Markanvisning

# Markanvisningsprogram

## Snurrom Kalmar

Kalmar kommun

kalmar.se

Kalmar kommun har, genom Mark- och exploateringsenheten, begärt planbesked för en ny detaljplan innehållande bland annat centrumverksamhet inom ett område längsmed Norra vägen och entrén till Snurrom. Planen finns med på kommunens prioriteringslista för detaljplaner. Nu bjuder Kalmar kommun in till markanvisningstävling för byggaktör/etablerare som vill vara med och utveckla ett område för dagligvaruhandel (livsmedelsbutik) i kombination med bostäder och eventuellt annan verksamhet/kontor.

Programmet och samtliga bilagor finns på webben, www.kalmar.se/markanvisning

Kalmar kommun är idag en drivkraft i regionen; en plats med framtidstro där man kan leva ett gott liv med närhet till stadens puls och en livskraftig landsbygd. Vi strävar efter att tillämpa klimatsmarta och ekologiska kretsloppsprinciper vid all planering och allt byggande. Det gäller såväl val av byggnadsmaterial och byggmetoder, som lokalisering och orientering av byggnader. Vi värnar om ett socialt hållbart samhälle där välbefinnande, rättvisa, makt, rättigheter och individens behov är viktiga faktorer. Vi vill också att bostadsmarknaden ska svara mot olika befolkningsgruppers önskemål om bostad utifrån kön, hushållsstruktur och fas i livscykeln.

Snurrom med sitt läge i utkanten av Kalmar stad kombinerar stadens variationsrika utbud med närheten till natur och rekreation. Med området knyts Lindsdal och staden ihop.

Syftet med markanvisningstävlingen är att i ett tidigt skede hitta en aktör som visar på stabilitet och en god genomförbarhet i sitt förslag och via sin organisation. En aktör som bidrar till att utveckla ett kommande centrum i Snurrom på ett hållbart sätt med en god gestaltning.

Tävlingen pågår till och med den 31 mars 2022 kl. 12:00. Efter avslutad tävling och utvärdering kommer en byggaktör och etablerare inom dagligvaruhandel att tilldelas en markanvisning inom ett område på del av fastigheterna Kläckeberga 10:1 och Krafslösa 5:1.

Välkommen med ert bidrag!

## Det här är Kalmar

Kalmar är staden där historia möter framtid. Gamla byggnader, kullerstensgator och vackra parker ger staden charm och karaktär. Samtidigt finns det ett stort utbud av butiker, restauranger och pubar. Här finns ett modernt universitet mitt i staden, multinationella företag och en flygplats tio minuter från stadskärnan.

Kalmar är en mycket populär turiststad och har i flera år rankats i den absoluta Sverigetoppen när Reseguiden listar årets sommarstäder. Här finns upplevelser och evenemang att ta del av året runt.

Närheten till havet, den vackra landsbygden och vår granne Öland är andra anledningar till stadens popularitet. Kalmar växer och nya bostäder i alla former planeras och byggs runt om i kommunen. Inte så konstigt för vi som bor här trivs verkligen. Hela 94 procent av våra cirka 70 000 invånare kan rekommendera vänner och bekanta att flytta hit.

# 1 INLEDNING

## Om Snurrom

Snurrom ligger natur- och rekreationsnära i norra delen av Kalmar stad, just söder om Lindsdal. Här finns goda kommunikationer. Du når Kalmar C med stadsbuss med avgång var femte minut i rusningstid. Området har utbyggt gång- och cykelvägnät och närhet till på- och avfart till väg E22.

Snurrom gränsar till Kalmar golfklubb med två 18-hålsbanor. På gång- och cykelavstånd når man friluftsområdet Horsö-Värsnäs naturreservat med höga naturvärden, flera bad och motionsslingor. I området finns ett nytt dämme som heter Björnö Kärr som är ett trevligt utflyktsmål både för boende i närheten och för övriga invånare. En aktivitetshöjd har byggts av kommunen i närheten av golfbanan, som kan bidra till rörelse under hela året. I området ligger Snurrom Bike park med slingrande skogsstigar och anlagd teknikbana. Kalmars nya bad- och friskvårdsanläggning ska byggas i Snurrom, strax intill Norra vägen och E22:ans på- och avfart, och beräknas stå klar 2025.

I området finns förskolan ”Snurrom” som stod färdig 2018. En ny skola planeras också för i området. Över 300 arbetsplatser finns på Norden och Modig som byggt sina nya verksamheter mellan bostadsområdet och E22.

I dag bor cirka 1 200 personer i Snurrom och cirka 430 personer i angränsande Norra Vimpeltorpet. Totalt finns cirka 200 bostäder i Norra Vimpeltorpet både radhus, villor och flerbostadshus. I Snurrom har cirka 900 hyresrätter byggts i en första etapp utifrån en detaljplan som antogs 2008.

Etapp 1 sett från nordost

I en andra etapp ska nu en stor del av kvarvarande detaljplan genomföras. Under hösten 2021 färdigställdes utbyggnationen av infrastrukturen. Denna etapp innehåller cirka 600 - 700 bostäder som kan tillkomma inom några år. En markanvisningstävling för bostadsbebyggelse har hållits under 2021 med fokus på hållbarhet. Fem byggaktörer tilldelades mark. I denna andra etapp är tanken att skapa en blandning av flerbostadshus och radhus i framför allt bostadsrättsform. Sedan tidigare har ytterligare två aktörer markanvisning i området för radhus i bostadsrättsform.

Parallellt med detta genomförande pågår arbetet med en detaljplan norr om etapp 2 innehållande mestadels villabebyggelse (Snurrom etapp 3).

Ett nytt planprogram håller på att tas fram för Snurrom. Planprogrammet syftar mot ett större område framför allt söder om befintlig bebyggelse. Planprogrammet, som beräknas vara klart under 2022, har utgångspunkten att cirka 8 400 människor ska kunna bo hållbart i blandade upplåtelseformer i området för planprogrammet nära naturen med goda trafikförbindelser och förutsättningar för rekreation. Information om planprogrammet nås på www.kalmar.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsutveckling/pagaende-detaljplanearbete-och-projekt/norra-staden/snurrom.html

Kalmar kommun jobbar gemensamt med Kalmar länstrafik för att förbättra kollektivtrafikförbindelsen genom Snurrom.

Snurrom centrum kommer att utvecklas i och med det kommande planprogrammet och den prioriterade detaljplanen. I dagsläget är den första mötesplatsen i Snurrom ett mindre torg som kallas Entrétorget. Detta är en samlingsplats för boende i området. På torget har kommunen planterat träd, stensatt och ordnat med sittplatser och belysning. Intill torget finns en nyöppnad pizzabutik.

Inom etapp 2 planeras för park- och torgytor som kommer att anläggas under tiden som bostäderna byggs i området.

# 2 KALMAR KOMMUNS HÅLLBARHETSMÅL

Kalmar ska fortsätta vara en av Sveriges mest hållbara kommuner och ett föredöme inom miljöområdet. Vi agerar lokalt, tänker globalt och vågar ta konkreta beslut för att skapa ett hållbart samhälle. Agenda 2030 ska vara vägledande för allt arbete i Kalmar kommun.

Kalmar kommun fortsätter att bygga för trygghet, social sammanhållning och tillit mellan människor, för jämlika och jämställda livsvillkor samt även för ett hållbart och så småningom klimatneutralt Kalmar.

Vid markanvisning uppmuntrar kommunen till hållbart byggande, exempelvis cirkulära lösningar för bevattning, hög energistandard, egen energiproduktion, hållbara materialval och möjlighet till odling.

Taget ur *Verksamhetsplan med budget 2022*

## Livskvalitet i ett grönt Kalmar

Frisk luft, rent vatten och livskraftiga naturområden kännetecknar kommunen. Bostadsområden ska ha nära till naturområden av hög kvalitet. Vårt samhälle ska vara väl rustat för att möta klimatförändringar och dess konsekvenser. Kommunen ska uppmuntra en hållbar livsmedelsproduktion. Vi ska säkerställa att naturens gratistjänster fungerar även i framtiden, till exempel skuggning från träd, rening av vatten, pollinering och skydd mot översvämningar. Därför kommer stor vikt att läggas vid dessa frågor när detaljplaner utarbetas.
Friluftsliv och naturvård kopplas samman för att tillgängliggöra naturen för alla människor och skapa rekreation och välmående.

Vi uppmuntrar byggaktörer att bidra till livskvalitet i ett grönt Kalmar!

## Minimera klimatpåverkan

Kalmar ska bli en fossilbränslefri och klimatneutral kommun till 2030.
Kommunen behöver utveckla snabba och effektiva transportsystem som stimulerar hållbart och flexibelt resande. Smidig kollektivtrafik och ett ökat samnyttjande av resurser, till exempel bilpooler, ska göra det enklare att inte äga en bil. Kalmar är, och ska förbli, en av Sveriges ledande cykelstäder. Genom bra och säker infrastruktur, med bra cykelleder och cykelparkeringar, underlättar vi för människor att välja cykeln som färdmedel. Särskilt fokus lägger vi på barn och unga, skolvägar ska vara säkra att cykla på. All produktion av

el som sker i Kalmar är förnyelsebar, i form av sol-, vind- och bioenergi. Mellan 30 - 40 procent av den el Kalmar använder i dag produceras i Kalmar. Kommunen ska vara självförsörjande år 2035.
Inom kommunkoncernen arbetar vi enligt bygg- och anläggningssektorns färdplan för fossilfri konkurrenskraft med målet att minska växthusgaserna i hela livscykeln för byggnader med 50 procent till 2030, jämfört med 2015. Kommunen ska ha fortsatt hög takt på bostadsbyggandet samtidigt som nybyggnation ska ha minimal klimatpåverkan.

Vi uppmuntrar byggaktörer att bidra till att minska klimatpåverkan!

## Cirkulärt samhälle

Kalmar ska vara ett cirkulärt samhälle 2045. Det innebär att gynna varor och produkter som är tåliga, tillverkade av miljökloka material, är lätta att anpassa, uppgradera och laga samt inte innehåller gifter. I ett cirkulärt samhälle skapar vi möjligheter för invånare att dela, låna, hyra och konsumera cirkulärt. Boende i Kalmar kommun ska erbjudas kunskap och möjlighet att leva ett hållbart och miljösmart liv. Det ska vara enkelt att lämna avfall till återanvändning eller återvinning. Kalmar kommun ska vara cirkulär i sin verksamhet 2030.
Kalmar kommunkoncern ställer tydliga krav i upphandlingar som innebär att vi värnar arbetsrättsliga villkor, socialt ansvarstagande, djurskydd och minimal miljöpåverkan.
Kommunen vill skapa ett vattensmart samhälle där vattnet räcker till för allas behov och är fritt från ämnen som påverkar miljön eller människors hälsa negativt. Vi strävar mot att utveckla större och mindre cirkulära vattenflöden i kommunen.

Vi uppmuntrar byggaktörer att bidra till ett cirkulärt samhälle!

Taget ur *Verksamhetsplan med budget 2022*

# 3 FÖRUTSÄTTNINGAR

Området som markanvisningen kommer att rymmas inom är på del av fastigheten Kläckeberga 10:1, med ett läge söder om den kommande Bad- och friskvårdsanläggningen samt på del av fastigheten Krafslösa 5:1 intill Norra vägen och entrén in till Snurrom. Markanvisningen kommer att avse ett område som inrymmer kvartersmark med en byggrätt för flerbostadshus med livsmedelsbutik och eventuell annan verksamhet i bottenplan samt bostäder och eventuellt kontor eller annat ovan. Inom kvartersmarken ska även parkering inrymmas enligt kommunens parkeringsriktlinjer. Då området kommer att definieras närmare under detaljplanearbetet kommer markanvisningen att bli mer specifik under processens gång.

För området finns en stadsplan från 1967 samt detaljplanen för bad- och friskvårdsanläggningen från 2020 som innehåller den väg som håller på att anläggas och som leder upp till den kommande anläggningen.

Tidplan för den nya detaljplanen är ännu inte satt. När detaljplanearbetet påbörjats ska byggaktören vara delaktig i arbetsgruppsmöten och bistå med skisser, ytbehov etcetera. Om det skulle visa sig under detaljplanearbetet att möjligheten till en byggrätt likt den vi eftersöker i denna tävling inte är möjlig inom området, kan annan inriktning bli aktuell för markanvisningen.

Trafiksituationen kring en kommande centrumbildning kommer att behöva studeras noggrant och en åtgärdsvalsstudie för framtida infrastrukturlösningar kring E22 trafikplats Kalmar Norra har färdigställts under våren 2021. Väster om bad-och friskvårdsanläggningen planeras det för en verksamhetsgata.

I dagsläget är området delvis inom verksamhetsområde för VA, ytterligare områden avgörs i samband med planläggning. Det finns befintliga ledningsstråk i området. För parkering gäller idag de riktlinjer som är framtagna i Kalmar kommun. En översyn av dessa riktlinjer har inletts. En översiktlig geoteknisk undersökning finns för området från år 2017. Inget krav kommer att ställas på upplåtelseform i tävlingen men för Snurrom som helhet önskar kommunen att det blir blandade upplåtelseformer. Under detaljplanearbetet kommer ett markanvisningsavtal att tas fram där ett indikativt pris för marken kommer att stå med. Priset för marken kommer att fastställas i samband med en värdering vid tillfället för tecknande av köpekontrakt. Tecknande sker först när det finns en laga kraft-vunnen detaljplan. Vid försäljning av kommunal mark i Snurrom under 2021 har priset för mark för bebyggelse av flerbostadshus med upplåtelseform bostadsrätt varit 1 500 kr/kvm BTA och för upplåtelseform hyresrätt 1 100 kr/kvm BTA.

Generell information om villkor vid köp av fastighet i Kalmar kommun går att läsa i bilagan ”Riktlinjer vid markanvisning”.

# 4 MARKANVISNINGSTÄVLING

En markanvisning innebär att en byggaktör under en viss tid och på givna villkor får rätt att ensam förhandla med en kommun om att köpa ett markområde för att utveckla det. För att välja vem som ska få en markanvisning i Snurrom centrum anordnar Kalmar kommun en tävling. Tävlingen är öppen för alla. Den som vill vara med och utveckla Snurrom centrum får lämna in ett bidrag. Kommunen bedömer förslagen utifrån givna kriterier. Det formella beslutet fattas sedan politiskt genom beslut om markanvisning.

## Regler för deltagande

Tävlingen är öppen för alla som vill vara med och utveckla centrum i Snurrom.

Byggaktörerna står för samtliga kostnader som uppstår under tävlingen och kommunen lämnar ingen ersättning för inlämnade förslag. Kalmar kommun förbehåller sig rätten att avbryta projektet utan någon rätt för byggaktörerna att få ersättning för nedlagda kostnader.

Samtliga inkomna handlingar blir allmänna handlingar. Kommunen förbehåller sig rätten att visa upp vinnande förslag på kommunens hemsida och sociala medier. Markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

Val av vinnande bidrag är inte ett ställningstagande från kommunen avseende detaljplan och bygglov.

## Bidraget ska innehålla:

- Beskrivning av projektidé inklusive eventuella skisser och/eller referensobjekt.
- Beskrivning av organisation för genomförande och förvaltning.
- Hållbarhetsambitioner
- Registreringsbevis
- Ratingintyg som visar förslagslämnarens kreditvärdighet enligt Upplysningscentralens soliditet/likviditetsbedömning eller liknande (max tre månader gammalt).

**Inlämning av bidrag**

Inlämning av bidrag sker via Kalmar kommuns nya E-tjänst för markanvisningar. E-tjänsten är under uppbyggnad och kommer att öppnas först den 14 februari 2022. E-tjänsten kommer att nås via en länk på hemsidan: www.kalmar.se/markanvisning. För E-tjänsten krävs E-legitimation. Bifoga en beskrivning av er projektidé, organisation och hållbarhetsambitioner i pdf-format i en fil om maximalt 20 MB. Registreringsbevis och ratingintyg lämnas in i separat pdf-fil.

Inlämningen ska ske via E-tjänsten senast **torsdagen den 31 mars 2022 kl. 12:00.**

## Hur bedöms förslagen?

De inlämnade förslagen bedöms av en grupp bestående av representanter från mark- och exploateringsenheten, kommunledningskontoret samt samhällsbyggnadskontoret. En bedömning av att alla inlämnade bidrag innehåller efterfrågade uppgifter görs. Förslag som saknar uppgifter kan förkastas.

Enskilda möten kommer att hållas med de aktörer som uppfyller kraven ovan.

Kommunen har fri prövningsrätt av inlämnade förslag och har därutöver rätt att avbryta tävlingsförfarandet.

En samlad bedömning av förslagen görs sedan utifrån i första hand kriteriet genomförbarhet och stabilitet i organisation och konstellation mellan byggaktör och etablerare för dagligvaruhandel. Därutöver görs bedömningen efter kriteriet hur väl förslagen bidrar till ett hållbart Snurrom genom Kalmar kommuns hållbarhetsmål – livskvalitet i ett grönt Kalmar, minimera klimatpåverkan och cirkulärt samhälle.

Då centrumet i Snurrom kommer att utgöra en samlingspunkt och en entré till stadsdelen krävs en god gestaltning. Kraven för detta kommer att tas fram under detaljplaneskedet och bygglovsskedet. Att kunna visa på referensobjekt med god gestaltning alternativt skisser som visar på materialval, utformning med mera kommer att vara positivt inför utvärderingen. I gestaltningen beaktas även den universella utformningen och den sociala hållbarheten.

## Underlag

Markanvisningsprogrammet finns på webbplatsen, kalmar.se/markanvisning. Där finns även bilagorna:

1) Översiktlig geoteknisk undersökning från 2017-07-12
2) Vatten och avlopp – tematiskt tillägg till översiktsplanen, daterad 25 januari 2016
3) Riktlinjer för parkering – detaljplan och bygglov, daterad 20 juni 2016
4) Riktlinjer för markanvisning

## Om man har frågor?

Frågor besvaras från och med den 10 januari. Om ni har några frågor ställer ni dem till nedanstående kontaktperson, som besvarar frågorna med hjälp av kommunens experter inom respektive område. För att alla intressenter ska få samma information läggs relevanta frågor och svar upp på webbplatsen.

**Kontaktperson**

Exploateringsingenjör
Josefine Blomlöf,
Kommunledningskontoret
Mark- och Exploateringsenheten
Telefonnummer: 0480 – 45 00 88
E-post: josefine.blomlof@kalmar.se

## Vad händer sedan?

Kommunen räknar med att bedöma förslagen, samt kalla till enskilda möten med respektive byggaktör, under april och maj månad 2022. Ambitionen är att förslag till beslut om markanvisning ska beredas i planutskottet i juni och beslut om markanvisning ska tas i kommunstyrelsen i september 2022.

Kommunen förbehåller sig rätten att justera ovan tidplan om så visar sig vara nödvändigt.

Kalmar kommun, Box 611, 391 26 Kalmar

0480–45 00 00

kommun@kalmar.se