygaren hållbarheten i fokus.

Arkitektur som lockar dig utomhus

Husen har en modern och lekfull fasadgestaltning med en storleksvariation som ger kvarteret liv. Kontrasterna i husets utformning och variationen mellan det stor-

skaliga och småskaliga skapar en nyfikenhet att röra sig i utomhusmiljön och se vad som händer bakom nästa hörn. Segelflygaren karaktäriseras av hållbara materialval och fina detaljer. Hus B har en vacker fasad i naturligt trä och hus E en grön puts som gör att huset blir ett med den omgivande naturen.

Projektet utvecklades i exploateringssamverkan enligt "Örebromodellen" och Magnolia Bostad utvecklar nu ytterligare ett kvarter inom stadsdelen.

03: Referensprojekt, pågående

En levande stadsdel växer fram

Sländan, Södertälje



Kulörer och material smälter samman med den befintliga bebyggelsen från olika tidsepoker.

Upplåtelseform:	Hyresrätt/Bostadsrätt
Antal bostäder:	745 st
Status:	Inflyttning 2019
Arkitekt:	Lindberg Stenberg Arkitekter
Adress:	Korsningen Storgatan Kvarnbergargatan



I Södertälje vitaliseras en hel stadsdel när kommunens behov av bostäder möter genomförandekraften hos Magnolia Bostad.

I ett av kommunens största bostadsutvecklingsprojekt utvecklar Magnolia Bostad kvarter med blandade upplåtelseformer och levande bottenvåningar i 3 etapper.

I etapp 1 byggs 441 hyresrätter med en variation av lägenhetsstorlekar. I etapp 2 utvecklar Magnolia Bostad ca 134 hyres- och bostadsrätter.

Den sista etappen innehåller ca 170 bostadsrätter och ett höghus som med sina 30 våningar blir Södertäljes nya landmärke.

Spännande utveckling av Södertälje
Kvarteret Sländan kommer spela en betydelsefull roll i områdets omvandling till en levande stadsdel. En viktig lösning blir därför att knyta samman Astrabacken och Storgatan med en passage mellan husen för att enkelt ta sig mellan gatorna med cykel och barnvagn. I husets två hörn mot Storgatan blir det lokaler i två våningar som ska

bidra till en levande stadsmiljö med god service, café och restaurang.

Tongivande tegelvariation

Byggnaden består av en variation av puts och tegel för att smälta in fint i området som har en gammal fin industrikaraktär. Storgårds-kvarter med fina pampiga glasentréer, stora nivåskillnader i området, ljusa lägenheter samt noggrant utvalda tegelmateriel är det som utmärker det nya bostadsområdet Sländan, berättar Hugo Löfgren, arkitekt på Lindberg Stenberg.

04: Social hållbarhet –Tre åtgärder

För oss på Magnolia Bostad är hållbarhetsfrågor alltid ett fokusområde. Vi är stolt samarbetspartner och medfinansiär till BoTryggt2030 och följer det konceptet vid utformningen av våra projekt. Vi presenterar härmed tre åtgärder för ett socialt hållbart område i Skärholmen enligt stadens önskemål.

ÅTGÄRD 1: Skärholmen först

De bostäder vi bygger kommer vi i första hand erbjuda till de som redan bor i stadsdelsområdet. I nästa steg går de bostäder som fortfarande är lediga ut till marknaden på vanlig väg. Tanken är att detta system ska gälla samtliga bostäder, förutom 50 % av hyresrätterna som ska förmedlas av Stockholms stads bostadsförmedling. I normalfallet överförs 100% av hyresrätterna i ett bostadsprojekt till Stockholms stads bostadsförmedling. Vi tror att denna åtgärd skapar en positiv plattform för ökad social hållbarhet.

Hur?

- Först till kvarn gäller för att ta del av erbjudandet.
- Inga rabatter lämnas – fast, rimligt pris gäller.
- Max en lägenhet per familj.

Vi skapar en bostadskö av samtliga bostäder (hyre- och bostadsrätter) där man anmäler sig på Magnolia Bostads hemsida. Någon form av bevis för att man är folkbokförd inom stadsdelen kommer krävas. En månads förtur gäller, sedan går lägenheterna ut på marknaden. Vi genomför en lokal annonsering och ett första lokalt event på Skärholmens dag med Prova-på-fotboll för flickor (med exempelvis Ronjabollen och våra samarbetsklubbar) där man har möjlighet att träna, leka och samtidigt få information om vårt projekt. Här kommer det även finnas möjlighet att anmäla sitt intresse för en lägenhet.

ÅTGÄRD 2: God start Skärholmen

På Magnolia bostad arbetar vi med totalentreprenad i våra projekt. Detta ger oss möjlighet att ställa krav på vilket fokus vi kan tänkas vilja ha i exempelvis rekryteringsprocessen. Här kommer vi att via avtal säkerställa att vår leverantör ger förtur för lokal arbetskraft när projekten ska sjösättas.

Hur?

Vi vill att ungdomar mellan 18-29 år får förtur och att de matchas och intervjuas för de administrativa tjänster och/eller de hantverksarbeten som behövs inom projekten. I ett första steg tänker vi oss ett erbjudande om ett trainee-program för att lära ut grunderna för vidare utveckling. Deltagaren i detta trainee-program går därefter över till en projektanställning för att sedan eventuellt få ett erbjudande om tillsvidareanställning.

Ungdomar mellan 16-17 år kommer vi kunna erbjuda projektanställning för att planera och genomföra Magnolia bostads event under Skärholmens dag. Därefter kommer möjligheten till sommarjobb eller praktikplats för själva entreprenaden finnas för de ungdomar som är intresserade. Vägen till delaktighet i samhället går ofta via arbetsmarknaden. Här hoppas vi kunna göra skillnad och visa yngre personer att vi tror på dem som viktiga samhällsmedborgare.

ÅTGÄRD 3: Ronjabollen Skärholmen

Magnolia bostad vill vara en engagerad sponsor i de sammanhang vi deltar i. Vår sponsring ska lyfta lokala verksamheter som når många och som främjar jämlikhet, mångfald och integration. Vi har därför valt att stödja lagidrotter, företrädesvis fotboll, som är en bred idrott med spännvidd över alla samhällsklasser, nationalitetsgränser och kön. Vi är redan idag en stolt samarbetspartner till flertalet dam- och tjejfotbollsverksamheter, både i lägre divisioner och i Damallsvenskan.

Vi är även engagerad som medfinansiär till Ronjabollen i Gottsunda, Uppsala. Ronjabollen arbetar med integrations- och jämställdhetsfrågor genom att samla flickor och kvinnor kring fotboll i ett naturligt och otvunget sammanhang. Som extra krydda uppmuntar gemenskapen till fysisk aktivitet och en meningsfull fritid. Vi ser att denna verksamhet skulle göra nytta i Skärholmen.

Hur?

Vi vill, tillsammans med redan etablerade föreningar och rörelser i Skärholmen, starta upp och vara medfinansiär till en liknande verksamhet som i Gottsunda. På så sätt tar vi med oss ett engagemang för sociala frågor till Fokus Skärholmen. Tillsammans med andra aktörer kan vi skapa ett naturligt forum som ger trygghet och en röst åt flickor och kvinnor i Skärholmen. Vi tror att vi kan skapa en god plattform för att involvera deltagare, deras anhöriga och vänner, kring planering av byggnation och trygga utemiljöer i området.

Genom vårt engagemang i BoTryggt2030 är vi med i arbetet för en branschstandard, baserat på beprövade metoder och lösningar, för trygga och säkra bostadsområden. För oss är detta ännu en naturlig del att arbeta med våra erfarenheter och kunskapar i Fokus Skärholmen.

Illustration: Magnolia Bostads tre åtgärder för att bidra till ett mer hållbart Skärholmen.



05: Team Magnolia Bostad

Magnolia Bostad skapar moderna hem och bostadsmiljöer genom smarta funktioner, tilltalande arkitektur och god gestaltning.

Totalt antal bedömda bostäder i projektportföljen:

16 000



Byggherre – Magnolia Bostad

Magnolia Bostads affärsidé är att utveckla bostäder i attraktiva lägen i Sveriges tillväxtorter och regionstäder.

Magnolia Bostad specialiserar sig på utveckling av bostäder med olika upplåtelseformer med inslag av hotell, studentbostäder, vårdboenden, LSS-bostäder eller kommersiella ytor för verksamheter och service. Bolaget finns geografiskt i Sveriges storstadsområden, region- och universitetsstäder.

Våra bostadsprojekt ska leva och bestå i generationer. Därför ägnar vi stor uppmärksamhet åt hållbarhetsfrågorna – ekonomiskt, socialt och miljömässigt.

Arkitekt – OKK+

OKK+ grundades i Stockholm 2016 av Karolina Keyzer. Idag har de 9 medarbetare med säte i Erskinehuset i Slakthusområdet. Kontoret arbetar brett inom fältet stadsbyggnad, arkitektur och byggnadskonst, i alla skalor - alltid med inriktning mot hållbart genomförande. Arbetet bedrivs transdisciplinärt och kollaborativt i nära samverkan med kund och mottagare. Karolina Keyzer var Stockholms 18:e stadsarkitekt mellan 2010 och 2016. Dessförinnan satt hon i ledningen för Wingårdhs i Stockholm med lång erfarenhet av gestaltning och komplexa projekt.

Entreprenad – Upphandlas

För att säkerställa en hög teknisk standard och kostnadseffektiva

lösningar arbetar vi även nära våra entreprenörer. Dialog förs med ett antal entreprenörer där den mest lämpligaste väljs. Detta sker oftast innan att detaljplan vunnit laga kraft.

Långsiktig fastighetsägare:

Vid bostadsrätt – Brf

Vid hyresrätt – Institutioner

För att hålla den höga takt har vi valt att arbeta efter en metod som innebär att vi säljer våra projekt till ledande svenska institut och samarbetspartners. Långsiktiga ägare av våra hyresbostäder och äldreboenden är institutionella investerare som Alecia, LO, SEB Trygg liv eller SPP Fastigheter.



Rickard Langerfors
vVD/Chef Projektutveckling

Anställd sedan 2011. Tidigare projektchef på Skanska med ansvar för bostadsutvecklingen i bland annat Järvastaden. Har även en bakgrund som produktchef med ansvar för standardisering av Skanskas bostadsproduktion i Sverige.



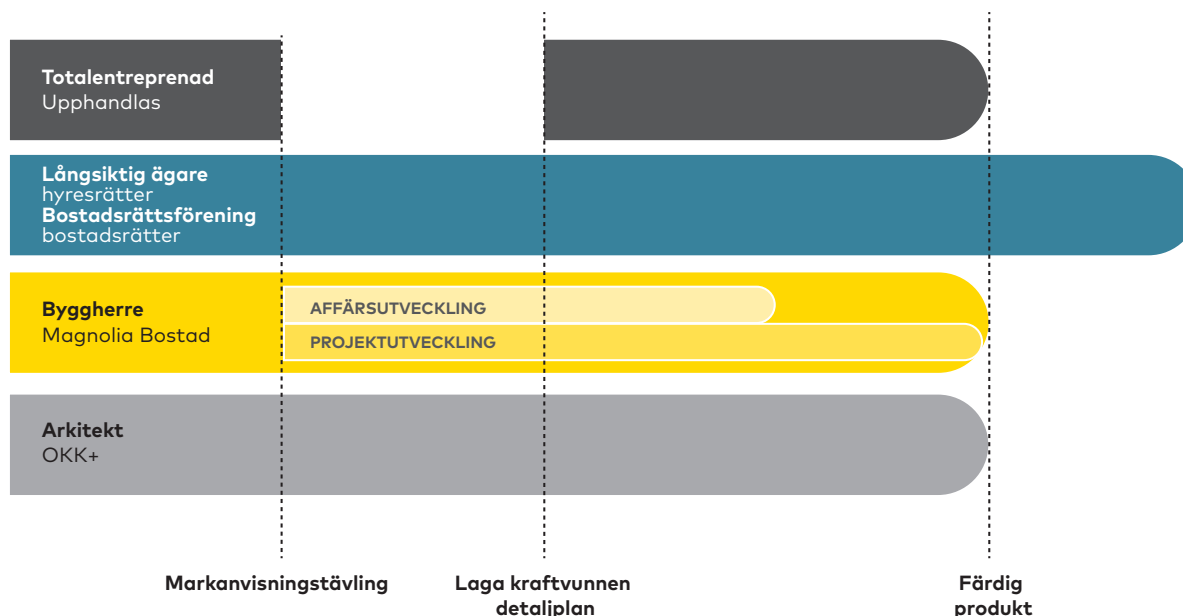
Klas Ljungberg
Affärsområdeschef kommun

Anställd sedan 2015. Tidigare Plan- och utvecklingschef på Håbo kommun med mark- och utvecklingsfrågor och innan dess med näringslivsfrågor i Gullspångs kommun. Klas har ansvarat för framtagandet av detaljplaner, stadsbyggnadsprocess, strategiska dokument, avtal och förhandlingar.



Camilla Weiner
Hållbarhetschef

Bakgrund som Kommunikations- och/eller Hållbarhetsdirektör på noterade bolag som Axfood, SCA, Securitas, Ahlsell och Pandox samt Revisor på PriceWaterhouse.



Genomförbarhet – erfarenhet och förmåga att genomföra projektet

Magnolia Bostad har stor genomförandekraft när det gäller både affären och byggnationen och är måna om att byggstarta våra projekt så fort som möjligt och försöker undvika onödiga fördröjningar. Majoriteten av våra projekt har en projekteringstid för bygglovshandlingar på 3 månader. Detta exemplifieras inte minst i de 13 projekt om cirka 2 700 bostäder som byggstartades under 2016.

Affärsutveckling

Magnolia Bostads affärsutvecklare är med i processen fram till försäljning av projektet. Tillsammans med marknadens främsta arkitekter och i samarbete med den långsiktiga ägaren, entreprenören och kommunen utvecklar vi ett koncept med attraktiv arkitektonisk gestaltning, tilltalande design och praktiska funktioner.

Projektutveckling

Magnolia Bostads projektledare jobbar nära affärsutvecklarna under affärsutvecklingen och tar över huvudansvaret efter projektet är sålt till den slutgiltiga tagaren. För att säkerställa kvaliteten i projekten styr Magnolia Bostad alla sina projekt internt.

Checklista

Nedan i punktform anges de krav och uppgifter som ska redovisas i anbudet. Om ni önskar kompletterande uppgifter kan detta erhållas från Klas Ljungberg.

**Tilldelningsområde**

Beskrivning hur Magnolia Bostad ska bidra till stadsbyggnadsstrategierna för social hållbarhet och uppfylla av gestaltungsprinciperna för planområdet. Sidan 4.

**Referensprojekt**

Redovisning av tre relevanta referensprojekt varav ett är genomfört/utfört. Sidan 5.

**Social hållbarhet**

Beskrivning av tre åtgärder för social hållbarhet. Sidan 8.

**Team**

Beskrivning av team och process. Sidan 10.

Magnolia Bostad AB

Sturegatan 6
Box 5853, 102 40 Stockholm
organisationsnummer: 556797-7078

Kontakt

Klas Ljungberg
klas.ljungberg@magnoliabostad.se
072 722 40 88

