

Handläggare  
Josefine Blomlöf  
50088

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum  
2022-06-14

Ärendebeteckning  
KS 2021/1213

Kommunstyrelsen

## Markreservation på del av fastigheten Kläckeberga 10:1, dagligvaruhandel etc.

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar, i enlighet med kommunledningskontorets förslag, att bevilja markreservation på del av fastigheten Kläckeberga 10:1 för Trophi Fastighets AB (org:nr 556914-7647) och Kvarnstaden Kalmar AB (org:nr 559278-7971).

Markreservationen ska gälla till och med den 31 mars 2023.

### Bakgrund

Under årets tre första månader har en markanvisningstävling för dagligvaruhandel etc. i Snurrom pågått. Området som har berörts har varit inom fastigheterna Kläckeberga 10:1 och Krafslösa 5:1 längs med Norra vägen och söder om den kommande bad- och friskvårdsanläggningen. Det har förtydligats i tävlingen att markanvisningen inte avser hela området utan endast en del av det. Ett område som ska täcka in utrymmet för dagligvaruhandel samt bostäder ovanpå och eventuell annan verksamhet/kontor plus de ytor som krävs för parkering, utemiljö, in- och utlastning etc.

Juryn har bestått av tjänstepersoner på mark- och exploateringsenheten samt kommunens stadsarkitekt.

Det inkom åtta bidrag som alla, på olika sätt, tagit sig an uppgiften och presenterat väldigt bra och genomarbetade förslag. Utgångspunkten har varit en tävling med få kriterier, riktlinjer och förutsättningar. Därför har varje tävlingsdeltagare fått ett mötestillfälle tillsammans med mark- och exploatering samt stadsarkitekt, så att bidragets innehåll har kunnat säkerställas.

Syftet med markanvisningstävlingen har varit att i ett tidigt skede hitta en aktör som visar på stabilitet och en god genomförbarhet i sitt förslag och via sin



organisation. Att hitta en aktör som bidrar till att utveckla ett kommande centrum i Snurrom på ett hållbart sätt med en god gestaltning.

En samlad bedömning av förslagen har gjorts utifrån i första hand kriteriet genomförbarhet och stabilitet i organisation och konstellation mellan byggaktör och etablerare för dagligvaruhandel. Därutöver har en bedömning gjorts 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 ha kunnat visa på referensobjekt med god gestaltning alternativt skisser som visar på materialval, utformning har varit positivt i utvärderingen. I gestaltningen har även hänsyn tagits till den universella utformningen och den sociala hållbarheten.

### **Förslaget ”Framtidens Snurrom – Stadsliv i samverkan”**

Trophis Fastighets AB tillsammans med Kvarnstaden AB och MultiBygg sydost AB har inkommit med ett bidrag som är ritat av arkitektfirman Fritzell & Pantzar arkitektur AB. Trophi är nya i Kalmar vad gäller nyetablering, men har en stabil grund som fastighetsbolag inom dagligvaruhandeln med tredje AP-fonden som ägare. Kvarnstaden är ett projektutvecklingsbolag under Multibygg, med pågående projekt i Kalmar.

Bidraget innehåller en idé om hållbara Snurrom med fokus på sparade grönområden i stället för markparkeringar, solceller och gröna tak, en modern mobilitet som ska underlätta för hållbara transporter och en god förvaltning av vattnet genom möjlighet till innovativa lösningar med recirkulering av dagvatten och avloppsvärmeväxlare. Byggnationen kommer att vara som lägsta miljöbyggnad silver.

Även den sociala hållbarheten har fått stort fokus i bidraget. Ett genomgående tema för projektet är att skapa naturlig kontakt människor emellan, men också mellan stad och natur, arbete och fritid. Bostäderna ska vara i blandad upplåtelseform. Den universella utformningen visar sig genom att det ska vara enkelt för alla att ta del av områdets mervärden, de gröna gårdarna, takterrassen och de sociala mötesplatserna.

Bidraget utgår från en placering söder om bad- och friskvårdsanläggningen. Parkeringslösning är ritad i två plan som sparar mark för grönska och offentliga torg. Kommersiella lokaler finns på entréplan på sammanlagt cirka 2 600 kvm inklusive dagligvaruhandel. På de övre våningarna är det bostäder inritat och taken har delvis försetts med växthus.

### **Juryns bedömning av förslaget:**

*”Genom att i det inlämnade förslaget och i en muntlig presentation gett en gedigen analys av uppdraget och platsens betydelse. Med en beskrivning av processen framåt för ett gott resultat har förslagsställaren visat på en tydlig förståelse för uppdraget och dess komplexitet. Förslaget anger att ett gestaltningsprogram för kvarteren ska tas fram i kommande detaljplanearbete, ett samarbete genom processen samt ett långsiktigt förvaltande borgar för ansvarstagande över*

*tid för att ge en levande, trygg och attraktiv stadsdel. Hänsyn har tagits till befintliga naturvärden bestående av en karaktäristisk ekdunge. Dagligvaruhandeln beskrivs som en urban generator där närhet till den nya bad-och friskvårdsanläggningen ger synergieffekter.”*

Området för markanvisningen är cirka 8 000 kvadratmeter inom streckad linje på bilagd karta, men kommer att definieras allt eftersom detaljplanearbetet fortlöper. Då mycket är osäkert i detta skede vad gäller bullerfrågor, väganslutningar, ombyggnationer av befintliga vägar, markförhållanden, dagvattenhantering, naturvärden, befintliga ledningar etc, är den situationsplan som presenteras i förslaget att se som en tidig idé för området.

Markreservationen ska gälla till och med den 31 mars 2023. Ambitionen är att därefter teckna ett markanvisningsavtal, beroende på hur långt detaljplanearbetet har kommit.

Josefine Blomlöf  
exploateringsingenjör

Maria Houmann  
stadsarkitekt

Bilagor:  
Karta  
Förslag