

Detaljplan för del av Porsön, Del av Porsön 1:405, F-kvarteret

Luleå kommun

Norrbottens län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Bakgrund

Samhällsbyggnadsutskottet (SBU) beslutade 2024-10-21 § 93 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för del av Porsön 1:405, Campus Luleå. Planuppdraget syftar till att pröva förutsättningarna för att möjliggöra utveckling av Luleå tekniska universitets Campus på Porsön.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

Hur samrådet och granskning bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). Standardförfarandet används om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har därför visats för samråd under perioden 27 november – 18 december 2025 och för granskning mellan 2026-03-09 till och 2026-03-30

Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Kommunstyrelseförvaltningens kontor. Planhandlingarna och information om samrådet och granskning har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare enligt sändlista.

Samråd har under arbetet med planförslaget även skett kontinuerligt med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Under granskningen inkom 12 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Vattenfall, 2026-03-10,
- Miljö och byggnadsnämnden, 2026-03-16,
- Statens fastighetsverk, 2026-03-19,
- Länsstyrelsen, 2026-03-24,
- Trafikverket, 2026-03-26,
- Gällivare skogssameby, 2026-03-30,

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Swedavia, 2026-03-10,
- Lantmäteriet, 2026-03-10,
- Sveriges Åkeriföretag, 2026-03-13,
- Cykelfrämjandet, 2026-03-22,
- Luleå Lokaltrafik, 2026-03-30,
- Luleå Tekniska Universitet, 2016-08-08.

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad och förkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på kommunstyrelseförvaltningen. Länsstyrelsens synpunkter redovisas i sin helhet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentarer: Yttrandet noteras.

Lantmäteriet

Planområdesgräns

Gränsbeteckning för planområdesgräns är felaktigt redovisad i plankartan och bör ses över.

Kommentarer: Plangränsens manéer korrigeras i enlighet med Lantmäteriets yttrande.

Befintliga byggnader inom prickmark

Lantmäteriet noterar att del av befintliga byggnader på Porsön 1:405 ligger inom prickmark som inte får förses med byggnad.

Enligt Boverket om en bestämmelse om att marken inte får bebyggas används på mark som redan är bebyggd så blir befintliga byggnadsverk planstridiga. Byggnadsverken eller den verksamhet som pågår på platsen påverkas dock inte direkt av att en ny detaljplan fått laga kraft utan befintlig bebyggelse får finnas kvar i strid mot planbestämmelsen. Det går därför inte att kräva omedelbar efterlevnad av en planbestämmelse så fort beslutet att anta planen fått laga kraft. Om byggnadsverket inte kräver lov som till exempel ett trädäck, kan byggnadsnämnden inte heller ingripa mot detta genom tillsyn så länge byggnadsverket inte stred mot PBL när det uppfördes. När det gäller lovpliktiga byggnadsverk får planstridigheten betydelse först när en ny lovpliktig åtgärd ska utföras, exempelvis att bygga till en befintlig byggnad. Eftersom en grundläggande förutsättning för att ta bygglov är att byggnaden som lovet rör är planenlig kan detta innebära hinder mot att få bygglov för tillbyggnaden. Rivs eller skadas byggnaden vid till exempel brand kan en bestämmelse om att marken inte får bebyggas hindra att byggnaden får återuppföras.

Det bör finnas en liknande upplysning i planbeskrivningen om detta.

Kommentarer: Befintliga byggnader inom planområdet ska rivras och ersättas med nya. De delar som ligger inom mark som inte får bebyggas är del av tillfälliga kontorspaviljonger.

Första steget i omvandlingen av universitetsområdet är att ersätta befintliga paviljonger i ett nytt läge i annan del av campusområdet, detta innebär därmed att planstridigheten inte faller ut.

Beskrivning av hur x-området ska byggas ut och skötas

I planen finns ett x-område utlagt och det finns på sidor 6 "Detaljplanens regleringar" och 18 "Fysisk miljö" i planbeskrivningen om att "kommun är väghållare". Däremot under avsnittet "fastighetsrättsliga frågor" saknas det redovisning om t.ex. hur x-område ska byggas ut och skötas.

Lantmäteriet vill här upplysa om följande vad gäller x-områden:

- Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på x-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området faller det därför rimligen på kommunen att ordna detta.

- Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-områden sedan man till exempel skapat rättighet för området.

Planbeskrivningen bör därför förtydligas så att rätt information finns på ett och samma ställe. Detta kan underlätta förståelse av planförslaget.

Kommentarer: I de x-områden där kommunen är väghållare är gatorna redan uppbyggda och detaljplanens genomförande för inte med sig några förändringar. Vad gäller x-området. Där rättighet bildas är kommunen medveten om vad det innebär för åtaganden för respektive part.

Redovisning om ledningar/rättigheter inom markreservat bör kompletteras

På sidan 8 i planbeskrivningen finns det en redovisning av berörda rättigheter. Det framgår dock inte hur dessa rättigheter är berörda av planförslaget. Det saknas även information om vilken typ av allmännyttiga ledningar som är tänkta att dras inom markreservatet eller om ledningar är befintliga. Det bör också anges vilken ledningshavare som är tänkt att dra sina ledningar inom markreservatet av följande skäl:

För u-områden på kvartersmark finns det enligt 14 kap. 18 § PBL en skyldighet för ledningens huvudman att lösa rätt till utrymmena på den belastade fastighetsägaren begäran. Till skillnad från g-områden, där det ska bildas gemensamhetsanläggning, har fastighetsägaren ingen möjlighet att få marken löst genom att ansöka om förrättning hos lantmäterimyndigheten. Fastighetsägarens enda möjlighet att få marken löst mot huvudmannens vilja är att väcka talan vid domstol. När det är oklart vem som är tilltänkt som huvudmannen för u-området blir det svårt för fastighetsägaren att använda den rätt som lagstiftningen ger.

Lantmäteriet är även tveksam att det är fastighetsägaren som ska stå för Lantmäteriförrättning vid flytten av ledningen 25-F2004/191.1.

Kommentarer: Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med yttrandet, alla ledningsrätter är för befintliga ledningar. Markreservat för underjordisk ledning i och norr om Geogränd avser ny placering av fjärrvärmeledning som i dagsläget ligger under befintlig byggnad.

Vilka fastigheter ska ingå i ny gemensamhetsanläggning

Enligt planbeskrivningen ska det inrättas en ny gemensamhetsanläggning med ändamålet väg. Det framgår dock inte tydligt om vilka fastigheter som är tänkta att ingå i den nya gemensamhetsanläggningen. Det blir därmed svårt för berörda fastighetsägare att förstå hur de påverkas av planen. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras.

Kommentarer: Den gemensamhetsanläggning som detaljplanen möjliggör är en bekräftelse av den anläggning som underliggande plan möjliggör. Anläggningen möjliggör att fastigheterna Porsön 1:403, 1:437 och Porsön 1:405 nyttjar samma infart.

Eftersom detaljplanen bekräftar den möjlighet som redan i underliggande plan finns för

gemensamhetsanläggning så bedöms inte fastighetsägarna påverkas av den nya detaljplanen.

Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med Lantmäteriets yttrande så att det tydligt framgår vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggning.

Övriga

Luleå Lokaltrafik

Allmänt

I översiktsplanen lyfts vikten av ett transportsystem där gång, cykel och kollektivtrafik prioriteras före biltrafik i syfte att uppnå ett mer hållbart resande.

Den norra kopplingen i öst – västlig riktning (Haparandavägen - Porsövägen) är av yttersta vikt för att bibehålla en god och effektiv kollektivtrafik i stråket.

Kommentarer: Den norra kopplingen mellan Haparandavägen och Porsövägen berörs inte av detta planförslag. Motsvarande ytor som i gällande plan regleras med prickad mark även i detta planförslag.

Övergripande bedömning

I den norra delen av planområdet finns stomlinjer med hög turtäthet, vilket innebär att området redan idag har mycket god tillgång till kollektivtrafik. Trots detta saknas en tydlig redovisning av kollektivtrafikens funktion, stråk och betydelse i planbeskrivningen. Av planunderlaget framgår inte hur den befintliga högkvalitativa kollektivtrafiken tas tillvara i områdets struktur.

För att säkerställa att denna resurs nyttjas effektivt bör planeringen tydligare redovisa:

- hur området kopplas till befintliga stomlinjer
- hur gångkopplingar till hållplatser säkerställs
- hur bebyggelsestrukturen stödjer ett högt kollektivtrafikresande

Utan en sådan tydlighet finns en risk att områdets utformning inte fullt ut stödjer nyttjandet av den befintliga kollektivtrafiken, vilket kan påverka resandeutvecklingen negativt.

Kommentarer: Planförslaget leder inte till någon negativ påverkan på möjligheten till hållbart resande. Tillgängligheten till befintliga stomlinjer, gångkopplingar till hållplatser eller vilken yta på marken som kan bebyggas förändras inte vid detaljplanens genomförande. Planbeskrivningen kompletteras med tydligare beskrivning av befintlig kollektivtrafik.

Luleå Tekniska Universitet

Luleå tekniska universitet har tagit del av granskningshandlingarna för detaljplan av F-kvarteret och vill inledningsvis framföra att flera av de synpunkter som framfördes i samrådsskedet har beaktats i det reviderade planförslaget.

Särskilt viktigt är att byggrätten har justerats och tydligare relateras till den planerade utvecklingen av kvarteret, vilket skapar nödvändiga förutsättningar för genomförandet av FCL-projektet och framtida utveckling inom campusområdet.

Planbeskrivningen har även i övrigt utvecklats och förtydligats, vilket bidrar till en ökad förståelse för planens intentioner och genomförande.

Luleå tekniska universitet är sammantaget positivt till det reviderade planförslaget och bedömer att det nu i huvudsak ger förutsättningar för den planerade utvecklingen av F-kvarteret.

Kommentarer: Luleå kommun noterar yttrandet.

Swedavia

Swedavia hänvisar flygplatssäkerhetsfrågor till Försvarmakten. Vidare påpekar Swedavia att Försvarmakten avgör vilka ärenden som påverkar dem och bör remitteras till dem.

Kommentarer: Kommunen har löpande dialog med Försvarmakten, och får tydliga direktiv på vilka ärenden som ska remitteras till dem.

Sveriges Åkeriföretag

Planförslaget möjliggör rivning av befintliga byggnader och uppförande av nya universitetslokaler med en omfattande bruttoarea. Utbyggnaden kommer att generera betydande transporter i form av rivnings- och byggtransporter under genomförandeskedet.

Sveriges Åkeriföretag vill därför understryka vikten av att bygglogistik och transportvägar för tung trafik beaktas i ett tidigt skede, så att transporter kan ske på ett trafiksäkert och effektivt sätt utan att skapa onödiga störningar i det omgivande området.

Anslutningsvägarna till denna plats kan under dagens förutsättningar inte ske på ett rationellt sätt då tillfartsvägarna enbart i nulägen har bärighetsklass 2 under sommarperiod, likt väldigt många kommunala vägar i Luleå kommun. Detta begränsar effektiva leveranser inom lagens ramar både ur ekonomisk och klimat-effektiv synvinkel.

Universitetsverksamhet genererar även kontinuerliga transporter kopplade till varuleveranser, avfallshantering och service. Det är därför viktigt att planeringen säkerställer god framkomlighet för distributions- och servicefordon samt att tillräckliga angörings- och leveransytor planeras i anslutning till byggnaderna.

Mot denna bakgrund vill Sveriges Åkeriföretag betona vikten av att nödvändiga

transporter ges goda förutsättningar i den fortsatta planeringen av området.

Kommentarer: Kommunstyrelseförvaltningen noterar yttrandet. Yttrandet vidarebefodras till kommunens trafikplanerare samt till fastighetsägaren. Genrellt behöver byggtrafiken samordnas så att fordonskombinationer som matchar vägarnas bärighetsklass används, dock är det inget som styrs i en detaljplan.

Cykelfrämjandet

Planbeskrivningens roll: I samrådsredogörelsen anges i flera fall att vissa av de frågor vi lyft ligger utanför vad som kan regleras i en detaljplan. Vi vill här betona att våra synpunkter i huvudsak inte handlar om ytterligare juridiskt bindande planbestämmelser, utan om planbeskrivningens funktion att redovisa planens intentioner och övergripande principer.

Enligt Boverkets vägledning är planbeskrivningen ett centralt verktyg för att förklara planens syfte och hur den är tänkt att genomföras. Den kan därför redovisa principer och utgångspunkter som inte regleras juridiskt men som är viktiga för den fortsatta projekteringen och utformningen av gator och platser.

När planbeskrivningen samtidigt anger att campusområdet är en miljö där gång- och cykeltrafik ska prioriteras framför biltrafik är det därför rimligt att även redovisa hur denna prioritering är tänkt att omsättas i den fysiska miljön.

Trafikmiljön i campusområdet: Mot denna bakgrund menar vi att planbeskrivningen med fördel kan utvecklas genom att tydligare redovisa övergripande trafikprinciper för campusområdet, exempelvis:

- dimensionerande hastigheter i området
- principer för utformning av passager över gator
- hur framkomlighet och trafiksäkerhet för gående och cyklister ska säkerställas.

Sådana resonemang innebär inte att detaljplanen behöver reglera den exakta utformningen av gator eller passager. Däremot bidrar de till att tydliggöra hur planens ambitioner ska omsättas i den fortsatta planeringen och projekteringen.

Kommentarer: Planbeskrivningen kompletteras med generell text angående dimensionerade hastigheter och gång och cykeltrafik mm i enlighet med cykelfrämjandets yttrande.

Viktiga kopplingar i gång och cykelnätet: I vårt tidigare yttrande lyfte vi särskilt passagera över Universitetsvägen och Laboratorievägen. Dessa utgör centrala kopplingar i campusområdets gång- och cykelnät.

Mot bakgrund av planens ambition att prioritera gång och cykel vore det värdefullt om planbeskrivningen tydligare identifierar dessa passager som strategiska punkter i trafiksystemet och anger att deras utformning bör stödja låg hastighet

och hög framkomlighet och trafiksäkerhet för gående och cyklister.

Att lyfta sådana platser i planbeskrivningen innebär inte en detaljreglering av deras utformning, men kan bidra till att tydliggöra vilka delar av trafiksystemet som är särskilt viktiga för att uppnå planens mål som sedan får omsättas vid detaljprojekteringen.

Kommentarer: Planbeskrivningen kompletteras med text angående gång och cykelpassagen över Laboratorievägen och Universitetsvägen.

Sammanfattning: Vi ser mycket positivt på flera delar av planen, bland annat att gång- och cykelstråk säkras och att cykelns betydelse i campusmiljön tydligt lyfts fram. Samtidigt menar vi att planbeskrivningen kan utvecklas genom att i större utsträckning redovisa de principer som ska ligga till grund för den fortsatta utformningen av trafikmiljön. Detta ligger i linje med planbeskrivningens roll att bidra till en samlad förståelse av planens intentioner och hur dessa ska genomföras i den byggda miljön.

Cykelfrämjandet deltar gärna i fortsatt dialog kring utvecklingen av LTU-området.

Kommentarer: Se ovan. Yttrandet vidarebefodras till Trafikplanerare samt till fastighetsägaren.

Ställningstagande och revideringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar

- *Plankarta korrigeras med avseende på plangränsens maneér i enlighet med Lantmäteriets yttrande.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med avseende på rättigheter, gemensamhetsanläggning och x-områden med utgångspunkt i Lantmäteriets yttrande*
- *Planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden kring trafikmiljö och viktiga kopplingar i gång och cykelnätet med grund i cykelfrämjandets yttrande.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med tydligare beskrivning av befintlig kollektivtrafik med grund i Luleå lokaltrafiks yttrande.*

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, dvs. har inte föranlett någon ändring i detaljplanen.

- Delar av Lantmäteriets yttrande angående X-områden och dess utförande och drift.

Kommunstyrelseförvaltningens motivering till varför synpunkten eller frågan inte har kunnat tillgodoses motiveras under respektive yttrande ovan.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2026-04-22

Daniel Rova

Planchef

Ruben Norén Selberg

Planarkitekt

Detaljplan för del av Porsön, Del av Porsön 1:405, F-kvarteret

Luleå kommun

Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Samhällsbyggnadsutskottet (SBU) beslutade 2024-10-21 § 93 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för del av Porsön 1:405, Campus Luleå. Planuppdraget syftar till att pröva förutsättningarna för att möjliggöra utveckling av Luleå tekniska universitets Campus på Porsön.

Detaljplanen har inte föregåtts av något detaljplaneprogram.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). Standardförfarandet används om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har därför visats för samråd under perioden 27 november – 18 december 2025.

Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats och på Kommunstyrelseförvaltningens kontor. Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare enligt sändlista.

Samråd har under arbetet med planförslaget även skett kontinuerligt med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Under samrådstiden inkom 13 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Luleå Energi Elnät AB, 2025-12-01.
- Vattenfall, 2025-12-17.
- Miljö och byggnadsnämnden, 2025-12-17.
- Länsstyrelsen, 2025-12-19.

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Telia, Skanova, 2025-11-27.
- Swedavia, 2025-11-28.
- Lantmäteriet, 2025-12-01.
- Cykelfrämjandet, 2025-12-08.
- Sveriges Åkeriföretag, 2025-12-09.
- Räddningstjänsten, 2025-12-15.
- Statens fastighetsverk, 2025-12-16.
- Luleå Tekniska Universitet, 2025-12-18.
- Trafikverket, 2025-12-18.

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad och förkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på kommunstyrelseförvaltningen. Länsstyrelsens och Lantmäteriets synpunkter redovisas i sin helhet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter läggs in i sin helhet/yttrandet bifogas och kan kortfattat skrivas in i redogörelsen och kommenteras.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

11 kap. miljöbalken (1998:808), Vattenverksamhet

Akademiska Hus har sökt och fått tillstånd för vattenverksamhet för grundvattenbortledning m.m. inom detta projekt. Länsstyrelsen har nyligen fått in ett kontrollprogram avseende vattenverksamheten som ska granskas och godkännas i särskild ordning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentarer: Kommunstyrelseförvaltningen noterar yttrandet. Yttrandet medför inga förändringar i planhandlingarna.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

KOMBINATION AV G-OMRÅDE MED X- OMRÅDE INTE MÖJLIGT ATT GENOMFÖRA

I detaljplanen har kommunen lagt ut g-område (markreservat för enskilt ändamål) på samma yta som bestämmelser med beteckningarna x (markreservat för allmänna ändamål). En sådan kombination inte är rättsligt möjlig att genomföra. Med stor sannolikhet kommer kommunen att ensam bli ensam ansvarig för områdets drift efter anläggningen har blivit byggd.

Delar av planen som bör förbättras

25-F2004/191.1

Av planbeskrivningen framgår att del av den befintliga ledningen med beteckning: 25-F2004/191.1 kommer att flyttas och dras om inom kvartersmark. Det kan vara bra att lägga ut u-område för ledningen i detaljplanen. På detta sätt blir det tydligt att området ska vara tillgängligt för ledningar både vid lovgivning och vid annan användning av detaljplanen.

I normalt fall är det ledningsrättshavaren som svarar för förrättningskostnaderna, alltså inte fastighetsägare. Av planbeskrivningen framgår att fastighetsägaren, i stället för ledningsrättshavaren, bekostar flytten av ledningen och kostnaden för Lantmäteriförrättningen.

X-OMRÅDE INTE TILLRÄCKLIGT FÖR ATT SÄKERSTÄLLA ALLMÄNHETENS TILLTRÄDE

Lantmäteriet noterar att på sidan 33 i planbeskrivningen står det att regleringen om x1-område bekräftar befintligt servitut för allmän gång och cykeltrafik och säkerställer att passage inte hindras. Däremot på sidan 21 i planbeskrivningen står det att

"Detaljplanen bekräftar även möjligheten för Luleå kommun att ansöka om servitut för allmän gång och cykeltrafik i de områden som är planlagda med markreservat för all-

män gång och cykeltrafik (regnbågsallen och gång och cykelvägen inklusive passage över Laboratorievägen öster om F-kvarteret)."

Det är oklart för Lantmäteriet om det redan finns en överenskommelse med markägarna för upplåtelse av till exempel ett servitut till förmån för en kommunal fastighet.

Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen om följande vad gäller x-områden. Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen endast att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar allmänhetens tillträde till xområdet. Det räcker inte med x-bestämmelsen i detaljplanen för att få rätten till tillträde utan det krävs även upplåtelse till exempel ett servitut till förmån för en kommunal fastighet. Om det i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetshavare inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, har kommunen inga möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. För att vara säker på att få tillträde till fastigheten behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas. Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring xområdet krävs det dessutom att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på x-området i en lantmäteriförrättning.

Det framgår inte av planbeskrivningen varför området läggs ut som markreservat i stället för som allmän plats. I de flesta fall fungerar inlösen och skötsel av anläggningen bättre om den ligger utlagd som allmän plats. Det bör finnas motivering i planbeskrivningen varför området lagts ut för x-område.

Kommentarer: Kommunen är väghållare inom flera av de områden i detaljplanen som planläggs med x-område, det finns dock inte rättighet för alla de aktuella områdena. Kommunen ansvarar för driften av de i yttrandet nämnda område där x_1 och g_1 kombineras. Kommustyrelseförvaltningen avser dock för denna yta följa Lantmäteriets yttrande och justera planhandlingarna så ytan planläggs som allmän plats GATA.

Vad gäller flytt av ledningen stämmer det att kostnaden ska åläggas fastighetsägaren, nytt u-område finns utlagt i plankartan under Geogränd, detta förtydligas i planbeskrivningen.

Det finns officialservitut för delar av de markområden som är planlagda med x-område, gällande delar av Regnbågsallén. Vad gäller resterande delar avser kommunen under planprocessen ingå avtalsservitut med fastighetsägaren. Flera gång och cykelägar inom campusområdet ligger inom privat mark och är planlagda med x-områden samt driftas av kommunen, detta är anledningen till att även detta planförslag innehåller x områden.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten framför att det behöver göras redigeringar i handlingarna angående formalia kring LBE tillstånd, samt framför vikten av att tidigt i planeringsprocessen ta med byggnadsteknisk brandskydd.

Räddningstjänsten framför också att planering av brandposter behöver beskrivas i handlingarna. Brandposter ska finnas inom ett avstånd på maximalt 150 meter från varandra och längsta avstånd från uppställningsplats till närmsta brandpost får vara maximalt 75 meter. Brandposters kapacitet ska anpassas baserat på bebyggelse. Räddningstjänsten menar att det behöver planeras för minst 4 brandposter, minst en på respektive sida av F-kvarteret. Vidare ställer de sig positiva till tillvaratagande av släckvatten, men undrar hur detta hanteras i planeringsprocessen.

Räddningstjänsten tydliggör behovet av att vägarna omkring F-kvarteret utförs så att deras framkomplighet säkras.

Kommentarer: Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med räddningstjänstens yttrande vad gäller LBE tillstånd och planering av brandposter och tillgänglighet. Yttrandet vidarefodras också till exploatör.

Övriga

Telia/Skanova

Skanova framför att de har ledningar inom planområdet, vidare även att undanflyttningsåtgärder och liknande för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentarer: Kommunstyrelseförvaltningen känner till ledningarna, inga av dem ligger inom den mark som nytt universitetskvarter kan byggas inom. Synpunkten medför inga justeringar i handlingarna.

Swedavia

Swedavia framför vikten av att handlingar remitteras till försvarsmakten men har i övrigt inga synpunkter.

Kommentarer: Kommunstyrelsen remitterar enbart försvarsmakten de planer som; inom sammanhållen bebyggelse (tätort) överskrider 45 meter över mark eller utanför sammanhållen bebyggelse överskrider 20 meter över mark. Detaljplanen ligger inom sammanhållen bebyggelse och överskrider inte 45 meter. Synpunkten medför inga justeringar i handlingarna.

Cykelfrämjandet

Cykelfrämjandets yttrande redovisas i sammanfattad form.

De efterfrågar en tydligare beskrivning och analys av befintliga passager över Laboratorie och Universitetsvägens utformning, cykelfrämjandet anser att nuvarande utformning möjliggör en för hög hastighet för biltrafiken och därmed en säkerhetsrisk för gång och cykeltrafikanter.

Angående innehållet i planhandlingarna efterfrågar cykelfrämjandet en analys av befintliga cykelflöden, krav och beskrivningar av kvalite i cykelparkeringar,

tydligare skrivningar i relation till vintercykling och drift, påverkan på cykeltrafiken under byggtid (genomförande av DP). Vidare ifrågasätter cykelfrämjandet cykelräkningen och det sänka P-talet och menar att P-normens högre tal är mer lämpligt.

Kommentarer: Planförslaget möjliggör att nuvarande universitetskvarter kan ersättas med nya lokaler. Detaljplanen säkerställer gång och cykelnätets placering, eventuella förändringar i dess utformning hanteras inte i planprocessen.

Cykelräkning är genomförd vid framtagandet av denna samrådshandling, det finns även en cykelräkning sedan tidigare från framtagandet av nu gällande detaljplan inom D-kvarteret. De båda visar på ett behov som är lägre än det antal cykelparkeringar som kommer finnas inom campusområdet när de nya kvarteren är färdigbyggda. Fastigheten är stor och det finns god tillgång till mer mark där ett eventuellt större behov av cykelparkering kan lösas. Det finns också redan gällande planmässiga och blivande planmässiga förutsättningar för väderskyddade cykelparkeringar både i universitetskvarteren och i form av fristående byggnader.

Kommunstyrelseförvaltningen avser tydliggöra i planbeskrivningen angående fördelar med koalite och typer av cykelparkeringar, vikten av en god drift och en tydligare beskrivning av cykelflöden. Även vikten av fungerande infrastruktur för cykel under byggtiden.

Sveriges Åkeriföretag

Kopplat till detaljplanen vill vi skicka med vikten av att planera för en säker och hållbar trafiksituation över lag och framför allt i samband med varuleveranser, dels under eventuell byggtid, dels till kommande verksamheter där leveranser kan ske på ett hållbart och säkert sätt. Leveranser till denna plats kan under dagens förutsättningar inte ske på ett rationellt sätt då tillfartsvägarna enbart i nulägen har bärighetsklass 2 under sommarperiod, likt väldigt många kommunala vägar i Luleå kommun. Detta begränsar effektiva leveranser inom lagens ramar både ur ekonomisk och klimateffektiv synvinkel. I övrigt har vi inget att erinra i utsänt underlag.

Kommentarer: Kommunstyrelseförvaltningen noterar yttrandet och överlämnar det till trafikplanerare. Synpunkten medför inga justeringar i handlingarna.

Statens fastighetsverk

Statens fastighetsverk har ingen erinran mot planförslaget, men förtydligar vikten av att tomträtthavaren och ägaren av Wibergsgården LTU också får ta del av handlingarna.

Kommentarer: Samrådshandlingarna har sänts även till LTU, eftersom tomträtten finns med som del av fastighetsförteckningen. Synpunkten medför inga justeringar i handlingarna.

Luleå tekniska universitet

Luleå tekniska universitet har tagit del av samrådshandlingarna för detaljplan av F-kvarteret och välkomnar fortsatt dialog kring utvecklingen av campusområdet. Universitetet uppskattar planens ambition att skapa flexibilitet och utrymme för verksamhetsutveckling på både kort och lång sikt, men ser samtidigt flera grundläggande oklarheter som behöver hanteras för att planen ska kunna ligga till grund för kommande projektering.

Planens grundförutsättningar för byggvolym och genomförande: Universitetet vill särskilt uppmärksamma att planförslaget, i sin nuvarande form, är svårt att tolka när det gäller faktisk möjlig byggrätt. Den angivna maximala byggnadsarean i plankartan har inte tydligt redovisats i relation till de behov som följer av den planerade omfattningen av FCL-projektet eller de expansionsmöjligheter som över tid behöver kunna rymmas inom kvarteret. Planhandlingarna ger inte en spårbar bild av hur byggnadsareor under mark respektive ovan mark beaktas, och det är därmed svårt att avgöra om planen medger tillräcklig byggrätt för att genomföra projektet enligt intention. Universitetet vill även lyfta att den föreslagna genomförandetiden om tio år innebär att planen därefter kan ändras eller upphävas utan att rättigheter enligt planen behöver beaktas. Mot bakgrund av FCL-projektets tidkritiska genomförande är det viktigt att säkerställa stabila planmässiga förutsättningar som även täcker in er expansionsmöjlighet i ett längre perspektiv.

Planhandlingarnas struktur och läsbarhet: Planbeskrivningen upplevs som omfattande och bitvis svår att följa. Flera avsnitt återkommer i olika delar av dokumentet, och vissa formuleringar är otydliga eller motsägelsefulla. Eftersom läsbarhet är central för både förståelse och rättssäkerhet ser universitetet behov av en tydligare struktur och mer koncentrerad textframställning.

Byggnadshöjder och relationen till D-kvarteret: Planens intention att möjliggöra för högre byggnadsvolymer är i grunden positiv, men det är viktigt att dessa volymer förhåller sig till campus helhetsstruktur. D-kvarteret är avsett att utgöra en profilerad och identitetsskapande byggnad längs Regnbågsallen.

Fasad mot E-kvarteret och parkmiljön: Eftersom E-kvarteret planeras fungera som park under överskådlig tid, samtidigt som området även ska kunna rymma framtida expansion, behöver fasaden mot parkområdet utformas med särskild omsorg. Byggnadens exponering mot ett öppet landskapsrum ställer krav på proportioner, materialitet och variation för att säkerställa en god helhetsverkan.

Skywalk- en framtida möjlighet: Planens möjlighet till en framtida förbindelseänk är positiv.

P-tal och mobilitet: Planhandlingarna innehåller principiella resonemang om parkeringslösningar men saknar en tydlig redovisning av vilken dimensionering som ligger till grund för detaljplanens utformning. Det framgår inte vilka p-tal för bil och cykel som har tillämpats i planeringen eller hur behovet har beräknats i relation till den föreslagna byggrätten och campusområdets framtida använd-

ning.

För bilparkering anges att parkering ska lösas inom den egna fastigheten eller inom samfällad mark, men utan koppling till den faktiska byggnadsvolym som detaljplanen möjliggör. Den illustrativa figur som ingår i planhandlingarna visar exempel på möjliga lösningar men ger inte underlag för att bedöma den faktiska parkeringskapaciteten.

För cykel parkering saknas underlag för antal, fördelning och lokalisering av cykel platser i förhållande till verksamhetens omfattning och campusflöden. Universitetet ser därför behov av att p-talens beräkningsgrund och deras relation till föreslagen byggrätt förtydligas, så att planens mobilitetslösningar stödjer en fungerande och tillgänglig campusmiljö.

Sammanfattning: Universitetet är positivt till planens ambition att möjliggöra utveckling inom F-kvarteret. Samtidigt visar genomgången att planförslaget i sin nuvarande form inte uppfyller grundläggande förutsättningar för att genomföra FCL-projektet enligt avtal, vare sig avseende byggnadsvolym eller tidsmässig säkerhet. Det är därför nödvändigt att dessa delar justeras och förtydligas för att planen ska kunna ligga till grund för fortsatt projektering och bygglov.

Vi ser fram emot fortsatt dialog kring hur dessa frågor bäst kan lösas i den fortsatta planprocessen.

Kommentarer: Som planförslaget i dagsläget är författat så begränsas byggrätten bara ovan mark vilket innebär att byggrätten under mark är fri. Den föreslagna volymen/bruttoarean baseras på underlag som överlämnats av Akademiska hus.

Vad gäller genomförandetiden och detaljplanen regleringar så fortsätter det att gälla även efter genomförandetidens utgång, skillnaden är att detaljplanen är enklare att ändra samt att det blir enklare att få bygglov med avvikelse. En eventuell ändring när genomförandetiden gått ut skulle generellt ske på initiativ från Akademiska hus, inte från kommunen.

Planbeskrivningens upplägg följer Boverkets rubriksstruktur, vad gäller texten kommer den att genomarbetas och kompletteras i flera delar. Boverkets struktur medför dock att liknande avsnitt återkommer med fokus på underlag/förutsättningar/konsekvenser.

Detaljplanens syfte är brett, byggrätten syftar till att möjliggöra många olika utformningar, där ett mindre fotavtryck innebär möjlighet till fler våningar och ett stort fotavtryck innebär att en mindre del kan vara hög. Generellt möjliggörs den volym som bearbetats under planprocessen, men även andra utformningar som motsvarar förslaget inklusive expansion. Höjden styrs mycket av takkonstruktionen och uppstickande byggnadsdelar som inte kan garanteras medges utöver nockhöjden i bygglov. Akademiska hus avsikt är att takkonstruktionen ska vara som lägst mot Regnbågsallén och Geogräd i syfte att anknyta mot angränsande lägre bebyggelse i övriga universitetskvarter.

E-kvarteret är inte en del av detaljplaneförslaget, gällande byggrätt möjliggör en byggnad i höjder upp till 14 meter. Akademiska hus har för avsikt att framöver riva E-huset och ersätta det med parkyta och plats för expansion. Eftersom att gällande plan medger byggrätt så bedöms planförslaget i relation till den. Detaljplaneförslaget kommer att korrigeras

i relation till synpunkten genom att regleringen av uppdelning i fasad även ska gälla längs Geogränd (dvs mot E-kvarteret).

Planhandlingarna innehåller beräkningar av både antal bilparkeringar och antal cykelparkeringar, inledningsvis i dokumentet beskrivs nuvarande situation och beräkningsgrunder från kommunens parkeringnorm senare i dokumentet kommer den faktiska beräkningen.

Detaljplanen ska säkerställa att utrymme finns för respektive parkeringskategori, i första hand inom planområdet och i andra hand inom fastigheten. I detta fall är fastigheten stor och stora ytor finns att tillgå för både cykel och bilparkeringar, det finns även planmässiga förutsättningar för väderskyddade cykelparkeringar i planförslaget och gällande detaljplan samt förutsättningar för bilparkering i flera våningar i gällande detaljplan. Exakt placering och utformning av olika parkeringslösningar hanteras inte i detaljplanen.

Förslaget till detaljplan baseras på underlag och behov redovisade av fastighetsägaren Akademiska hus.

Trafikverket

Trafikverket vill upplysa om att planområdet berörs av MSA-ytan till Luleå/Kallax flygplats som utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. För att avgöra om planförslaget kan utgöra flyghinder bör samråd ske även med LFV förutom med flygplatsoperatören för Luleå/Kallax flygplats. Detta eftersom plan möjliggör byggande högre än 20 m.

Kommentarer: Kommunstyrelsen noterar Trafikverkets synpunkt och kontrollerar sändlista inför granskning.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i planförslaget:

- Plankartan justeras i det nordöstra hörnet och yta med markreservat för allmän gång och cykeltrafik samt markreservat för gemensamhetsanläggning ersätts med allmäns plats GATA i relation till Lantmäteriets yttrande.
- Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas vad gäller markreservat för allmän gång och cykeltrafik, officialservitut och väghållare i relation till Lantmäteriets yttrande.
- Planbeskrivning kompletteras redaktionellt angående brandposter, tillgänglighet och Lbe tillstånd, samt yttrandet vidarebefodras till exploitör i relation till Räddningstjänstens yttrande.
- Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas vad gäller cykelflöden, vintercykling och cykelparkeringar med avseende på kvalite, typer mm i relation till cykelfrämjandets yttrande.
- Detaljplanens regleringar av visuella fasaduppdelningar intill Regnbågsallén korrigeras och gäller nu även Geogränd med grund i Ltu:s yttrande.

- Detaljplaneförslaget korrigeras vad gäller läsbarhet och delvis struktur med grund i LTU:S yttrande.
- Detaljplaneförslaget korrigeras med avseende på reglerad bruttoarea då fastighetsägaren och hyresgästens behov förändrats.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, dvs. har inte föranlett någon ändring i detaljplanen. Kommunstyrelseförvaltningens motivering till varför synpunkten eller frågan inte har kunnat tillgodoses motiveras under respektive yttrande ovan.

- Delar av Cykelfrämjandets yttrande
- Delar av LTU:s yttrande

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2026-03-02

Daniel Rova
Planchef

Ruben Norén Selberg
Planarkitekt