



Ledamöter och ersättare

SAMHÄLLSBYGGNADSUTSKOTTET

Tid måndag 23 mars 2026 kl. 08:15**Plats** Stadshuset, våning 9

Upprop

Val av justerare

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Punkt	Rubrik	Ärendenr	Sida
1	Information om lägesrapport Lulebo 2026	2026/424	2
2	Avsiktsförklaring COOP Arena	2026/397	3 - 14
3	Försäljning av objekt i Svartösten, Götet	2026/377	15 - 48
4	Luleå kommuns företagstipendium 2026	2026/300	49 - 51
5	Information om projekt Thriving Northern Buildings	2026/335	52
6	Informationen om förslaget till fördjupad översiktsplan för Bensbyn-Björby	2026/426	53
7	Information om aktuella frågor och planläge 2026-03-23	2026/427	54



Information om lägesrapport Lulebo 2026

Ärendenr 2026/424-2.1.0.1

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsutskottet delges en lägesrapport från Lulebo.

Avsiktsförklaring försäljning av COOP Arena

Ärendenr 2026/397-3.1.2.2

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna avsiktsförklaringen mellan Luleå kommun och Luleå Hockeyförening avseende framtida överlåtelse av anläggningen Coop Norrbotten Arena enligt bifogat förslag.
2. Ge kommundirektören i uppdrag att underteckna avsiktsförklaringen.
3. Ge kommundirektören i uppdrag att med avsiktsförklaringen som grund arbeta fram avtal för försäljning samt kommunens framtida tillgång till anläggningen.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsutskottets ordförande har genom ett ordförandeuppdrag 2025-08-25 gett kommundirektören i uppdrag att ta fram underlag inför beslut om att sälja Coop Arena till Luleå Hockey. Som ett led i detta arbete har Luleå kommun och Luleå Hockeyförening gemensamt tagit fram en avsiktsförklaring som anger de övergripande principerna och ramarna för en sådan försäljning.

Avsiktsförklaringen avser anläggningen Coop Norrbotten Arena, vilket omfattar samtliga byggnader på fastigheten Skutviken 16:18. Kommunen äger i dag anläggningen medan Luleå Hockeyförening, genom ett långvarigt drift- och skötselavtal, ansvarar för drift och skötsel. Arenan är en central idrotts- och evenemangsanläggning i Luleå och används av elitverksamhet, föreningsliv, skolor och allmänhet.

Luleå Hockeyförening har identifierat behov av investeringar i anläggningen för att möta framtida krav från publik, ligaorganisationer och kommersiella aktörer samt för att utveckla förutsättningarna för både dam- och herrishockey. De samlade investeringsbehoven bedöms uppgå till cirka 90–150 miljoner kronor. Kommunen bedömer att dessa investeringar i huvudsak är kopplade till föreningens verksamhetskrav och därför inte kan prioriteras inom kommunens investeringsutrymme.

En central utgångspunkt i avsiktsförklaringen är att säkerställa fortsatt tillgång till anläggningen för kommunal verksamhet även efter en eventuell försäljning. Detta omfattar bland annat istider och lokaler för skolverksamhet, föreningsliv samt barn- och ungdomsidrott och andra idrotter. Parterna har



därför enats om principer för hur nyttjandet av anläggningen ska regleras genom kommande nyttjanderätts- och hyresavtal.

I avsiktsförklaringen anges även gemensamma mål för en eventuell överlåtelse, bland annat att säkerställa en långsiktig och stabil drift av anläggningen, skapa en ekonomiskt transparent modell mellan parterna samt ge föreningen rådighet att utveckla arenan genom egna investeringar. Vidare behandlas frågor kopplade till skyfall och dagvattenhantering i området.

Avsiktsförklaringen redogör även för principerna för hur anläggningen ska värderas vid en försäljning. Köpeskillingen ska utgå från fastighetens bokförda restvärde, vilket i dagsläget uppgår till cirka 137 miljoner kronor, med möjlighet till justeringar enligt de principer som anges i avsiktsförklaringen.

Dokumentet är inte juridiskt bindande utan uttrycker parternas gemensamma viljeinriktning och ska utgöra grund för fortsatt arbete med köpeavtal och nyttjanderättsavtal inför ett eventuellt framtida beslut om försäljning.

Arbetet med att ta fram avsiktsförklaringen har bedrivits i en arbetsgrupp som bildades under hösten 2025. I arbetsgruppen har representanter från kultur- och fritidsförvaltningen, infrastruktur- och serviceförvaltningen, kommunstyrelseförvaltningen samt Luleå Miljöresurs AB deltagit tillsammans med Luleå Hockeyförening.

Dialog

I arbetsgruppen har representanter från kultur- och fritidsförvaltningen, infrastruktur- och serviceförvaltningen, kommunstyrelseförvaltningen samt Luleå Miljöresurs AB deltagit tillsammans med Luleå Hockeyförening.

Beslutsunderlag

- Avsiktsförklaring mellan Luleå kommun och Luleå Hockeyförening
- Ordförandeuppdrag - Ge kommundirektören i uppdrag att ta fram underlag inför beslut om att sälja Coop Arena till Luleå Hockey, KLF Hid: 2026.3226

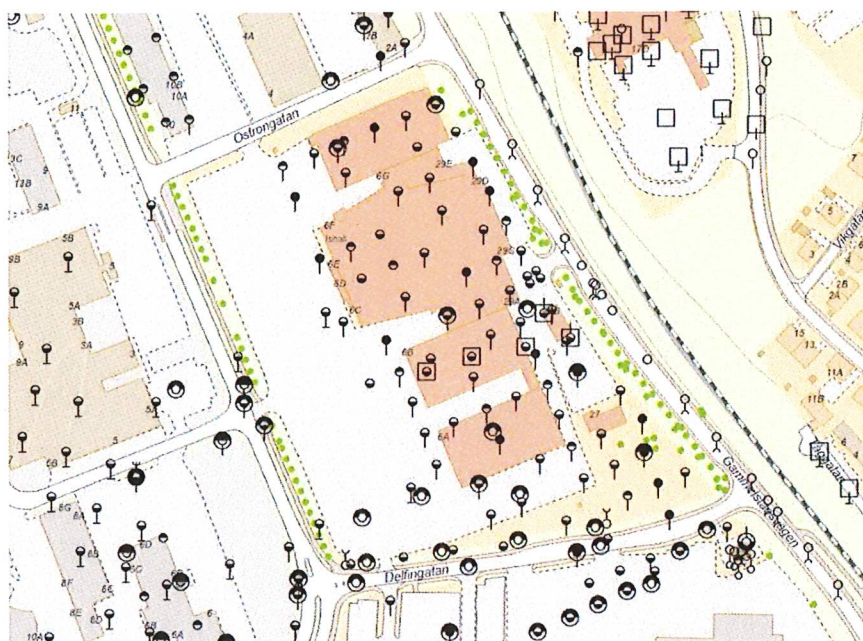
Roger Tuomas
Mark- o.exploaterings chef

Beslutet skickas till

Luleå Hockeyförening
Luleå Energi AB
Luleå Miljöresurs AB
Infrastruktur- och serviceförvaltningen



Kultur- och fritidsförvaltningen
Kommunstyrelseförvaltningen, mark och exploatering
Kommundirektören



Avsiktsförklaring mellan Luleå kommun och Luleå Hockeyförening

2026-03-04

Bakgrund och syfte

Luleå kommun (nedan kommunen) och Luleå Hockeyförening (nedan föreningen) avser att genomföra en försäljning av anläggningen på Gammelstadsvägen 29, fastighetsbeteckning Skutviken 16:18. Anläggningen benämns Coop Norrbotten Arena och omfattar, utöver huvudanläggningen (A-hallen), även ishallarna B, C och D. Kommunen äger anläggningen medan föreningen, genom ett långvarigt drift- och skötselavtal, har ansvarat för drift och skötsel. Området där anläggningen är belägen är detaljplanlagt för ishallsverksamhet. Mot bakgrund av anläggningens omfattning, funktion och koppling till elitishockey bedömer parterna att Luleå Hockeyförening, utöver kommunen, är den enda realistiska aktören som långsiktigt kan driva och utveckla verksamheten i enlighet med detaljplanens syfte.

Coop Norrbotten Arena är en central idrotts- och evenemangsanläggning i Luleå och utgör en viktig resurs för föreningsliv, skola och allmänhet. Luleå Hockeyförening är samtidigt ett av kommunens mest profilerade varumärken och har stor betydelse för regionens attraktivitet, identitet och samhällsutveckling. Föreningen har behov av att utveckla arenan för att möta dagens krav från publik, ligaorganisationer och kommersiella aktörer samt för att säkerställa långsiktig konkurrenskraft i den absoluta toppen av svensk dam- och herrishockey. Utvecklingsbehoven omfattar både upprustning av befintliga funktioner, såsom omklädningsrum, och en utökning av publikkapaciteten. Behoven är även hänförliga till ökningen av antalet dam- och tjejspelare och utveckling av en mer jämställd arena.

De bedömda investeringsbehoven uppgår i dagsläget till cirka 90–150 miljoner kronor. Kommunen bedömer att dessa investeringar inte kan prioriteras, eftersom de i huvudsak är kopplade till föreningens verksamhetskrav och konkurrensförutsättningar snarare än till kommunala behov. Samtidigt bedömer kommunen att en långsiktigt stark ishockeyverksamhet är av betydelse för kommunens attraktivitet och regionala position. En försäljning av anläggningen möjliggör därför nödvändig utveckling utan att belasta kommunens investeringsutrymme. Föreningen är beredd att fullt ut ta ansvar för investeringar och upprustning, vilket förutsätter att föreningen också övertar ägandet av fastigheten. Ägarbytet är därmed en nödvändig förutsättning för att investeringarna ska kunna genomföras.

Kommunens politiska inriktning är att sälja anläggningen i befintligt skick för att ge föreningen full rådgivning över framtida investeringar och arenautveckling. Samtidigt ska kommunens långsiktiga behov av tillgång till ytor för skolverksamhet, ungdomsidrott och övriga föreningar säkerställas. Denna avsiktsförklaring fastställer gemensamma principer för överlåtelsen samt ramarna för kommande avtal. Avsiktsförklaringen är inte juridiskt bindande men uttrycker parternas gemensamma viljeinriktning och ska utgöra grund för kommande avtal och politiska beslut.

Gemensamma mål

Parterna delar uppfattningen att en försäljning ska vila på en strukturerad och långsiktigt hållbar grund. Målen beskriver de principer som styr processen och den framtida relationen efter ägarbytet.

Gemensamma mål är:

1. Säkerställa långsiktig och stabil drift och underhåll av anläggningen.
2. Trygga tillgång till isytor och andra ytor för kommunal verksamhet och föreningsliv.
3. Möjliggör investeringar i omklädningsrum och förråd till övriga föreningar, skolan och Luleå Kommun.
4. Skapa en ekonomiskt transparent modell.
5. Ge föreningen rådighet att utveckla arenan genom egna investeringar och därmed säkra konkurrenskraft.
6. Säkerställa kommunens möjlighet att agera avseende skyfallsåtgärder i området.
7. Säkerställa god hantering avseende dagvatten vid framtida ombyggnationer.

Principer för överlåtelse

Överlåtelsen ska genomföras utifrån ett antal grundläggande principer som rör ansvar, fastighetsstruktur, ekonomiska förutsättningar och kommunens långsiktiga intressen. Dessa principer är styrande för hur köpeavtal och tillhörande nyttjanderättsavtal för Luleå kommun ska utformas.

Principerna är:

1. **Anläggningen överlåts i befintligt skick.** Ansvar för skick, tekniska system och framtida åtgärder övergår till föreningen vid tillträdet.
2. **Parterna är överens om att fastigheten inte ska säljas eller överlåtas till extern tredje part där föreningen inte är en majoritetsägare.** Vid eventuell framtida avyttring är parternas gemensamma avsikt att kommunen ska ges möjlighet att förvärva fastigheten.
3. **Köpeskilling fastställs utifrån bokfört restvärde.** Nuvärdet av eventuella framtida hyresreduktioner som föreningen överenskommer med kommunen kan användas som justeringsparameter. 
4. **Köpet genomförs 2026.**

5. Samtliga avtal kopplade till området övergår till föreningen.

Köpeskilling

Köpeskillingen ska fastställas enligt en tydligt definierad och spårbar beräkningsmodell som parterna gemensamt accepterar. Syftet är att säkerställa en korrekt och förutsägbar prissättning av fastigheten och marken vid överlåtelsen.

Följande ska gälla:

1. Köpeskillingen baseras på fastighetens och markens bokförda restvärde vid köpetillfället.
2. Nuvärdet av kommunens framtida hyreskostnader kan användas som justeringsparameter.
3. Köpeskillingen ska reduceras med beräknad kostnad för att åtgärda ispisten

Mark, dagvatten och kommunala rättigheter

Anläggningen ligger i ett område högt grundvatten och med tydlig historik relaterat till skyfallsproblem, och markanvändningen påverkar både befintlig kommunal infrastruktur och framtida skyfallsåtgärder. Överlåtelsen kräver därför särskilda regleringar som säkerställer kommunens möjlighet att agera när det behövs.

Följande gäller:

1. Föreningen ska vid framtida ombyggnationer (som innebär förändrad markanvändning) vidta fördröjningsåtgärder för dagvatten, eftersom området Skutviken har en historik med skyfallsproblem.
 - Inför ombyggnationer ska föreningen föra en dialog med Lumire i frågor om exempelvis höjdsättning, fördröjningsvolym och flöden.
2. Kommunen behöver ha rådighet över ett cirka tio meter brett markområde längs Midgårdsvägen för framtida skyfallsåtgärder. Därför ingår det området inte i försäljningen av arenan. Föreningen har rätt att nyttja ytan fram tills kommunen vidtar skyfallsåtgärder.
3. Kommunen och Lumire ska ha tillträde till ytor som behövs för drift och underhåll av kommunal infrastruktur.
 - För allmänna VA-ledningar som i dagsläget ligger inom fastigheten behöver framtida rådighet säkras med ledningsrätt.
 - Vattenmätarbrunn ska anläggas vid fastighetsgräns/förbindelsepunkt av föreningen (i dagsläget sker mätning inne byggnaderna).

Drift underhåll och framtida investeringar

Efter överlåtelsen kommer föreningen att bära allt ansvar för drift, underhåll och investeringar.

Detta innebär:

1. Föreningen försätter ha fullt ansvar för drift, underhåll och skötsel, minst på dagens nivå.
2. Föreningen ansvarar för alla framtida investeringar. Föreningen åläggs att ta hänsyn tas till alla användare av hallarna och, om möjligt, möjliggöra markträningsytor samt fler kalla och varma förråd.
3. Investeringar i fastigheten som avser behov hos övriga föreningar och eller skolan får efter överlåtandet initieras av Luleå kommun. Sådana investeringar ska ske i samråd med Luleå Hockey. Kostnadsfördelningen ska avgöras från fall till fall utifrån den direkta och indirekta nytta som respektive part erhåller.
4. Större ombyggnationer som påverkar tillgång till hela eller delar av anläggningen ska samordnas med kommunen.

Nyttjanderätt och hyresprinciper

Kommunens behov att nyttja anläggningen kvarstår även efter en försäljning. Därför ska ett nyttjanderätts- och hyresavtal fastställas som reglerar omfattning, kostnadsmodell och framtida indexering. Avtalet ska spegla faktiska kostnader och nyttjandegrad.

Principerna är:

1. Anläggningens öppettider ska minst vara samma som idag:
 - Mån-Tor kl 07:00-23:00, Fre kl 07:00-21:30, Lör-Sön kl 08:30-19:00
 - Hall 1 öppet v.30 tom v.15
 - Hall 2 öppet v. 32 tom v.13
 - Hall 3 öppet v.36 tom v.13
 - Hall 4 öppet v.40 tom v.12
2. Kommunen ska ha tillgång till anläggningen minst i dagens omfattning:
 - Ca 60% av de bokade tiderna nyttjas i nuläget av kommunen, 40% av föreningen.
3. Hyreskostnaden ska baseras på kommunens nyttjandegrad och anläggningens totala driftkostnader.

&

- Driftskostnaderna ska exkludera kostnader som är direkt kopplade till elitverksamheten.
 - Driftkostnader ska inkludera kapitalkostnader kopplade till föreningens finansiering av anläggningsförvärvet samt kapitalkostnader för investeringar i gemensamt nyttjade ytor (föreningen och kommunen) inom anläggningen.
 - Anläggningens öppettider utgör grund för beräkning av respektive parts nyttjandegrad. Driften av arenan utanför öppettiderna svarar föreningen för.
 - Årlig revision ska göras där driftkostnader och nyttjandegrad av respektive part regleras och justeringar av hyresbeloppet görs.
 - Vid beräkning av nyttjandegrad delas outnyttjade tider proportionerligt mellan parterna baserat på nyttjandegraden.
4. Hyreskostnader ska indexeras årligen med lämpligt index.
 5. Nuvärdet av framtida hyresreduktioner kan påverka köpeskillingen och därmed även hyreskostnaden för kommunen under avtalad period.
 6. Kommunen ska även efter ägarbytet ansvara för att administrera bokning av samtliga ytor enligt samma upplägg som finns i dagsläget.
 - Ansvaret för att administrera bokningar ska reflekteras i hyresbeloppet.

Tillgång och samhällsnytta

Anläggningen har betydande samhällsvärde och används av flera målgrupper. Överlåtelsen får inte försämra denna tillgång. Föreningen ska säkerställa att anläggningen fortsatt fungerar som en resurs för hela kommunen.

Föreningen ska därför:

1. Garantera tillgång till istider för skolor, föreningar och ungdomsverksamhet.
 - Föreningen förbinder sig att även efter övertagandet följa kommunens riktlinjer för bokning av lokaler och anläggningar inom kommunen för att säkerställa rättvis prioritering av tiderna.
2. Säkerställa avtalsreglerad tillgänglighet som inte kan inskränkas ensidigt.
3. Möjliggöra kommunala arrangemang och evenemang på kommersiellt rimliga villkor. 

Risk och ansvar

Genom ägarbytet tar föreningen ansvar för framtida tekniska och ekonomiska risker samt för juridiska åtaganden i den utsträckning lagar och regelverk medger.

Följande gäller:

1. Föreningen övertar anläggningen i befintligt skick.
2. Kommunen ansvarar inte för några investeringar efter övertagandet.
3. Parterna ska genomföra en gemensam riskanalys innan köpeavtalet fastställs.
 - Föreningen är medveten om att marken utgör en tidigare soptipp och att detta kan skapa miljömässiga problem vid framtida ombyggnationer eller utbyggnader. Kommunen lämnar inga garantier i frågan men är skyldig att överlämna alla insikter och fyndigheter kopplat till anläggningen och marken.

Tidsplan och genomförande

Köpet är planerat att genomföras under 2026 efter att planfrågor och bygglovsbedömning är klargjorda. Förhandlingar om köpeavtal och nyttjanderätt ska genomföras. Kommunfullmäktige äger fullständig rätt att fatta beslut om försäljningen.

Arbetet med försäljning kommer resultera i minst två avtal, köpeavtal och hyresavtal. Inför en försäljning behöver juridisk expertis rådfrågas för att säkerställa att ansvarsfrågor i avtalen är i enighet med lagar och regelverk samt att alla parametrar som påverkar köpeskillingen såsom värdering, nyttjandegrad och kostnader för att åtgärda ispisten är korrekta.

Detta dokument har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

För Luleå kommun

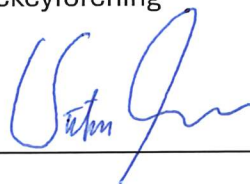
Namn

Titel

Datum

För Luleå Hockeyförening

Namn

 / STEFAN EWBORN

Titel

VD

Datum

2026-03-09

Ulrica Montgomery

Från: Fredrik Hansson
Skickat: den 25 augusti 2025 08:07
Till: Anna Lindh Wikblad
Ämne: Ordförandeuppdrag

Ge kommundirektören i uppdrag att ta fram underlag inför beslut om att sälja Coop Arena till Luleå Hockey.

Särskilda frågeställningar som underlaget ska belysa är möjligheterna att bygga ut eller bygga om arenan, hur föreningslivets behov av isytor kan tillgodoses samt evenemang och hur en långsiktig och hållbar lösning kan säkerställas. Underlaget ska också ge förslag kring exempelvis om en försäljning bör omfatta hela eller delar av området, om utveckling kan eller bör ske etappvis samt vad som skulle vara en marknadsmässig försäljningssumma

Arbetet ska ske i samverkan med Luleå hockey och andra berörda intressenter, med särskilt fokus på föreningar som utövar is-sporter.

Med vänlig hälsning

Fredrik Hansson
Kommunalsråd / Deputy Mayor
Luleå Kommun
Mobil: 073-515 96 51
<http://www.lulea.se/>



LULEÅ KOMMUN



§ 21

Fråga om förvärv av fastigheter i Svartöstaden

Ärendenr 2025/1027-2.6.1.6

Infrastruktur- och servicenämndens beslut

Infrastruktur- och servicenämnden beslutar rekommendera kommunstyrelsen besluta att sälja fastigheten Sandgatan 6 (Götet 1) i befintligt skick för 250 tkr till Järnet Kooperativ Hyresgästförening och möjliggöra för Järnet Kooperativ Hyresgästförening att arrendera fastigheten Sandgatan 4 (Götet 10).

Reservationer

Fredrik Hjalte (L), Bo Larsson (-), Hans Å Strandberg (M), Ronald Andersson (C), Linus Lindström (M) och Thor Stöckel (M) reserverar sig mot beslutet.

Sammanfattning av ärendet

Järnet Kooperativ Hyresrättsförening har uttryckt intresse för att köpa fastigheterna Götet 1 och 10 (Sandgatan 4 och 6) i Luleå. Fastigheterna ligger i Svartöstaden, ett område som sedan 1960- och 1970-talen har ägts av kommunen och är skyddat av detaljplan A432 (kontors-/industriskyddsområde) samt riksintresse för kulturmiljövård. Byggnaden på Sandgatan 6 är i dåligt skick och brister i brandsäkerheten. Sandgatan 4 är obebyggd efter en brandskada. Driftnettot är negativt. Föreningen har, efter dialog, platsbesök och insyn i förelägganden, lagt ett bud på 250 000 kr för objekten i befintligt skick. De motiverar priset med omfattande renoveringsbehov, de restriktiva detaljplanerna och kulturmiljöaspekterna.

Järnet Kooperativ Hyresrättsförening har inkommit med en skrivelse och uttrycker i den sitt intresse att förvärva fastigheterna Götet 1 och Götet 10. Genom förvärvet avser föreningen att utöka beståndet i den kooperativa hyresrättsföreningen.

Föreningen har tidigare förvärvat fastigheten Ässjan 3, Sandgatan 5 och 7.

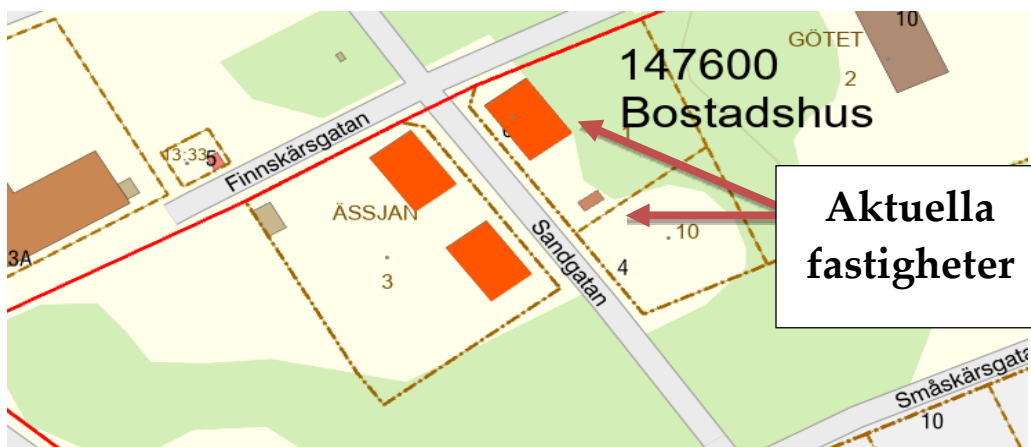


Bild WEBGis, Luleå kommun.

Bakgrund och tidigare beslut

Anledningen till att Luleå kommun äger flerbostadshus belägna på mark som inte är avsedd för bostadsbebyggelse, är att kommunen på 1960- och 70-talet genomförde en systematisk inlösen av fastigheter i Svartöstaden. Områdets långsiktiga lämplighet som bostadsområde var föremål för ifrågasättande av bland annat Länsstyrelsen i Norrbotten. Grunden till ifrågasättandet var den befintliga och planerade tunga industrin i närområdet och dess påverkan på Svartöstaden i form av buller, stoftspridning och andra förmodade risker.

Efter att stålverk 80-projektet lagts ned, påbörjades arbetet med de nya detaljplanerna för Svartöstaden och SSAB:s industriområde. Under arbetet med att ta fram dessa vägdes behovet av skyddsavstånd gentemot industriverksamheterna, hela Svartöstaden ligger exempelvis inom det skyddsavstånd på 1,5 km som Boverket rekommenderar för integrerade stålverk, mot värdet av att behålla befintliga bostäder samt att bevara områdets kulturhistoriska värden. I detaljplanen gavs därför möjlighet till viss förtätning i områdets inre delar, samtidigt som en byggnadsfri zon närmast de störande verksamheterna och andra åtgärder vidtogs för att undvika bostadsbebyggelse i de mest störningsutsatta lägena. LKAB och SSAB överklagade planen till Regeringen som avslog överklagan 1989.

Detaljplaner och Riksintressen

Sandgatan 4 och 6 (Götet 1 och 10) omfattas av detaljplan A432 från 1988. Av planbeskrivningen framgår att området är planerat som skyddsområde för industrin mot angränsande bostadsbebyggelse och anges som kontorsändamål.

Sandgatan 4 och 6 omfattas också av riksintresse för kulturmiljövård. Länsstyrelsen genomförde 2016 en inventering av Svartöstaden och en kulturhistorisk analys. Syftet var att producera ett kulturhistoriskt planeringsunderlag som beskriver och värderar kulturmiljön. Fastigheterna Ässjan 3 och Götet 1 be-



skrivs i analysen som en del av den bostadsbebyggelse inom området Järnet som vittnar om "bostadsföreningens roll som byggherre, företagets engagemang i personalens bostadsförsörjning och efterkrigstidens högre bostadsstandard och modernare livsmiljöer". De aktuella objekten bedöms som kulturhistoriskt värdefulla i länsstyrelsens analys. Alla lov, exempelvis rivningslov kan därmed överprövas av länsstyrelsen.

Skick och ekonomi

Byggnaden på Sandgatan 6 är i dåligt skick med eftersatt underhåll och har föreläggande från räddningstjänsten för undermålig brandsäkerhet. Det eftersatta underhållet beror till viss del på att det under delar av 60- och 70-talet tidvis rådde byggförbud i Svartösten på grund av den ovissa framtiden, och då var större underhållsåtgärder och investeringar ett alternativ för regleringsfastigheterna. Strategin för dessa objekt har under åren varit att upprätthålla godtagbar standard och funktion genom felavhjälpande underhållsinsatser då de används som bostäder.

Objektet har ett negativt driftnetto.

Förfrågan om förvärv

Järnet Kooperativ Hyresgästförening förvärvade under 2025 fastigheten Gärren 3, Sandgatan 5 och 7 efter beslut av kommunstyrelsen 2025-01-13, § 16, och har nu återkommit med intresse om att förvärva Sandgatan 4 och 6 (Götet 1 och 10). Deras förslag är en köpeskilling på 250 tkr för objekten i befintligt skick. De motiverar sitt förslag med de utmaningar byggnaden har i form av omfattande renoveringsbehov, gällande detaljplan samt riksintresse för kulturmiljön.

Föreningens företrädare har fått samtlig dokumentation om byggnadens skick samt de förelägganden som finns från räddningstjänsten. Företrädarna har också, tillsammans med ansvarig förvaltare på fastighetsavdelningen gjort platsbesök.

Vad är ett hyreskooperativ?

En kooperativ hyresrättsförening kombinerar aspekter av hyresrätt och bostadsrätt. De boende går samman i en ekonomisk förening vilken äger fastigheten. Hyresgästerna betalar en insats, som är avsevärt lägre än för bostadsrätter, men de äger inte sina bostäder. I stället har de stort inflytande över förvaltningen genom den demokratiska strukturen, där varje medlem har en röst. Den kooperativa hyresrätten regleras enligt svensk lag och erbjuder ett demokratiskt, hållbart och spekulationsfritt alternativ för boende. Det finns ingen privat vinning i den kooperativa hyresrättsformen utan medlemmarna får tillbaka den insats de gått in med när de flyttar ut.

***Infrastruktur- och serviceförvaltningens förslag till beslut***

Då det är ökade möjligheter till hyresobjekt i Svartöstad som Järnet Kooperativ Hyresgästförening vill uppnå föreslår infrastruktur- och serviceförvaltningen att Luleå kommun ska sälja fastigheten på Sandgatan 6 (Götet 1) där det i dag finns ett bostadshus, men behålla fastigheten Sandgatan 4 (Götet 10) som är obebyggd.

Infrastruktur- och serviceförvaltningen föreslår vidare att föreningen ska ges möjlighet att arrendera fastigheten Sandgatan 4 (Götet 10) av Luleå kommun.

Infrastruktur- och servicenämndens arbetsutskott har 2026-02-12 § 11 föreslagit infrastruktur- och servicenämnden besluta rekommendera kommunstyrelsen besluta att sälja fastigheten Sandgatan 6 (Götet 1) i befintligt skick för 250 tkr till Järnet Kooperativ Hyresgästförening och möjliggöra för Järnet Kooperativ Hyresgästförening att arrendera fastigheten Sandgatan 4 (Götet 10).

Sammanträdet

Infrastruktur- och serviceförvaltningen föredrar ärendet.

Ordföranden (V) och Tommy Andersson (S) och Roger Larsson (MP) föreslår att bifalla arbetsutskottets förslag.

Fredrik Hjalte (L), Bo Larsson (-), Hans Å Strandberg (M), Ronald Andersson (C) och Linus Lindström (M) föreslår i första hand en ändring i beslutet enligt följande, ändring framgår av ~~överstruken~~ text och *kursiv* stil: Infrastruktur- och servicenämnden beslutar rekommendera kommunstyrelsen besluta att sälja fastigheten Sandgatan 6 (Götet 1) i befintligt skick ~~för 250 tkr till Järnet Kooperativ Hyresgästförening~~ och möjliggöra för Järnet Kooperativ Hyresgästförening att arrendera fastigheten Sandgatan 4 (Götet 10). *Rekommendera kommunstyrelsen att göra en värdering av fastigheten Sandgatan 6 (Götet 1).* I andra hand föreslås avslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer Fredrik Hjalte med fleras ändringsförslag under proposition och finner att infrastruktur- och servicenämnden avslår förslaget.

Ordföranden ställer därefter arbetsutskottets förslag och Fredrik Hjalte med fleras förslag om avslag mot varandra och finner att infrastruktur- och servicenämnden bifaller arbetsutskottets förslaget.

**Dialog**

Dialog har skett internt inom infrastruktur- och serviceförvaltningen, med kommunstyrelseförvaltningen (MEX och samhällsutveckling) samt med intressenterna Järnet Kooperativ Hyresgästförening.

Socialförvaltningens behov av lägenheter tillgodoses inom annat kommunalt bestånd samt via andra fastighetsägare.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens beslut 2025-01-13, § 16, SBF Hid: 2026.489
- Intresseanmälan att förvärva Götet 1 och 10, ingiven av Järnet kooperativ hyresrättsförening, SBF Hid: 2025.3644
- Infrastruktur- och serviceförvaltningens förslag till beslut avseende fråga om förvärv av Sandgatan 4 och 6, Götet 1 och 10, SBF Hid: 2026.488
- Presentation försäljning Sandgatan, SBF Hid: 2026.630
- Infrastruktur- och servicenämndens arbetsutskotts beslut 2026-12-12 § 11, SBF Hid: 2026.652
- Statusbesiktning Sandgatan 5 6 7, SBF Hid: 2026.762
- Delgivning av beslut dnr 2022-000453 Ässjan Götet, SBF Hid: 2026.763

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningens kansli

Ordförande Järnet Kooperativ Hyresgästförening

Intresseanmälan – Förvärv av Götet 1 och Götet 10, Svartösten

Järnet Kooperativ Hyresrättsförening vill härmed uttrycka sitt intresse för att förvärva fastigheterna Götet 1 och Götet 10 (Sandgatan 6 och Sandgatan 4 i Svartösten). Vår förening har sedan förvärvet av Ässjan 3 tagit viktiga steg mot att utveckla och stärka den kooperativa hyresrättsformen i Luleå, och vi ser nu möjligheten att ta nästa steg i föreningens utveckling.

Bakgrund – Erfarenheter från Ässjan 3

Sedan vi förvärvade Ässjan 3 har vi byggt upp en stabil och välfungerande förening. Genom ett engagerat och demokratiskt arbete har vi skapat en trygg och inkluderande boendemiljö där de boende har stort inflytande över fastighetens förvaltning och utveckling. Arbetet med Ässjan 3 har gett oss värdefull erfarenhet av att hantera de utmaningar som följer med att äga och förvalta kulturhistoriska byggnader, samtidigt som vi ser att vi kan bevara och lyfta fram områdets unika karaktär.

Positiva effekter av Järnet Kooperativ Hyresrättsförenings etablering i Luleå

Etableringen av Järnet Kooperativ Hyresrättsförening i Svartösten har inneburit en tydlig social och kulturell vitalisering av området. Föreningen har samlat engagerade medlemmar med olika bakgrund vilket har bidragit till ökad mångfald och en stark gemenskap. Genom att arbeta ideellt och utan egen vinning har föreningen kunnat hålla nere boendekostnaderna och samtidigt investera i fastigheternas långsiktiga bevarande. Flera av de som engagerat sig i föreningen och flyttat in kommer också utanför Luleå kommun.

Järnet har blivit en förebild för hållbart och demokratiskt boende, där de boende själva har stort inflytande över förvaltning och utveckling. Föreningens arbete har inspirerat andra och bidragit till att öka kunskapen om kooperativa boendeformer i Luleå, men också möjliggjort att Luleå kommun lyfts på nationella forum som en plats där nya boendeformer kan utvecklas. Kommunen har också uppmärksammat föreningens insatser och ser Järnet som en viktig aktör i bevarandet av Svartöstadens kulturmiljö och i utvecklingen av nya boendeanternativ.

Motivering till förvärvet av Götet 1

Götet 1 är, likt Ässjan 3, en fastighet med stort kulturhistoriskt värde och stor potential. Genom att förvärva och förvalta Götet 1 vill vi fortsätta vårt arbete med att bevara och utveckla Svartösten, samtidigt som vi stärker den kooperativa hyresrättsformen i Luleå. Vi är trygga i att föreningen har den kompetens och stabilitet som krävs för att ta ansvar för ytterligare en fastighet.

Den kooperativa hyresrättsformen har visat sig vara ett attraktivt och hållbart alternativ för boende, där de boende tillsammans tar ansvar för fastighetens drift och utveckling. Modellen erbjuder ekonomisk rättvisa, demokratiskt inflytande och långsiktig social hållbarhet. Genom att undvika marknadsspekulation och hålla insatserna låga gör vi boendeformen tillgänglig för fler, vilket är särskilt viktigt för unga, äldre och personer med lägre inkomster.

Vi ser också ett växande intresse från nya medlemmar och intressenter som aktivt söker sig till Järnet Kooperativ Hyresrättsförening. Förvärvet av Götet 1 är därför avgörande för att kunna möta den ökade efterfrågan på kooperativa och socialt hållbara boendeanternativ i Svartöastaden, och för att ge fler möjlighet att bli en del av vår gemenskap.

Motivering till förvärvet av Götet 10

Götet 10 (Sandgatan 4) är idag enbart en markyta, men har stor betydelse för kvarterets framtida utveckling. På tomten stod tidigare ett flerfamiljshus, identiskt med de hus som idag finns på Sandgatan 5–7, men detta hus revs efter en brand runt 2010-talet. Vi vill förvärva Götet 10 för att hålla ihop området som rör Järnet Kooperativ Hyresrättsförening och för att på sikt åter vitalisera kvarteret. Fastigheten kommer inte att bebyggas i närtid, men vi ser det som strategiskt viktigt för att kunna utveckla området långsiktigt och skapa en sammanhållen och levande boendemiljö. Genom att inkludera Götet 10 i föreningens bestånd stärker vi möjligheten att på sikt återställa och utveckla kvarteret till ett attraktivt och socialt hållbart bostadsområde.

Samverkan och framtid

Vi ser vårt förvärv av Götet 1 och Götet 10 som en del av ett långsiktigt samarbete med Luleå kommun, där vi tillsammans fortsätter utveckla och introducera den kooperativa hyresrättsformen i Luleå kommun. Vår ambition är att bidra till bevarandet av områdets kulturmiljö och samtidigt skapa attraktiva, hållbara och socialt rättvisa boendemiljöer.

Symbolisk betydelse

Vi vill särskilt lyfta fram att vårt intresse för att förvärva Götet 1 och Götet 10 inte enbart handlar om en fastighetsaffär, utan om att ta ansvar för och utveckla ett kulturhistoriskt viktigt område i Luleå. För oss är detta förvärv symboliskt och har andra värden för Luleå kommun än en traditionell försäljning. Genom att överlåta fastigheterna till Järnet Kooperativ Hyresrättsförening möjliggör kommunen en långsiktig och hållbar utveckling av Svartöastaden, där social gemenskap, mångfald och kulturmiljö står i centrum.

Bud 250 000 kr

Vårt bud på 250 000 kr motsvarar de insatser (62 000 kr x 4) som de kommande bomedlemmarna och hyresgästerna går in med i föreningen. Genom att hålla insatserna på en skälig nivå i relation med det ideella arbete som krävs säkerställer vi att boendet förblir ekonomiskt tillgängligt och att fler har möjlighet att engagera sig och bli en del av Järnet Kooperativ Hyresrättsförening.

Sandgatan 5, 6 och 7 Svartösten

Fastighetsbeteckning; Götet 1 & Ässjan 3

- Statusutredning ur ett byggnadsperspektiv



Bild 1 Sandgatan 6



Bild 2 Sandgatan 7



Bild 3 Sandgatan 5

Slutrapport 2021-09-17

Upprättad av: N&S Projektledning

Granskad av: N&S Projektledning

Innehållsförteckning

1	INLEDNING.....	2
1.1	HISTORIK.....	2
1.2	SYFTE.....	2
1.3	ORIENTERINGSPLAN	2
2	METOD.....	3
3	UPPBYGGNAD/KONSTRUKTIONER	3
3.1	GRUND/KÄLLARE.....	3
3.2	YTTERVÄGG	3
3.3	YTERTAK.....	3
3.4	FÖNSTER	3
3.5	DÖRRAR	3
3.6	INVÄNDIGA BJÄLKLAG	3
3.7	INVÄNDIGA VÄGGAR	4
4	UNDERSÖKNING.....	4
4.1	OKULÄRT UTVÄNDIGT	4
4.2	OKULÄRT INVÄNDIGT	7
5	INSTALLATIONER.....	9
6	UTVÄRDERING/SLUTSATS	10
7	ÅTGÄRDSFÖRSLAG	10
8	KALKYL.....	11

Bilaga 1, Besiktningsplan

Uppdragsnamn Sandgatan 5, 6 och 7	Uppdragsansvarig	Uppdragsnummer 996
Beställare Stadsbyggnadsförvaltningen Luleå Kommun	Kontaktperson hos beställare	Startdatum 2021-09-01

1 Inledning

N&S Projektledning AB har på uppdrag av Luleå kommun Stadsbyggnadsförvaltningen utfört en statusbesiktning av Sandgatan 5, 7 (Ässjan 3) och 6 (Götet 1).

1.1 Historik

Byggnaden är uppförd mitten av 1900-talet och har sedan dess varit uthyrd som lägenheter. Byggnaden har haft mindre renoveringar i form av ny EL 3-ledare, kök, badrum i lägenheter och mindre övriga renoveringar på 90-talet. Fjärrvärme är indraget i byggnaderna ca 2008–2009. Ett fåtal lägenheter inom byggnaderna är i dagsläget uthyrda.

1.2 Syfte

Syftet med uppdraget är att upprätta en rapport som beskriver status av den befintliga byggnaden och eventuella behov av underhåll. Vilket skall leda till en kort sammanfattning/rapport (denna) om byggnadens skick och kostnad för upprustning.

1.3 Orienteringsplan



Bild 4 Orienteringsritning över Götet 1 och Ässjan 3

2 Metod

Utredningen är utförd genom okulär kontroll av tak, ytterväggar, innerväggar och golv med inriktning mot underhållsåtgärder. En statusgenomgång av byggnaden har utförts på plats. Även en kontroll av befintliga underlag, ritningar, samtal med förvaltare och fastighetspersonal om bakgrund.

Eventuella konstruktionsingrepp utförs efter särskild beställning av fastighetsägaren.

Garage och kallvind samt yttertak är inte kontrollerat då det inte var åtkomliga och brister i taktsäkerheten.

3 Uppbyggnad/konstruktioner

Inga konstruktionsritningar har kunnat hittas hos fastighetsägare eller hos stadsarkivet. Nedan följer konstruktioner enligt syn på plats och utifrån vanliga konstruktioner i facklitteratur, Så byggdes husen 1880–2000 (Cecilia Björk mfl)

**Antaget material med avseende på byggnadens ålder*

3.1 Grund/Källare

- Puts
- Murad grundstomme
- Puts
 - Skilje-/Lättinnerväggar uppbyggda av lösvirke

3.2 Yttervägg

- Stående fasadpanel
- Spikläkt
- Liggande panel*
- Förhydn. papp *
- Spån alt. Spontad plankvägg *
- Förhydn. papp *
- Liggande panel*
- Träfiberskiva*
- Invändigt Ytskikt (tapet, målat)

3.3 Yttertak

- Trp-plåt

3.4 Fönster

- 2-glas kopplad kittat glas i ytterbåge
- 2-glas fönster i källare

3.5 Dörrar

- Massiva dörrar av trä

3.6 Invändiga bjälklag

- Ytskikt (golvmatta)
- Träfiberskiva*
- Brädor*
- Bjälkar *
- Kutterspån *
- Förhydn papp *

- Spontade brädor *
- Träfiberskiva/innertak

3.7 Invändiga väggar

- Ytskikt
- Träfiberskiva*
- Panel*
- Förhydn. Papp*
- Kutterspån*
- Förhydn. Papp*
- Panel*
- Träfiberskiva*
- Ytskikt

4 Undersökning

Generellt uppvisar huskropparna ett högt slitage och eftersatt underhåll.

Den okulära kontrollen är generaliserad för de tre byggnaderna, då det uppvisar samma skick och behov av underhåll.

4.1 Okulärt utvändigt

Mark:

Lutningarna runtomkring husen är generellt bra. Mindre deformationer förekommer främst i anslutning till Sandgatan 5. Deformationerna/sättningarna verkar komma från fjärrvärmedragning. Marken består främst av gräs och ansluter direkt mot sockeln. Framför byggnaderna ansluter grusad yta mot entré och sockel.



Bild 5 Mark utanför byggnad, Sandgatan 6.

Källargrundmur:

Sockeln saknar delvis puts i anslutning till hörn, mot mark samt i fönsteranslutningar. Dock uppvisar sockeln ett generellt bra skick sett till ålder. Målningsbehandlingen är här inga flagningar och ser OK ut i förhållande till ålder.



Bild 6 Sockel, bortfall av material i putsning

Huskompletteringar källar- och ytterväggar (Fönster, dörrar):

Fönster i grundsockel uppvisar ett högt slitage. Målningsbehandlingen är utförd samtidigt som sockeln målades.

Fönster uppvisar generellt ett högt slitage. Målningsbehandlingen är obefintlig. Träet i fönstret har en påbörjad blånad samt röta (gäller ett flertal fönster). Fönsterkittet är delvis borta, men framför allt dåligt.

Ytterdörrarna på de trebyggnaderna uppvisar ett högt slitage.



Bild 7 Exempelbild på skickat i fönster in- och utvändigt

Bild 8 Exempelbild på ytterdörr

Yttervägg:

Fasaden och ytterväggen har ett högt slitage. Målningsbehandlingen är obefintlig och obehandlat trä har blottats. Fasaden har påbörjad röta, blånad och står inför stora renoveringsbehov.



Bild 9 Fasad och målningsbehandling

Kallvind:

Ej åtkomlig vid platsbesök

Yttertak:

Yttertaket består av TP-plåt och är utbytt på 90-talet (bedömt). Tillträdesvägar bedömdes vara i dåligt skick, därför har ingen besiktning utförts på taket.

Okulärt från marken ser taken bra ut, förutom mindre missfärgningar/blekningar. Snörasskydd noterades på alla byggnaders entrésida. Men fattas på baksidan vid 2 av byggnaderna.



Bild 10 Exempelbild på yttertak

Takavvattning:

Takavvattningen är generellt bra vad gällande avrinning och funktion. Det som noterades är att utkastare är för högt placerad, utan avledande påkoppling. Detta kan orsaka fuktskador på träfasad och sockel. Delar av takavvattningen var felmonterad och generellt är det varierande ålder på takavvattningen.

4.2 Okulärt Invändigt

Lägenheter:

Avvikande lukt förekommer i trapphus Sandgatan 6 och 7 som kopplas till källardelar. Generellt uppvisar lägenheterna ett varierande skick. Från högt slitage till behov av mindre åtgärder.

Det framgår från den okulära besiktningen är att det i lägenheter har trängt in vatten, framför allt i lägenheter på översta planet i anslutning till ytterväggar och i anslutning till schakt/murstock. Fuktskador bedöms vara kopplad till otätheter i infästningar av snörasskydd, dock ej verifierat.



Bild 11 Noterade fuktanvisningar i lägenhet på våning två.

Lägenheternas golv består av främst plastmatta/parkett/klickgolv i olika skick. Från högt slitage till OK. Underliggande golv är

Väggarna är målade alternativt beklädd med tapet. Det är generellt högt slitage.

Innertaken består av masonit fastsatt i träpanel. Lägenheterna på plan 2 har fuktskador och rosor i taket, främst mot entrésidan. Annars är det högt slitage även på innertaken.



Bild 12 Lägenhetsrum samma lägenhet som ovan, spricka i tak.

Köken är upprustade på 90-talet med nya stommar, luckor m.m. (noterades i skåpstomme ålder 1994). Idag är det varierande skick på stommar samt skåp och i behov av upprustning.



Bild 13 Exmpelbild i kök

WC/duschutrymmen är i samband med köksrenoveringen utbytta, där nya ytskikt utförts samt att golvbrunn och övrig WC-utrustning åtgärdats, se bild 16. Idag är det varierande skick på våtutrymmena med högt slitage och fuktanvisningar och påväxt i tak som kan härledas till nedsatt funktion på ventilation/frånluft.

Källare:

Källaren har längs inner- och ytterväggar saltutfällning, vilket tyder på fuktinträngning från grundmur och upp genom golvet i källaren. Då inga synliga brunnar syns på utsidan, kan detta uppstå på grund av dålig/obefintlig dränering. En tydlig lukt noterades i källarutrymmet framför allt i byggnad Sandgatan 6 och 7. Sandgatan 5 har inte saltutfällningar.



Bild 14 Exempelbild i källare

Trapphus:

Generellt uppvisar trapphusen högt slitage, det noterades lukter från skadat material, rinnmärken och svällning i träfiberskivor mot takfot. Trappan har en plastmatta som är relativt ny, ytskikten påvisar högt slitage.



Bild 15 Exempelbild i trapphus

5 Installationer

Från den okulära kontrollen noterades att inga stambyten är gjorda Gjutjärnsstammar (original). Delar av stam var utbytt i byggnad Sandgatan 5.

EL-installationerna är utbytta 90-tal där lägenheterna fått nya säkringsskåp

Värmeinstallationen är generellt orörd frånsett värmeförseln som nu produceras via fjärrvärmeanläggning. Vattenburet radiatorsystem (original)

Vatten är renoverat i badrum när dessa åtgärdades. I övrigt är stammarna original. Förutom i Sandgatan 5 där vattnet är omdraget från källaren.

Ventilation är självdrag.



Bild 16 Renoverade badrum, 1990-tal och ny el-central i lägenhet samt omdraget vatten

6 Utvärdering/Slutsats

Utifrån ovanstående kontroller kan följande konstateras:

Installationer i huset är i behov av omfattande renovering men behöver en utförlig översyn inför en renovering. Det är ett högt slitage på inredning och ytskikt samt att det förekommer fuktskador i delar av byggnader som inte omhändertagits. Det finns en underhållsskuld i byggnaderna både ut- och invändigt.

Underhållsbehov föreligger inom närmaste åren på:

- Fasad
- Fönster och dörrar
- Installationer
- Inredning
- Ytskikt
- Källare
- Driftutrymmen
- Våtrummen

Byggnaden står inför ett omfattande renoveringsarbete för att uppnå en bra status utan att ändra standard.

Nedan beskrivs åtgärder som i nuläget bedöms krävas samt uppskattad omfattning. Inför eventuell renovering av byggnaden bör mer fördjupade undersökningar utföras av enskilda byggnadskonstruktioner, installationer osv. På vilken nivå detta utförs beror på husets framtida användningsområde, ekonomi och energiförbrukning.

7 Åtgärdsförslag

Utvändigt:

Mark och sockel:

Byggnaden är i behov av en ny dränering samt isolering av grundkonstruktionen. Sockeln är i behov av upprustning.

Fasad:

Fasader är i behov av utbyte. Byggnadens stomme och isolering behöver ses över och åtgärdas p.g.a. gamla fuktskador. Tilläggsisolering utförs i samband med renovering.

Huskompletteringar:

Fönster och dörrar är i behov av utbyte

Tak och Takavvattning:

Yttre takinklädnader hängskivor, takfotsbrädor osv. behöver bytas inom ett antal år.

Avvattningen är i behov av en översyn, med bland annat utbyte av trasiga delar och justering av lutningar. Eventuellt förläggs takavvattning i mark vid dränering.

Invändigt:

Källare:

Grundmuren i källaren saknar fungerade fuktskydd, vid renovering av fastigheten bör källargrunden isoleras. Invändig puts nedknackas, ny puts med färg utförs. Golv slipas och målas.

Invändigt lägenheter:

Fuktskadebesiktning bör göras vid en renovering. Nya ytskikt i alla rum och köksinredning renoveras alt byts ut i del av lägenheter. Våtrum WC, renoveras delvis

Trapphus:

Renoveras i sin helhet

Övrigt

Installationer bör ses över och renoveras.

8 Kalkyl

Utifrån ovanstående kontroller står denna byggnad inför en stor upprustning/renovering för att uppnå status ”välståndshus” utan att ändra standard och utföra energibesparande åtgärder utöver fönsterbyte.

Total BTA-yta byggnader inkl. källare = 930 kvm

Kalkylen baseras på AFRY's lilla prisbok 2021 och Wikells Sektionfakta, bygg.

Helrenovering flerbostadshus		Totalt	Anm
3.1	Kalkyldel - arbeten		
	Sandgatan 5,6,7		
	Summa entreprenadkostnad	12 335 000	
	Delsummering	12 335 000	
3.4	Byggherre (ca 20%)	2 468 000	
3.5	Oförutsett (ca 10%)	1 233 000	
PRODUKTIONSKOSTNAD (Avrundat)		16 040 000 KR	

Luleå kommun SBF
Bangårdsgatan 12
971 85 Luleå

Beslut om föreläggande

Föreläggande enligt 5 kap. 2 § med stöd i 2 kap. 2 § lagen (SFS 2003:778) om skydd mot olyckor.

Verksamhetens namn
Flerbostadshus Ässjan 3 & Götet 1

Besöksadress
Sandgatan 5–7

Fastighetsbeteckning
Ässjan 3, Götet 1

Tillsynsdatum
2022-08-23

Närvarande ombud
Dan Lindberg, drifttekniker

Tillsynsförrättare
Anna Faläng Karlsson

Detta beslut kan skriftligen överklagas inom tre veckor från det datum du fick ta del av beslutet. För instruktioner för hur du överklagar se bifogad information om överklagande.

Sändlista:
Luleå kommun SBF, Bangårdsgatan 12, 971 85 Luleå (Original)

Beslut

Luleå kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, organisationsnummer 212000-2742, föreläggs att vidta följande åtgärder på fastigheterna Ässjan 3 och Götet 1 (Sandgatan 5-7, 974 37 Luleå):

1. Lägenhetsdörrar ska bytas ut eller förstärkas så att dörrarna uppfyller lägst brandteknisk klass EI 30-S₂₀₀. Detta gäller samtliga lägenhetsdörrar bortsett från lägenhet 1002 (Sandgatan 5), 1102 (Sandgatan 6) och 1101 (Sandgatan 7).
2. Brevinkast på lägenhetsdörrar tillhörande lägenhet 1002 (Sandgatan 5) ska bytas alternativt förstärkas så att dörren uppfyller lägst brandteknisk klass EI 30-S₂₀₀ eller motsvarande.
3. Dörr från källare till trapphus, i samtliga fastigheter, ska bytas ut till dörr, med dörrstängare, alternativt förstärkas så att lägst brandteknisk klass EI 30-S₂₀₀C uppnås.
4. Anordna alternativ utrymningsväg via fönster i hobbyrum samt tvättstuga genom nedanstående åtgärder:
 - a. Förse fönster med anordning så att fönstret stannar i öppet läge. Det fria öppningsmåttet i uppställt läge ska ha minst 0,5 meters bredd och minst 0,6 meters höjd. Summan av bredd och höjd ska vara minst 1,5 meter.
 - b. Montera en plattform eller motsvarande fast installation under fönstret så att avståndet mellan fönstrets nedre kant och golvet maximalt är 1,2 m. Plattformen eller motsvarande installation ska vara fastmonterad.
5. Montera en 6 kg handbrandsläckare i pulver med lägst effektivitetsklass 43A 233B C i anslutning till tvättstugan inklusive montera brandredskapsskylt enligt föreskriften "Skyltar och signaler" (AFS 2020:1, bilaga 3), i nära anslutning till handbrandsläckaren.
6. Samtliga trapphus ska åtgärdas genom ett av följande alternativ (a. eller b.):
 - a. Utforma ytskikt och beklädnad i samtliga trapphus, plan 1 till 2, så att takytor och invändiga väggytor uppfyller ytskikt av klass B-s1,d0 (klass I). Ytskiktet ska fästas på material i klass A2-s1,d0 (obrännbart material).

Alternativt:

- b. Installera nätanslutna seriekopplade brandvarnare. Detektion ska finnas i varje trapphus samt källarkorridorer och i lägenheterna ska varning finnas där hörbarheten uppgår till lägst 75 dB (A) vid sovande personers huvud. Vid installation av larm ska det även införas rutiner för underhåll och kontroll av systemet som ska ske minst kvartalsvis.

De angivna åtgärderna ska vidtas så snart som möjligt, dock senast 2023-05-05.

Motivering

Bakgrund

Räddningstjänsten i Luleå kommun genomförde på delegation av kommunstyrelsen, 2022-08-23, tillsyn på fastigheterna Ässjan 3 och Götet 1, Flerbostadshus Ässjan 3 & Götet 1. Tillsynens syfte var att kontrollera om ägaren och nyttjanderättshavaren lever upp till de skyldigheter som anges i 2 kapitlet 2 § i lagen (SFS 2003:778) om skydd mot olyckor (LSO).

Vid tillsynsbesöket kunde brister i fastigheternas byggnadstekniska brandskydd konstateras varvid detta föreläggande upprättats. Vidare bakgrund och information framgår i tillsynens tjänsteanteckning vilken fastighetsägare har beretts möjlighet att yttra sig på då denna utgör beslutets underlag. Yttrandetiden gick ut den 2022-09-19 och inget yttrande har inkommit.

Gällande regler

Dåtidens byggregler

Byggnaden uppfördes 1945. 1945 fattades det beslut om de första byggreglerna som tydligare omfattar brandskydd. Byggnaderna ritades och projekterades dock innan detta och det anses därför inte ha byggts med dessa första byggregler som grund. Därav specificeras dessa inte här. Byggnaderna härrör idag till verksamhetsklass 3A, allmänna utrymmen anses tillhöra verksamhetsklass 1.

2 kapitlet 2 § i LSO

Ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar skall i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

5 kapitlet 2 § andra stycket i LSO

Tillsynsmyndigheten får meddela de förelägganden och förbud som behövs i enskilda fall för att denna lag eller föreskrifter som meddelats med stöd av lagen skall efterlevas.

5:254 Dörrstängare (BFS 2020:4, BBR 29)

Dörrstängare ska installeras när detta är en förutsättning för brandskyddets utformning. Systemet ska utformas så att det, med hög tillförlitlighet, säkerställer att brandcellsgränserna upprätthåller sin funktion.

Allmänt råd

Dörrstängare bör utformas i lägst brandteknisk klass C1. För dörrar som kan ställas upp, och som omfattas av kravet, bör dörrstängare aktiveras automatiskt vid brand.

5:32 Tillgång till utrymningsväg (BFS 2020:4, BBR 29)

5:321 Allmänt

Om inget annat anges i avsnitt 5:322 ska utrymmen där personer vistas mer än tillfälligt utformas med tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar.

5:323 Utrymning genom fönster (BFS 2020:4, BBR 29)

Fönster för utrymning ska utformas så att utrymning kan ske på betryggade sätt.

Allmänt råd

Fönster avsedda för utrymning bör vara sidohängda eller vridbara kring en vertikal axel

och öppningsbara utan nyckel eller annat redskap. Fönster som är vridbara kring en horisontell axel kan användas om de öppnas utåt och stannar i öppet läge. Fönster bör ha en fri öppning med minst 0,50 meters bredd och minst 0,60 meters höjd. För fönster som är vridbara kring en horisontell axel bör det fria måttet beräknas underfönsterbågens lägst belägna del. Summan av bredd och höjd bör var minst 1,5 meter. Öppningens underkant bör ligga högst 1,2 meter över golv. Om avståndet mellan golvet och fönstrets underkant överstiger 1,2 meter bör en plattform eller liknande monteras på insidan.

5:522 Väggar och tak i utrymningsvägar (BFS 2020:4, BBR 29)

I utrymningsvägar ska väggar och tak utformas så att en brands utveckling i lokalen inte får nämnvärt bidrag från takens och väggarnas ytskikt.

Allmänt råd

I byggnader i klass Br1 och Br2 bör takytor och väggytor i utrymningsvägar ha ytskikt av lägst brandteknisk klass B-s1,d0. Ytskiktet bör fästas på material i brandteknisk klass A2-s1,d0 eller på beklädnad i lägst brandteknisk klass K210/B-s1,d0...

5:53 Brandcellsindelning (BFS 2020:4, BBR 29)

Byggnader ska delas in i brandceller i sådan omfattning att det medför tillräcklig tid för utrymning och att konsekvenserna på grund av brand begränsas.

Allmänt råd

...Utrymningsvägar bör utgöra egna brandceller. När byggnader delas in i brandceller ska dessa utformas så att ett tillfredställande skydd mot spridning av brand och brandgas erhålls. Utformningen av brandcellen ska begränsa spridningen av brand och brandgas till intilliggande brandcell under en bestämd tid.

5:532 Byggnad i klass Br2 och Br3 (BFS 2020:4, BBR 29)

För byggnader i klass Br2 och Br3 ska brand- och brandgasspridning begränsas mellan brandceller med avskiljande konstruktion.

Allmänt råd

Avskiljande konstruktion bör utformas i lägst brandteknisk klass EI30.

5:534 Dörr, lucka och port (BFS 2020:4, BBR 29)

Dörrar, luckor och portar i en avskiljande konstruktion ska utformas så att brandcellsgränsen upprätthålls.

Allmänt råd

Dörrar bör utformas i samma brandtekniska klass för brandcellsgränsen som anges i avsnitt...5:532. Dörrar till trapphus... bör vara täta även i dörrrens underkant, sådana dörrar kan utformas med brandgastäthet S200. Dörrar i och tillutrymningsväg som inte kan förväntas vara stängda bör förses med dörrstängare. Dörrar som kan förväntas vara stängda är till bostäder i verksamhetsklass 3, hissmaskinrum och teknikutrymmen.

5:731 Släckutrustning (BFS 2020:4, BBR 29)

Släckutrustning ska finnas där brand kan förväntas få snabb spridning eller få mycket stor intensitet.

Bedömning

1. Lägenhetsdörrar idag, och även sedan flertalet decennium tillbaka, ska vara konstruerade för att stå emot brand- och rökspridning i minst 30 minuter, EI 30. De dörrar som är aktuella för förstärkning eller utbyte uppfyller inte dessa krav, dörrarna bedöms inte kunna stå emot brand i 30 minuter då dessa upplevs tunna samt ihåliga. När det gäller dörrar till trapphus behöver de, förutom att de ska uppfylla EI 30, vara täta och dagens allmänna råd redogör för att de kan utformas med brandgastäthet S₂₀₀.

Beteckningen S står för brandgastätheten vilket är dörrens förmåga att reducera brandgas- och rökläckage från en sida av dörren till den andra. S₂₀₀ innebär att dörren är testad och uppfyller kraven för att stå emot både varma och kalla brandgaser.

En brand i en lägenhet på första plan används som exempel. När branden utvecklat sig så pass mycket att rökgaslagrets temperatur blir nog hög och branden har tagit sig till dörren så kan detta medföra att branden, relativt snabbt, tar sig genom dörren vilket ger en omfattande brand- och rökspridning mot trapphus.

Räddningstjänsten anser därav det skäligt att kräva att dörrarna förstärks så att motsvarande brandteknisk klass EI 30-S₂₀₀ erhålls alternativt byts ut till dörrar med brandteknisk klass EI 30-S₂₀₀ i enlighet med beslutspunkt 1. Detta krav innebär att det med stöd av lagen om skydd mot olyckor ställs högre krav på det byggnadstekniska brandskyddet än vad som ställdes då byggnaden uppfördes. I sådana situationer framgår av lagstiftningens förarbeten och praxis att kravet på skäligt brandskydd i 2 kap. 2 § i lagen om skydd mot olyckor innebär att högre krav endast får ställas om det föreligger särskilda omständigheter.

Ett exempel på särskilda omständigheter som kan motivera högre krav är att brandskyddet är avsevärt lägre än dagens byggregler och kraftigt skiljer sig från vad som förväntas. Detta är särskilt aktuellt om byggnaden, som i det här fallet, är gammal. På grund av att byggnadens brandskydd avsevärt skiljer sig från den nivå som föreskrivs vid nybyggnation idag och att bristerna anses så pass stora att personsäkerheten äventyras föreligger särskilda omständigheter.

Samhället ändras ständigt och därmed även vår acceptans att utsättas för risker. De risker som accepterades i byggnad i mitten av 1940-talet kan idag inte anses vara en rimlig nivå. Den lägsta riskacceptans som människor har idag måste därför återspeglas i brandskyddsnivån i byggnader. En sådan anpassning bör inte ses som en retroaktiv tillämpning av byggreglerna utan som en anpassning till ett skydd som människor förväntar sig idag.

Därav anser räddningstjänsten det skäligt att kräva att fastighetsägaren vidtar åtgärder enligt beslutspunkt 1.

2. Det uppmärksammades vid tillsynsbesöket brister i brandcellernas avskiljande förmåga. Vid tillsynen noterades att brevinkast till lägenhetsdörrar inte slöt tätt vilket medför att dörrarna inte uppfyller kraven för en lägenhetsdörr (EI 30).

Denna brist innebär att dörrpartierna inte kommer stå emot brand i 30 minuter och inte heller hindra rökspridning till trapphuset. När det gäller dörrar till trapphus behöver de, förutom att de ska uppfylla EI 30, vara täta och det allmänna rådet redogör för att de kan utformas med brandgastäthet S₂₀₀.

En brand i lägenhet 1002, Sandgatan 5, används här som exempel. Så fort initialbranden skulle få möjlighet att utveckla sig med efterföljande rökutveckling skulle man relativt omgående få en rökspridning till byggnadens trapphus, detta på grund av att brevinkastets otäthet. Detta innebär att den primära utrymningsvägen, trapphuset, påverkas av brand och brandgaser vilket kan medföra att de boende inte hinner utrymma innan kritiska förhållanden uppstår.

Därav anser räddningstjänsten det skäligt att kräva att åtgärder beträffande lägenhetsdörrarna vidtas i enlighet med beslutspunkt 2 så att brandcellernas avskiljande förmåga upprätthålls.

3. Källardörrar idag, och sedan flertalet decennium tillbaka, ska ha brandmotstånd för att stå emot brand- och rökspridning i minst 30 minuter, EI 30. De dörrar som är aktuella uppfyller inte dessa krav då, på grund av dess tjocklek, de kommer inte att stå emot brand- och rökgasspridning i 30 minuter.

För att säkerställa att brandcellsgränserna upprätthålls och att dörrarna till källarna hålls stängda behöver dörrstängare monteras.

En brand i källarplanet används som exempel. Så fort initialbranden skulle få möjlighet att utveckla sig med efterföljande rökutveckling skulle man relativt omgående få en rökspridning till byggnadens trapphus, detta då dörren saknar brandteknisk märkning som säkerställer förmåga att reducera rökspridning. Då dörren saknar förmåga att motstå brand under minst 30 minuter så kommer branden att sprida sig till trapphuset snabbare än förväntat. Då trapphuset är den primära utrymningsvägen för de boende äventyras därmed personsäkerheten för de som vistas i byggnaden.

Detta krav innebär att det med stöd av lagen om skydd mot olyckor ställs högre krav på det byggnadstekniska brandskyddet än vad som ställdes då byggnaden uppfördes. Med stöd av samma motivering gällande särskilda omständigheter som i bedömningspunkt 1 gör räddningstjänsten bedömningen att det är skäligt att fastighetsägaren vidtar åtgärder.

Räddningstjänsten anser därav det skäligt att kräva att dörrarna byts ut eller förstärks så att brandteknisk klass EI 30-S₂₀₀C uppnås i enlighet med beslutspunkt 3.

4. Vid tillsynen noterades det att utrymningssituationen från tvättstugan samt hobbyrummet inte är skälig. Idag finns bara en väg ut i det fria, vilket är genom byggnadens primära utrymningsväg via dörr ut till trapphus. Utrymmen där man vistas mer än tillfälligt, till exempel tvättstuga och hobbyrum, ska ha två av varandra oberoende utrymningsvägar. För denna typ av verksamhet är det godtagbart att ha utrymning via fönster som alternativ utrymningsväg.

Utrymning kan ske via fönster i tvättstugan/hobbyrummet alternativt fönster i källarkorridoren. Aktuella fönster uppfyller kraven storleksmässigt, dock stannar de

inte i öppet läge samt att fönstrens underkant är placerad på ett avstånd från golvet som överstiger 1,2 meter. Detta gör att räddningstjänsten bedömer att det i dagsläget endast finns en utrymningsväg från källarplanen.

I händelse av brand i källarutrymmet alternativt om trapphuset satts ur spel innebär det att personer som vistas i källaren kan bli instängda.

För att säkerställa att en säker utrymning via fönstret är möjlig och för att kunna nyttja fönstret som alternativ utrymningsväg är det därför motiverat att utrymmet på insidan förses med en plattform eller liknande. För att säkerställa anordningens placering över tid ska plattformen eller motsvarande vara fastmonterad.

Räddningstjänsten anser att utrymning via fönstret med nuvarande utformning försvåras genom att fönstret är beläget så pass högt upp. I en utrymningssituation kan det medföra att en person inte har möjlighet att ta sig upp till fönsterkarmen och således blir kvar i övernattningsrummet/relaxen.

Med ovanstående motivering anser räddningstjänsten det skäligt att kräva att alternativ utrymningsväg från tvättstugan och från hobbyrummet anordnas i enlighet med beslutspunkt 4.

5. Tvättstugan utgör brandrisk i källarplanet. Skulle en brand, av någon anledning, starta i exempelvis tvättstugan bör det finnas förutsättningar för de som befinner sig i byggnaden att genomföra en första släckinsats i brandens tidiga skede. Räddningstjänsten anser därmed att det är skäligt att fastighetsägaren förser källarplanet med en handbrandsläckare så möjlighet till en tidig släckinsats tillskapas.

Dessutom anser räddningstjänsten att en brandredskapsskylt ska monteras i nära anslutning till handbrandsläckaren och att skyltens utformning ska vara enligt Arbetsmiljöverkets föreskrift *"Skyltar och signaler"* (AFS 2020:1, bilaga 3). Skyltningens ändamål är att säkerställa handbrandsläckarens placering och förekomst över tid.

Med ovanstående motivering som stöd gör räddningstjänsten bedömningen att det skäligt att kräva att fastighetsägaren installerar en handbrandsläckare samt, i nära anslutning till släckaren, monterar en brandredskapsskylt i enlighet med beslutspunkt 5.

6. Trapphus idag, och även sedan flertalet decennium tillbaka, ska utföras med ytskikt som hindrar brandspridning. Syftet är att ytskikten i trapphuset ska hindra brandspridning för att säkerställa de boendes utrymningsmöjligheter. Om ytskikten bidrar med brandspridning kommer trapphuset, och tillika den primära utrymningsvägen, att sättas ur spel i ett relativt tidigt skede om en brand skulle starta i trapphuset alternativt spridits till trapphuset.

Ytskikten i trapphusen anses inte uppfylla de krav som ställs på ytskikt i en utrymningsväg. Detta kan åtgärdas genom att antingen byta ut befintliga ytskikt för att uppnå kraven alternativt kompensera för detta genom en installation av larmanläggning. Genom att installera larmdon (sirener/varning) i varje lägenhet

samt detektion i trapphusen ges boende en tidig varning och ges därmed längre tid att utrymma.

För denna typ av verksamhet ska ljudnivån vid sovande personers huvuden uppgå till 75 dB (A). Ljudnivån bör i övriga utrymmen, där personer vistas mer än tillfälligt, inte understiga 65 dB (A).

Som exempel används en brand i ett av trapphusen. Så fort initial branden fått fäste i det brännbara ytskiktet kommer brand och rök spridas med stor hastighet. Då trapphuset är primär utrymningsväg för de boende innebär detta att denna blir satt ur spel.

Med ovanstående motivering anser räddningstjänsten det skäligt att åtgärder vidtas i enlighet med beslutspunkt 6. Detta krav innebär att det med stöd av lagen om skydd mot olyckor ställs högre krav på det byggnadstekniska brandskyddet än vad som ställdes då byggnaden uppfördes. Gällande särskilda omständigheter används samma motivering som i beslutspunkt 1.

Underlag för beslutet

- Tjänsteanteckning
 - Tillsynsbesök dnr 2022-000453

Underskrift

Detta beslut har fattats med stöd av 5 kap. 2 § i lag om skydd mot olyckor samt kommunstyrelsens delegationsordning och räddningstjänstens vidaredelegation. I beslutets utformning har även PärJohan Fredrickson deltagit.

Beslutsfattare

Anna Faläng Karlsson
Brandingenjör

Detta beslut har fastställts digitalt och saknar därför underskrift.

Information

Så här överklagar ni beslutet

Detta beslut överklagas skriftligen hos Länsstyrelsen i Norrbottens län.

Överklagandet ska lämnas hos eller skickas till räddningstjänsten i din kommun. För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha kommit in till räddningstjänsten senast tre veckor efter den dag då ni fick del av beslutet.

Har ert överklagande kommit in i rätt tid kommer handlingarna att skickas vidare till Länsstyrelsen, om inte räddningstjänsten själv ändrar beslutet på det sätt ni har begärt.

Gör så här:

- Ange vilket beslut ni överklagar och dess diarienummer, varför ni anser att beslutet är oriktigt och vilken ändring ni vill ha.
- Bifoga de handlingar som ni anser stöder er uppfattning.
- Underteckna skrivelsen och uppge namn, postadress och telefonnummer.
- Lämna eller skicka ert överklagande till räddningstjänsten i din kommun.
- Om ni tar hjälp av ett ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Skicka i så fall med en fullmakt.



§ 16

Försäljning av objekt i Svartösten, Ässjan

Ärendenr 2024/2040-2.6.1.6

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att sälja fastigheten Sandgatan 5 och 7 (Ässjan 3) i befintligt skick för 250 tkr till Järnet Kooperativ Hyresgästförening,
2. uppdra till mark- och exploateringskontoret att genomföra försäljningen.

Reservationer

Samuel Ek (KD), Arne Nykänen (C), Sana Suljanovic (M), Matti Björk (M), Ingrid Vesterlund (-) och Thomas Söderström (L) reserverar sig mot beslutet.

Sammanfattning av ärendet

Framtida användning av objekten i detta ärende har under en längre tid diskuterats inom Luleå kommun då kommunen inte har behov av dem. Nu finns en förfrågan från Järnet Kooperativ Hyresgästförening om att förvärva fastigheten Ässjan 3, Sandgatan 5 och 7.

Sandgatan 5 och 7 består av två bostadshus med totalt åtta lägenheter (fyra i varje byggnad). Alla lägenheter utom en är vakant och belastar lokalbanken. Objekten har ett negativt driftnetto.





Sandgatan 5



Sandgatan 7

Infrastruktur- och servicesnämnden har 2024-10-31 § 130 rekommenderat kommunstyrelsen besluta att sälja fastigheten Sandgatan 5 och 7 (Ässjan 3) i befintligt skick för 250 tkr till Järnet Kooperativ Hyresgästförening, uppdra till mark- och exploateringskontoret att genomföra försäljningen. Under ärendets behandling i infrastruktur- och servicesnämnden reserverade sig Hans Å Strandberg (M), Bo Larsson (-), Anette Asplund (KD), Linus Lindström (M), Dag Elias Sundberg (M) och Mikko Timonen (C) mot beslutet.

Samhällsbyggnadsutskottet har 2024-12-16 § 121 föreslagit kommunstyrelsen besluta att sälja fastigheten Sandgatan 5 och 7 (Ässjan 3) i befintligt skick för 250 tkr till Järnet Kooperativ Hyresgästförening samt att uppdra till mark- och exploateringskontoret att genomföra försäljningen. Under ärendets behandling reserverade sig Samuel Ek (KD) och Sana Suljanovic (M) mot beslutet.

Sammanträdet

Samuel Ek (KD), Arne Nykänen (C), Sana Suljanovic (M), Matti Björk (M), Ingrid Vesterlund (-) och Thomas Söderström (L) föreslår följande ändring i beslutspunkt 1: Kommunstyrelsen beslutar att sälja fastigheten Sandgatan 5 och 7 (Ässjan 3) i befintligt skick för 250 tkr till Järnet Kooperativ Hyresgäst-



förening, uppdra till mark- och exploateringskontoret att genomföra försäljningen.

Ulrika Lundberg (V) föreslår bifalla samhällsbyggnadsutskottets förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer Samuel Eks med fleras ändringsförslag under proposition och finner att kommunstyrelsen avslår förslaget.

Ordföranden ställer därefter samhällsbyggnadsutskottets förslag under proposition och finner att kommunstyrelsen bifaller förslaget.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och tidigare beslut

Anledningen till att Luleå kommun äger flerbostadshus belägna på mark som inte är avsedd för bostadsbebyggelse, är att kommunen på 1960- och 70-talet genomförde en systematisk inlösen av fastigheter i Svartöstanen. Områdets långsiktiga lämplighet som bostadsområde var föremål för ifrågasättande av bland annat Länsstyrelsen i Norrbotten. Grunden till ifrågasättandet var den befintliga och planerade tunga industrin i närområdet och dess påverkan på Svartöstanen i form av buller, stoftspridning och andra förmodade risker.

Efter att stålverk 80-projektet lagts ned, påbörjades arbetet med de nya detaljplanerna för Svartöstanen och SSAB:s industriområde. Under arbetet med att ta fram dessa vägdes behovet av skyddsavstånd gentemot industriverksamheterna, hela Svartöstanen ligger exempelvis inom det skyddsavstånd på 1,5 km som Boverket rekommenderar för integrerade stålverk, mot värdet av att behålla befintliga bostäder samt att bevara områdets kulturhistoriska värden. I detaljplanen gavs därför möjlighet till viss förtätning i områdets inre delar, samtidigt som en byggnadsfri zon närmast de störande verksamheterna och andra åtgärder vidtogs för att undvika bostadsbebyggelse i de mest störningsutsatta lägena. LKAB och SSAB överklagade planen till Regeringen som avslog överklagan 1989.

Då Sandgatan 5, 6 och 7 (Ässjan 3 och Götet 1) tidigare varit föremål för diskussioner om planändring har ett ärende varit upp i dåvarande Plan- och tillväxtutskottet som 2006-02-20, § 20 beslutade att inte ändra gällande detaljplan A432 för bostadsändamål då närheten till SSAB och vikten av att trygga SSAB:s framtida verksamhet gör att det är olämpligt.

Kommunstyrelsen beslutade 2016-05-09, § 139 att byggnaderna på Sandgatan 5, 6 och 7 skulle säljas i befintligt skick för att användas för kontorsändamål. Beslutet motiverades med att byggnaderna bedömdes ha ett visst kulturhisto-



riskt värde och att förhållandena i övrigt inte har ändrats på ett sätt som motiverar framtagande av en ny detaljplan. Försäljning av fastigheterna har inte genomförts, sannolikt pga. osäkerheten kring Norrbottniabanans dragning. Under åren har lägenheterna i första hand nyttjats för socialförvaltningens behov. Utredningar av byggnadernas skick har gjorts och det omfattande renoveringsbehovet samt att byggnaderna är regleringsfastigheter inlösta för rivning, ledde till att stadsbyggnadsnämnden 2022-04-28, § 66 beslutade att rekommendera kommunstyrelsen besluta om rivning av byggnaderna på Sandgatan 5, 6 och 7.

Detaljplaner och Riksintressen

Sandgatan 5 och 7 (Ässjan 3) omfattas av detaljplan A432 från 1988. Av planbeskrivningen framgår att området är planerat som skyddsområde för industrin mot angränsande bostadsbebyggelse och anges som kontorsändamål.

Sandgatan 5 och 7 omfattas också av riksintresse för kulturmiljövård. Länsstyrelsen genomförde 2016 en inventering av Svartösten och en kulturhistorisk analys. Syftet var att producera ett kulturhistoriskt planeringsunderlag som beskriver och värderar kulturmiljön. Fastigheterna Ässjan 3 och Götet 1 beskrivs i analysen som en del av den bostadsbebyggelse inom området Järnet som vittnar om "bostadsföreningens roll som byggherre, företagets engagemang i personalens bostadsförsörjning och efterkrigstidens högre bostadsstandard och modernare livsmiljöer". De aktuella objekten bedöms som kulturhistoriskt värdefulla i länsstyrelsens analys. Alla lov, exempelvis rivningslov kan därmed överprövas av länsstyrelsen.

Skick och ekonomi

Byggnaderna på Sandgatan 5 och 7 är i dåligt skick med eftersatt underhåll och har föreläggande från räddningstjänsten för undermålig brandsäkerhet. Det eftersatta underhållet beror till viss del på att det under delar av 60- och 70-talet tidvis rådde byggförbud i Svartösten på grund av den ovissa framtiden, och då var större underhållsåtgärder och investeringar ett alternativ för regleringsfastigheterna. Strategin för dessa objekt har under åren varit att upprätthålla godtagbar standard och funktion genom felavhjälpande underhållsinsatser då de används som bostäder.

Objekten har ett negativt driftnetto.

Förfrågan om förvärv

Företrädare för Järnet Kooperativ Hyresgästförening (innan föreningen var bildad) visade under 2022 intresse om att förvärva Sandgatan 5, 6 och 7 samt Bolagsgatan 26 för att byggnaderna fortsatt ska användas som bostäder i hyresrättsform. Dialog och möten har pågått sedan dess och föreningens företrä-



dare har fått samtlig dokumentation om byggnadernas skick samt de förelägganden som finns från räddningstjänsten. De har själva haft dialog med räddningstjänsten om föreläggandena och vilka delar av byggnaderna som inte kan nyttjas utan åtgärder. Företrädarna har också, tillsammans med ansvarig förvaltare på fastighetsavdelningen gjort platsbesök.

Föreningen har nu återkommit med intresse om att förvärva Sandgatan 5 och 7 (Ässjan 3). Deras förslag är en köpeskilling på 250 tkr för objekten i befintligt skick. De motiverar sitt förslag med de utmaningar byggnaderna har i form av omfattande renoveringsbehov, gällande detaljplan samt riksintresse för kulturmiljön. Luleå kommun saknar idag den kooperativa hyresrättsformen, och Järnet Kooperativ Hyresrättsförening ser stora möjligheter att tillsammans med Luleå kommun utveckla denna boendeform.

Vad är ett hyreskooperativ?

En kooperativ hyresrättsförening kombinerar aspekter av hyresrätt och bostadsrätt. De boende går samman i en ekonomisk förening vilken äger fastigheten. Hyresgästerna betalar en insats, som är avsevärt lägre än för bostadsrätter, men de äger inte sina bostäder. I stället har de stort inflytande över förvaltningen genom den demokratiska strukturen, där varje medlem har en röst. Den kooperativa hyresrätten regleras enligt svensk lag och erbjuder ett demokratiskt, hållbart och spekulationsfritt alternativ för boende. Det finns ingen privat vinning i den kooperativa hyresrättsformen utan medlemmarna får tillbaka den insats de gått in med när de flyttar ut.

Med utgångspunkt i ovanstående föreslår infrastruktur- och serviceförvaltningen att infrastruktur- och servicenämnden rekommenderar kommunstyrelsen att sälja Sandgatan 5 och 7, (Ässjan 3) i befintligt skick för 250 tkr till Järnet Kooperativ Hyresgästförening samt uppdra till mark- och exploateringskontoret att genomföra försäljningen.

Dialog

Dialog har förts internt inom infrastruktur- och serviceförvaltningen, med kommunstyrelseförvaltningen samt med intressenterna Järnet Kooperativ Hyresgästförening. Socialförvaltningens behov av lägenheter tillgodoses inom annat kommunalt bestånd samt via andra fastighetsägare.



Beslutsunderlag

- Statusbesiktning av Sandgatan 5 6 och 7, KLF Hid: 2024.9710
- Kulturmiljöinventering Svartösten Luleå kommun 20150930, KLF Hid: 2024.9711
- Infrastruktur- och servicenämndens beslut 2024-10-31 § 130, KLF Hid: 2024.9709
- Samhällsbyggnadsutskottets beslut 2024-12-16 § 121, KFL Hid: 2024.12391

Beslutet skickas till

Infrastruktur- och servicenämnden

Kommunstyrelseförvaltningen, mark- och exploateringskontoret

Företrädare för Järnet Kooperativ Hyresgästförening



Förslag till beslut gällande Luleå kommuns företagarstipendium 2026

Ärendenr 2026/300-2.4.3.3

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att hänskjuta ställningstagande i ärendet till kommunstyrelsens sammanträde 2026-04-07.

Sammanfattning av ärendet

Luleå kommun har sedan 1983 årligen delat ut ett företagarstipendium. Stipendiet syftar till att synliggöra företagare som är goda förebilder för företagare och samhället i övrigt.

Prissumman för stipendiet är 15 000 kronor. Enligt kriterierna föreslår kommunstyrelseförvaltningen 2-4 stipendiekandidater. Utifrån dessa förslag utser kommunstyrelsen en stipendiat.

Kommunstyrelseförvaltningen har föreslagit kommunstyrelsen besluta att utse Luleå kommuns företagarstipendiat.

Dialog

Nominering av stipendiater görs digitalt av allmänheten.

Beslutsunderlag

- Riktlinjer för Luleå kommuns företagarstipendium, KLF Hid: 2024.2057

Maria Bergman
Samhällsstrateg, näringsliv

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen, ekonomikontoret



LULEÅ KOMMUN

••• Kriterier



Luleå kommuns företagastipendium

Syfte

Stipendiet syftar till att synliggöra företagare som är goda förebilder för företagare och samhället i övrigt samt bidrar till förverkligandet av Vision 2050.

Beslut

Kommunstyrelsen utser stipendiater. Tillväxtkontoret lämnar förslag på 2–4 stipendiekandidater till kommunstyrelsens arbetsutskott. Hälften av förslagen till stipendiater som lämnas till kommunstyrelsens arbetsutskott ska vara kvinnor. Utdelning av stipendiet sker i samband med utdelning av Luleå Business Awards.

Om kommunstyrelsen beslutar att inte utdela något stipendium kan kommunfullmäktige, efter förslag från kommunstyrelsen, besluta att stipendiesumman ska fonderas för framtida utdelning.

Tillväxtkontoret kontaktar stipendiater/stipendiaterna och bokar biljetter för stipendiaternas deltagande vid Luleå Business Awards-utdelningen. Utbetalning av stipendiet förmedlas via tillväxtkontoret. Stipendiesumman är fastställd till 15 000 kr.

Kriterier

Företagaren ska äga företaget eller vara delägare i företaget och ha företaget som sin huvudsakliga sysselsättning. Det är viktigt eftersom det är företagarens insats som är i fokus. Företaget ska vara lokaliserat i Luleå eller ha sitt huvudkontor i Luleå.

Vid urvalet av stipendiater är det framförallt två saker som bedöms:

- Bidrar företagaren till:
- ett gott företagsklimat och/eller
 - en bred och växande arbetsmarknad.



LULEÅ KOMMUN



Information om projekt Thriving Northern Buildings

Ärendenr 2026/335-2.1.0.1

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsutskottet delges information om projektet Thriving Northern Buildings.

Informationen syftar till att ge en bild av nuläget och förväntat resultat inom det pågående projekt Thriving Northern Buildings (TNB) samt beskriva hur projektet bidrar till det politiska uppdraget om att ta fram en handlingsplan för cirkulärt byggande, kommunfullmäktiges beslut 2022-09-26 § 169.

Projektet startade i februari 2024 och avslutas i februari 2028 och dess övergripande mål är att åstadkomma en bestående förändring i byggandet, med fokus på cirkulära principer och hållbarhet, för att skapa en mer hållbar framtid i norra Sverige.

Informationen om förslaget till fördjupad översiktsplan för Bensbyn-Björnsbyn

Ärendenr 2026/426-2.1.0.1

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsutskottet delges information om förslaget till fördjupad översiktsplan för Bensbyn-Björnsbyn som ska ställas ut för granskning den 31 mars.

Informationen ger en kort sammanfattning av de synpunkter på planförslaget som kommit in under samrådet och vilka revideringar som gjorts i planförslaget inför granskning. Vidare ges en översiktlig presentation av planförslaget.



Information om aktuella frågor och planläge 2026-03-23

Ärendenr 2026/427-2.1.0.1

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsutskottet får information om aktuella frågor och planläge 2026-03-23.