

Välkommen att delta i

# Jämförelseförfarande



**Skärgårds-  
skogen**

**Skarpnäcks  
Gård 1:1**



Stockholms  
stad



När exploateringsnämnden fattat beslut om markanvisning kommer resultatet att redovisas, dels i det tjänsteutlåtande som ligger till grund för nämndens beslut, dels på projektets webbsida. Markanvisning beräknas ske i november 2020.

Markanvisade aktörer inom området kommer att bjudas in till startmöte med representanter från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret när start-PM är godkänt, vilket beräknas ske i december 2020. Förutsättningar och projekttid från jämförelseförfarandet kommer att följas upp för att säkerställa att de kvalitéer som gett tilldelningen följer med till förverkligandet av projektet. Byggaktörerna är medvetna om att det kommer krävas arbetsinsatser från deras sida för att närmare studera stadsstrukturen inom området och att ansökningarna från jämförelseförfarandet kommer att bearbetas till en helhet.

Om utvärderingarna av markanvisningsansökningarna inte resulterar i uppfyllande av ambitionerna med projektet och övriga styrdokument i tillfredställande grad, förbehåller sig staden rätten att avsluta jämförelseförfarandet för aktuellt tilldelningsområde.

## **Platsen och ändamålet**

Tomten som jämförelseförfarandet gäller omfattar södra delen av Skärgårdsskogen i östra Skarpnäck. Området är kuperat och bebyggelsen placeras till största delen i den flackare delen av skogen mellan två höjdparter. Topografin kommer att ha stor påverkan på bebyggelseutformningen där vissa kvarter innehåller en höjdskillnad på upp till sju meter.

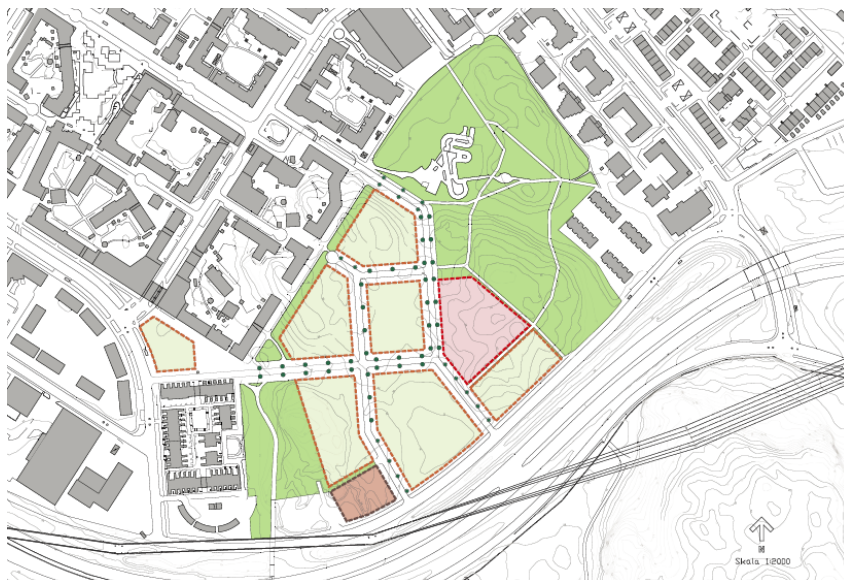


*Ortofoto med området för jämförelseförfarandet markerat.*

En ny kvartersgrupp formas som en fortsättning på Skarpnäcks stadskvarter och med en tydlig bebyggelsefront mot Flygfältsgatan. En genomsnittlig skala på fem våningar föreslås, där byggnaderna hålls lägre närmast befintlig bebyggelse och högre mot Flygfältsgatan. I samband med detta prövas även möjligheten att uppföra ett bostadshus norr om Zeppelinargatan, i enlighet med programmet för Bagarmossen och Skarpnäck.

Minst åtta förskoleavdelningar planeras i området. Staden är öppen för förslag som visar på kombinerad förskole- och bostadsanvändning.

Se vidare beskrivning av området i dokumentet *Platsbeskrivning* under rubriken ”Specifika handlingar” på webbsidan.



*Illustration över föreslagen kvartersstruktur. I första hand ska de ljusgrå kvarteren markanvisas i detta jämförelseförfarande. Rött kvarter utgör möjligt läge för friliggande förskola. Brunt kvarter utgör möjligt kvarter för verksamhet.*

## **Pris**

Aktuellt område har ett fastlagt markpris på 8 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder i prisläge april 2020, med förbehåll för expertrådets godkännande. Priset för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är 3 800 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge april 2020. Priserna kommer indexeras enligt utkast till markanvisningsavtal.

## **Planerade markanvisningar**

Jämförelseförfarandet syftar till att teckna markanvisningsavtal med cirka tre till fem byggaktörer. Utöver detta har

exploateringskontoret inför jämförelseförfarandet fört dialog med två bostadsrättsbyggare som kommer föreslås för direktanvisning av två av kvarteren inom Skärgårdsskogen på prisnivån 8 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA. Direktanvisning kommer att ske preliminärt i november när inriktningsbeslut förväntas godkännas av exploateringsnämnden.

## Inlämning

Inlämning görs genom att fylla i dokumenten som finns på <https://vaexer.stockholm/skargardsskogen> under rubriken ”Material för inlämning” och skicka dem till:

[exploateringskontoret.expl@stockholm.se](mailto:exploateringskontoret.expl@stockholm.se) med rubrik ”Jämförelseförfarande Skärgårdsskogen Dnr E2020-01881”

Inlämningen består av följande dokument:

1. Informationsbegäran inför byggherreanalys PwC
2. Underlag för jämförelseförfarande (9 sidor)
  - Ifylld blankett *Underlag för jämförelseförfarande*
  - Bilaga 1 - Principskiss/diagram/plan (1-2 A4)
  - Bilaga 2 - Egna färdigbyggda referensprojekt (2 A4)

Inlämning ska ske senast **4 september 2020**. Det bolag som lämnar in ansökan ska också vara det bolag som avser teckna markanvisningsavtal med exploateringskontoret i det fall ansökan väljs ut i jämförelseförfarandet.

Sista dag att ställa frågor är 14 juli 2020. Samtliga frågor och svar publiceras på webben.

Varmt välkomna att delta!

Johan Castwall  
Förvaltningschef