

Idé- och konceptprocess

Sammanställning av skisser och underlag till
Detaljplan för Mjölkudden 3:11 och Skepparen 5
(Mjölkuddens centrum)

Granskningshandling



Sweco Sverige AB
Uppdrag
Kund
Upprättad av
Datum
Dokumentreferens

RegNo 556767-9849
Detaljplan för Mjölkudden 3:11 och Skepparen 5
Luleå kommun
Luleå kommun och Sweco Sverige
2025-11-07
Idé- och konceptprocess - Sammanställning av skisser och underlag till Detaljplan för Mjölkudden 3:11 och Skepparen 5

Innehållsförteckning

1	Inledning	4
1.1	Planområdets historia och karaktär	4
1.1.1	Historiska stråk och strukturer	4
1.2	Kommunala planeringsunderlag, projekt och medborgardialoger som påverkat planförslaget.....	8
1.2.1	Planprogram Mjölkuddens centrum.....	8
1.2.2	Detaljplan för del av Mjölkudden 3:42 och Pontonen 2 (Intilliggande planärende)	9
1.3	Medborgardialog som en del av detaljplanearbetet.....	11
1.4	Kvalitetsprogram som en del av detaljplaneförslaget	11
1.4.1	Barnkonsekvensanalys.....	11
2	Gestaltningsprocessen	13
2.1	Samrådsskedet	13
2.1.1	Utformningsförslag 1 (samråd)	14
2.1.2	Utformningsförslag 2 (samråd)	15
2.1.3	Utformningsförslag 3 (samråd)	17
2.1.4	Utformningsförslag 4 (samråd)	18
2.1.5	Utformningsförslag 5 (samråd)	19
2.1.6	Utformningsförslag 6 (samråd)	20
2.1.7	Utformningsförslag 7 (samråd)	21
2.1.8	Utformningsförslag 8 (förslaget som ställdes ut under samrådet).....	23
2.2	Granskningsskedet	24
2.2.1	Utformningsförslag 1 (granskning)	24
2.2.2	Utformningsförslag 2 (granskning)	26
2.2.3	Utformningsförslag 3 (granskning)	29
3	Sammanfattning	30
4	Källor	32

1 Inledning

Kommunstyrelsen i Luleå kommun har den 30 januari 2023 gett stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för Mjölkuddens centrum. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ökad exploatering i Mjölkuddens centrum med centrumverksamhet och bostäder. Syftet är även att stärka Mjölkuddens centrum som målpunkt. Planärendet hanteras genom standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Som en del i planprocessen har kommunen tagit fram en undersökning om betydande miljöpåverkan. Slutsatsen och kommunens bedömning är att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning genomförs därför inte.

Länsstyrelsen har den 21 december 2023 yttrat sig över kommunens undersökning och skriver då bland annat att länsstyrelsen ser en risk för betydande miljöpåverkan när det kommer till kulturmiljövärden på platsen. Länsstyrelsen ser att i fortsatt planprocess är det angeläget att området får en ändamålsenlig struktur, en anpassning till de befintliga kulturmiljövärdena och en estetiskt tilltalande utformning så att en god helhetsverkan uppnås i förhållande till sammanhang och värden i hela området kring torget. (PBL 2 kap. §§ 3 & 6).

Länsstyrelsen bedömer bland annat att viktiga aspekter i fortsatt arbete för att undvika betydande påverkan på kulturmiljövärdena är en anpassad byggnadshöjd och omfattning av bebyggelsen. Samtidigt är det viktigt i planarbetet att utformning, det vill säga anpassning till kulturhistoriska värden och arkitektonisk gestaltning, blir gedigen och anpassas väl till området. Vid en fortsatt dialog mellan kommunen och länsstyrelsen framkommer att länsstyrelsen framför allt anser att kommunen i planprocessen måste redovisa planarbetets avväganden mellan olika förslag och idéer, så att allmänheten har möjlighet att få en viktig insyn i hur kommunen kommit fram till det slutliga planförslaget.

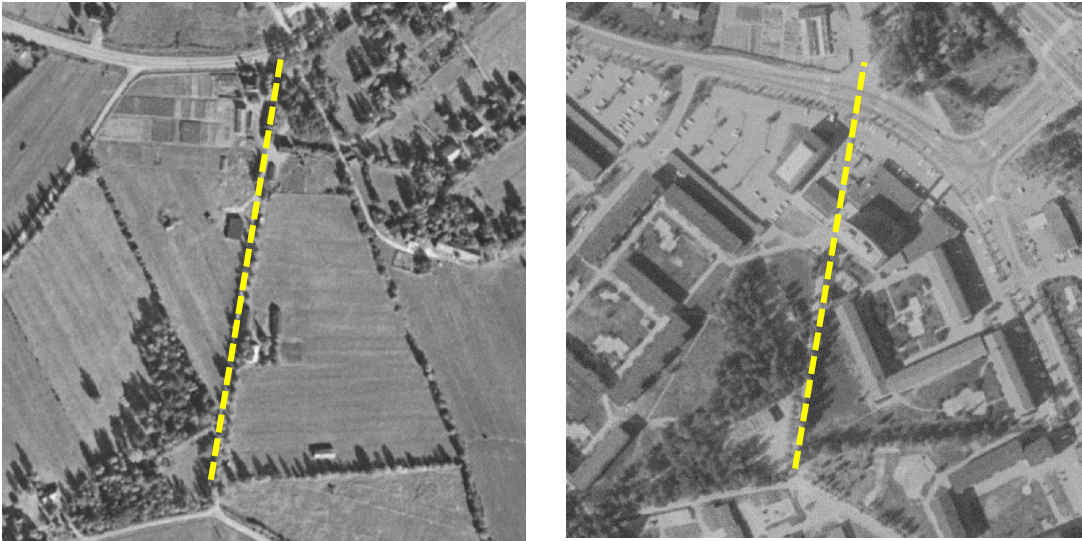
Denna promemoria avser redovisa de avvägningar som har gjorts under planprocessens gång. Fokus för redovisningen är påverkan på kulturmiljövärden.

Planförslaget har varit på samråd mellan 2024-09-30 och 2024-10-28. Efter samrådet har planförslaget reviderats.

1.1 Planområdets historia och karaktär

1.1.1 Historiska stråk och strukturer

Innan Mjölkudden blev det vi ser idag bestod området till största del av landsbygd med enstaka gårdar och odlingsmark. Rester och spår av det tidigare agrara landskapet finns fortfarande kvar i området såsom vägsträckningar, alléer och stengärsgårdar. Exempelvis är den gång- och cykelväg som löper mellan lamellhusen och äldreboendet idag en gammal vägsträckning.



Figur 1: Till vänster flygfoto från cirka 1960-tal. Till höger: flygfoto från cirka 1975. Streckad linje visar den gamla gränsen som syns i området än idag.



Figur 2: Bilden visar gång- och cykelstråket (det historiska stråket) som går genom området idag.

Mjölkudden har lång kontinuitet av jordbruk och bostäder men bebyggelsen inom planområdet utgörs av en enda årsring. Planområdet får därmed en samhällshistorisk egenskap då den tidstypiska utformningen ger oss en inblick i 1960-talets arkitekturideal och samhällsplanering, när städer växte och landsbygd blev stadsbygd inom loppet av några år.

Bebyggelsen i Mjölkudden centrum har genomgått förändringar, främst med nya fasader på centrumbebyggelsen och läkarhuset, som delvis eller helt ersatts. Om dessa byggnader hade behållit sina ursprungliga fasadmateriell, skulle området upplevs mer enhetlighet och läsbar. De nya fasaderna minskar det arkitekturhistoriska värdet medan bevarade volymer bidrar till att göra området igenkännbart. De återstående

originaldetaljerna återspeglar de material, stilideal och färgskalor som var typiska för 1960-talets arkitektur.

Snusdosan står som en ikonisk centralpunkt i Mjölkuddens centrum med sin tidstypiska estetik och formspråk. Byggnadens solitära ställning, betonad av dess höjd- och färgkontrast jämfört med den omgivande bebyggelsen, lyfter fram dess unika arkitektur. Balkongerna framhäver byggnadens vertikalitet och den åttakantiga formen bidrar till en uppfattning av en smal och reslig byggnad. Dessa arkitektoniska kvaliteter är centrala för dess kulturhistoriska värde. För att bevara byggnadens värden är det viktigt att siktlinjerna, särskilt österut mot de trevånings lamellhusen, hålls så öppna som möjligt. Detta bidrar till att förstärka Snusdosans relation med omgivningen.



Figur 3: Snusdosan. Vy från sydost

Mjölkudden centrum utgör en viktig del av Luleås samhällshistoria då det tydligt visar på 1960-talets ideal genom sin planering och arkitektur. Även om konceptet med stadsdelcentrum inte är unikt i en nationell skala. I jämförelse med andra stadsdelscentrum i staden, som Örnäset från 1950-talet (idag ombyggt) och Porsön, Björkskatan samt Hertsön från 1970-talet, skiljer sig Mjölkudden då de är det enda exemplet i Luleå från 1960-talet. Inget annat centrum har heller ett så tydligt landmärke som Mjölkudden, med sitt ljusgula punkthus.

Länsstyrelsen har år 2023 undersökt områdets lämplighet att byggminnesförklaras, men har landat i beslutet att inte byggnadsminnesförkara området. Området har flera kulturhistoriska värden och är en tydlig helhetsmiljö, men det uppfyller inte kvalifikationskraven för byggnadsminnesskyddet.

I länsstyrelsens utredning beskrivs området på följande sätt:

"Mjölkuddens centrum karaktäriseras även i dag av 1960-talets stadsplanering och arkitektur. Stadsdelscentrums uppbyggnad och organisation för bostäder, torg och service har kulturhistoriska värden i byggnadernas volymer, utformning och sammanhang sinsemellan.

Byggnaderna har kvar sin karaktäristiska utformning i varierad omfattning. De tidstypiska och arkitektoniska värdena kommer till uttryck i byggnadernas gestaltning med

byggnadsdelar, material och detaljer. Men ovarsamma lösningar på byggnadsnivå har efter hand lett till viss förvanskning, vilket innebär att de kulturhistoriska värdena för de enskilda byggnaderna i olika grad har minskat.”



Figur 4: Torget.



Figur 5: Torget.



Figur 6: Glaserat klinker på fasader.

1.2 Kommunala planeringsunderlag, projekt och medborgardialoger som påverkat planförslaget

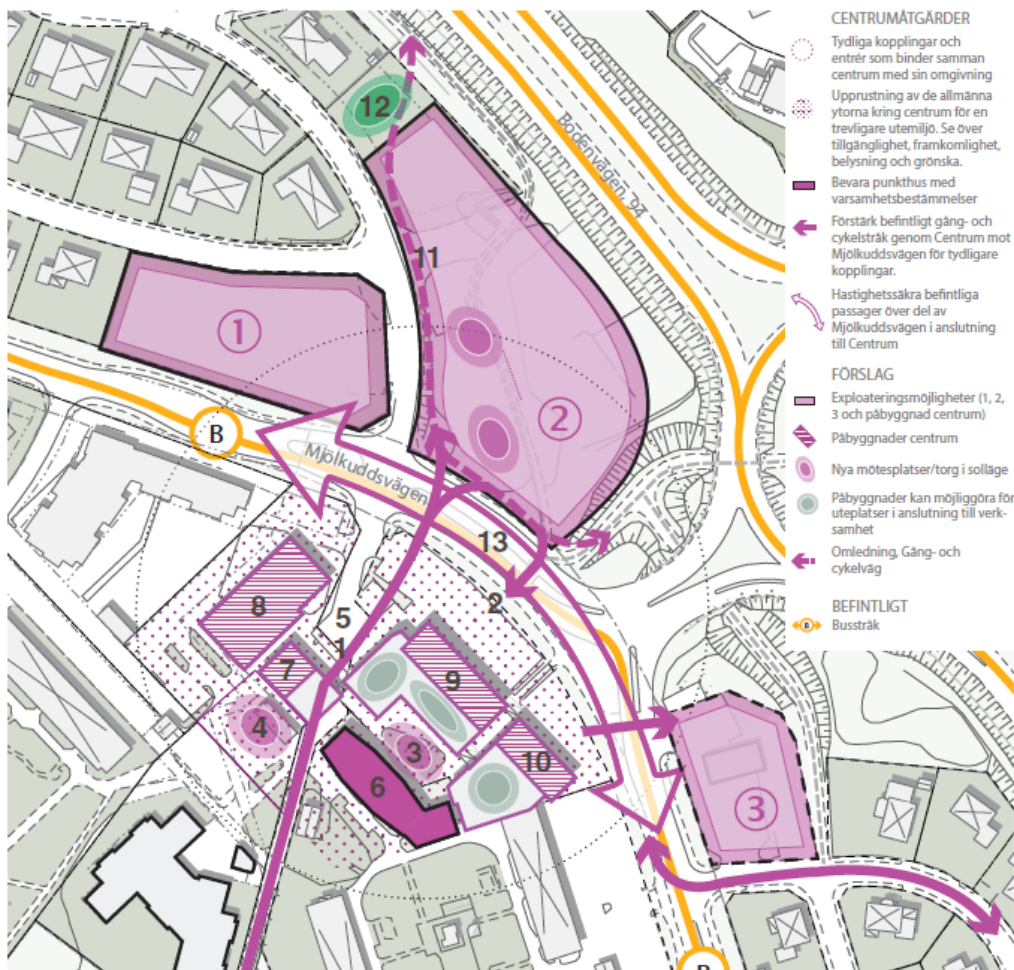
1.2.1 Planprogram Mjölkkuddens centrum

I Detaljplaneprogram Mjölkkuddens centrum redogör Luleå kommun för vilka frågor som är av betydelse för området. Där redovisas inom vilka ramar och vilken potential som finns för att tillgodose en långsiktig utveckling av Mjölkkuddens centrum. Detaljplaneprogrammet visar även exempel på utvecklingsmöjligheter genom riktlinjer och rekommendationer som ska underlätta fortsatt planering. I detaljplaneprogrammet har det identifierats finnas ett behov i Mjölkkuddens centrum av att minska barriärer, förbättra bullersituationen och tillgängligheten och de allmänna gröna ytorna. Det saknas tydliga stråk och riktningar genom centrum och det befintliga torget lider av att en stor del av dagen vara skuggat av Snusdosan. Generellt saknas soliga sociala ytor i området närmast centrum som istället främst upptas av markparkering.

Detaljplaneprogrammet lyfter även upp områdets kulturhistoriska sammanhang som viktig att ta hänsyn till vid en framtida utveckling av området. Inga särskilt utpekade kulturmiljöer finns inom området idag som är skyddad enligt kulturmiljölagen. Däremot bedöms flera byggnader och miljöer vara intressanta ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Exempelvis lyfts det gula punkthuset Snusdosan som identitetsskapande för området, varför framtida detaljplanearbeten bör ta hänsyn till detta.

I detaljplaneprogrammet bedöms det finnas goda möjligheter till förtätning i området. En utveckling av området kan även verka för en god hållbar utveckling för både människa och miljö då marken redan är ianspråkstagen.

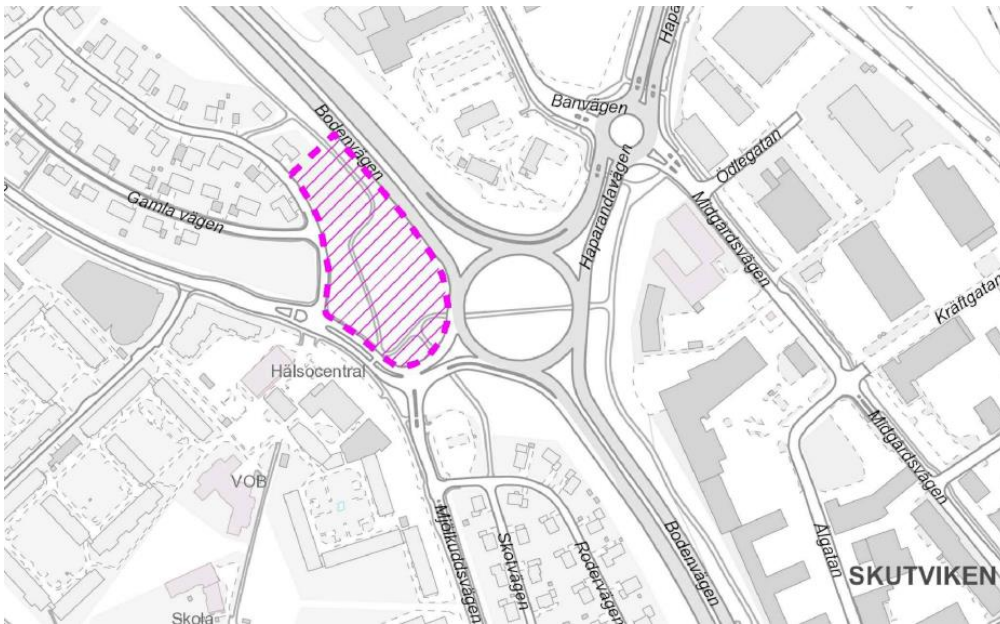
Detaljplanprogrammet föreslår att Mjölkuddens centrums befintliga struktur i stort bevaras och att befintliga byggnader byggs på med en våning. I det fortsatta detaljplanearbetet bör bestämmelser införas som hindrar att eventuell förtätning görs som förändrar centrumets sammanhang och utbredning.



Figur 7, Planprogrammets förslag för fortsatt utveckling

1.2.2 Detaljplan för del av Mjölkudden 3:42 och Pontonen 2 (Intilliggande planärende)

Norr om planområdet, inom planprogrammets område, har en detaljplan antagits. Detaljplanen innebär den första etappen i planprogrammets utvecklingsförslag och möjliggör upp mot 45 meter hög bebyggelse. När detaljplanen är genomförd kommer området kring Mjölkudden att ha en avsevärt förändrad karaktär. Denna förändring i omgivningen tas i beaktning vid prövning om lämpliga byggnadsvolymer inom vårt planområde.



Figur 8, Placering av detaljplan i närområdet som nyligen antagits.



Figur 9: Bilder av möjlig utformning av bebyggelse inom den intilliggande detaljplanen. Högsta byggnaden är 45 meter.

1.3 Medborgardialog som en del av detaljplanearbetet

Utvecklingen av Mjölkuddens centrum är omfattande och berör många allmänna intressen. Kommunen arbetar med att försöka tillgodose dessa och skapa ett centrum som tar hänsyn till en stor grupp av olika människors intressen och viljor. Därför hölls en medborgardialog i augusti 2023 så att Mjölkuddsborna skulle få möjlighet att vara med och påverka utvecklingen av deras lokala centrum.

Dialogen skedde på plats i Mjölkuddens centrum och var mycket välbesökt. Många av önskemålen handlade om att möjliggöra för utökad service. Det var tydligt att man saknar den hälsocentral och apotek som tidigare funnits.

Vidare pratade även många om närmiljön. Invånarna ville att vi skulle beakta buller, trafikfrågor, parker, uppskattad befintlig kulturmiljö, belysning, lektyr för barn och byggnadshöjder.

Det blev tydligt att många vill se och är positiva till en förändring. Området är gammalt och slitet idag och en upprustning är välkommen. Till sist lyftes frågan om att det är viktigt att planera förändringarna väl så att centrum ändå kan leva och fungera under byggtiden.

1.4 Kvalitetsprogram som en del av detaljplaneförslaget

Under framtagandet av planskissen har Luleå kommun arbetat med att ta fram ett kvalitetsprogram. Syftet med kvalitetsprogrammet är att säkerställa sociala, arkitektoniska och miljömässiga kvaliteter för att skapa ett attraktivt stadsdelscentrum. Avsikten med programmet är att förklara och tydliggöra detaljplanen samt att bidra till bedömning om god helhetsverkan samt god färg-, form- och materialverkan i bygglovgivning och andra åtgärder.

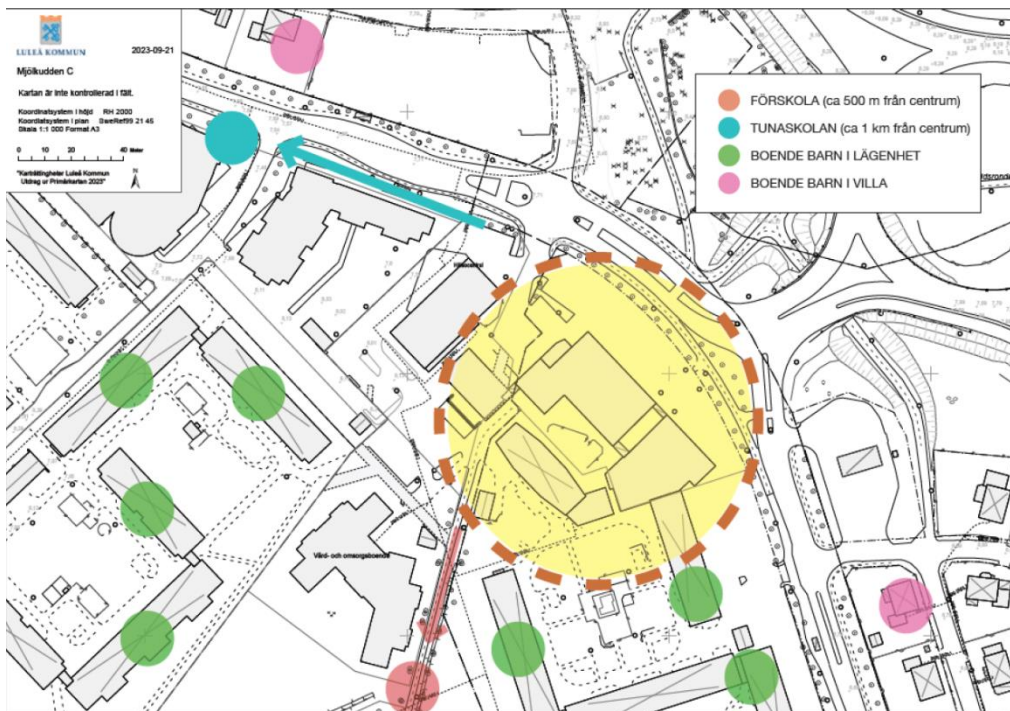
1.4.1 Barnkonsekvensanalys

En del i kvalitetsprogrammet tar upp vikten av att se till barnens perspektiv och att enligt FN:s Barnkonvention, som 1 januari 2020 blev svensk lag, inkludera barn i beslutsprocesser som berör barn. Detta berör i högsta grad stadsutvecklingen och byggnation i områden barn är verksamma.

I barnkonsekvensanalysen (BKA), som presenteras i sin helhet i kvalitetsprogrammet, beskrivs det att många barn i olika åldrar rör sig i och runt om Mjölkuddens centrum. Mindre barn rör sig mestadels i sällskap med vårdnadshavare eller äldre syskon. Identifierade målpunkter för yngre barn är matbutiken och pizzerian, området används även som en passage till och från busshållplatsen, skola och förskola. Det ligger en förskola cirka 500 meter från Mjölkuddens centrum. Här går cirka 120 barn i åldrarna 1- 6 år.

Vårdnadshavare och barnen passerar ofta centrumkvarteret på väg till eller från förskolan. Barnen rör sig även här tillsammans med förskolepersonal på kortare promenader och utflykter. Mestadels fungerar centrumkvarteret endast som passage för dessa barn.

Nordväst om Mjölkuddens centrum återfinns Tunaskolan som är en grundskola för årskurserna F-9 med cirka 130 barn. Till fots tar det cirka 15 minuter att ta sig mellan skolan och centrum, med cykel cirka 3 minuter. Äldre elever och barn besöker centrum på lunchraster och håltimmar och rör sig självständigt till och i området. På kvällar och helger uppehåller sig flertalet ungdomar på platsen eftersom det blir en naturlig nod och mötesplats för i och med de verksamheter som finns idag.



Figur 10: Kartläggning barn och skolor i planområdets närhet. Bild från barnkonsekvensanalysen.

Barnkonsekvensanalysen redovisar en del rekommendationer som är av vikt vid utformningen av centrum och vidare planhandläggning. Några viktiga punkter kopplat till fysisk planering var:

- Bygg offentliga och meningsfulla platser både inomhus och utomhus för barn och unga i området.
- Minska trafikfaror på platsen
- Bygg bort baksidor, mörka hörn och otrygga platser.
- Skapa ett trevligt, inbjudande, soligt torg med bra belysning kvällar samt under vinterhalvåret.
- Se över exploateringen och höjder på husen för barnens skala.
- Bygg mer grönytor och lekplatser för barn i olika åldrar.
- Skapa tydliga siktlinjer och stråk till, från och genom området.
- Bygg varierande boendeformer för olika åldrar, skeden i livet och ekonomiska förutsättningar.
- Bygg tillgängligt för både fysiska och mentala funktionsvariationer.

2 Gestaltungsprocessen

I detta avsnitt redogörs för gestaltungsprocessen från start till färdigt granskningsförslag.

Situationsplaner, förslag till detaljplanekarta och skisser har tagits fram och bearbetas utifrån exploatörens önskemål, kommunens viljeinriktning för Mjölkuddens centrum samt utifrån medborgardialogen.

2.1 Samrådsskedet

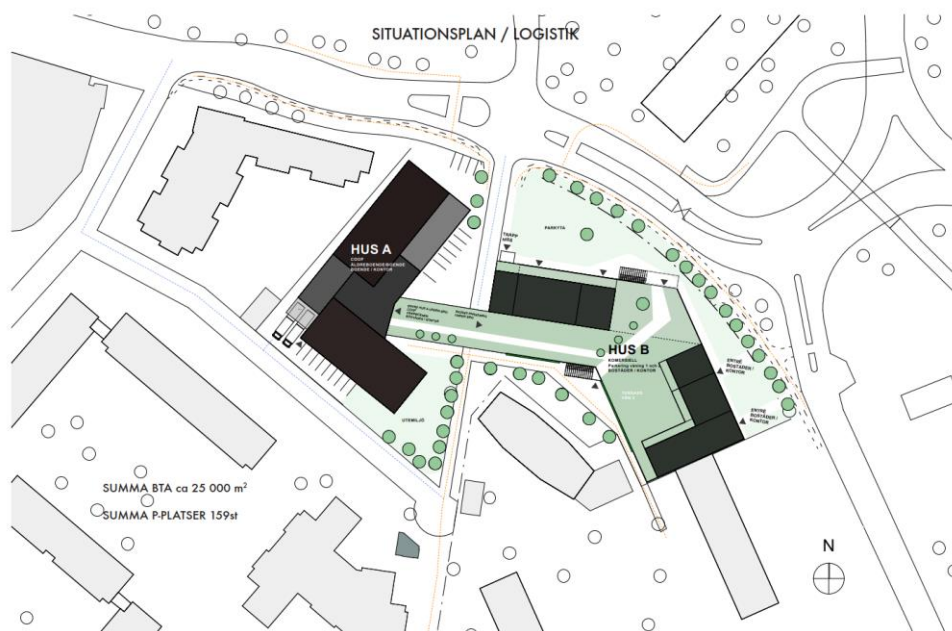
Frågor som har behandlats under framtagandet av samrådshandlingarna är hur den nya exploateringen ska samspela med befintlig miljö, rama in området och skapa en torgkänsla, hur trafik ska ledas in och ut ur området, hur hållbara transportmönster kan stärkas samt vilka funktioner och verksamheter som ska finnas. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig struktur, både i volym, skala, gestaltning och material. Den ska placeras och utformas för att skapa naturliga kopplingar och öppenhet mot sin omgivning.

Utifrån *Kvalitetsprogrammet* kan två fundamentala element identifieras som ska ligga till grund för framtagandet av den nya detaljplanen, det är den karaktäristiska Snusdosan och den historiska allégatan(gång- och cykelvägen) som löper genom området.

Därutöver har kommunen ytterligare formulerat några huvudidéer som ska beaktas under planprocessen för att säkra god arkitektonisk kvalitet och ett bevarande av platsens karaktär. En sammanfattning av kommunens huvudidéer för området är:

- Områdets nuvarande funktion som mötesplats ska bevaras och stärkas, exempelvis genom en genomtänkt skala och rumslighet
- Snusdosan ska fortsatt fungera som en karaktärsfull solitär inom området och ny bebyggelse ska underordnas
- Ta hänsyn till sol- och skuggförhållanden för att säkerställa attraktiva allmänna ytor och goda bostäder
- Bevara det historiska stråk som går genom området (GC-vägen med tillhörande allé)
- Bevara spår av den tidigare strukturen exempelvis genom att behålla fungerande delar av torget och tydliggöra dess nuvarande utbredning
- Gestaltningen av den nya bebyggelsen ska vara funktionsinriktad – det ska finnas en tydlig avgränsning mellan centrumverksamheten och bostäderna. (exempelvis genom skillnader i fasadmaterial, kulörer och volymer)
- Naturliga material ska eftersträvas inom området (sten, trä, tegel) – i varma toner
- Försök att återanvända material som en del i att beskriva områdets kulturhistoria
- Gör plats för en utveckling av hållbara transporter

2.1.1 Utformningsförslag 1 (samråd)



Den första skissen över området presenterades av exploatörerna år 2021, innan ett detaljplaneärende var påbörjat. Förslaget innebär i huvudsak två större byggnadsvolymer som hålls samman genom en öst-västlig koppling i nivå tre. Bebyggelsen är placerad nära Snusdosan. I hus A (till väster) föreslås Coop-butiken byggas över med äldreboende, boende och kontor i upp mot sju våningar. Hus B (till öster) föreslås som en delvis uppbruten volym med kommersiella ytor i bottenplan i kombination med parkering. En större takterrass föreslås på våning tre och däröver bostäder. En större trappa ska koppla ihop norra delarna med terrassen.

Förslaget innebär att Snusdosan blir inträngd och skyld från omgivningen. Den nära placeringen av den nya bebyggelsen innebär även att beskuggningen av torget förvärras. Kommunen ansåg att det behöver finnas ett större utrymme mellan Snusdosan och ny

bebyggelse för att inte skymma Snusdosan men även för att möjliggöra bättre ljusinsläpp till torget.

Det presenterade förslaget underordnas inte Snusdosan vilket går emot de utformningsprinciper som kommunen vill utgå ifrån. Skissen medger en bruttoarea om 26 000 m² men kommunen har presenterat krav om en ny exploatering om max 20 000 m² bruttoarea. En mindre exploatering än 20 000 m² går inte ihop ekonomiskt enligt fastighetsägarna.

Förutom att det befintliga torget skuggas blir även friytorna norr om "Hus B" mörka på eftermiddagen och kvällen.

Kommunen ansåg inte att det är aktuellt med ett vård- och omsorgsboende i centrumet eftersom den sortens verksamhet redan finns i hög grad i nära anslutning till Mjölkuddens centrum.

Utvecklingen av Mjölkuddens centrum är att det ska vara tillgängligt för alla - de trappor som föreslås leda upp till en friyta på taket bedöms bli svårtillgänglig på vintern. Kommunen ansåg även att det första förslaget inte bidrar till en känsla om att det är en sammanhållen plats. Kommunens medskick till exploatörerna inför den fortsatta processen var att volymerna behöver arbeta mer med varandra för att skapa en tydligare känsla av en sammanhållen plats. Likaså behöver större hänsyn tas till den befintliga gång- och cykelvägen genom området.

2.1.2 Utformningsförslag 2 (samråd)

SITUATIONSPLAN / LOGISTIK





VY FRÅN SYDVÄST



VY FRÅN NORR

Den andra skissen som exploatören presenterade var i samband med ansökan om planbesked. Detta förslag ansåg kommunen ha en bättre anpassning till platsens förutsättningar och målbilden med Mjölkuddens centrums utveckling. Torget har kopplats ihop med gång- och cykelvägen och den öst-västliga kopplingen mellan byggnaderna har tagits bort.

Byggnadsvolymerarna ansågs fortfarande för storskaliga och "Hus B" med dess djup och höjd skymmer det befintliga trygghetsboendet för mycket och påverkar deras friyor.

Vidare ansågs det att torget är för stort och bör i stället bevara liknande storlek som det är idag för att tydliggöra platsens historia och för att ha en mänsklig skala. Dialogen om att tillgodose både funktion, historia och miljö kopplat till användningen av torgytor var i detta skede en central punkt. Det befintliga torget norr om Snusdosan är idag väldigt utsatt för

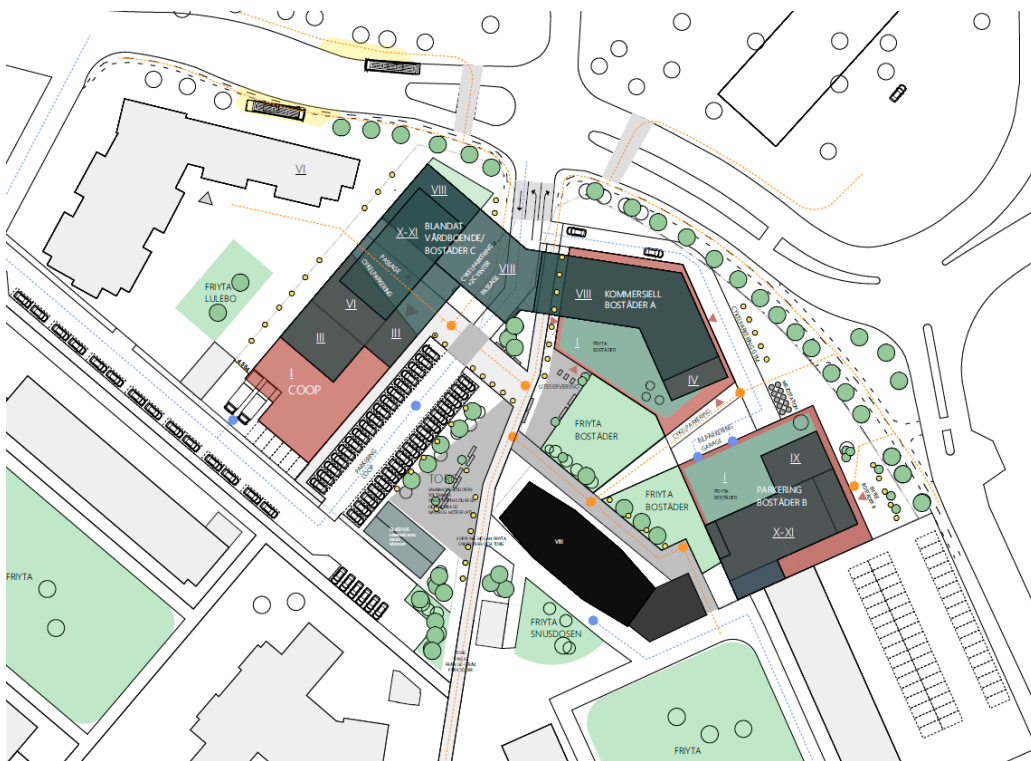
skugga och att fortsätta utveckla den ytan blir svårt om man samtidigt vill skapa större och mer användbara torgytor. Därmed föreslogs att centrumet ska få ett nytt torg som tillgodoser de funktioner och kvalitéer vi vill ha idag. Det befintliga torget föreslogs bevaras i sin utformning och storlek för att bevara dess historiska signifikans.

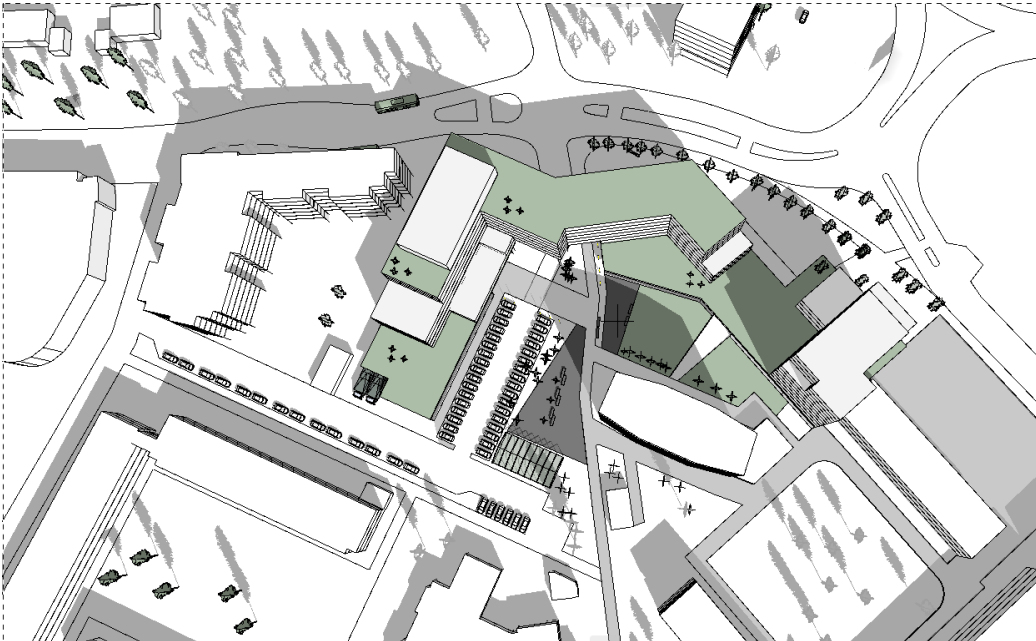
Trafikfrågan är en central punkt vid utvecklingen av ett centrumområde som Mjölkudden. I andra skissen är parkeringen placerad mitt i planområdet vilket ansågs påverka både säkerheten och miljön i området. Kommunen ville därför att parkeringen skulle flyttas ut i periferin av planområdet för en säkrare trafiksituation för boende och besökare.

I detta skede valde kommunens trafikplanerare att även påbörja en dialog om att skapa en bättre hållplats för kollektivtrafiken som går direkt nordost om planområdet. Kommunen såg även en möjlighet att förbättra trafiksituationen och stärka gång- och cykelstråket längs Mjölkuddsvägen.

Kommunens sammanfattande medskick till exploatörerna var att flytta ut parkeringen till planområdets kanter, minska bredden på byggnadskropparna och förflytta volymerna norrut, mot Mjölkuddsvägen.

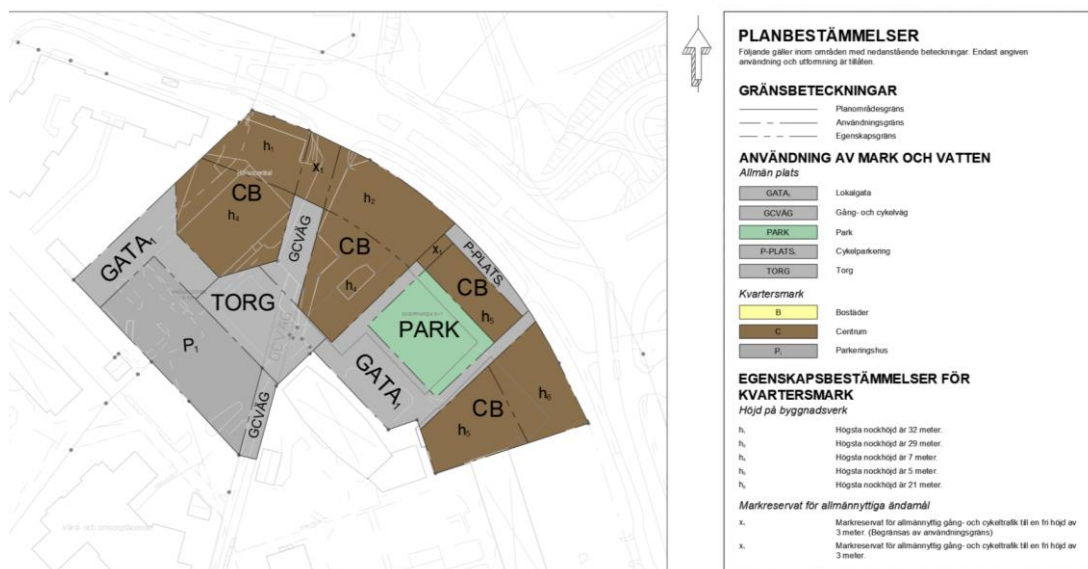
2.1.3 Utformningsförslag 3 (samråd)





Exploatörerna tog fram en tredje skiss under hösten 2023, då detaljplanearbetet var påbörjat. Kommunen ansåg att byggnadsvolymerna i skissen var väl tilltagna och överordnade Snusdosan för mycket. Placeringen av byggnaderna bedömdes för nära Snusdosan och stängde in torgytorna. Kommunen ansåg även att parkeringen fortfarande var för centrerad i området. För att inte skapa instängda och otrygga miljöer ville kommunen se ett ordentligt släpp mellan volymerna. Den nya bebyggelsen behövde också tydligare underordnas Snusdosan och upplevas som en sammanhållen enhet.

2.1.4 Utformningsförslag 4 (samråd)



Kommunen valde hösten 2023 att fram ett första utkast till en plankarta för att tydliggöra vilken målsättning och riktning som kommunen vill se för Mjölkuddens centrum.

Kommunens presenterade en skiss där bebyggelsen kan placeras mot planområdesgränsen med syftet att skapa en tydlig inramning av området.

Gång- och cykelvägen sträcker sig genom området och går under del av byggnadskroppen ut mot Mjölkuddsvägen för att bibehålla ett tydligt siktstråk.

Plankartan reglerar tydliga uppdelningar av byggnadskropparna och dess volymer med kilar i en våning som omfamnar det nya torget.

Medskick från exploatören var att redovisat parkeringshus inte var genomförbart utifrån ett ekonomiskt perspektiv samt att förslaget med att endast bygga envåningskilar kring torget skulle bli för dyrt.

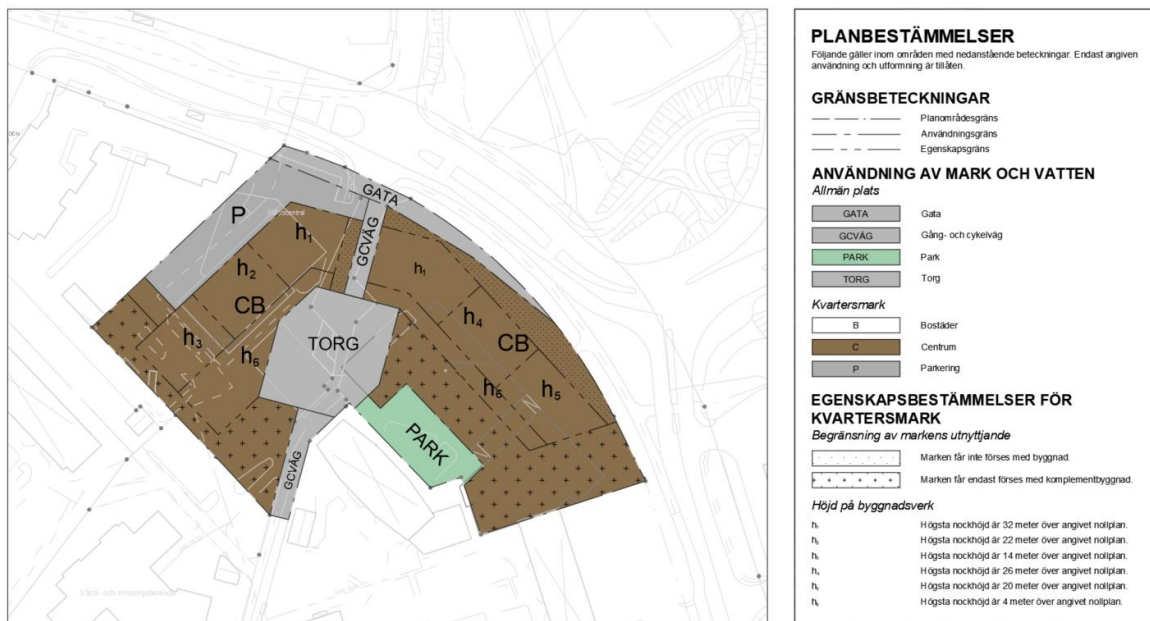
2.1.5 Utformningsförslag 5 (samråd)



I början av december 2023 presenterade exploatörerna ett femte skissförslag där parkeringen har flyttats ut i ytterkanterna av planområdet vilket kommunen såg som positivt. Kommunen ville fortfarande att de två byggnadskropparna ska samspela mer med varandra, att de ska ses som en enhet och därmed låta Snusdosan framträda mer. Kommunen ville också se ett tydligare släpp mellan Snusdosan och byggnaden i nordost.

Även i detta förslag finns en trappa som leder upp till en takterrass. Kommunen anser fortfarande att trappan riskerar både vara svår att snöröja samt inte kunna tillgodose tillgängligheten på platsen.

2.1.6 Utformningsförslag 6 (samråd)

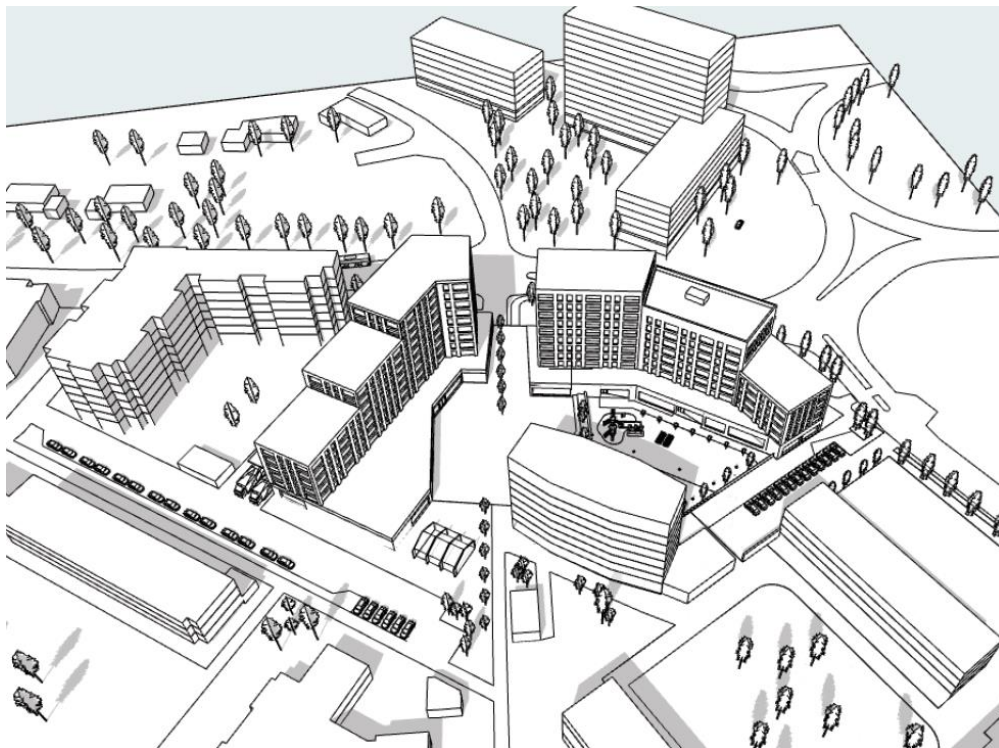
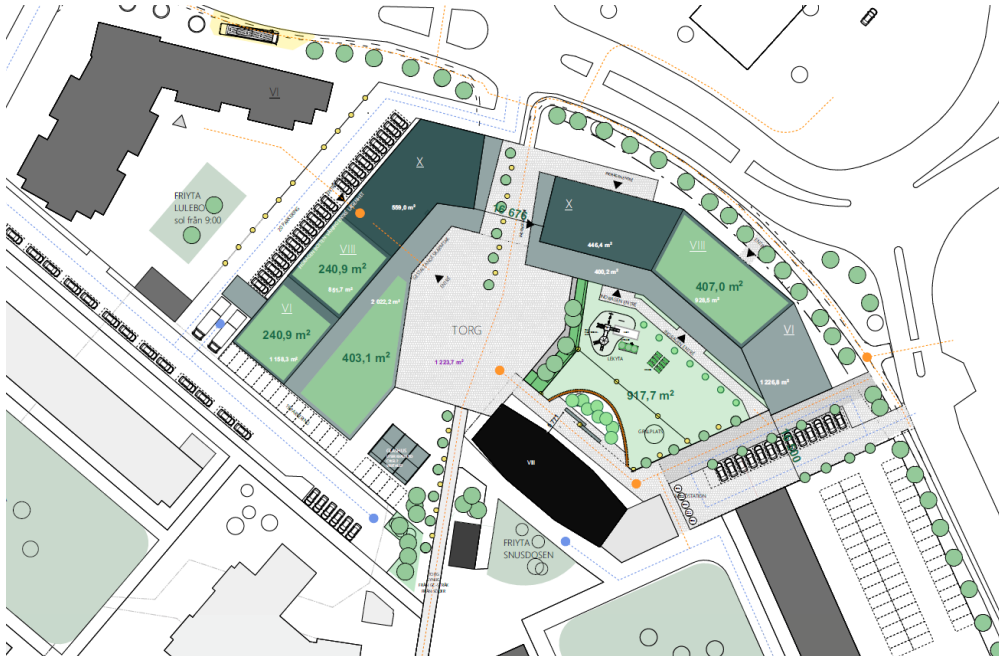


I den sjätte skissen presenterade kommunen en mer ingående och tydlig skiss över plankartan för området. Byggnaderna har en tydlig rygg mot gatan, detta omfattar det tilltänkta torget och Snusdosan mer. Att placera byggnadskropparna ut mot Mjölkuddsvägen hjälper även bullersituationen inom området avsevärt. En del i planområdet mot Mjölkuddsvägen har fått markanvändningen GATA med tanken att kommunen ska köpa en del av marken för att få mer utrymme för en bra kollektivtrafiklösning. Det befintliga torget får användningen PARK för att särskilja det gamla torget från det nya. Gång- och cykelvägen ansluter till det nya torget som har en mer tacksam placering sett till sol- och skuggsituationen.

Tillåtet byggnadsdjup regleras med prickmark och byggnadshöjderna minskas ner för att säkerställa goda sol- och skuggförhållanden.

Parkeringen nås, likt idag, från Mjölkuddsvägen och placeras i utkanten av planområdet för att dela upp fotgängare och biltrafiken.

2.1.7 Utformningsförslag 7 (samråd)



I februari 2024 presenterar exploatörerna ett nytt skissförslag. Bebyggelsestrukturen är omarbetad. Hus A har fått en mer organisk form och speglar formen på Snusdosan tydligare än i förra förslaget, både in mot Snusdosan och ut mot vägen/cirkulationsplatsen.

Både hus A och B trappar ner från 10 våningar till 8 och 6 våningar. Förslaget är mer anpassat efter solförhållanden än tidigare och det är lite mer friyta på mark.

I förslaget har exploatören även jobbat med sockelvåningen då kommunen tidigare har sagt att de vill ha en skillnad i sockeln gentemot bostäderna ovanpå.

Kommunen vill fortfarande att exploateringen ska minskas till max 20 000 kvadratmeter bruttoarea för att anpassas till platsen. Det handlar om att säkra att Snusdosan får komma fram, att den nya bebyggelsen inte ska upplevas som för dominerande från torget, att säkerställa bra solförhållanden inom och utanför planområdet samt att mjuka upp mötet mellan det nya området och den omgivande bebyggelsen. Av samma skäl vill kommunen att byggnaderna ska trappas med max-våningsantal: 10,8,5.

Kommunen vill att volymerna ska skilja sig något från varandra i kulör, fasadindelning etcetera. Om byggnaderna delas upp vertikal så bör volymindelningen vara läsbar även i sockeln. Sockeln ska upplevas mer transparent än fasaderna högre upp. Kommunen betonar att den nya bebyggelsen inte bör bli för spektakulär utan bör ha en enklare och mer lågmäld utformning så att den underordnas och fungerar som fond till Snusdosan. Takbjälklag ska vara så nätta som möjligt. Räcken vid takterrasser bör vara indragna och av genomsläpplig karaktär, helst inte glas som i perioder upplevs tätt.

Kommunen vill se minst en vistelseterrass per byggnadsvolym. Terrasserna ska ha hög funktionalitet, materialitet och gestaltning. Hus A som inte har friyta på mark bör få mer terrassyta.

Kommunen har svårt att se hur gården ska användas - vad som är privat (och hur attraktiva de ytorna kommer att vara för de boende) och vad som uppfattas som allmänt. Hur det nya torget ska fungera och hur det ska samspela med den intilliggande friytan behöver ses över åtminstone till granskningen.

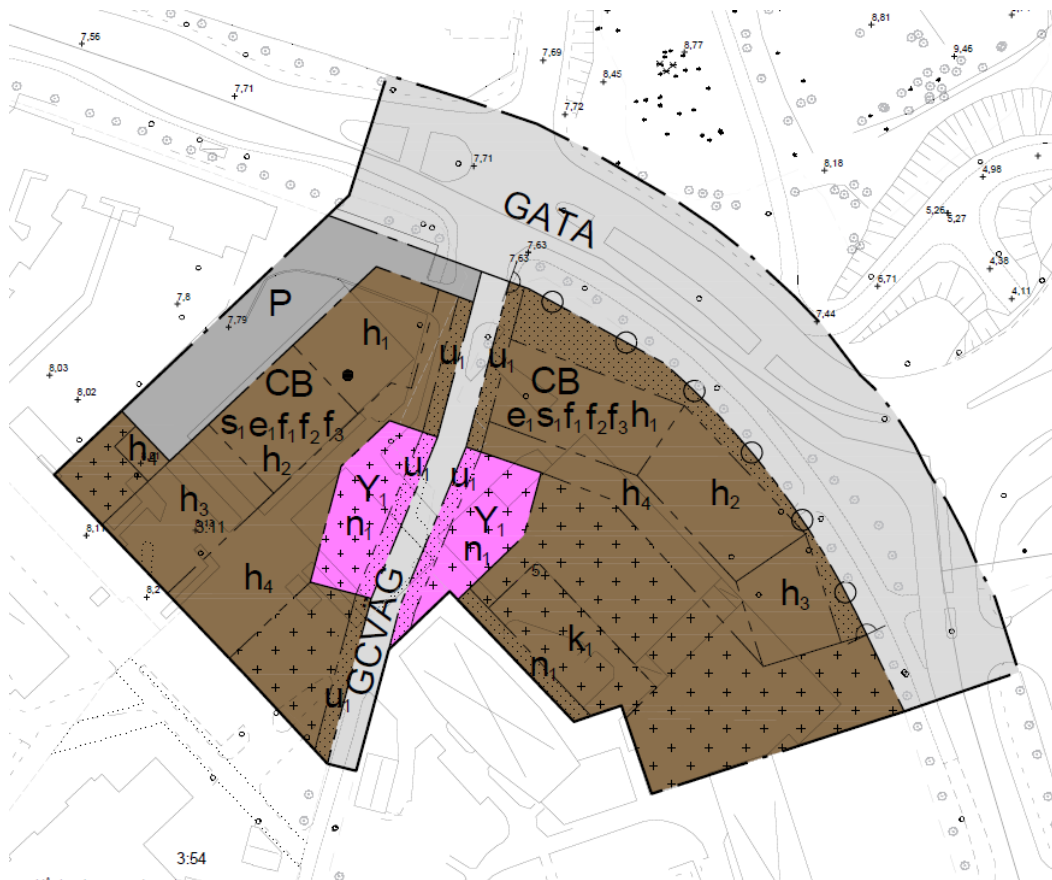
Kommunen poängterar att det gamla torget kan vara grönt och att dess gränser ska vara tydligt avläsbara. Till exempel genom en lekbar och planterbar struktur som kan läsas som rester från den före detta byggnadens sockel (Coop och pizzerian). Kommunen informerar exploatören om att länsstyrelsen ser en risk för betydande miljöpåverkan avseende kultrumiljö och betonat vikten av att kunna avläsa spåren från det gamla på något annat sätt. Möjligheten att återanvända byggnader eller tegel diskuteras bland annat.

I exploatörens förslag ingår delar av det gamla torget i en privat gård. Om spåren av det gamla torget ändå syns så anser kommunen att det kan vara acceptabelt att ytan inte är helt allmänt tillgänglig längre, eftersom ett nytt allmänt torg skapas intill som kommunen hellre vill säkerställa att människorna i området samlas på.

Planförslaget innehåller cirka 50 parkeringsplatser, vilket kommunen anser är för lite. Med hänsyn till det gynnsamma läget för kollektivtrafik, med fyra lokalbusslinjer, bedöms parkeringsbehov för aktuellt område kunna beräknas enligt gällande parkeringsnorm, zon 1. Kommunen föreslår att exploatörerna ser över möjligheten att samordna parkeringar med intilliggande bostadsrättsförening. Den nya infarten som föreslagits i öster bör också göras som ett samarbete med bostadsrättsföreningen och ersätta befintlig infart sydöst om ny infart.

Möjligheten att köpa in parkeringsplatser i ett intilliggande parkeringshus ses också över.

2.1.8 Utformningsförslag 8 (förslaget som ställdes ut under samrådet)



I det sista förslaget inför samråd så har kommunen och exploatören kommit överens om byte av mark i norra delen av området för att möjliggöra en bättre kollektivtrafiklösning på allmän plats. Trafiksituationen har setts över för att säkerställa ett skyddat gång- och cykelstråk som tydligt kopplar ihop Mjölkkuddens centrum med kvarteren norr om (Pontonen) och god plats för busshållplats och gång- och cykelväg längsmed Mjölkkuddsvägen.

Exploatören har velat ha en förskjutning mellan byggnadskropparna så att västra huset får ett bra skyltläge från Mjölkkuddsrondellen. Placeringen innebär begränsad plats för infarten till västra parkeringen, men infarten bedöms än dock kunna utformas så att såväl personbilar som mindre lastbilar kan komma in. Ett markreservat för allmännyttiga ledningar har införts längs gång- och cykelvägen som även påverkar byggnadernas placering. I planförslaget regleras kulör och balkongers utformning för att säkerställa att byggnaderna samspelar med Snusdosans uttryck.

I planförslaget regleras även att torget som finns i sydvästra delen av planområdet idag, som representerar områdets historia som stadsdelscentrum från 1960-talet, även kan förnimmas efter planens genomförande. Så även om byggnaden i norr rivs och området blir kvartersmark ska nordöstra och nordvästra sockeln behållas eller rekonstrueras som rumsbildande element och markör för torgets tidigare utbredning.

2.2 Granskningsskedet

Under samrådet inkom 27 synpunkter. Synpunkterna berörde bland annat bevarandet av kulturvärden på platsen, utformningen av den föreslagna bebyggelsen avseende byggnadernas höjder, utformningen av torget och cykelbanan samt rivningen av befintlig bebyggelse inom planområdet. Efter samrådet har kommunen och exploatörerna gått igenom synpunkterna tillsammans.

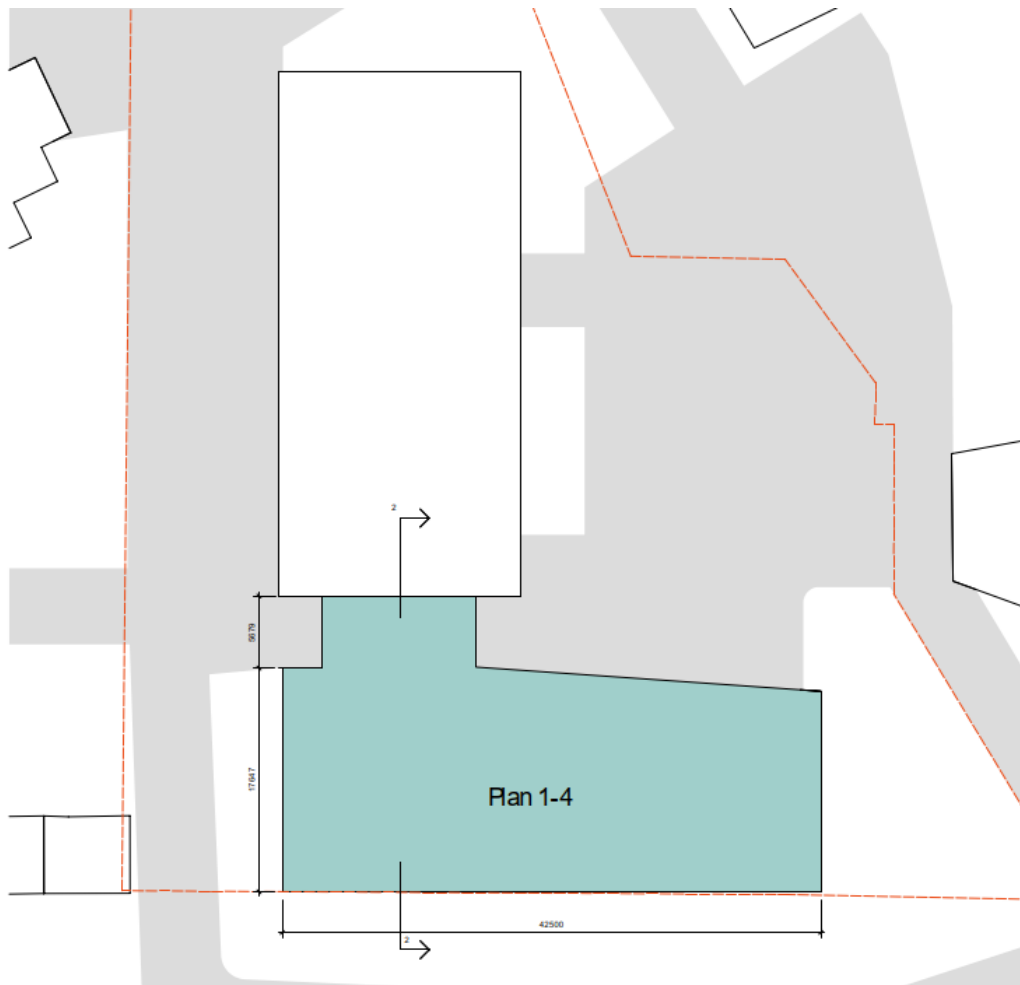
Efter samrådet har planförslaget reviderats.

Huvudprinciperna för den nya utformningen av planområdet sammanfattas i följande punkter:

- Ny bebyggelse ska ha en lägre skala och regleringar ska göras i plankartan för att anpassa ny bebyggelse till områdets karaktär
- Torget ska vara allmän plats, med kommunalt huvudmannaskap
- Gång- och cykelvägen ska inte skära genom torgytan

2.2.1 Utformningsförslag 1 (granskning)





Det första förslaget efter samrådet presenterades av exploatörerna i slutet av januari 2025. I skisserna visas att ett större omtag har gjorts. I det uppdaterade förslaget har planområdet delats upp i två visuellt skilda delar. Delarna binds samman av torget.

I aktuellt förslag bevaras Läkarhuset men får en tillbyggnad som placeras på befintlig parkeringsyta söder om Läkarhuset. Förslaget visar även en påbyggnad på Läkarhuset.

Byggnaden som huserat konditori och apotek rivs för att möjliggöra ett sammanhängande torg utan diffusa sidor, likt samrådsförslaget. Vidare möjliggör ett rivande av den byggnaden att befintligt gång- och cykelstråk blir tydligare och genare, vilket anses vara viktigt i sammanhanget. En byggnad som inte bara visuellt stoppar upp utan också fysiskt innebär en barriär uppmuntrar inte till hållbara transportsätt och riskerar att bidra till en otydlighet vid torget.

För fastigheten Skepparen 5 innehåller förslaget rätare vinklar och byggnaderna har flyttats bakåt i förhållande till befintlig byggnad. Försök att värna om torget har gjorts, med en strävan att omsluta det, samtidigt som det nya torget skiljs från det gamla. Det gamla torget blir huvudsakligen en gård för de boende. Variation och dynamik från gatan ska skapas. Snusdosan kommer att synas. Uteservering kopplad till det nya, men även delvis till det gamla torget möjliggörs. Entréer till bostäderna kommer primärt att öppna mot gatan. Det planeras en genomfartspassage mellan nya och gamla torget som ansluter till Coopbutiken och restaurangen. Parkering planeras där gymmet har legat.

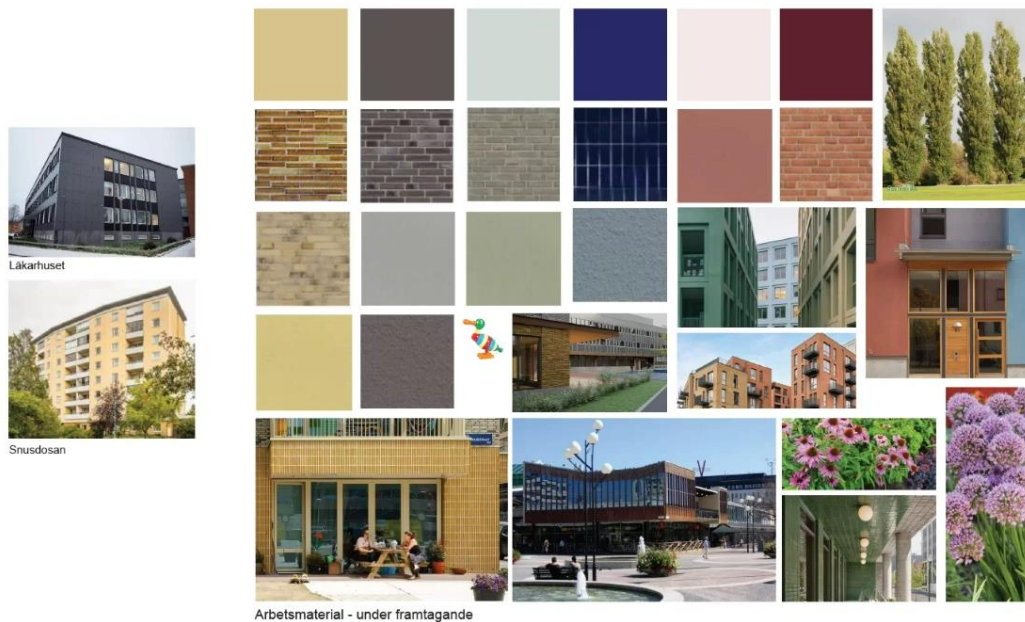
Kommunens synpunkter på aktuellt förslag handlade om att det ur kulturmiljöperspektiv skulle vara mer tillfredsställande att dela upp volymerna och ha två volymer placerade i en trekant.

2.2.2 Utformningsförslag 2 (granskning)

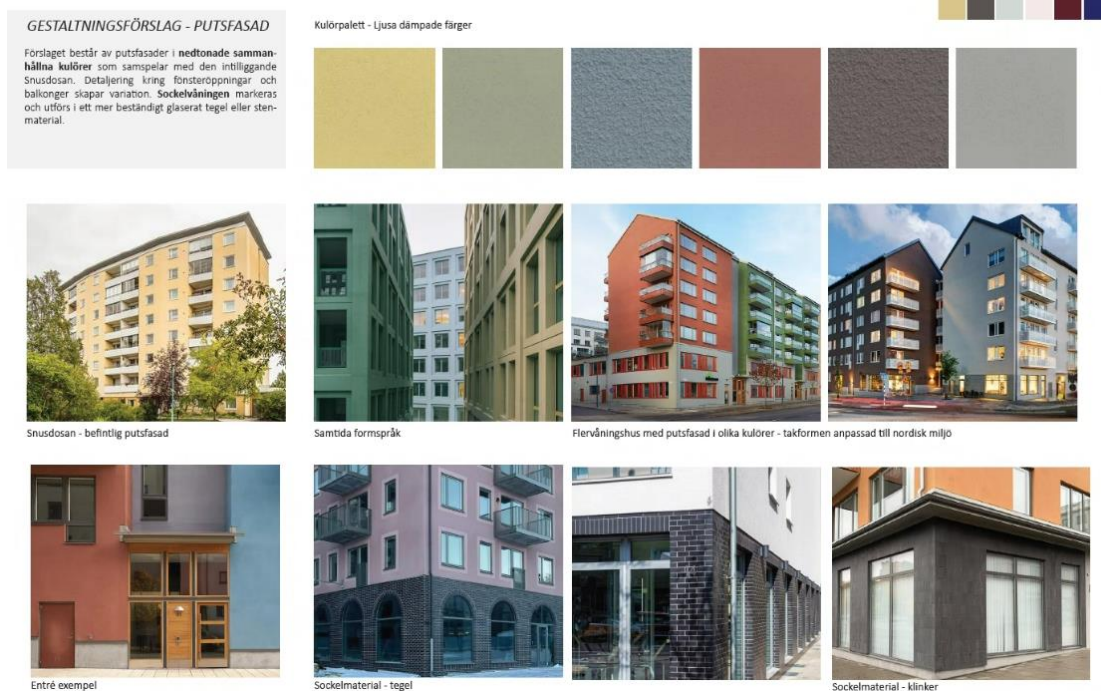
Det andra förslaget efter samrådet presenterades av exploatörerna i mitten av mars 2025. Fram till dess hade exploatörerna tillsammans med sina arkitekter jobbat med att revidera förslagen utefter de synpunkter som lyftes under mötet i januari.

Utformningsförslaget hade reviderats vad gäller bostadshusens uppdelning och höjder. Vidare hade exploatörerna arbetat tillsammans med ett gemensamt formspråk och ett gemensamt koncept som fungerar som limmet som håller ihop områdena. Här ingick bland annat fasadernas material, kulör, entréer, balkonger samt de publika ytornas utformning.

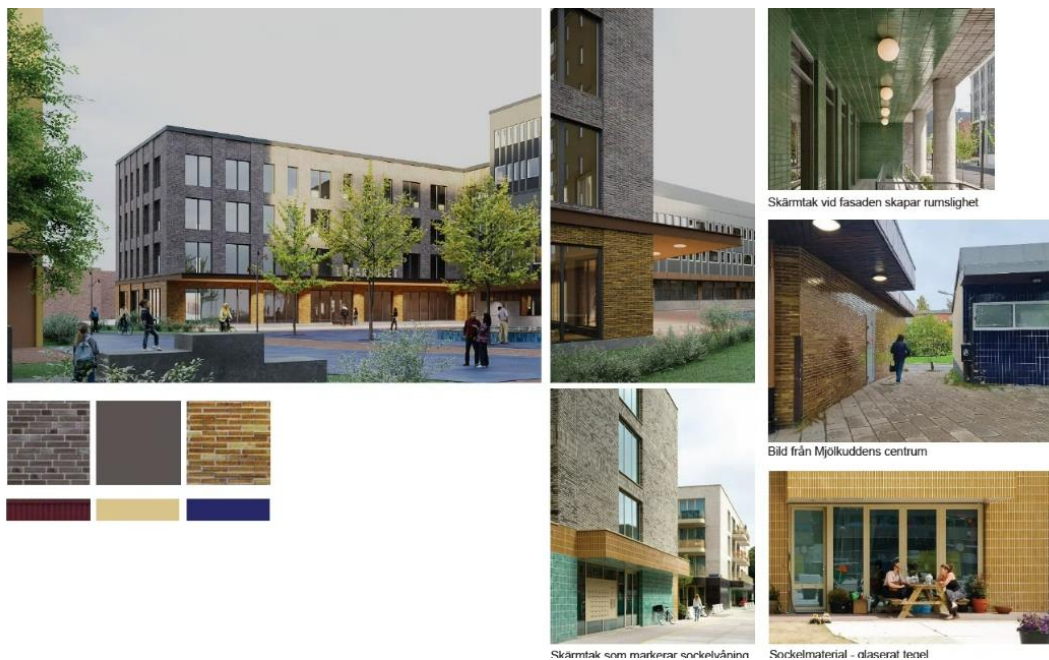
FÖRSLAG - ÖVERGRIPANDE KONCEPT / IDENTITET



Figur 11: Skärmlipp från exploatörernas förslag på övergripande koncept/identitet (arbetsmaterial).

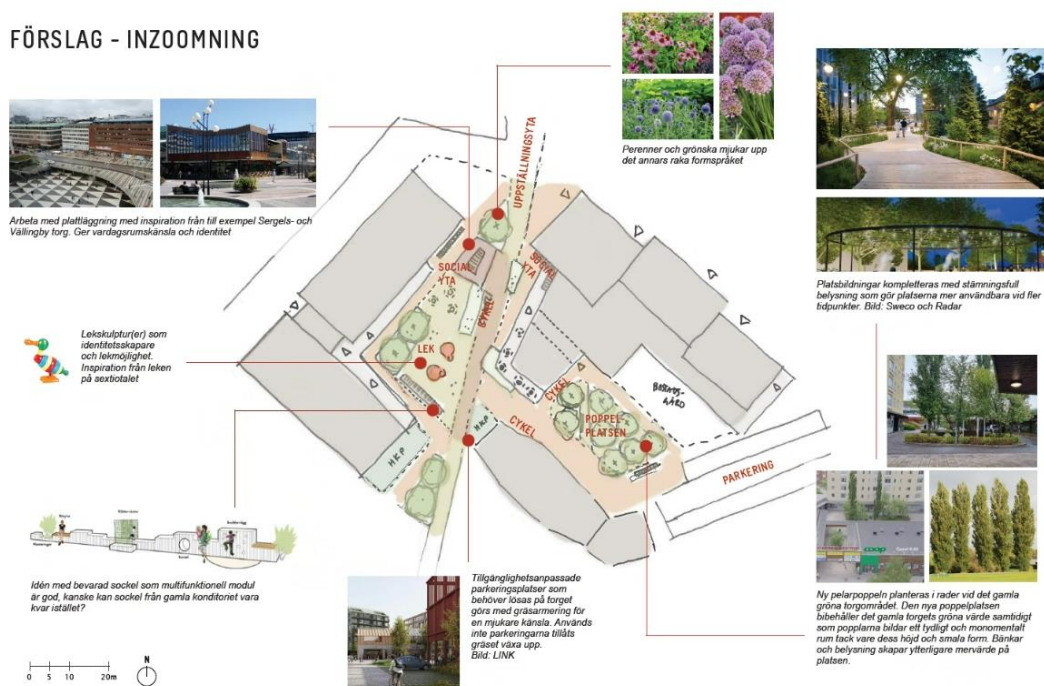


Figur 12: Skärmlipp från exploatörernas gestaltningsförslag (arbetsmaterial).



Figur 13: Skärmsklipp från exploatörernas gestaltungsforslag.

FÖRSLAG - INZOOMNING



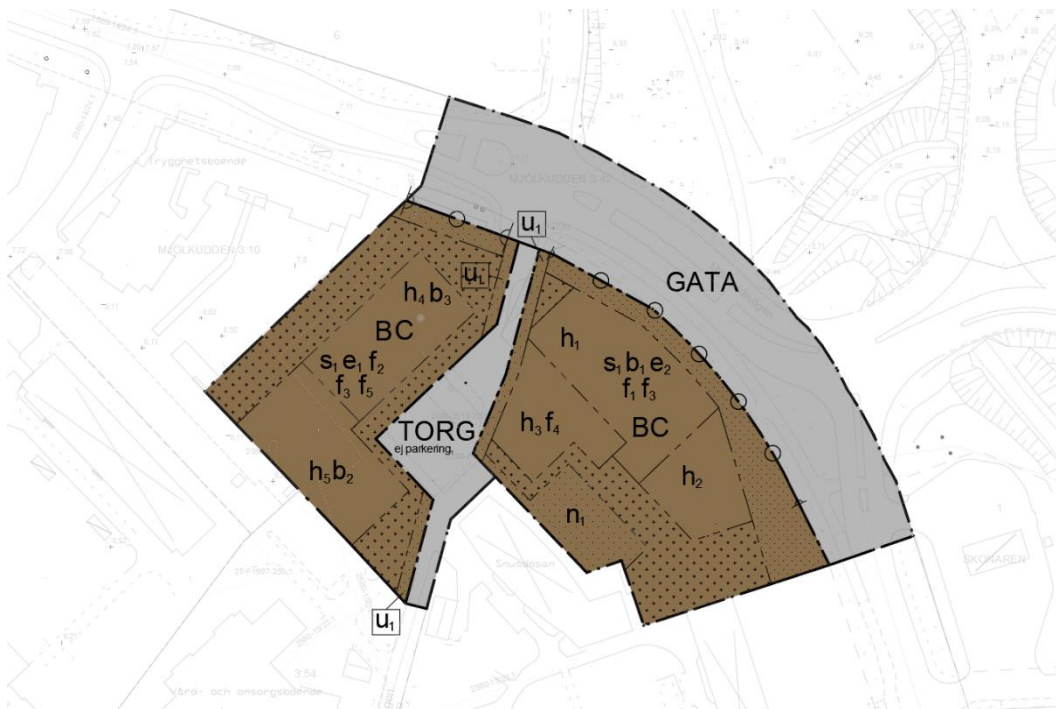
Figur 14: Skärmsklipp från exploatörernas gestaltungsforslag för torget och de publika ytor (arbetsmaterial).

2.2.3 Utformningsförslag 3 (granskning)

Det slutgiltiga förslaget fastställdes under hösten 2025. Då hade kommunen och exploatörerna tillsammans utvärderat och reviderat det tidigare framtagna Utformningsförslag 2.

Planförslaget innebär en flexibilitet i hur tillkommande byggnadskroppar kan utformas och lokaliseras. De regleringar som görs i plankartan syftar till att bevara Snusdosans dignitet genom att den föreslagna bebyggelsen inte upplevs som för dominerande och robust. Snusdosan ges tillräckligt med utrymme att även efter genomförandet av planförslaget framträda i sammanhanget. Planförslaget säkerställer även att siktlinjen mellan Snusdosan och de befintliga lamellhusen i öster samt mellan Mjölkuddsvägen i norr och Snusdosa kvarstår. Detta genom att byggrätterna på fastigheten Mjölkudden 3:11 är lägre än i samrådsförslaget, samt att en yta i planområdets sydöstra del endast får bebyggas med komplementbyggnader.

Torget regleras som allmän plats.



3 Sammanfattning

Efter en lång skissprocess med många överväganden har exploatörerna och kommunen kommit överens om ett granskningsförslag som både medger en utveckling som exploatörerna är nöjda med samt ett kvarter som bidrar till kommunens utveckling av staden.

Situationsplaner, förslag till detaljplanekarta och skisser har tagits fram och bearbetats utifrån exploatörernas önskemål, kommunens viljeinriktning för Mjölkuddens centrum samt utifrån inkomna synpunkter under samrådet.

Frågor som har behandlats under framtagandet av granskningshandlingarna är hur planförslaget ska samspela med omgivningen (som även den är i förändring), rama in området och skapa en torgkänsla, hur trafik ska ledas in och ut ur området, hur hållbara transportmönster kan stärkas samt hur byggnadernas sockelvåningar ska upplevas. Därutöver har kommunen ytterligare formulerat några huvudidéer som ska beaktas under planprocessen för att säkra god arkitektonisk kvalitet och ett bevarande av platsens karaktär, exempelvis att områdets roll som mötesplats ska stärkas och att hänsyn ska tas till sol- och skuggförhållanden för att säkerställa attraktiva allmänna ytor och goda bostäder. Samma frågor studerades även under framtagandet av samrådshandlingarna, men eftersom granskningsförslaget innebär så pass stora förändringar från samrådsförslaget har dessa frågor återigen behövts studeras.

Länsstyrelsen har tidigt i planprocessen poängterat vikten av en anpassad byggnadshöjd och omfattning av bebyggelsen för att undvika betydande påverkan på kulturmiljövärdena. Länsstyrelsen menar även att det samtidigt är viktigt att utformningen av ny bebyggelse, det vill säga anpassning till kulturhistoriska värden och arkitektonisk gestaltning, blir gedigen och anpassas väl till området. Utifrån detta har kommunen identifierat två fundamentala element som ligger till grund för framtagandet av den nya detaljplanen: den karaktäristiska byggnaden, Snusdosan, och den historiska allégatan (gång- och cykelvägen) som löper genom området.

För att bevara Snusdosans värden är det viktigt att siktlinjerna, särskilt österut mot de trevånings lamellhusen, hålls så öppna som möjligt. Detta bidrar till att förstärka Snusdosans relation med omgivningen. Genom den nya bebyggelsens placering och reglering av volymer möjliggörs både en hög exploatering samtidigt som ett respektavstånd skapas till Snusdosan så att den kvarstår som karaktärsfull solitär i området, och den viktiga siktlinjen österut mot lamellhusen hålls öppen. I planförslaget regleras även kulör och balkongers utformning för att säkerställa att den nya bebyggelsen underordnas Snusdosans uttryck. Till skillnad från samrådsförslaget, där mörka kontrasterade kulörer fick användas, reglerar granskningsförslaget att ny bebyggelse (ovanför sockelvåning) inom fastigheten Skepparen 5 ska utformas med dämpade kulörer. Mer information finns i Kvalitetsprogrammet. Förändringen i fasadkulörer görs för att inte introducera nya kulörer eller material i stadsdelscentrumet, utan i stället jobba vidare med kulörer och material som finns på platsen idag.

Gång- och cykelvägen får i granskningsförslaget inte längre lika tydlig genomfart över det nya torget. I stället avslutas gång- och cykelvägen temporärt när den når torget. Syftet är att göra det tydligt för cyklister att de når ett gångfartsområde.

Det befintliga stadsdelstorget från 1960-talet försvinner med planförslaget, då det har bedömts finnas bättre förutsättningar att utveckla en mötesplats/torg i mitten av planområdet. Det gamla torgets gränser kommer däremot att kunna förnimmas efter planens genomförande eftersom byggrätten inom fastigheten Skepparen 5 i stor utsträckning liknar den befintliga situationen.

Planförslaget är delvis i linje med kommunens tidigare framtagna planprogram då det avser säkerställa en struktur i området som medger förbättrad bullersituation, allmänna stråk och soliga sociala platser. Planförslaget innebär däremot en högre bebyggelse än planprogrammet förespråkar samt att den befintliga strukturen inom planområdet förändras. Dessa förändringar har i detaljplanearbetet bedömts behöva göras för att dels uppnå kommunens bostadsmål, dels då förändringarna kan göras utan att förändra centrumets sammanhang och utbredning samt med rimlig hänsyn till befintliga kulturvärden. Förändringarna är även nödvändiga för att uppnå syftet med detaljplanearbetet: att möjliggöra en ökad exploatering i Mjölkuddens centrum med centrumverksamhet och bostäder och stärka Mjölkuddens centrum som målpunkt.

4 Källor

Beslut Länsstyrelsen Norrbotten, Ärendebeteckning 432-2276-2023, *Avslag på ansökan om byggnadsminnesförklaring av Mjölkuddens centrum, Skepparen 3, 5, Mjölkudden 3:11 i Luleå kommun.*

Detaljplaneprogram Mjölkuddens centrum, godkänd av Kommunfullmäktige 2021-01-25 § 42.