



LULEÅ  
KOMMUN

INBJUDAN MARKANVISNING

# Kv Cylindern och Vagnen





Foto: Peter Rosén

**Luleå kommun bjuder in till markanvisning på bostadsområdet Notviken. Området ligger vid den västra infarten till Luleå centrum invid Bodenvägen. Här ges möjlighet att bygga flerfamiljshus, radhus och kedjehus inom två nya kvarter.**

# VÄLKOMMEN TILL LULEÅ!

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 NOTVIKEN

Stadsdelen Notviken består av delområdena Tuna, Gamla Notviken, Notviksstan och Jernstan.

Notviken tillkom i stor utsträckning i samband med lokverkstaden som uppfördes 1912 av Statens järnvägar. Lokverkstäderna sysselsatte som mest 500 personer och nya kvarter med villabebyggelse tillskapades för att svara på behovet av bostäder åt arbetarna. Mellan åren 1883-1907, innan lokstallarnas och arbetarbostädernas tillkomst, användes området som övningsplats för Norrbottens fältjägarkår och Norrbottens regemente.

Markanvisningsområdet ligger inom delområdet Gamla Notviken där huvuddelen av bostäderna är småhus. Idag bor ca 2600 personer inom Notviken varav 840 personer bor inom Gamla Notviken.



Flygfoto från 1960-talet.



Foto: Stadsarkivet Luleå kommun

Vy över Notviken och Tuna från år 1966.

## KORT FAKTA

Avstånd till Luleå centrum: 4 km  
Avstånd Universitetsområdet: 2 km  
Avstånd till Storheden: 3 km

# BESKRIVNING AV OMRÅDET

Området ligger vid den västra infarten till Luleå centrum invid Bodenvägen vid cirkulationsplatsen Rostbollen som har kommit att bli ett känt landmärke med konstverket The Opposite Sphere från år 2007.

Områdena för markanvisning är en del av fastigheten Notviken 4:40. De är två olika kvarter. Kvarteret Cylindern är ca 10 000 m<sup>2</sup> och Vagnen ca 6000 m<sup>2</sup>.



Boggiegatan och siktlinje mot Rostbollen



Bromsargatan



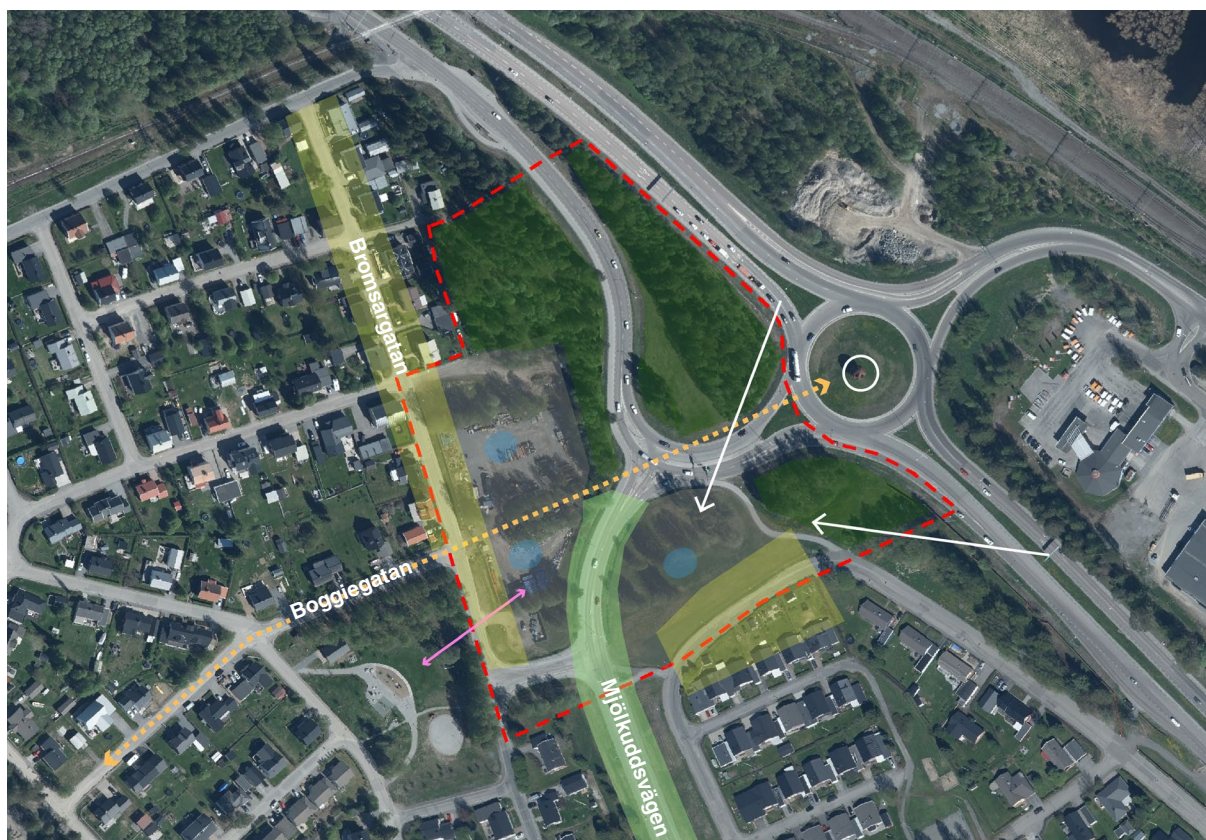
Nya kvarter Vagnen och Notviksvägen









I väster och söder angränsar kvarteren till befintliga bostadsområden med småhusbebyggelse i en till två våningar. I väster finns Notvikesparken med lekplats för små och stora barn.

I Boggiegatans förlängning, tvärs igenom en befintlig trädunge inom planområdet, är Rostbollen synlig. Detta bedöms som en värdefull siktlinje då Rostbollen kommit att utgöra ett konstnärligt element i landskapet som markerar platsen och bidrar till orienterbarhet och igenkänning. Boggiegatan tillhandahåller åt väster närmsta koppling mellan planområdet och älven. Angränsande villa-bebyggelse samt Bromsargatan har en småskalig och gemytlig karaktär där det bedöms

viktigt att en anpassning utifrån skala och volym görs för den nya bebyggelsen. Befintlig grönska tillhandahåller värden för landskapsbilden och den biologiska mångfalden. Ytterligare förutsättningar är att förstärka och anknyta till stråket längs Mjölkuddsvägen med plantering av allé samt att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Kartan nedan visar identifierade kvalitéer och viktiga förutsättningar för utvecklingen inom planområdet.



- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Anpassning till skala och karaktär mot befintlig bebyggelse och gaturum |  Gröna strukturer som kan förstärkas stråk Mjölkuddsvägen plantering |  Lekplats och park, värdeskapande om ny bebyggelse kopplar mot parken |
|  Värdefull natur för ekosystemtjänster                                   |  Siktlinje rostbollen samt koppling till älven                       |  Lokal dagvattenhantering   |
|  Ny kvartersmark och bebyggelse  |  Rostboll och landskapsbild Bodenvägen                               |  |

## PLANFÖRSLAGET

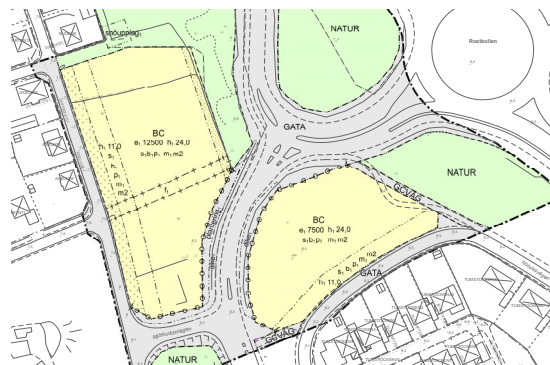
I den här markanvisningen provar Luleå kommun ett nytt arbetssätt där ramarna för den nya bebyggelsen redan är satta i ett planförslag som varit på samråd. Det fortsatta planarbetet kommer att ske i dialog med den eller de aktörer som tilldelas markanvisningen för att kunna forma planförslaget efter mer specifika förutsättningar.

Planförslaget möjliggör för ny bostadsbebyggelse och bostäderna kompletteras även med användningen centrum i markplan. Förslaget möjliggör en byggrätt om 12 500 m<sup>2</sup> bruttoarea inom kvarteret Cyldern och 7500 m<sup>2</sup> bruttoarea inom kvarteret Vagnen.



Bebyggelsens placering regleras med prickmark samt att byggnaderna ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns. Nya byggnader ska placeras på sådant sätt att de ger en mer bullerskyddad miljö åt sydöst. Delar av kvarteretsmarken tillåts ha byggnadskroppar upp till 7 våningar, nockhöjd på 24 m. Kommunen ser positivt på val av träbjälklag och är villiga att justera höjdangivelsen i senare skede i det fall träbjälklag skulle innebära andra dimensioner.

Ny bebyggelse bör trappas i nivåer mot angränsande villabebyggelse för att bättre möta upp mot dess mer lägre skala, samt för att minimera negativa effekter i form av skuggning, insyn m.m. Mot Bromsargatan och Notviksvägen regleras nockhöjden på den nya bebyggelsen till 11 m. För utförligare beskrivning av planförslaget se planhandlingarna.



## UNDERLAG

- Planförslag pdf och dwg
- Grundkarta
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Riskutredning farligt gods
- Utdrag från geoarkivet
- Parkeringsnorm

### Övriga underlag

- Översiktsplan 2021
- Riktlinjer markanvisning

# VI SER FRAMFÖR OSS...

## VÄL GESTALTAD LIVSMILJÖ

Området annonserar ankomsten till Luleå tätort och början på den centrala stadsbygden. Här vill vi mötas av en gestaltning som ger ett varmt och mänskligt intryck. Bebyggelsen mot Bodenvägen behöver både utgöra skydd och vara en välkomnande framsida.

Bostadsgårdarna bildar oaser, skyddade från trafikbuller och med goda sollägen mot söder och väster. De är sociala mötesplatser med lekmiljöer i stället för lekplatser där grönska och multifunktionella ytor skapar goda kvalitéer för de boende.

Det nya ska samsas med det befintliga. Bebyggelse trappas ner mot villabebyggelse för att möta upp mot dess låga skala. Det nya och det gamla bildar tillsammans en småskalig karaktär i ett tryggt och trevligt gaturum.

I närheten ligger Lokstallarna i norr, Rostbollen i öster och i väster älven med sin historia av flottningsverksamhet. Både befintliga och nya inslag av konst och kulturarv kan skapa mervärden på platsen. Det kan vara genom inslag i gestaltningen, detaljer eller samband.

---

## HÅLLBARHET

För att främja ett nytt arbetssätt och ökad cirkuläritet gällande material vill vi se att återbrukade material eller byggvaror används.

Dagvattenhanteringen är en naturlig del av utemiljön och kan kombineras med andra funktioner.

Kollektivtrafiken trafikerar området med god turtäthet och gång- och cykelnät är väl utbyggt. Vi ser därför att det kan finnas möjlighet att ordna med bilpool, cykelpool eller något annat som innebär att de boende inte är lika beroende av att äga en egen bil. För att främja cykel ser vi att förvaring av cyklar finns inarbetade förslaget.

Byggaktören visar hur deras egna hållbarhetsmål konkretiserar sig i projektet.

## MÅNGFALD OCH VARIATION

Området ligger inom Gamla Notviken där huvuddelen av bostäderna är villor. Komplement med flerbostadshus och radhus bedöms positivt då en blandning ger mångfald och variation. Det möjliggör byte av bostad inom samma område utifrån olika skeden i livet.

Närheten till universitetsområdet gör det även intressant för mindre lägenheter vilket skulle ge en chans till att inkludera studenterna i Luleå som stad och samhälle bortom campus.

# KRITERIER OCH MERVÄRDEN

SKA-KRAV	BESKRIVNING
<b>Följa framtaget planförslag</b>	Ramarna för den nya bebyggelsen är satta i ett planförslag som bifogas som underlag. Inlämnat förslag ska följa framtaget planförslag.
<b>Friyta</b>	Friytan inom vardera kvarter ska vara minst 1/4 av total bruttoarea för bostäderna.
<b>Återbrukat material i komplementbyggnader</b>	För att främja ett nytt arbetssätt och ökad cirkularitet gällande material vill vi se att återbrukade material eller byggvaror används i komplementbyggnaderna.
<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>Utrymme för dagvattenhantering ska finnas på egen kvartersmark och bostadsgård</b>	Redovisa tänkbara ytor och lösningar för dagvatten- och snöhantering inom kvartersmarken.
<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.

MERVÄRDEN	BESKRIVNING
<b>Väl gestaltad livsmiljö</b>	Redovisa i skisser och beskrivande text hur inlämnat förslag är i linje med det som kommunen ser framför sig avseende väl gestaltad livsmiljö.
<b>Upplåtelseform och storlek på boende</b>	En blandning av upplåtelseformer och storlekar på bostäder eftersträvas.
<b>Beskrivning av bostadsgårdarnas gestaltning och hur de bidrar till en väl gestaltad livsmiljö.</b>	Bostadsgården redovisas i skisser och beskrivande text om ställningstaganden kring grönytor, dagvattenhantering, lekvärden och mötesplatser.
<b>Återbrukat material i huvudbyggnader</b>	Kommunen ser med fördel att återbrukat material eller byggvaror även används i huvudbyggnaderna.
<b>Mobilitet</b>	Beskriv hur cykelförvaring har inarbetats i förslaget. Beskriv eventuella mobilitetsåtgärder.



# LÄMNA IN ETT FÖRSLAG

Senast  
tisdag  
14 nov  
2023

För att delta i markanvisningen ska ni lämna in ett förslag för utveckling av området. Förslaget ska redovisa projektiden för föreslagen bebyggelse och dess relationen 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, upplåtelseform.  Beskrivning av hur byggaktören avser uppfylla kraven och mervärdena.
<b>Val av kvarter</b>	Ange ert önskemål om ni vill utveckla ett eller båda kvarteren. Motivera. Motiveringen kan exempelvis utgå från gestaltning av kvarteren, fördelar för en viss upplåtelseform, bedömd målgrupp, byggnadsteknik, anpassning till marknivåer, energisynpunkt eller boendekostnad.
<b>Ritningar och illustrationer</b>	Situationsplan – med byggnader, entréer och tomt  Typ fasad- och sektionsritningar – redovisning av bebyggelsens utformning, fasad- och takmaterial  Minst 2 karaktäristiska sektioner, där man kan se mötet med omgivande gator och bebyggelse  Illustrationer – redovisa minst ett gatuperspektiv samt ett perspektiv sett från Rostbollen/Bodenvägen
<b>Beskrivning av byggaktören och dess genomförandeförmåga</b>	Kort beskrivning av företaget, inklusive organisationsnummer och kontaktperson.  Beskrivning som visar att byggaktören har möjlighet att genomföra sin projektidé. Namnsatt uppdragsorganisation, inklusive arkitekt, landskapsarkitekt. Organisationen får sedan inte förändras utan kommunens skriftliga godkännande.  Redovisa tidplan för genomförandet.  Relevanta referensprojekt, 1-2 st.
<b>Omfattning</b>	Förslaget får <b>maximalt omfatta åtta sidor i A3.</b>

## Märk intresseanmälan

Markanvisning kv Cylindern och Vagnen KLF 2023/1273

# TIDPLAN & PROCESS

## UTVÄRDERING

Förslagen kommer att bedömas av en grupp tjänstepersoner från Luleå kommun. Samtliga förslagsställare som uppfyller ska-kraven kommer att erbjudas möjlighet att presentera sitt förslag närmare vid en träff med kommunen. Utgångspunkten kommer att vara hur väl de olika förslagen svarar mot beskrivningen av den bebyggelse som kommunen ser framför sig, ska-kraven och de mervärden som finns listade.

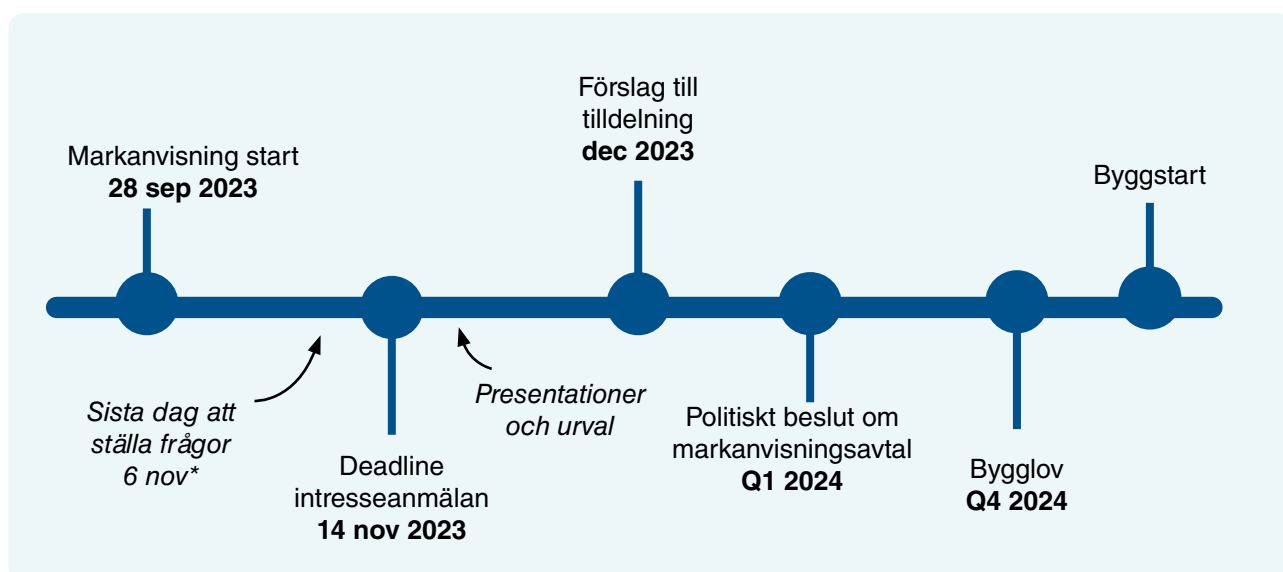
## MARKANVISNINGSAVTAL TILL FÖRVÄRV

När utvärderingen är klar kommer den eller de utvalda byggaktörerna att teckna ett markanvisningsavtal som reglerar ansvar, kostnader och villkor för förvärv.

Markanvisningsavtalet ska efter under-tecknande beslutas politiskt. Köpeavtalet kommer att villkoras med en skyldighet att påbörja byggnation i väsentlig omfattning inom viss tid efter detaljplanen vunnit laga kraft. Detta innebär att byggherren inte erhåller full lagfart innan villkoret är uppfyllt. Kommunen förväntar sig påbörjande av projektering och förberedelser för bygglov så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

## DETALJPLANERING

I den här markanvisningen provar kommunen ett nytt arbetssätt och har därför satt ramarna för den nya bebyggelsen i ett planförslag som varit på samråd. Syftet med det nya arbetssättet är att bjuda in aktörerna och påverka planläggningen inför att detaljplanen ställs ut för granskning och därefter antas politiskt.



\*Inkomna frågor och svar kommer att publiceras på kommunens hemsida.

## EKONOMI

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

Utifrån utförd värdering av marken har priset på kvartersmarken satts till följande:

- Flerbostadshus: 1 500 kr/m<sup>2</sup> BTA
- Centrumändamål: 1 500 kr/m<sup>2</sup> BTA

Prissättning för radhus utgår inte från byggrätt utan prissätts enligt rådande princip utifrån en enhetstaxa om 325 000 kr/radhus.

Värdetidpunkten är september 2023, vilket betyder att marknadsvärdenivån i år bedöms utifrån det marknadsläge som råder vid värdetidpunkten. Inför en försäljning av marken görs en bedömning om marknadsvärdet har förändrats från avtalstidpunkten och därför bör justeras.

# KONTAKT

## KONTAKTPERSON

Kontaktperson för markanvisningen är  
Johanna Lundmark,  
johanna.lundmark@lulea.se  
0920-45 30 00

## INLÄMNING

Intresseanmälan ska vara inkommen **senast den 14 nov 2023**.  
Skicka in förslaget till [stadsbyggnadsforvaltningen@lulea.se](mailto:stadsbyggnadsforvaltningen@lulea.se)  
Märk intresseanmälan:  
*Markanvisning kv Cylindern och Vagnen KLF 2023/1273*

## FRÅGOR

Har du frågor som rör denna markanvisning? Skicka dina frågor via webbförslagsformuläret på [www.lulea.se/cylindern\\_vagnen](http://www.lulea.se/cylindern_vagnen)  
Samtliga frågor och svar till dessa kommer därefter att publiceras anonymt.

Sista dag att lämna in frågor för att vi ska hinna garantera ett svar är den 6 november 2023.



**LULEÅ  
KOMMUN**