

Handläggare
Josefine Blomlöf
50088

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2021-06-15

Ärendebeteckning
KS 2021/0319

Kommunstyrelsen

Markreservation för fastigheterna Havtornet 1, Kråkbäret 1, del av Kläckeberga 10:1 och Mjölonet 1 samt försäljning av fastigheten Nyponet 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar, i enlighet med kommunledningskontorets förslag, att bevilja markreservation på:

- fastigheten Havtornet 1 för WE Construction AB (org.nr: 559070-5117)
- fastigheten Kråkbäret 1 för CA Fastigheter AB (org.nr: 556227-5700)
- del av fastigheten Kläckeberga 10:1 för GBJ Construction AB (org.nr 556938-7318)
- fastigheten Mjölonet 1 för Solhemsgruppen (org.nr 556527-5194)

Markreservationerna ska gälla till och med den 31 december 2021.

Kommunstyrelsen beslutar, i enlighet med kommunledningskontorets förslag, att fastigheten Nyponet 1 får säljas till Riksbyggen Ekonomisk Förening (org.nr 702001-7781) för en köpeskilling om 5 205 000 kronor.

Bakgrund

Under april månad har en markanvisningstävling pågått med inriktningen ”hållbart kvarter i Snurrom” efter ett uppdrag från Verksamhetsplanen med budget för 2020. Sammanlagt 14 bidrag inkom till det två kvarteren Havtornet 1 och Nyponet 1. Då det var många innovativa och fina förslag både hållbarhets- och gestaltningsmässigt föreslås en utökning av antalet områden som markanvisas till fem kvarter/områden i stället för två.

Markreservationerna kommer att följas av beslut om försäljning förutom för fastigheten Nyponet 1 som går direkt till beslut om försäljning. Markpriset är i markanvisningsprogrammet satt till 1 100 kronor/kvm BTA för hyresrätter samt 1 500 kronor/kvm BTA för bostadsrätter.



En jury bestående av tjänstepersoner från kommunledningskontoret och samhällsbyggnadskontoret har gjort en samlad bedömning utefter de, för denna tävling, två bedömningsområdena hållbarhet och gestaltning där hållbarhetsdelen har fokuserats extra på. Bedömningen gällande hållbarhet har utgått från hur väl förslagen bidrar till Kalmar kommuns hållbarhetsmål – Livskvalitet i ett grönt Kalmar – Minimera klimatpåverkan – Cirkulärt kvarter och Uppkopplat kvarter. Detta gäller hållbara aktiviteter under byggnadens hela livscykel, under både bygg- och driftskede. Det gäller även hållbara aktiviteter som gagnar de boende i kvarteret.

Samtliga utav de föreslagna bidragen uppnår minst Miljöbyggnad silver, har någon form av gröna tak, solpaneler, har gemensamhetsytor för till exempel verkstad och återbruk, odlingsmöjligheter, dagvattenhantering, snålspolande utrustning, digitala lösningar på drift och beteende och bemöter samtliga utav Kalmar kommuns hållbarhetsmål som kommunicerats inom tävlingen.

Utöver hållbarhetsaktiviteterna har gestaltningen av byggnader och kvartersmark bedömts där hänsyn även har tagits till hur väl förslagen uppfyller social hållbarhet och universell utformning i kvarteret. Gestaltningen i de föreslagna bidragen kompletterar befintlig bebyggelse och harmonierar med varandra och naturen. Ett av bidragen har mer karaktären av ett stadskvarter.

Havtornet 1 – WE Construction AB ”Beskuggad av de gröna träden”

WE Construction AB är ett företag ifrån Malmö som både är bostadsutvecklare och byggbolag. De har med sitt förslag på Havtornet 1 ritat på flerbostadshus samt mindre radhusbyggnader i kombination. Sammanlagt 63 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt. Total BTA 5 950 kvm. Fastighetens areal: 6 016 kvm.

Juryns motivering:

”För sitt fokus på biologisk mångfald. Förståelse av att bevarande av befintliga växter och arter är det bästa sättet att bevara och utveckla mångfalden och att träd inte är det enda som bör bevaras utan även sten, mark och buskar samt att man bygger på befintlig topografi. Bidraget visar på en förståelse av den unika miljö som finns på platsen och nyttjar den på ett bra sätt för att skapa nyfikenhet och intresse bland de boende för sin närmiljö och man har visat på ett bra sätt hur naturen ska kännas nära för samtliga boende.

För sina innovativa tankar kopplat till re-cirkulering av vatten. Kalmar tillhör ett av de områden i Sverige som mest kommer att påverkas av framtida torka och vattenbrist. Kalmar kommun välkomnar alla initiativ till lösningar som kan hantera vårt vatten på ett hållbart sätt.

Byggnaderna görs i eco-betong med hybridstomme, eco-armering och isoleras med hampa. Allt detta sammanlagt ger en väsentlig CO2 minskning mot konventionellt byggande.

Förslaget utgår från en tydlig konceptanalys med utgångspunkt i en dikt av Erik Johan Stagnelius som beskriver det motto som förslagsställaren utgått ifrån. Genom att konsekvent utgå från det romantiska skönhetsbegreppet kopplat till naturen genomsyras förslaget av en gedigen koppling till förnybara

material och naturen som medskapare i det fysiska rummet. Genom att förklara tre rubriker som förklarar förslaget ger det en genomtänkt bild av intentionen med projektet. ”Hemmet i naturen” som återspeglas i placering av byggnaderna där bostäderna öppnar upp utblickar mot omgivningen och mötet med marken, ”Den gemensamma gläntan” där befintliga biotoper bevaras och kvarterets gård får karaktär av ”skogsgård” samt ”Naturen i hemmet”, där ett system för att integrera växtlighet i byggnaderna förankrar förslagets platsspecifika karaktär med till exempel egna orangerier och möjlighet till odling på generösa balkonger.

Byggnadernas formspråk har tagit utgångspunkt i befintlig arkitektur i Kalmar stad och gett motiv till volym och takutformning men getts ett modernt uttryck och stora frontespiser som fungerar som ögon mot det gröna. Lägenheterna är genomgående med generösa balkonger och loftgång som placerats med avstånd från fasad för att få en privat sfär. Fasaderna består av träpanel alternativt falsad plåt i patinerat utförande. Parkering sker i öppna garage i halvplan under husen vilket ger en möjlighet att medge varierade siktlinjer genom byggnaderna. Kvarteret omringas av stengårdsgårdar och kvarteretsgården får karaktären av en skoglig glänta.”

Nyponet 1 – Riksbyggen Ekonomisk Förening ”Kv Nyponrosen”

Riksbyggen Ekonomisk Förening har med sitt förslag på Nyponet 1 ritat flerbostadshus i bostadsrättsform. Sammanlagt 36 lägenheter. Total BTA 3 470 kvm. Fastighetens areal: 4 853 kvm

Juryns motivering:

”För sin genomtänkta driftsfas där både byggnad och boende står i fokus och både hårda och mjuka lösningar finns med. Man har väldigt tydligt kopplat samman drift och beteende med den digitala verkligheten och framtiden. Visar på vikten av det sociala kittet för att få till det miljömässiga arbetet. Bidragets delningsekonomi har känts genomarbetad och seriös där man inte bara skapar plats för delning, odling, lagning utan även vill sätta bollen i rullning genom aktiviteter som miljöskola för de boende, sponsrad verktygspool och delningsapp. Vi tror att Riksbyggens redan befintliga organisation borgar för ett seriöst genomförande.

Husens placering bidrar både till att skapa/stärka det sociala kittet men är också placerat så att naturen blir en integrerad del i de boendes liv och kommer att skapa nyfikenhet och intresse.

Förslaget samspelar fint i mötet med det norra kvarteret och byggnaderna ges generösa balkongytor som terrasseras ner mot marken inåt gården, och som ger ett intressant spel med volymer. Byggnadens insida blir ett spel med klossar och fasaden från kvarteret ger ett slätt intryck där entréer är orienterade. Loftgångar som möjliggör till en egen uteyta vid entréer ger möjlighet till en varierad uteyta. Lägenheterna är genomgående och bottenplan medger en egen entré och grönzon. Fasaden består övervägande av värmebehandlad stående träpanel och solavskärmning i form av ribbor som byggs in i arkitekturen ger ett lugnt intryck. Fönsterpartier är konsekvent från golv till nästan upp till undertak med ett fåtal storlekar som upprepas i en tydlig rytm.”

Kråkbåret 1 – CA Fastigheter AB ”Värnsnäs glänta”

CA Fastigheter AB har med sitt förslag ritat på flerbostadshus i 3 och 4 våningar. Markreservationen ska bygga på förslaget som ritats på Nyponet 1 med upplåtelseform bostadsrätter. Det förslaget innehåller sammanlagt 42 lägenheter med en total BTA på 3 500 kvm. Fastigheternas areal är likvärdig men då utformningen på kvarteren skiljer sig åt kommer situationsplanen att behöva uppdateras utefter den nya platsens förutsättningar. Fastighetens areal: 4 482 kvm.

Juryens motivering:

”För sitt uppkopplade och digitala bidrag som tillvaratar miljöfördelarna med the internet of things.

Biologisk mångfald har tydliggjorts i detta bidrag där man har ambitionen att bevara befintliga träd. Som ett roligt sätt att väcka de boendes intresse för naturens kretslopp kommer varje kök att få en bokshink och det kommer att finnas kompost på gården.

För sina innovativa tankar kopplat till re-cirkulering av vatten. Kalmar tillhör ett av de områden i Sverige som mest kommer att påverkas av framtida torra och vattenbrist. Kalmar kommun välkomnar alla initiativ till lösningar som kan hantera vårt vatten på ett hållbart sätt.

Med sin enkla form som går att kombinera i flera olika antal plan bildar volymen en möjlighet till flexibilitet. Fasaden i stående träpanel och de stora sammanhängande balkongerna samt stora utskjutande altandelar på loftgångarna ger stora möjligheter till boendenära egen odling och rekreation. Genom de sammanhängande balkongdelarna skapas en naturlig solavskärmning och mellan de privata uteplatserna placeras gröna skärmväggar. Med sitt enkla formspråk som är genomgående från den stående fasadpanelen, bärande pelarna och stående pinnaräcket ger byggnaden ett stabilt och lugnt intryck som tillåter naturen få vara det vilda elementet. Byggnaden är flexibel och kan placeras på olika platser för att skapa det bästa läget för sol/skugga och anpassning till befintlig topografi. Den stående träfasaden förstärker den naturliga vertikalitet som de många inom området växande tallarna ger intryck av. Lägenheterna är genomgående vilket ger goda kvaliteter och möjligheter att följa dygnets alla soltimmar. Taken används till solpaneler.”

Del av Kläckeberga 10:1 – GBJ Construction AB – ”Skogsbrynet”

GBJ Construction AB har lämnat in ett förslag på byggnation av flerbostadshus i kombination med ”storvillor”. Förslaget med storvillor är något som föreslås på platsen del av Kläckeberga 10:1, se område på karta. Området är sammanlagt cirka 8 500 kvm. Fastighetsbildning har ännu inte skett. Upplåtelseform bostadsrätt. Varje storvilla innehåller 4 lägenheter. Dispositionen och antalet av dem på den nya platsen får studeras vidare.

Juryens motivering:

”Visar i sitt bidrag på en vilja att bevara den befintliga naturen på ett tydligt sätt. Man tittar inte bara på enskilda träd utan resonerar kring hela naturtyper. Bidraget har visat på en seriositet kopplat till mobilitetsfrågan där den egna rollen är tydligt beskriven, även i frågor som inte rör byggnation. De har visat

på en förståelse om att det är under den första tiden som nyinflyttad som vanor sätts, som kan vara under hela tiden man bor på platsen.

Byggnaden kommer att byggas av trä från hållbart skogsbruk och eco-betong som båda bidrar till ett minskat CO2 utsläpp än från konventionellt byggande. Förslaget visar ett intressant och innovativt koncept för storvillan, där en enkel och tydlig form av en kub ges möjlighet till flexibelt boende med en kombination av generationsboende/blandad familjekonstellationsboende samt eventuellt uthyrning eller sammanslagning av ytor till flexibla storlekar. Taket får en väl tilltagen terrass som kan nyttjas för odling och rekreation. Byggnadens volym medger en flexibel placering i det fysiska rummet och kan anpassas till topografin vilket möjliggör bevarande av befintlig natur. Kuben kläs med svart stående träpanel i olika bredder och djup för att skapa ett varierat uttryck och upplevelse av olika valörer. Fönsterbanden ger en horisontalitet och förstärker kubens form. Terrassens räcke är en förlängning av träfasaden och hjälper till att bilda ett intryck av en hel kub. Föreslagen byggnad kan med fördel placeras i någon av de naturnära kvarteren.”

Mjölonet 1 – Solhemsgruppen AB – ”Livsplusset”

Solhemsgruppen AB tillsammans med Skanska Sverige AB har med sitt förslag ritat på flerbostadshus. Det föreslagna kvarteret Mjölonet 1 innebär att viss ändring i dispositionen kommer att behöva ske utifrån tävlingsförslaget. Förslaget på Nyponet 1 innebar sammanlagt 70 lägenheter. Total BTA 5 403 kvm. Arealen för Mjölonet 1 är större än Nyponet 1. Fastighetens areal: 7 640 kvm.

Juryns motivering:

”Vill bygga Kalmars första netto noll bostadshus, vilket verkligen skulle vara en fjäder i hatten för staden. Detta innebär en väl utförd livscykelanalys som både tittar på material, uppvärmning och utförande. Bidraget kommer också att använda biokol i all sin markförbättring vilket binder kol i marken och ytterligare kommer att minska klimatpåverkan av bygget.

Skanska tillsammans med Solhemsgruppen har visat ett intresse att inte bara vara byggherre utan samarbetar även med en rad andra aktörer, bland annat med Kalmar Energi och Linnéuniversitetet för att forska vidare kring uppkoppling.

Byggnaden kommer att byggas av eco-betong och i möjligaste mån av återbrukat material.

Byggnadernas uttryck har karaktären av stadskvarter. Den varierade färgsättningen hjälper till att få ett varierat uttryck.”

Josefine Blomlöf
Exploateringsingenjör

Karin Löfström
Strateg – ekologisk hållbarhet

Maria Houmann
Stadsarkitekt