



LULEÅ  
KOMMUN

# INBJUDAN MARKANVISNING Del av Mjölkudden 3:42 och Pontonen 2







Foto: Peter Rosen

# VÄLKOMMEN TILL LULEÅ!

**Luleå kommun bjuder in till markanvisning i anslutning till Mjölkudden centrum vid den nordvästra infarten till Luleå. Projektet möjliggör byggande av bostäder, kontor, hotell och centrum-verksamhet.**

Luleå är residensstad i Norrbottens län och en stad som ständigt utvecklas. Från industristad med järnverket som symbol till universitetsstad och regioncentrum med datacenter som pricken över i. Med de nya satsningarna på innovativ och grön industri riktas nu blickarna mot norra Sverige.

Många vill därför bo och verka i Luleå och detta skapar en stabil marknad med stor efterfrågan. Det råder en stark politisk enighet om att det enskilt största hindret för fortsatt expansion är bristen på bostäder. Att bygga fler bostäder är därför högt prioriterat och i linje med kommunens Vision Luleå 2040.



## STADSDELEN MJÖLKUDDEN

Markanvisningsområdet angränsar Mjölkudden centrum i sydväst. Centrumet ger service åt de ca 3 600 personer som bor på Mjölkudden, men även till boende i Notviken, Tuna och övriga stadsdelar. Där finns bland annat livsmedelsbutik, restauranger och gym. I närheten ligger även ett vård- och omsorgsboende samt ett trygghetsboende.

Bostäderna inom Mjölkudden är framför allt byggda under 1960-talet. Stadsdelen domineras av bostadsrätter men det finns också större villakvarter och hyreshusområden.

För Mjölkudden centrum görs nu en ny detaljplan. Den medger kontor, bostäder och lokaler för matbutik mm. Att skapa trivsamma och funktionella allmänna platser i och kring det nya centrumet för en växande stadsdel är prioriterat i detaljplanen.



**Avstånd till Luleå centrum: 2 km**  
**Avstånd till Luleå Tekniska Universitet: 2,5 km**  
**Avstånd till Storheden: 5 km**

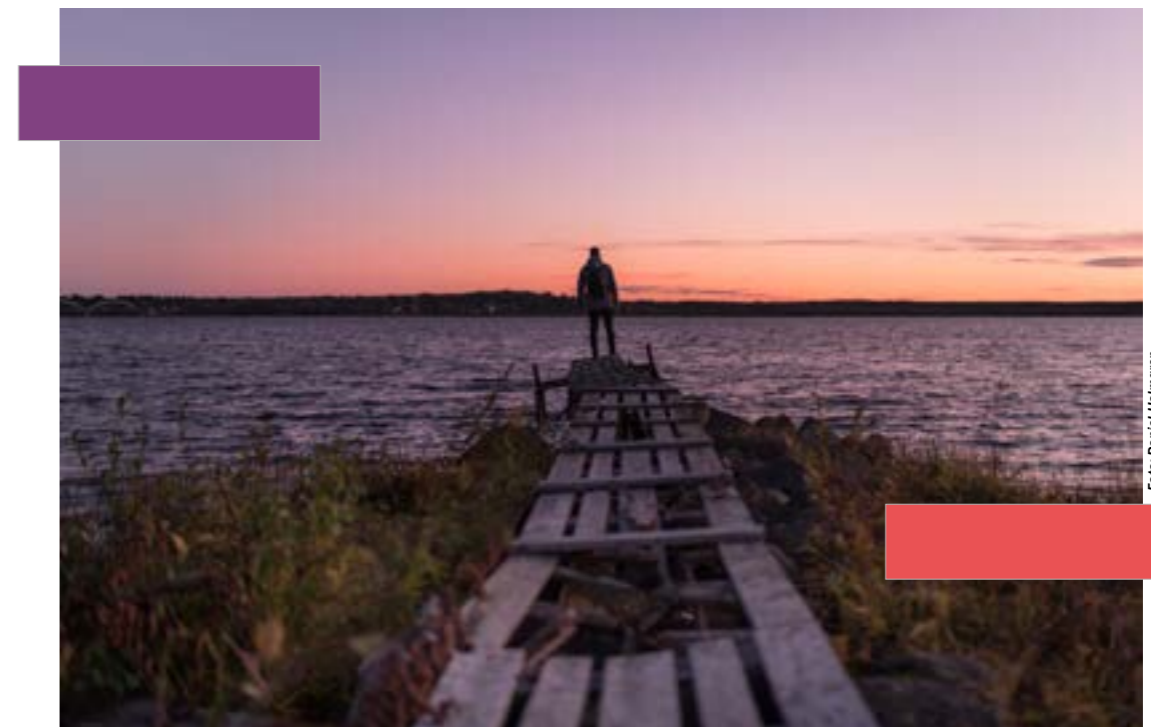


Foto: Daniel Holmgren



# MARKANVISNINGSMRÅDET

Området ligger vid den nordvästra infarten till Luleå centrum invid Bodenvägen vid Mjölkuddsrondellen.

Området för markanvisning är cirka 9 000 kvadratmeter och omfattar fastigheten Pontonen 2 och del av fastigheten Mjölkudden 3:42.

Stadsdelen Mjölkudden är i huvudsak byggd på tidigare jordbruks- och betesmark. Spår av odlingslandskapet finns fortfarande kvar såsom vägsträckningar, stengärdesgårdar och äldre träd av blandade sorter.

Inom aktuellt planområde finns rester av en stengärdesgård och en tidigare gräns mellan åker/äng som idag är gång- och cykelväg. Historiska spår som ska bevaras inför framtiden är skyddade i detaljplanen.

Mjölkudden centrum karaktäriseras än idag av 1960-talets stadsplanering och arkitektur. Ett bra tidstypiskt exempel är punkthuset med gulputsade fasader och en stor formkänsla.

I sin kulturmiljökontext är Mjölkuddens bebyggelse med närhet till natur, älv och grönområden särskilt betonad och viktig.



## DETALJPLANEN FÖR OMRÅDET

Detaljplanen för området vann laga kraft i mars 2024 och möjliggör för bostäder, hotell, kontor samt centrumverksamhet i markplan. Detaljplanens bebyggelseområden anger högsta totalhöjder på 5, 15,5 respektive 45 meter. Byggnadernas största bruttoarea regleras till 150, 2 500 och 11 000 kvadratmeter.

Då området angränsar till Bodenvägen måste ett högkapacitetsräcke och en sammanhängande tät carport, garage eller plank med en lägsta höjd på 3 meter uppföras.

Inom planområdet finns höga kultur- och naturvärden i form av en äldre stengärdesgård och ett antal träd. Dessa ska bevaras och bibehållas i största möjliga mån.

## GESTALTNINGSPROGRAMMET

Till detaljplanen finns ett gestaltungsprogram som arbetades fram, i samarbete med dåvarande byggaktör och dennes arkitekt, utifrån det tidigare markanvisade förslaget. Gestaltungsprogrammet är inte juridiskt bindande utan är en vägledning för den kommande bebyggelsens karaktär och kvalitet.



## UNDERLAG

Luleå kommun tillhandahåller följande underlag:

- Detaljplan PL503
- Gestaltungsprogram
- Handbok Luleå grönytefaktor och beräkningsverktyg
- Riktlinjer markanvisning
- Parkeringsnorm för cykel och bil
- Geoteknik/Miljöteknik
- Trafikbullerutredning
- Riskanalys
- Dagvattenutredning



# VI SER FRAMFÖR OSS...

## VÄL GESTALTAD LIVSMILJÖ

Området markerar ankomsten till Mjölkudden och ligger i blickfånget från entrén till Luleå stadskärna. Här vill vi mötas av bebyggelse som annonserar läget genom en karaktärsfull och samtida arkitektur som uttrycker styrka och omtanke. Bebyggelsen knyter även an till Mjölkudden centrumskarakteristiska 1960-tals arkitektur.

Bebyggelsen tar för sig med hänsyn till platsens historiska spår, omtanke om klimatet, människor, djur och natur. Byggnaderna trappas ner mot villabebyggelsen för att möta upp dess låga skala. Fasaderna utfor-

mas i trä med omsorg om detaljer, där det nya ska samsas med det befintliga.

Både befintliga och nya inslag av konst och kulturarv kan skapa mervärden på platsen. Det kan vara genom inslag i gestaltningen, detaljer eller samband.

Gården är lummig och det är nära till hands att ta cykeln till universitet eller till stan. I närområdet finns fina badplatser, offentlig konst och trevliga restauranger. Det är nära till såväl stadens puls som till rogivande natur.



Foto: Shutterstock



Foto: Burban Studios



Foto: Luleå kommun

## HÅLLBARHET

Ett av kommunens övergripande mål är att minska klimatpåverkan genom att främja hållbara lösningar. Vi ser positivt på en ökad cirkuläritet gällande materialval och byggvaror.

Närheten till ett väl utbyggt gång- och cykelnät och kollektivtrafik med god turtäthet, förenklar ett hållbart resande och vardagsliv. För att främja cykel ser vi att förvarning av cyklar finns inarbetade i förslaget.

## MÅNGFALD OCH VARIATION

Området ligger inom Mjölkudden centrum där bostäder, butiker och service samsas. Vi ser framför oss ett område där även naturvärdena tillvaratas och därigenom förstärker platsens värden. Tillskapande av ytterligare bostäder i området medverkar till kommunens mål att skapa plats för fler Luleåbor.

Komplement med arbetsplatser, hotell och centrumverksamhet ses som positivt då blandningen bidrar till mångfald, variation och en levande stadsdel.



Foto: Frank Rizo

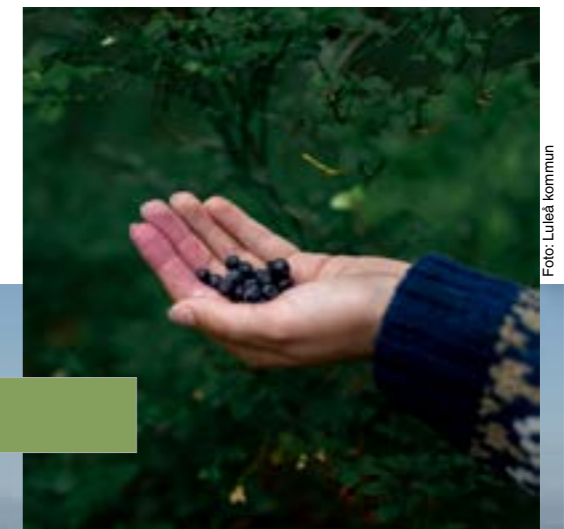


Foto: Luleå kommun

# KRITERIER OCH MERVÄRDEN

SKA-KRAV	BESKRIVNING
<b>Följa framtagna detaljplan</b>	Inlämnat förslag ska följa gällande detaljplan.
<b>Beskrivning av konceptet</b>	Beskrivning av de bärande utformningsidéerna i förslaget, antal bostäder och annan verksamhet. Konceptet redovisas i skisser och beskrivande text.
<b>Redovisning av parkeringslösning för cyklar och bilar</b>	Redovisar en genomförbar lösning för parkering. Lösning av parkeringar för rörelsehindrade och besökare ska också redovisas.
<b>Beskrivning av gårdsmiljöns gestaltning</b>	Redovisa hur gårdsmiljön gestaltas och hur den bidrar till en god livsmiljö. Gårdsmiljön redovisas i skisser och beskrivande text om ställningstagande kring grönytor, dagvatten, lekvärden och mötesplatser.
<b>Beskrivning av hur byggaktörens hållbarhetsmål konkretiseras i projektet</b>	Många byggaktörer arbetar redan med hållbarhetsmål. Vi vill därför se hur byggaktörens egna mål konkretiseras i projektet.
<b>Beräkning av grönytefaktor</b>	I Luleå används grönytefaktor för att stödja arbetet med grönska och ekosystemtjänster på kvartersmark. Redovisa grönytefaktor och områdets friyta.

MERVÄRDEN	BESKRIVNING
<b>Återbrukat material i byggnader</b>	Kommunen ser med fördel att återbrukat material eller byggvaror används vid byggnation.
<b>Konstnärlig medverkan</b>	Kommunen tillämpar enprocentsregeln vilket innebär att en procent av budgeten ska gå till konstnärlig gestaltning vid kommunala byggnationer. Kommunen ser positivt på konstnärlig gestaltning i detta projekt.
<b>Upplåtelseform och storlek på boende</b>	En blandning av upplåtelseformer och storlekar på bostäder eftersträvas.
<b>Mobilitet</b>	Beskriv eventuella mobilitetsåtgärder som avses genomföras för att minska behovet av bilparkeringsplatser.

# LÄMNA IN ETT FÖRSLAG

SENAST  
25 APRIL  
2025

För att delta i markanvisningen ska ni lämna in ett förslag för utveckling av området. Förslaget ska redovisa projektiden för föreslagen bebyggelse och dess relation till omgivningen samt beskrivning av företaget och projektet. Redovisningskrav enligt nedan:

INLÄMNING	BESKRIVNING
<b>Beskrivning av förslaget</b>	Beskriv de bärande utformningsidéerna i förslaget, antal bostäder, bruttoarea, byggnadsarea och upplåtelseform. Om förslaget innehåller hotell, kontor och/eller centrumverksamhet ska även dessa beskrivas på samma sätt.  Beskrivning av hur byggaktören avser uppfylla kraven och mervärdena. Beräkning av grönytefaktor enligt beräkningsverktyg i excel.
<b>Ritningar och illustrationer</b>	Situationsplan – med byggnader, entréer och tomt.  Fasad- och sektioneritningar – redovisning av bebyggelsens utformning, fasad- och takmaterial.  Minst två karaktäristiska sektioner där man kan se mötet med omgivande gator och bebyggelse.  Illustrationer – redovisa minst ett gatuperspektiv samt ett perspektiv sett från Mjökuddsrondellen/Bodenvägen.
<b>Beskrivning av byggaktören och dess genomförandeförmåga</b>	Kort beskrivning av företaget. Ange organisationsnummer och kontaktperson.  Beskrivning som visar att byggaktören har möjlighet att genomföra sin projektidé. Namnsatt uppdragsorganisation inklusive arkitekt, landskapsarkitekt.  Redovisa tidplan för genomförandet.  Redovisa två relevanta referensprojekt.
<b>Omfattning</b>	Förslaget får maximalt omfatta åtta sidor i A3.

## ANMÄL DITT INTRESSE

Anmäl ditt intresse för markanvisningen för del av Pontonen 2 och del av Mjökudden 3:42 KLF 2025/358 genom att fylla i webbformuläret du hittar på sidan: [lulea.se/pontonen](https://lulea.se/pontonen)

# PROCESS & TIDPLAN

Markanvisningsprocessen följer Luleå kommuns riktlinjer för markanvisning. Nedan beskrivs hur inlämning, bedömning och tilldelning kommer att ske.

## UTVÄRDERING OCH BEDÖMNING

Utvärdering av inlämnade förslag sker gemensamt av en grupp tjänstepersoner från Luleå kommun. De inlämnade förslagen bedöms utifrån angivna SKA-krav, samt övriga bedömningspunkter som kan ge mervärden. Dessa faktorer vägs samman i en slutlig bedömning av den totala helheten i förslaget.

Samtliga förslagsställare som uppfyller SKA-kraven kommer att erbjudas möjlighet att presentera sitt förslag närmare vid en träff med kommunen. Motiveringen till varför en byggaktör tilldelas marken eller inte, samt hur målsättningen uppfyllts, kommer att dokumenteras.

## MARKANVISNINGSAVTAL TILL FÖRVÄRV

När utvärderingen är klar kommer kommunen och den utvalda byggaktören att teckna ett markanvisningsavtal som bland annat reglerar ansvar, kostnader och villkor för förvärv. Markanvisningsavtalet ska beslutas politiskt. Köpeavtalet kommer att villkoras med en skyldighet att påbörja byggnation i väsentlig omfattning inom viss tid. Detta innebär att byggherren inte erhåller full lagfart innan villkoret är uppfyllt.

Kommunen förväntar sig påbörjande av projektering och förberedelser för bygglov så snart markanvisningsavtalet är beslutat.

# EKONOMI

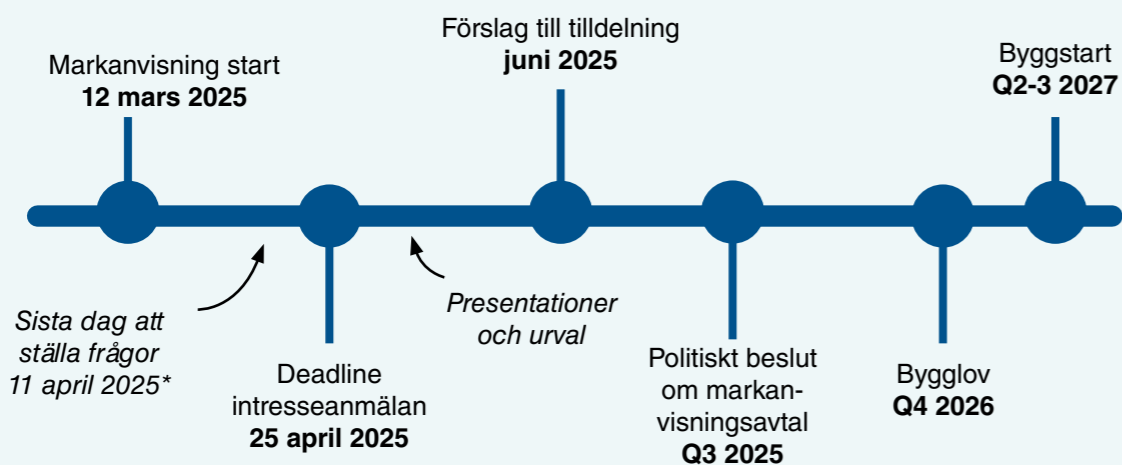
Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning och bekostar avstyckning av det förvärvade området. Byggherren svarar för samtliga kostnader förenade med byggnationen så som planavgift, avgifter för bygglov, VA-anläggningsavgift, elanslutning, lagfart m.m. i enlighet med gällande taxor.

Utifrån utförd värdering är det aktuella priset på kvarteretsmarken följande (kr/m<sup>2</sup> BTA):

- Bostäder: 2 000
- Hotell: 1 800
- Kontor: 1 800
- Centrumverksamhet: 1 800

Prissättning för radhus utgår inte från bygg rätt utan prissätts enligt rådande princip utifrån en enhetstaxa om 375 000 kronor per radhus.

Värdetidpunkten är februari 2025, vilket betyder att marknadsvärdenivån är bedömd utifrån det marknadsläge som råder vid värdetidpunkten. Inför en försäljning av marken görs en bedömning om marknadsvärdet har förändrats från avtalstidpunkten och därför ska justeras.



\*Inkomna frågor och svar kommer att publiceras på kommunens webbplats [lulea.se/markanvisningar](http://lulea.se/markanvisningar).



# KONTAKT

## KONTAKTPERSONER

### Sara Björklund

Mark- och exploateringsingenjör

sara.bjorklund@lulea.se

0920-45 39 18

### Emma Hietala

Mark- och exploateringsingenjör

emma.hietala@lulea.se

0920-45 32 29

## FRÅGOR

Har du frågor som rör denna markanvisning? Skicka dina frågor via webbformuläret på [lulea.se/pontonen](https://lulea.se/pontonen)

Samtliga frågor och svar till dessa kommer därefter att publiceras anonymt på samma sida. Sista dag att lämna in frågor för att vi ska hinna garantera ett svar är den **11 april 2025**.