



Ledamöter och ersättare

SAMHÄLLSBYGGNADSUTSKOTTET

Tid måndag 15 december 2025 kl. 08:15

Plats Stadshuset, våning 9

Upprop

Val av justerare

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Punkt	Rubrik	Ärendenr	Sida
1	Information om lägesrapport Lulebo 2025	2025/454	2
2	Riktlinjer för kulturmiljö Svartösten	2025/1950	3 - 54
3	Utökning av kollektivtrafik till Brändön och Klöverträsk	2025/1745	55 - 57
4	Markanvisning Pontonen 2 och del av Mjölkudden 3:42	2025/1905	58 - 99
5	Information om aktuella frågor och planläge 2025-12-15	2025/1930	100



Information om lägesrapport Lulebo 2025

Ärendenr 2025/454-2.1.0.1

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsutskottet delges en lägesrapport från Lulebo.

Förslag till beslut gällande riktlinjer för kulturmiljö Svartösten

Ärendenr 2025/1950-3.6.4.3

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att anta riktlinjer för kulturmiljö Svartösten.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2023-05-22 § 115 om ett antagande av planeringsstrategi (2023–2026), där en kulturmiljöutredning pekas ut som en insats de kommande åren.

En lagändring kopplat till Plan- och bygglagen (Prop. 2024/25:169) träder i kraft 1 december 2025., Ändringen gäller framför allt bygglov men påverkar också översiktsplaneringen i innehåll och omfattning vad gäller utpekandet av kulturmiljöer. Framtagna kulturmiljöunderlag kommer underlätta implementering av ny lagstiftning i översiktsplanarbetet.

Svartösten är ett brådskande område att inventera i syfte att förtydliga vilka kulturmiljövärden som finns och hur dessa ska beaktas vid planläggning och lovgivning. Detta då Länsstyrelsen under många år påtalat stort förändringstryck som skadar riksintresset för kulturmiljö.

Idag saknas kulturmiljöunderlag för Svartösten vilket försvårar tillämpning av lagstiftning kopplat till kulturmiljöer. Behov finns av ett uppdaterat kunskapsunderlag och ställningstaganden samt kommunövergripande förhållningssätt.

Mot bakgrund av detta har kommunstyrelseförvaltningen i samverkan med infrastruktur och serviceförvaltningen, tagit fram kunskapsunderlag och riktlinjer för bevarande och ändring. Underlaget kommer vägleda och ge stöd i plan- och bygglovsprocesser och ska finnas tillgänglig för kommunal organisationen såväl som fastighetsägare och allmänhet.

I kommunstyrelsens styrande uppgift ingår bland annat att samordna övergripande riktlinjer för styrning av kommunkoncernens verksamhet. Det råder ett delat ansvar över kulturmiljöfrågan mellan kommunala nämnder därför behövs riktlinjer beslutas av kommunstyrelsen.

Riktlinjerna, som beslutats av kommunstyrelsen, uttrycker Luleås kommuns ställningstaganden kopplat till kulturmiljöer i Svartösten. Vid anpassning



och förändring av den fysiska miljön ska riktlinjerna tillämpas. Syftet med riktlinjerna är att bevara Svartöstadens kulturmiljövärden och karaktär.

Beskrivning av ärendet

Kulturvärden och kulturmiljön är ett allmänt intresse som omfattas av flera svenska lagar: Kulturmiljölagen (KML), Miljöbalken (MB) och Plan- och bygglagen (PBL). Enligt PBL ska kommunen i sitt planläggningsarbete och i bygglovshantering bland annat ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och platsens kulturvärden. För att kommunen ska kunna tillämpa lagen på ett bra sätt krävs det bra kännedom och ställningstaganden om vilka kulturhistoriska värden som ska skyddas.

Under hösten 2023 anlätades Norconsult Sverige AB för att ta fram en förstudie på uppdrag av kommunstyrelseförvaltningen. Förstudien syftade till att identifiera kunskapsluckor och skapa en färdplan för hur Luleå kommun kan hantera kulturmiljöfrågor framöver. Förstudien levererades i mars 2024.

Förstudiens resultat visar bland annat på behov av:

- Kunskapsunderlag och ställningstaganden kring kulturmiljöer.
- Kommunikation.
- Kompetenshöjande insatser och antikvarisk kompetens.

Svartösten pekades ut i förstudien som ett brådskande område att inventera i syfte att förtydliga vilka kulturmiljövärden som finns och hur dessa ska beaktas vid planläggning och lovgivning.

Svartösten är skyddat som riksintresse för kulturmiljövård sedan 1987, och utgör en mångfacetterad kulturmiljö som under lång tid har varit utsatt för ett stort förändringstryck. Detta har utgjort ett hot mot områdets värden och bristen på översiktliga kulturmiljöunderlag har inneburit svårigheter i handläggning av bygglov. Många små förändringar av de enskilda byggnaderna kan ha en negativ inverkan på helhetsmiljön och orsaka så kallad kumulativ skada på riksintresset, något som Länsstyrelsen Norrbotten anser har varit en pågående utveckling i Svartösten under en längre tid. Hanteringen av bygglov har ur detta hänseende en stor betydelse för förvaltandet av kulturmiljön.

Kulturmiljöunderlaget för Svartösten sammanställer information från tidigare framtagna kunskapsunderlag, befintliga planer och gällande skydd samt data insamlad under hösten 2024 genom en fullständig byggnadsinventering.

Kunskapsunderlaget och riktlinjerna har sammanställts i ett digitalt kartverktyg.

Den som handlägger ett bygglovsärende i Svartösten, eller bor i Svartösten och funderar på att bygga om, bygga till eller ändra en byggnad, går i första hand in i kartverket, och letar upp byggnaden på kartan. Byggnadens färg i kartan visar vilken klassificering den har och hur pass värdefull den bedöms vara. Höga värden kräver ett större mått av hänsyn och anpassning vid förändring. Denna kunskap underlättar ansökningar och lovgivningsprocess. En stor fördel är att handläggare och lovsökande har tillgång till samma kunskapsunderlag.

Länk till kulturmiljöunderlaget ska finnas tillgänglig på kommunens hemsida. En enklare rapport tas fram i PDF-format.

Arbetet med kulturmiljöunderlaget för Svartösten utgör en "testbädd" där metoder utvecklats för att kunna upprepas i andra stadsdelar och byar.

Dialog

Inledande dialog har förts mellan Luleå kommun och Länsstyrelsen Norrbotten inför ansökan om kulturmiljöbidrag. Arbetet har letts av kommunstyrelseförvaltningen i dialog med infrastruktur- och serviceförvaltningen. Information (fysiskt utskick) har gått ut till boende i Svartösten inför framtagandet av underlaget. Ett informationstillfälle planeras med allmänhet efter antagande.

Informationsärende till infrastruktur- och servicenämnden samt miljö- och byggnadsnämnden planeras.

Beslutsunderlag

- Förslag – Riktlinjer för kulturmiljö Svartösten
- Kunskapsunderlag kulturmiljö Svartösten

Jenny Lindberg
Strateg

Beslutet skickas till

Infrastruktur- och servicenämnden
Miljö- och byggnadsnämnden



Kulturmiljö Svartöstaden

Innehållsförteckning

Inledning

3

Stadsdelsbeskrivning Svartöstaden

6

Riktlinjer

10

Rutnätsplanen

10

Strandkanten

14

Gråzonen

17

Järnet

19

Älvnäset

22

Svartöbrinken I

24

Svartöbrinken II

26

Inledning



Svartöstaden är en historisk arbetarstadsdel belägen på Svartön i Luleå kommun, ca. 3 km söder om Luleå stad. Samhället började växa fram på 1890-talet till följd av Luleås intensiva industriella utveckling med framför allt bygget av malmbanan och malmtransporterna som utgick från malmhamnen på Svartön. Idag är Svartöstaden ett riksintresse för kulturmiljö och därmed en del av Luleå kommuns viktigaste kulturmiljöer.

Kulturvärden och kulturmiljön är ett allmänt intresse som omfattas av flera svenska lagar: Kulturmiljölagen (KML), Miljöbalken (MB) och Plan- och bygglagen (PBL). Enligt PBL ska kommunen i sitt planläggningsarbete och i bygglovshantering bland annat ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och platsens kulturvärden. För att kommunen ska kunna tillämpa lagen på ett bra sätt krävs det god kännedom och ställningstaganden om vilka kulturhistoriska värden som ska bevaras och skyddas.

Det samlade kulturmiljöunderlaget för Svartöstaden (kunskapsunderlag och riktlinjer) sammanställer information från tidigare framtagna kunskapsunderlag, befintliga planer och gällande skydd samt data insamlad under hösten 2024 genom en fullständig byggnadsinventering.

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Fastställt	Giltighetstid
Riktlinjer Kulturmiljö Svartöstaden	Riktlinjer		Tillsvidare
Dokumentansvarig	Ärendenummer	Beslutsinstans	Dokument gäller för
Samhällsomställningschef	KLF	Kommunstyrelsen	Alla nämnder och bolag
Syfte med riktlinjerna är att bevara Svartöstadens kulturmiljövärden och karaktär.			

All relevant information har sammanfogats till ett digitalt kartverktyg bestående av olika kartlager och tillhörande textavsnitt. Detta dokument: *Riktlinjer för kulturmiljö Svartösten* innehåller samma information som i det digitala kartverktyget.

Hur kommer riktlinjerna att användas?

Riktlinjerna, som beslutats av kommunstyrelsen, uttrycker Luleås kommuns ställningstaganden kopplat till kulturmiljöer i Svartösten. Vid anpassning och förändring av den fysiska miljön ska riktlinjerna tillämpas. Syftet med riktlinjerna är att bevara Svartöstadens kulturmiljövärden och karaktär.

Riktlinjer kulturmiljö Svartösten grundar sig på *Kunskapsunderlag för Svartösten*.

Svartöstaden



Figur 1 Flygvy över del av Svartöstaden från Gråsjälfjärden med järnverket på krönet i fonden av Bältesgatan.

Stadsdelsbeskrivning

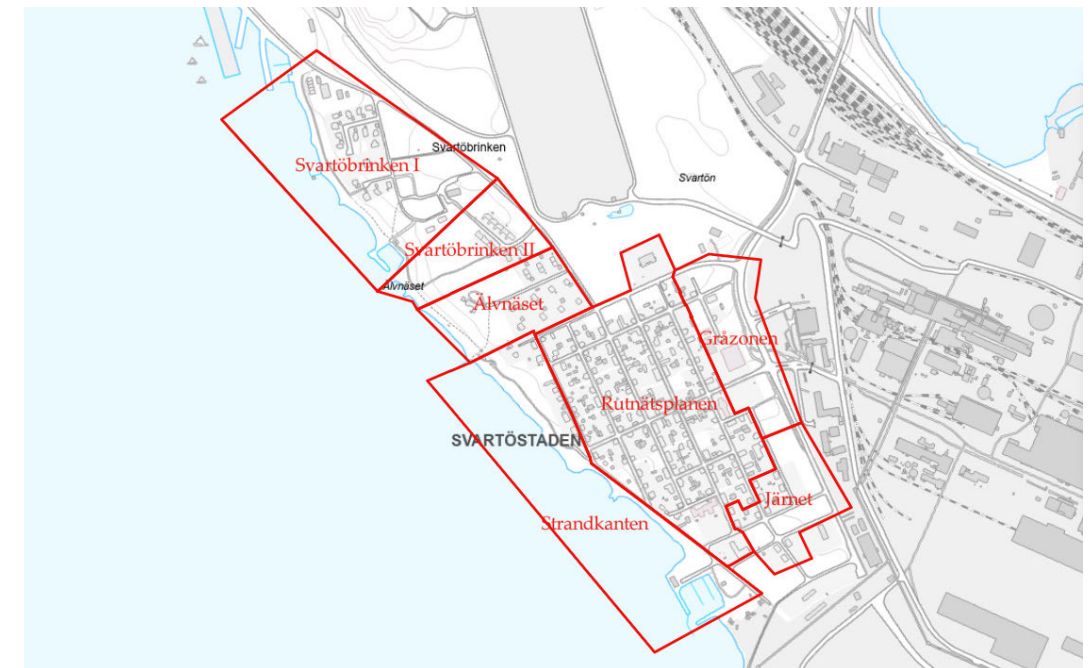
Svartöstaden är en historisk arbetarstadsdel belägen på Svartön i Luleå kommun, ca. 3 km söder om Luleå stad. Samhället började växa fram på 1890-talet till följd av Luleås intensiva industriella utveckling med framför allt bygget av malmбанan och malmtransporterna som utgick från malmhamnen på Svartön. Stadsdelen etablerades i strategiskt läge med direkt närhet till malmhamnen samt det malmförädlingsverk som startade på Svartön 1897, i syfte att möta behovet av bostäder för de många arbetare som sökt sig till Luleå för arbete inom den snabbt växande industrin.

Svartöstaden med omkringliggande bostadsområden kan alltså karakteriseras som en mindre industritätort, framvuxen som ett komplementsamhälle till industrianläggningarna, först malmhamnen, senare stålindustrin. Det största antalet bostäder tillgodosågs genom privat exploatering. Arbetarna köpte tomter som hade lagts ut i en rutnätsplan och byggde sig där egna hus för permanent boende. Det samhälle som växte fram, tillhandahöll från 1890-talet bostäder, affärer,

föreningslokaler och nöjesetablissemang. Den äldsta stadsdelens bebyggelsen karaktäriseras primärt av enkel trähusbebyggelse, som genom självbygget kom att uppvisa stor variationsrikedom. Tätorten inkorporerades senare med Luleå stad och blev en stadsdel inom staden, en förstad. Under 1900-talet utvecklades och kompletterades stadsdelen efter hand genom nya stadsplaner, nya hustyper och nya avskilda områden med tjänstemannabostäder, som bildar tydliga årsringar från samhällets olika utvecklingsskeden och avspeglar industrins utpräglade hierarki- och klasskillnader.

Svartöstaden indelat i följande sju delområden:

- Rutnätsplanen
- Strandkanten
- Gråzonen
- Järnet
- Älvnäset
- Svartöbrinken I
- Svartöbrinken II



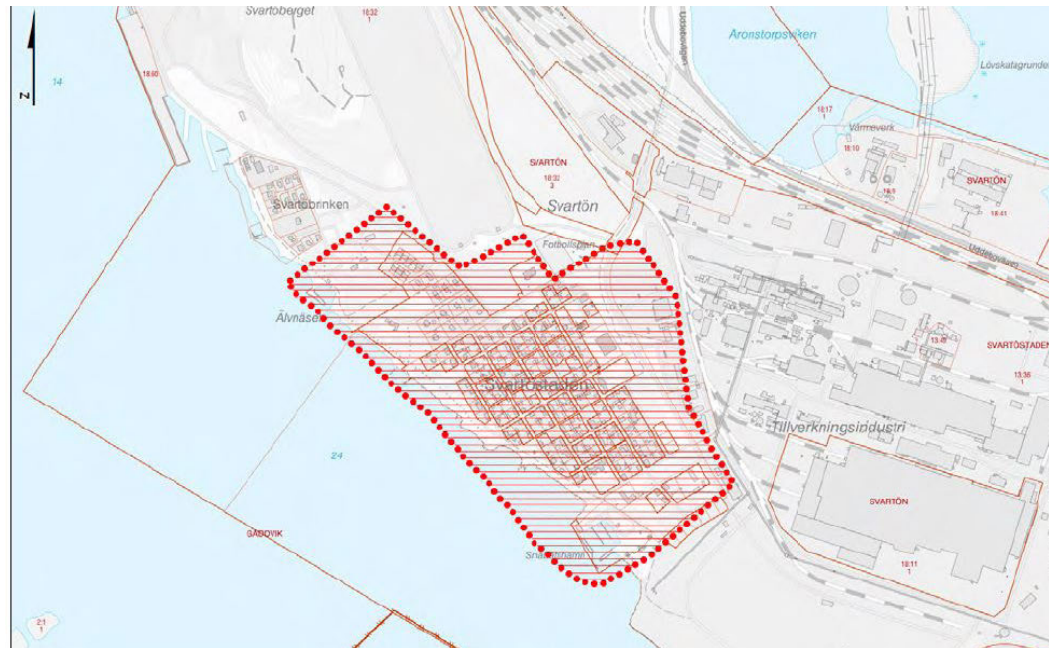
Karta över områdesindelningen av Svartöstaden.

Riksintresse för kulturmiljövård

Svartöstaden är skyddat som riksintresse för kulturmiljövård sedan 1987. Svartöstadens tillkomst är nära förknippad med Sveriges och Norrbottens industrialisering.

Motivering:

Stadsmiljö som speglar den sociala skiktningen som en förutsättning för industriproduktionen. Områdets framväxt och utveckling är en regional återspeglning av en internationell samhällsprocess, från 1800-talets slut in i vår egen tid. (Stadsmiljö, arbetarförstad/industristad).



Kartan visar området för riksintresse.

Bestämmelser om riksintressen för kulturmiljövård finns i Miljöbalken 3 kap 6 §. Det är Riksantikvarieämbetet som tar beslut om att ett område är riksintresse för kulturmiljö. En kulturmiljö av riksintresse är ett område som tydligare än andra speglar en epok eller betydelsefull historisk samhällsprocess.



Figur 2 Flygväy över Svartöastaden år 1994, med de olika delområdena utmärkta. Foto: Jan Norrman. Bearbetad av Tyréns.

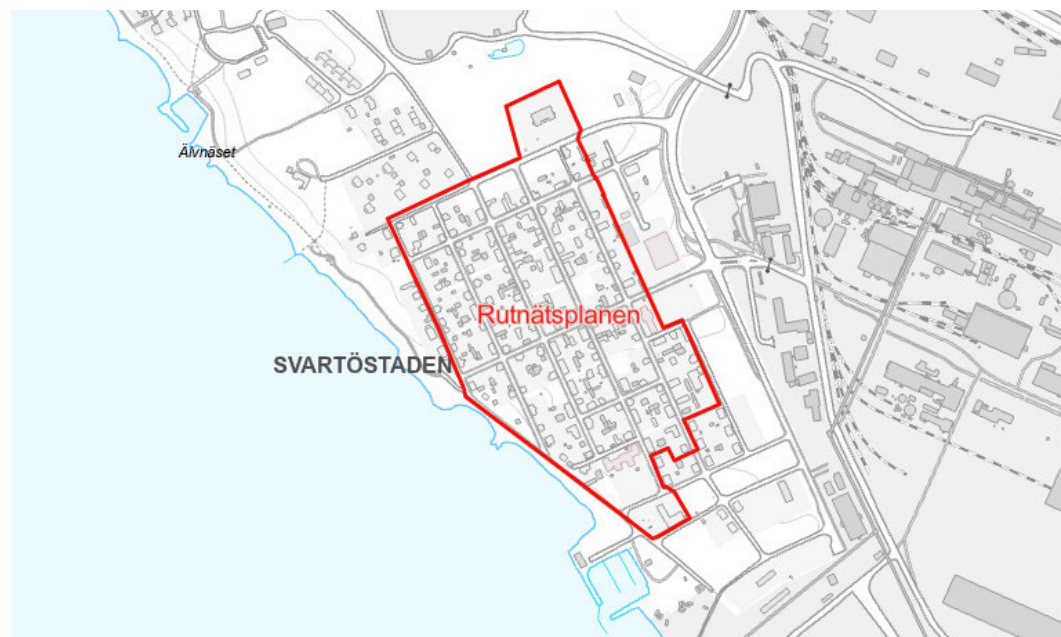


Figur 3 Flygvy över Svartöstaden år 2004, med de olika delområdena utmärkta. (Älvnäsets bebyggelse är dold av skog). Foto: Bengt A Lundberg. Bearbetad av Tyréns.

Rutnätsplanen

Stadsdelsbeskrivning

Svartöstadens kärna och äldsta del med bebyggelse från 1895 fram till 2000-talet, anlagd i en rutnätsplan. Området bibehåller en ålderdomlig bebyggelsestruktur och karaktär med stor variationsrikedom och många årsringar. Mer information om området finns i *Kunskapsunderlag Kulturmiljö Svartöstaden*.



Kartan visar var området Rutnätsplanen ligger.

Riktlinjer Rutnätsplanen

Fasad

- Bevara och underhåll äldre fasadpanel så långt det är möjligt (detta gäller i synnerhet där panelen utpekats som värdefull byggnadsdel på objektsnivå i klassificeringskartan). Panel av hög ålder har stor betydelse för husens autentiska och ålderdomliga uttryck, och är svår att ersätta med dagens material och metoder.

- Tilläggsisolering på utsidan bör i största möjliga mån undvikas. Undersök möjligheten att istället tilläggsisolera med ett tunnare skikt på insidan. Fönster på byggnader som idag har tilläggsisolering på fasadens utsida kan med fördel flyttas ut i fasadliv. Gällande ursprungliga socklar av natursten eller betong bör dessa inte byggas in med skivmaterial.

Tak

- Bevara och underhåll äldre takmaterial så långt det är möjligt (detta gäller i synnerhet där takmaterialet utpekats som värdefull byggnadsdel på objektsnivå i klassificeringskartan, framförallt gällande äldre skivtäckta plåttak). Byte av takmaterial bör följa områdets karaktär. Ny plåt bör vara pannplåt, falsad skivtäckt plåt eller korrugerad plåt. Papp är också ett alternativ, som har varit vanligt historiskt men som kvarstår i mindre utsträckning på husen idag. Enstaka byggnader har eller har haft tegeltak, exempelvis skolan. I sådana fall är tegel fortsättningsvis lämpligt.
- Nya takkupor kan vara möjliga på byggnader med mansardtak i enlighet med befintlig karaktär. Byggnader med flacka sadeltak lämpar sig inte för stora takkupor, här kan möjligen mindre lunettformade takkupor vara ett alternativ.

Fönster

- Äldre fönster bör bevaras så långt möjligt, i synnerhet om de bibehåller komponenter såsom munblåsta eller valsade glas samt äldre beslag, spröjsning eller indelning. Vid upplevda problem med äldre fönster rekommenderas i första hand fönsterrenovering och underhåll genom trälagning, måleri, tätning, och justering. Vid renovering av träfönster rekommenderas målning med oljefärg. Vid klimat- eller energiåtgärder bör stor hänsyn tas till befintligt fönsters karaktär. Komplettering med energiglas kan vara ett alternativ.
- Vid byte av senare tillkomna fönster bör utgångspunkten vara den aktuella byggnadens stil och karaktär. Vid ersättning bör indelning och hängning följa områdets karaktär avseende fönstertyp, se exempel nedan. Äldre bilder på fastigheten och dess fönster kan med fördel användas som utgångspunkt vid val av ersättningsfönster. Fönsterna bör utföras i trä med smäckra dimensioner på karm och båge.

Tomt och trädgård

- Plank och staket bidrar mycket till upplevelsen av kvartersstrukturen. Äldre plank och trästaket, grindstolpar och karaktäristiska spjälstaket med taggtråd (exempelvis i Kv. Stådet) bör bevaras, underhållas och om möjligt ersättas när de slitits ut. Nya plank och staket är möjliga att uppföra i kvartersgränserna. Dessa bör anpassas till områdets karaktär, och bör lämpligen inte göras alltför höga för att bibehålla viss genomsiktighet till kvarterens inre. Trästaket och plank bör målas.
- Uppvuxna träd bidrar till den grönskande karaktären på tomterna och mot gatan. Nedtagning av stora träd bör göras restriktivt.

Tillägg

- Tillbyggnader på huvudbyggnader kan vara med förenligt med områdets karaktär om dessa anpassas i sin utformning. Tillbyggnad bör ansluta till huvudbyggnaden avseende fasadmateriäl, takmateriäl, färögsättning och fönstertyp samt behöver underordna sig höödmässigt. En tillbyggnads volym bör ha ett begränsat fotavtryck i förhållande till tomtens storlek i likhet med komplementbyggnadernas karaktär inom området. Samma förhållningssätt avseende volym och fotavtryck gäller ny gårdsbebyggelse, men här finns en större möjlighet för variation avseende färögsättning, materiäl och fönstertyp.
- Tillägg i form av balkonger är inte lämpligt mot gata. Balkong mot gårdssidan eller på en gavel är möjligt, men behöver anpassas till sin karaktär. Balkonger görs lämpligen med fronter av trä som målas i anpassad kulör, eller av smide. Klumpiga utanpåliggande konstruktioner som bär upp balkonger bör undvikas.
- Nya takkupor kan vara möjliga på byggnader med mansardtak i enlighet med befintlig karaktär. Byggnader med flacka sadeltak lämpar sig inte för stora takkupor, här kan möjligen mindre lunettformade takkupor vara ett alternativ. Denna typ av takform kan också medge frontespis.
- Garage har historiskt varit små i området. Dagens större garage med tillhörande carport är inte lämpliga att uppföra då de med sin moderna utformning avviker från områdets karaktär. Vid uppförande av garage bör dessa i hög utsträckning utformas i enlighet med områdets gårdsbebyggelses karaktär. Här finns stort utrymme för variation avseende form men inte gällande skala.
- Vid uppförande av ny bebyggelse på obebyggda tomter krävs att den utformas i enlighet med områdets karaktär. Avvikande hustyper, med exempelvis låga och utbredda volymer och takformer som inte finns inom området bör undvikas. Bostadshus bör utformas med likvärdiga dimensioner som majoriteten av befintliga bostadshus, huskropparna bör inte ha en synligt större bredd mot gata eller ett större djup in mot gården, och höjden får inte överstiga två våningar. Placeringen av husen bör följa den historiska kvartersstrukturen, med bostadshus placerade mot gatan och eventuella mindre komplementbyggnader orienterade mot kvarterets inre (gavel mot gata är godtagbart). Det är positivt om uppvuxna träd på tomten och eventuell grön passage mot intilliggande kvarter kan bibehållas. Husen bör primärt målas i kulörta färger som finns inom områdets befintliga färgpalett. Sammanhållen färögsättning av både bostadshus och komplementbyggnader i neutral kulör såsom vitt, grått, svart och brunt är inte lämpligt, och inte heller obehandlade träfasader. För bostadshus gäller:
- Fasadmateriäl ska vara träpanel.
- Snickerier såsom föensterfoder, våningslister, vindskivor m.m. ska vara enkla och gärna målade i avvikande färg från övriga fasaden.

- Sadeltak eller mansardtak med taktäckning av pannplåt, skivtäckt falsad plåt (ej bandplåt), korrugerad plåt eller papp. Taket ska ha en traditionell utformning med takutsprång.
- Fönster ska vara sidohängda och av trä med indelning i två eller fyra lufter, och smäckra dimensioner på karm och båge. Fönsterna ska vara placerade i fasadliv.

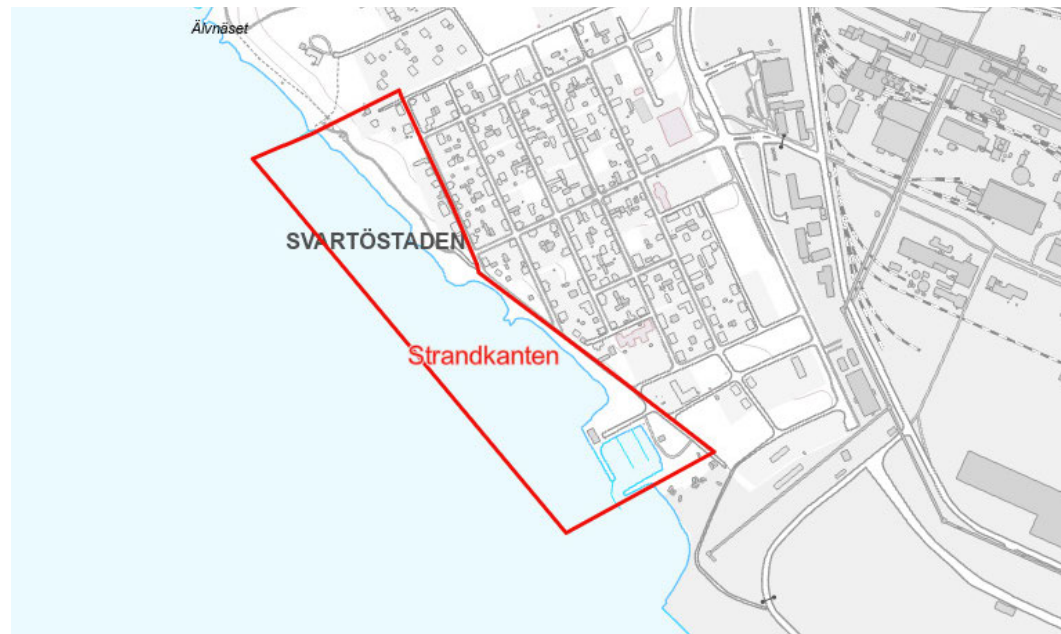
Riktlinjer kring struktur

- Siktlinjer längs gator bör inte brytas. Fondmotiv såsom Blackis, järnverket och utblickar mot vattnet är särskilt viktiga.
- Grusad vägsträckning (Börstskärsgatan) bibehålls med fördel för att upprätthålla den ålderdomliga karaktären som tidigare fanns i hela området.
- Vid ny fastighetsbildning eller i det fall enskilda fastigheter sträcker sig över flera historiska tomter bör läsbarheten av tidigare fastighetsgränser tas i beaktning. Exempel bör trädrader, häckar, tidigare vägsträckningar (dagens gröna passager) i tidigare fastighetsgränser bibehållas. Där tidigare fastighetsgränser inte längre är tydliga kan de med fördel markeras genom plantering, staket, placering av tillkommande bebyggelse. Tillkommande bebyggelse inom fastigheter som sträcker sig över flera historiska tomter bör inte placeras över tidigare gränser.
- Avrivna tomter, allmänningar och andra gröna ytor kan med fördel utvecklas för olika ändamål såsom park, lekplats, stadsodling, bollplaner eller övriga ytor för rekreation. Det är positivt om dessa typer av ytor inte tillåts växa igen. Uppvuxna träd, skog, och i viss mån buskar kan emellertid bidra till områdets bitvis lummiga karaktär.

Strandkanten

Stadsdelsbeskrivning

Området närmast vattnet, som inbegriper bebyggelse av rutnätsplanens karaktär såväl som egnahem från 1900-talets andra hälft, Svartöstadens exploatör Robert Asplunds påkostade villa på en strandtomt, en småbåtshamn, badplats och rester från diverse hamnanläggningar. Mer information om området finns i *Kunskapsunderlag Kulturmiljö Svartöstaden*.



Kartan visar var området Strandkanten ligger.

Riktlinjer Strandkanten

- Den bebyggelse som finns i området är av varierad ålder och karaktär, med typiska drag från olika perioder av 1900-talet. Värna om respektive byggnads särart.
- Malmen 2 och 3 kan hänföras till rutnätsplanens karaktär med bebyggelse från första hälften av 1900-talet. För dessa hus gäller rutnätsplanens riktlinjer.
- Husen i Kv. Hissen mot Kajgatan är enplanshus från omkring 1950-talet

och bör bibehållas till sin karaktär med låg höjd, sadeltak, fasader och fönsteromfattningar av tegel, gjutna trappor av betong och smidesräcken.

- Malmen 6 är en låg utbredd villa i soutterräng med fasader av mexisten. Byggnaden bör bibehållas till sin karaktär avseende höjd, fasadmaterial, fönstertyp och takform.
- Malmen 7 är ett kraftigt ombyggt 1940-talshus. Vid en eventuell renovering/ombyggnad kan byggnadens fasader, som ursprungligen var putsade och avfärgade i ljus kulör (troligen vita), med fördel återställas. Det kan även vara möjligt att putsa nuvarande fasad av mexisten. Vid byte av fönster bör utgångspunkten vara byggnadens 1940-talskaraktär. Därför rekommenderas funktisfönster av trä, sidohängda, med indelning i två lufter och smäckra dimensioner på karm och båge.
- Värna om spår av kajer och bryggor som möjliggör viss läsbarhet kring den tidigare hamnfunktionen.
- Asplundsvillan (fastighetsbeteckning bör bibehållas till sin karaktär som exempel på påkostad träarkitektur från sekelskiftet 1900. Vid upplevda problem med ursprungliga fönster rekommenderas i första hand fönsterrenovering och underhåll genom trälagning, måleri, tätning, och justering. Vid renovering av träfönster rekommenderas målning med oljefärg. Vid klimat- eller energiåtgärder bör stor hänsyn tas till befintligt fönsters karaktär. Komplettering med energiglas kan vara ett alternativ. Vid ersättning av fönster bör nya fönster vara sidohängda korspostfönster med indelning i fyra lufter, av trä. Vid byte av takmaterial rekommenderas falsad skivtäckt plåt eller tegel. Se mer i *Kunskapsunderlag Kulturmiljö Svartöstaden* s.23-
- Vid uppförande av ny bebyggelse på obebyggd mark vid strandkanten krävs att den utformas i enlighet med områdets karaktär. Obebyggda ytor i området angränsar till rutnätsplanen, och eventuell tillkommande bebyggelse måste därefter anpassas efter rutnätsplanen i första hand och inte bidra till att öka spretigheten vid strandkanten. Avvikande hustyper, såsom flerbostadshus och typ- eller kataloghus, är inte lämpligt. Bostadshus bör utformas med likvärdiga dimensioner som majoriteten av befintliga bostadshus i rutnätsplanen, huskropparna bör inte ha en synligt större bredd mot gata eller ett större djup in mot gården, och höjden får inte överstiga två våningar. Placeringen av husen bör följa den historiska kvartersstrukturen, med bostadshus placerade mot gatan och eventuella mindre komplementbyggnader orienterade mot kvarterets inre (gavel mot gata är godtagbart). Det är positivt om uppvuxna träd på tomten och eventuell grön passage mot intilliggande kvarter kan bibehållas. Husen bör primärt målas i kulörta färger för att bidra till områdets variationsrikedom och befintliga färgpalett. Sammanhållen färgsättning av både bostadshus och komplementbyggnader i neutral kulör såsom vitt, grått, svart och brunt är inte lämpligt, och inte heller obehandlade träfasader. För bostadshus gäller:

- Fasadmaterial ska vara träpanel.
- Snickerier såsom fönsterfoder, våningslister, vindskivor m.m. ska vara enkla och gärna målade i avvikande färg från övriga fasaden.
- Sadeltak eller mansardtak med taktäckning av pannplåt, skivtäckt falsad plåt (ej bandplåt), korrugerad plåt eller papp. Taket ska ha en traditionell utformning med takutsprång.
- Fönster ska vara sidohängda och av trä med indelning i två eller fyra lufter, och smäckra dimensioner på karm och båge. Fönsterna ska vara placerade i fasadliv.
- Balkonger är inte lämpligt mot gata. Balkong mot gårdssidan eller på en gavel är möjligt, men behöver anpassas till sin karaktär. Balkonger görs lämpligen med fronter av trä som målas i anpassad kulör, eller av smide. Klumpiga utanpåliggande konstruktioner som bär upp balkonger bör undvikas.

Gråzonen

Stadsdelsbeskrivning

Ett glesbebyggt område som gränsar till industrin på ena sidan och rutnätsplanen på andra. Området präglas till stor del av rivningar som genomfördes under 1970-80-talet, där marken har övergått till att nyttjas som park eller för idrottsändamål. Mer information om området finns i *Kunskapsunderlag Kulturmiljö Svartöstad*.



Kartan visar var området Gråzonen ligger.

Riktlinjer Gråzonen

- Kv. Malmkrossen och Städet kan hänföras till rutnätsplanens karaktär med bebyggelse från första hälften av 1900-talet. För dessa hus gäller rutnätsplanens riktlinjer.
- Vid uppförande av ny bebyggelse på obebyggd mark i gråzonen krävs att den utformas i enlighet med Svartöstadens karaktär. Obebyggda ytor i området angränsar till rutnätsplanen i sydväst, och eventuell tillkommande bebyggelse måste därefter anpassas efter rutnätsplanen i första hand. Bebyggelse som stärker läsbarheten av den historiska

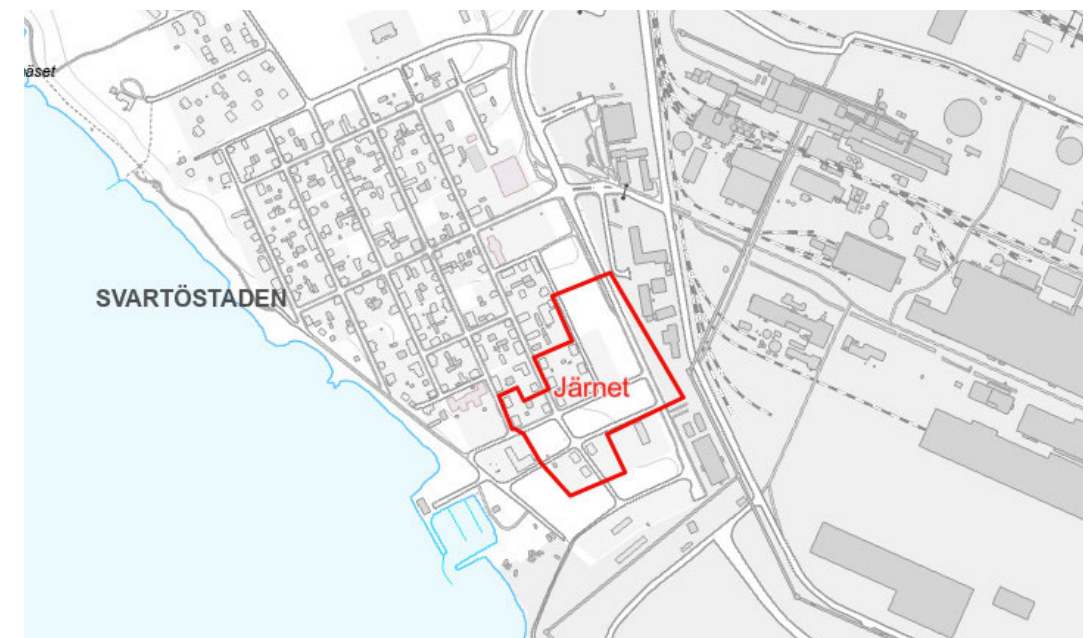
bebyggelse- och kvartersstrukturen skulle vara positivt i detta område som är sargat av många rivningar. Tillägg bör därför utformas med ambitionen att bygga vidare på eller återupprätta rutnätsplanens struktur/karaktär, på de platser där den inte längre är läsbar. Avvikande hustyper, med exempelvis låga och utbredda volymer och takformer som inte finns inom rutnätsplanen bör undvikas. Bostadshus bör utformas med likvärdiga dimensioner som majoriteten av befintliga bostadshus i rutnätsplanen, huskropparna bör inte ha en synligt större bredd mot gata eller ett större djup in mot gården, och höjden får inte överstiga två våningar. Placeringen av husen bör följa den historiska kvartersstrukturen, med bostadshus placerade mot gatan och eventuella mindre komplementbyggnader orienterade mot kvarterets inre (gavel mot gata är godtagbart). Det är positivt om uppvuxna träd på tomten och eventuell grön passage mot intilliggande kvarter kan bibehållas. Husen bör primärt målas i kulörta färger som finns inom rutnätsplanens befintliga färgpalett. Sammanhållen färgsättning av både bostadshus och komplementbyggnader i neutral kulör såsom vitt, grått, svart och brunt är inte lämpligt, och inte heller obehandlade träfasader. För bostadshus gäller:

- Fasadmaterial ska vara träpanel.
- Snickerier såsom fönsterfoder, våningslistor, vindskivor m.m. ska vara enkla och gärna målade i avvikande färg från övriga fasaden.
- Sadeltak eller mansardtak med taktäckning av pannplåt, skivtäckt falsad plåt (ej bandplåt), korrugerad plåt eller papp. Taket ska ha en traditionell utformning med takutsprång.
- Fönster ska vara sidohängda och av trä med indelning i två eller fyra lufter, och smäckra dimensioner på karm och båge. Fönsterna ska vara placerade i fasadliv.
- Balkonger är inte lämpligt mot gata. Balkong mot gårdssidan eller på en gavel är möjligt, men behöver anpassas till sin karaktär. Balkonger görs lämpligen med fronter av trä som målas i anpassad kulör, eller av smide. Klumpiga utanpåliggande konstruktioner som bär upp balkonger bör undvikas.

Järnet

Stadsdelsbeskrivning

Område med flerbostadshus i södra delen av Svartöstaden, angränsande till rutnätsplanen, vilka uppfördes som en modernare form av arbetarbostäder under 1940-talet. Mer information om området finns i *Kunskapsunderlag Kulturmiljö Svartöstaden*.



Kartan visar var området Järnet ligger.

Riktlinjer Järnet

- De tre husen i kvarteren Ässjan och Götet är de som till utseendet är mest välbevarade och autentiska i området Järnet, samtidigt som de också är de mest slitna med tydligt eftersatt underhåll. Bibehåll husens ursprungliga uttryck avseende material och detaljer så långt det är möjligt. Husen bör renoveras varsamt enligt följande:
 - Fasaderna bör i första hand underhållas genom målning. Rötskadade partier eller snickerier såsom vindskivor och knutbrädor kan åtgärdas genom trälagning eller bytas ut till nya

med utseende lika befintligt. Om hela fasader har omfattande skador som inte går att åtgärda med mindre ingrepp kan fasadpanelen bytas ut mot ny locklistpanel lika befintlig.

- Fönstren har stor betydelse för husens karaktär och autentiska utseende. Skador och problem med fönster rekommenderas i första hand åtgärdas genom fönsterrenovering och underhåll genom trälagning, måleri, tätning, och justering. Om det finns fönster som har så omfattande skador att de inte går att renovera kan de bytas ut mot nytillverkade eller återbrukade funkisfönster av trä med samma indelning och dimensioner; sidohängda, två ospröjsade lufter, smäcker karm och båge. Fönsterna bör placeras i fasadliv likt befintliga fönster. Vid klimat- eller energiåtgärder bör stor hänsyn tas till befintligt fönsters karaktär. Komplettering med energiglas kan vara ett alternativ.
 - Omålade trädörrar bör renoveras enligt ursprungligt utförande med olja och lack. Vid byte bör nya portar följa befintlig karaktär.
 - Plåt på skärmtak och plåtanslutningar till fasad underhålls genom målning eller ersätts lika befintligt vid behov.
 - Tilläggsisolering på utsidan rekommenderas inte för dessa hus. Invändig tilläggsisolering med ett tunnare skikt eller isolering av bjälklag, vind och tak kan vara ett alternativ vid behov av energi- och klimatåtgärder.
 - Vid byte av senare tillkomna fönster på 1940-talshusen som angränsar till rutnätsplanen bör utgångspunkten vara den ursprungliga fönstertypen, som finns representerad på husen i kvarteren Åssjan och Götet: funkisfönster av trä indelade i två ospröjsade lufter, sidohängda, med smäcker karm och båge. Vid ersättning bör indelning och hängning följa denna fönstertyp. I samband med byte bör fönster som är något indragna på tilläggsisolerade hus också flyttas ut i fasadliv. Foder har inte varit del av den ursprungliga fasad- och fönsterutformningen och kan med fördel tas bort vid en eventuell fasad- eller fönsteråtgärd.
 - Ursprungliga platta skärmtak är en tidstypisk detalj som bör bevaras och underhållas.
- Husen mot Börstskärsgatan i Kv Magneten har inte försetts med utvändig tilläggsisolering, och detta bör i största möjliga mån undvikas även framöver. Invändig tilläggsisolering med ett tunnare skikt eller isolering av bjälklag, vind och tak kan vara ett alternativ vid behov av energi- och klimatåtgärder.
 - Vid byte, lagning eller komplettering av tak på enskilda hus bör 1940-talshusens enhetliga utseende på taken bibehållas. Idag har samtliga svart korrugerad plåt. Detta bör således vara utgångspunkten vid val av ersättningsmaterial. Om det på sikt finns behov av att byta ut

utslitet takmaterial på flera hus rekommenderas att detta görs som ett helhetsgrepp för samtliga hus av samma typ. Vid takbyte på samtliga hus finns möjlighet att välja ett annat takmaterial om så önskas, exempelvis tegel, betongpannor.

- Grusad vägsträckning (Börstskärsgatan) bibehålls med fördel för att upprätthålla den ålderdomliga karaktären som tidigare fanns i hela området.

Älvnäset

Stadsdelsbeskrivning

Avgränsat område med tjänstemannabostäder i form av friliggande villor och parhus som uppfördes för NJA:s (Norrbottnens Järnverk AB) anställda 1948-49. Området inrymmer också NJA:s direktörsvilla på en stor strandtomt. Mer information om området finns i *Kunskapsunderlag Kulturmiljö Svartöstaden*.



Kartan visar var området Älvnäset ligger.

Riktlinjer Älvnäset

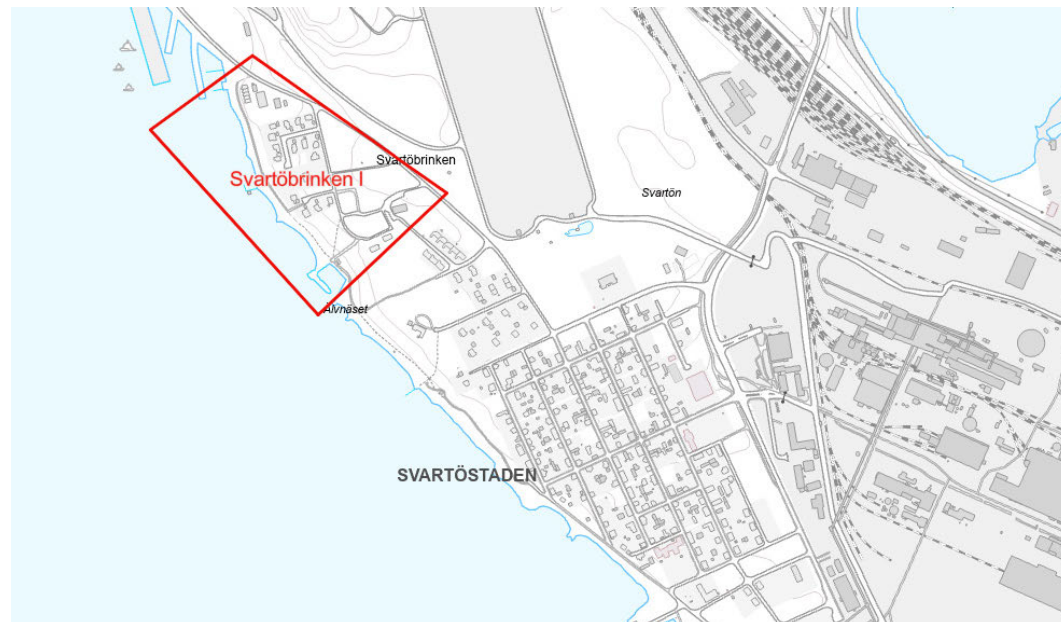
- Bibehåll fasadernas ursprungliga utformning med liggande panel på förvandring så långt möjligt. Sentida stående panel kan med fördel bytas till liggande panel på förvandring om den blivit utsliten.
- Bevara tidstypiska räcken, trappor, entrépartier med skärmtak och balkonger. Dessa detaljer är viktiga för husens karaktär. Tillkommande trappor och räcken bör utformas med utgångspunkt i de befintliga. Trappor bör vara gjutna av betong. Trappräcken bör vara av smide.
- Nya tillkommande balkonger kan vara möjligt men bör ges liknande utformning som befintliga balkonger avseende storlek, bjälklag och smidesräcken. Balkonger i entréfasad är inte lämpligt.

- Bevara ursprungliga och äldre fönster av funkiskaraktär så långt det är möjligt. Vid upplevda problem med fönster rekommenderas i första hand fönsterrenovering och underhåll genom trälagning, måleri, tätning, och justering. Vid renovering av träfönster rekommenderas målning med oljefärg. Vid klimat- eller energiåtgärder bör stor hänsyn tas till befintligt fönsters karaktär. Komplettering med energiglas kan vara ett alternativ.
- Tillkommande fönsteröppningar kan vara möjliga om de anpassas till fasadernas helhetsverkan och placering av övriga fönster, samt ges en anpassad utformning och indelning. Fönsterna ska vara av trä med smäckra dimensioner på karm och båge, ospröjsade, sidohängda eller perspektivfönster, en eller två lugter.
- Vid byte av tak bör takmaterialet vara rött tegel eller skivtäckt plåt. Bandplåt är inte lämpligt. Skorstenar av tegel bör inte kläs in. Befintliga små takkupor bör inte byggas om så att de ändrar form eller förstöras. Tillkommande kupor av samma format kan vara möjliga på parhusen mot sydväst, placerade med samma avstånd som befintliga kupor.
- Det finns idag ett flertal hus med missprydande tillbyggnader som avviker kraftigt i karaktär från huvudbyggnaden. Tillbyggnader blir lätt störande tillägg på den här typen av enkla renodlade volymer, och bör därför undvikas eller kraftigt begränsas i storlek. Ett alternativ kan istället vara nya fristående komplementbyggnader på tomten.
- Grindstolpar och staket med stängsel och pollare av betong är viktigt för karaktären som avgränsat område för NJA:s tjänstemannabostäder och direktörsvilla.
- Direktörsvillan (fastighetsbeteckning _____) bör bibehållas till sin karaktär avseende volym, takform, fönstersättning, fönsterindelning, fasad, omfattningar och detaljer av natursten, trappor, dörrar och entrépartier. Befintliga ursprungliga fönster, fönsterdörrar och ytterdörrar ska bevaras. Upplevda problem med dessa åtgärdas genom renovering och underhåll genom trälagning, måleri, tätning, och justering. Vid renovering av träfönster rekommenderas målning med oljefärg. Vid klimat- eller energiåtgärder bör stor hänsyn tas till befintligt fönsters karaktär. Komplettering med energiglas kan vara ett alternativ. Vid byte av tak och takavvattning ska takmaterialet vara falsad skivtäckt koppar. Bevarade gångjärn till tidigare fönsterluckor medger tillägg av nya fönsterluckor. Detta är förenligt med byggnadens karaktär men behöver anpassas i stil och material. Den stora avskilda naturtomten med uppvuxen barrskog och vattenutsikt är viktig för förståelsen av byggnadens funktion och status och bör ej avstyckas, minskas eller bebyggas i någon större omfattning. Se mer i *Kunskapsunderlag kulturmiljö Svartöstaden* s.40-45.

Svartöbrinken I

Stadsdelsbeskrivning

Området närmast malmhamnen. Här finns rester av LKAB:s anläggningar och bebyggelse i form av bl.a. två längor med arbetarbostäder, LKAB:s tidigare huvudkontor, och LKAB:s disponentvillan på en stor strandtomt. Området domineras idag av villabebyggelse från 2000-talet, och ingår inte längre i riksintresset. Mer information om området finns i *Kunskapsunderlag Kulturmiljö Svartöstaden*.



Kartan visar var området Svartöbrinken I ligger.

Riktlinjer Svartöbrinken I

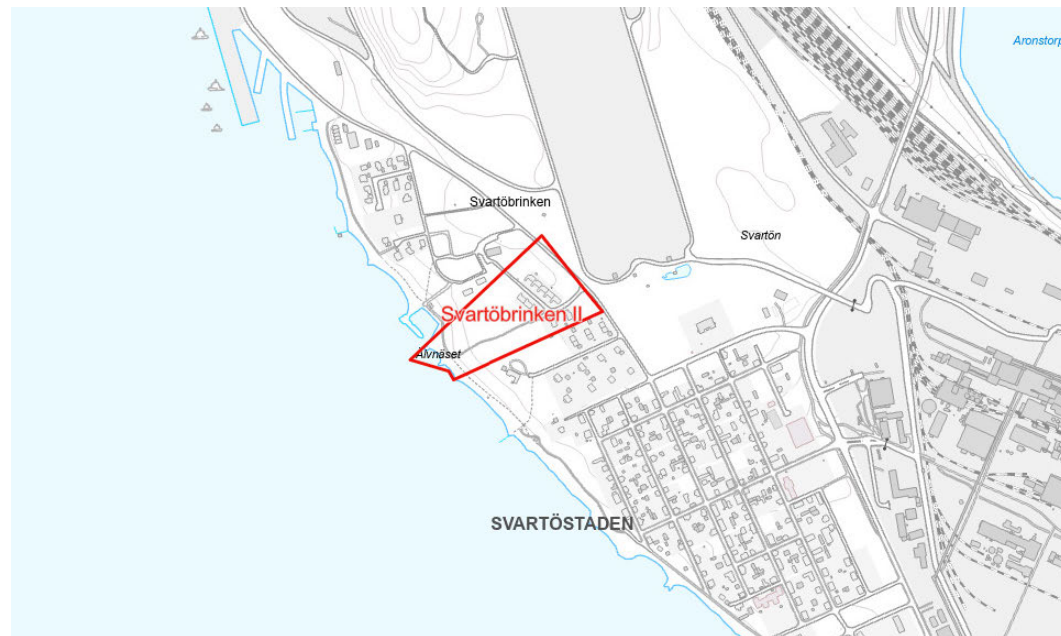
- Värna om de spår efter tidigare verksamhet och kopplingar till LKAB som finns kvar.
- Arbetarbostäderna inom Svartön
- Arbetarbostäderna bör bibehållas till sin karaktär avseende volym, takform, fönstersättning, fönstertyp, entréer och balkonger.
- Vid åtgärder i fasad på arbetarbostäderna kan nuvarande fasadplåt med fördel ersättas av stående träpanel. Ny träpanel bör målas med oljefärg.
- Tidstypiska detaljer såsom portar, skärmtak, trappor, och smidesräcken bör särskilt värnas.

- Bevara och underhåll taktäckning av falsad skivtäckt plåt så långt möjligt. Vid eventuellt byte av utslitet takmaterial på längre sikt bör utgångspunkten vara ny falsad skivtäckt plåt likt befintliga tak (ej bandplåt). Alternativt skulle tegel också kunna vara lämpligt.
- Bevara och underhåll äldre fönster så långt möjligt. Vid upplevda problem med äldre fönster rekommenderas i första hand fönsterrenovering och underhåll genom trälagning, måleri, tätning, och justering. Om det finns fönster som har så omfattande skador att de inte går att renovera kan de bytas ut mot nytillverkade eller återbrukade funktionsfönster av trä med samma indelning och dimensioner; sidohängda, två ospröjsade lufter, smäcker karm och båge. Fönsterna bör placeras i fasadliv likt befintliga fönster. Vid klimat- eller energiåtgärder bör stor hänsyn tas till befintligt fönsters karaktär. Komplettering med energiglas kan vara ett alternativ.
- Disponentvillan (fastighetsbeteckning bör bibehållas till sin karaktär avseende volym, takform, takmaterial, fönstersättning, fönsterindelning, terrass och räcken. Taktäckning av skiffer, terrassen samt de stora fönsteröppningarna mot vattnet är särskilt värdefulla. Fasaden var ursprungligen slätputsad. Vid byte av fasadmateriäl kan puts vara ett alternativ till stående locklistpanel. Vid byte av senare tillkomna fönster bör utgångspunkten vara den aktuella byggnadens stil och karaktär. Ersättningsfönster ska vara tredelade sidohängda tvålufts-fönster. Fönstren bör utföras med smäckra dimensioner på karm och båge. Utsikten mot vattnet bör inte skymmas av tillkommande bebyggelse eller andra strukturer. I området som ligger skyddat av skog kan mindre komplementbyggnader uppföras på tomten. Se mer i *Kunskapsunderlag kulturmiljö Svartöstaden* s.48-55.
- Ny bebyggelse i begränsad omfattning kan vara möjligt i skogsområdet mellan Sjöfartsgatan och gatan Svartöbrinken. Nära villabebyggelsen är nya villor som ansluter väl till befintlig bebyggelse det lämpligaste. I den öppna gläntan norr om arbetarbostäderna skulle det kunna vara möjligt med ett fåtal kompletterande villatomter eller ett lamellhus med traditionell volym. Här skulle det också kunna vara lämpligt att utveckla ytor för rekreation, exempelvis lekplats, grillplats, sittbänkar, bollplan etc.
- I området finns mer eller mindre välbevarade lämningar såsom skyddsrum och/eller skyttevärn. Dessa bör bevaras.

Svartöbrinken II

Stadsdelsbeskrivning

Område med tjänstemannabostäder som uppfördes för LKAB i början av 1960-talet. Kedjehus och friliggande villor omgivna av partier med barrskog. Mer information om området finns i *Kunskapsunderlag Kulturmiljö Svartöstaden*.



Kartan visar var området Svartöbrinken II ligger.

Riktlinjer Svartöbrinken II

- Bibehåll fasadernas ursprungliga utformning med liggande panel på förvandring så långt möjligt. Sentida stående panel kan med fördel bytas till liggande panel på förvandring om den blivit utsliten.
- Bibehåll ytstrukturen på gavlar av tegel. Gavlarna kan målas så länge teglets struktur fortfarande framträder. Gavlarna bör inte putsas eller kläs in med annat material.
- Var varsam om fönster och fönstersättning på hus som bibehåller ursprungliga fönstertyper och karaktäristiska fönsterband. Vid upplevda problem med äldre fönster rekommenderas i första hand fönsterrenovering och underhåll genom trälagning, måleri, tätning, och justering.

- Vid byte av sentida fönster rekommenderas att nya fönster om möjligt ges liknande dimensioner (höjd och bredd) som ursprungliga fönster, d.v.s. stående format, höga och relativt smala lufter, som med fördel kan placeras i följd om öppningen är bredare än en luft. Fönsterna bör vara av trä, ospröjsade, sidohängda, och med smäckra dimensioner på karm och båge.
- Ursprungliga fönster har inte haft foder. Detta avviker från husens modernistiska karaktär och bör generellt undvikas. Vid mer genomgripande åtgärd på fasad eller byte av sentida fönster kan befintliga foder med fördel tas bort.
- Utbyggnader och tillbyggnader som förändrar husens volymverkan är inte lämpligt, såsom exempelvis tillkommande burspråk, inglasade uterum eller förstoring av garage. Öppna terrasser och trädäck är förenliga med husens karaktär, men bör hålla en måttlig skala och inte uppta alltför stor del av tomten.
- Stora skärmtak över entréer på kedjehusen är inte del av den ursprungliga karaktären. Tillskapande av nya påtagligt utskjutande skärmtak eller taktäckta verandor vid entréer är därmed inte lämpligt. Vid ombyggnad av hus som redan har skärmtak kan skärmtaken med fördel tas bort. Mycket små platta skärmtak över endast entrédörren kan vara förenligt med husens karaktär, se exempel.



Skärmtak som funnits på ett av kedjehusen, möjligen har detta varit del av den ursprungliga utformningen på kedjehuslängan i sydväst.





KUNSKAPSUNDERLAG

Kulturmiljö Svartöstaden



LULEÅ
KOMMUN

Innehållsförteckning

Inledning

3

Stadsdelsbeskrivning Svartöstaden

6

Kulturmiljökartan

8

Områdesbeskrivningar

12

Rutnätsplanen

12

Strandkanten

23

Gråzonen

28

Järnet

32

Älvnäset

40

Svartöbrinken I

48

Svartöbrinken II

58

Dokumentnamn Kunskapsunderlag Kulturmiljö Svartöstaden	Dokumenttyp Kunskapsunderalg	Fastställd -	Giltighetstid Tillsvidare
Dokumentansvarig Samhällsomställningschef	Ärendenummer KLF	Beslutsinstans -	Dokument gäller för -
Syfte			

Inledning



Svartöstaden är en historisk arbetarstadsdel belägen på Svartön i Luleå kommun, ca. 3 km söder om Luleå stad. Samhället började växa fram på 1890-talet till följd av Luleås intensiva industriella utveckling med framför allt bygget av malmbanan och malmtransporterna som utgick från malmhamnen på Svartön. Idag är Svartöstaden ett riksintresse för kulturmiljö och därmed en del av Luleå kommuns viktigaste kulturmiljöer.

Kulturvärden och kulturmiljön är ett allmänt intresse som omfattas av flera svenska lagar: Kulturmiljölagen (KML), Miljöbalken (MB) och Plan- och bygglagen (PBL). Enligt PBL ska kommunen i sitt planläggningsarbete och i bygglovshantering bland annat ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och platsens kulturvärden. För att kommunen ska kunna tillämpa lagen på ett bra sätt krävs det god kännedom och ställningstaganden om vilka kulturhistoriska värden som ska bevaras och skyddas.

Det samlade kulturmiljöunderlaget för Svartöstaden (kunskapsunderlag och riktlinjer) sammanställer information från tidigare framtagna kunskapsunderlag, befintliga planer och gällande skydd samt data insamlad under hösten 2024 genom en fullständig byggnadsinventering.

All relevant information har sammanfogats till ett digitalt kartverktyg bestående av olika kartlager och tillhörande textavsnitt. Detta dokument: *Kunskapsunderlag Kulturmiljö Svartöstaden* innehåller samma information som i det digitala kartverktyget.

Svartöstaden



Figur 1 Flygvy över del av Svartöstaden från Gråsjälfjärden med järnverket på krönet i fonden av Bältesgatan.

Stadsdelsbeskrivning

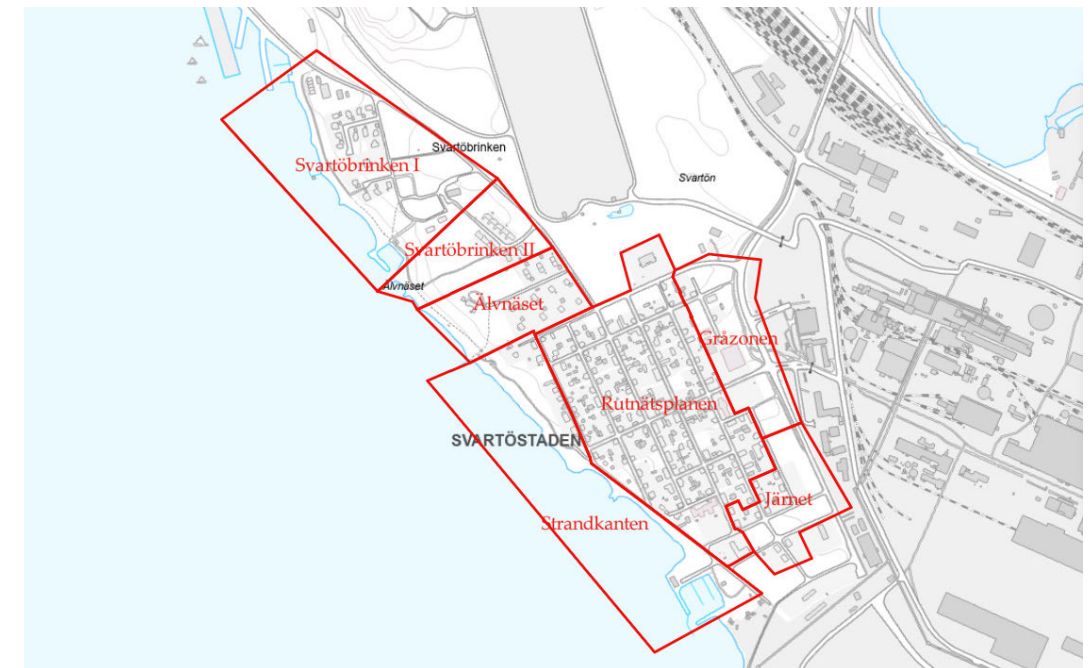
Svartöstaden är en historisk arbetarstadsdel belägen på Svartön i Luleå kommun, ca. 3 km söder om Luleå stad. Samhället började växa fram på 1890-talet till följd av Luleås intensiva industriella utveckling med framför allt bygget av malmбанan och malmtransporterna som utgick från malmhamnen på Svartön. Stadsdelen etablerades i strategiskt läge med direkt närhet till malmhamnen samt det malmförädlingsverk som startade på Svartön 1897, i syfte att möta behovet av bostäder för de många arbetare som sökt sig till Luleå för arbete inom den snabbt växande industrin.

Svartöstaden med omkringliggande bostadsområden kan alltså karakteriseras som en mindre industritätort, framvuxen som ett komplementsamhälle till industrianläggningarna, först malmhamnen, senare stålindustrin. Det största antalet bostäder tillgodosågs genom privat exploatering. Arbetarna köpte tomter som hade lagts ut i en rutnätsplan och byggde sig där egna hus för permanent boende. Det samhälle som växte fram, tillhandahöll från 1890-talet bostäder, affärer,

föreningslokaler och nöjesetablissemang. Den äldsta stadsdelens bebyggelsen karaktäriseras primärt av enkel trähusbebyggelse, som genom självbygget kom att uppvisa stor variationsrikedom. Tätorten inkorporerades senare med Luleå stad och blev en stadsdel inom staden, en förstad. Under 1900-talet utvecklades och kompletterades stadsdelen efter hand genom nya stadsplaner, nya hustyper och nya avskilda områden med tjänstemannabostäder, som bildar tydliga årsringar från samhällets olika utvecklingsskeden och avspeglar industrins utpräglade hierarki- och klasskillnader.

I detta kunskapsunderlag är Svartöstaden indelat i följande sju delområden:

- Rutnätsplanen
- Strandkanten
- Gråzonen
- Järnet
- Älvnäset
- Svartöbrinken I
- Svartöbrinken II



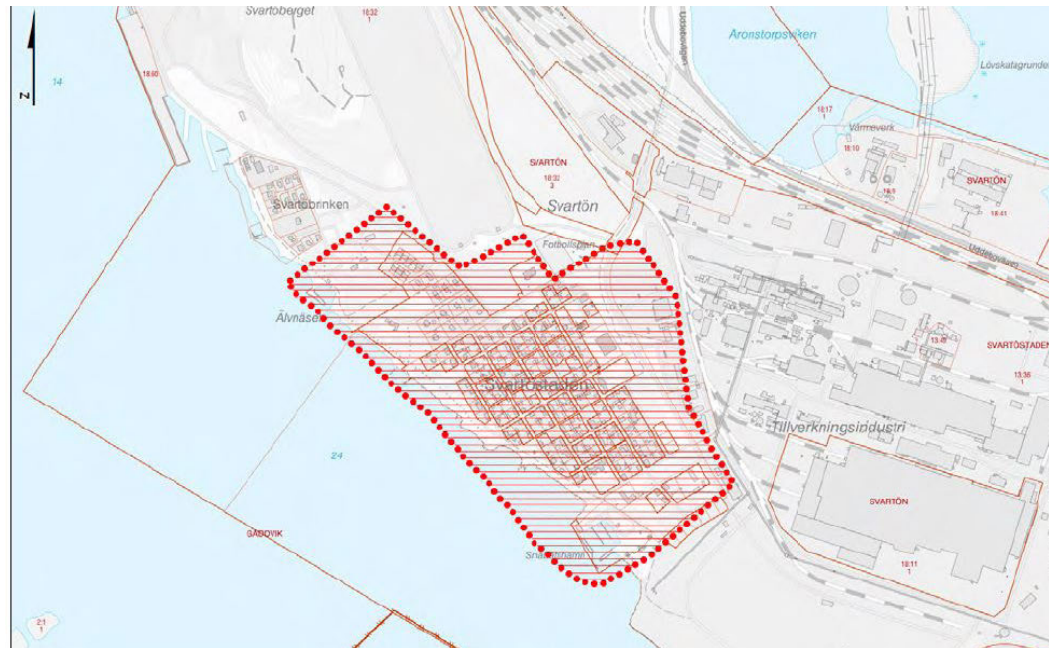
Karta över områdesindelningen av Svartöstaden.

Riksintresse för kulturmiljövård

Svartöstaden är skyddad som riksintresse för kulturmiljövård sedan 1987. Svartöstadens tillkomst är nära förknippad med Sveriges och Norrbottens industrialisering.

Motivering:

Stadsmiljö som speglar den sociala skiktningen som en förutsättning för industriproduktionen. Områdets framväxt och utveckling är en regional återspeglning av en internationell samhällsprocess, från 1800-talets slut in i vår egen tid. (Stadsmiljö, arbetarförstad/industristad).



Kartan visar området för riksintresse.

Bestämmelser om riksintressen för kulturmiljövård finns i Miljöbalken 3 kap 6 §. Det är Riksantikvarieämbetet som tar beslut om att ett område är riksintresse för kulturmiljö. En kulturmiljö av riksintresse är ett område som tydligare än andra speglar en epok eller betydelsefull historisk samhällsprocess.



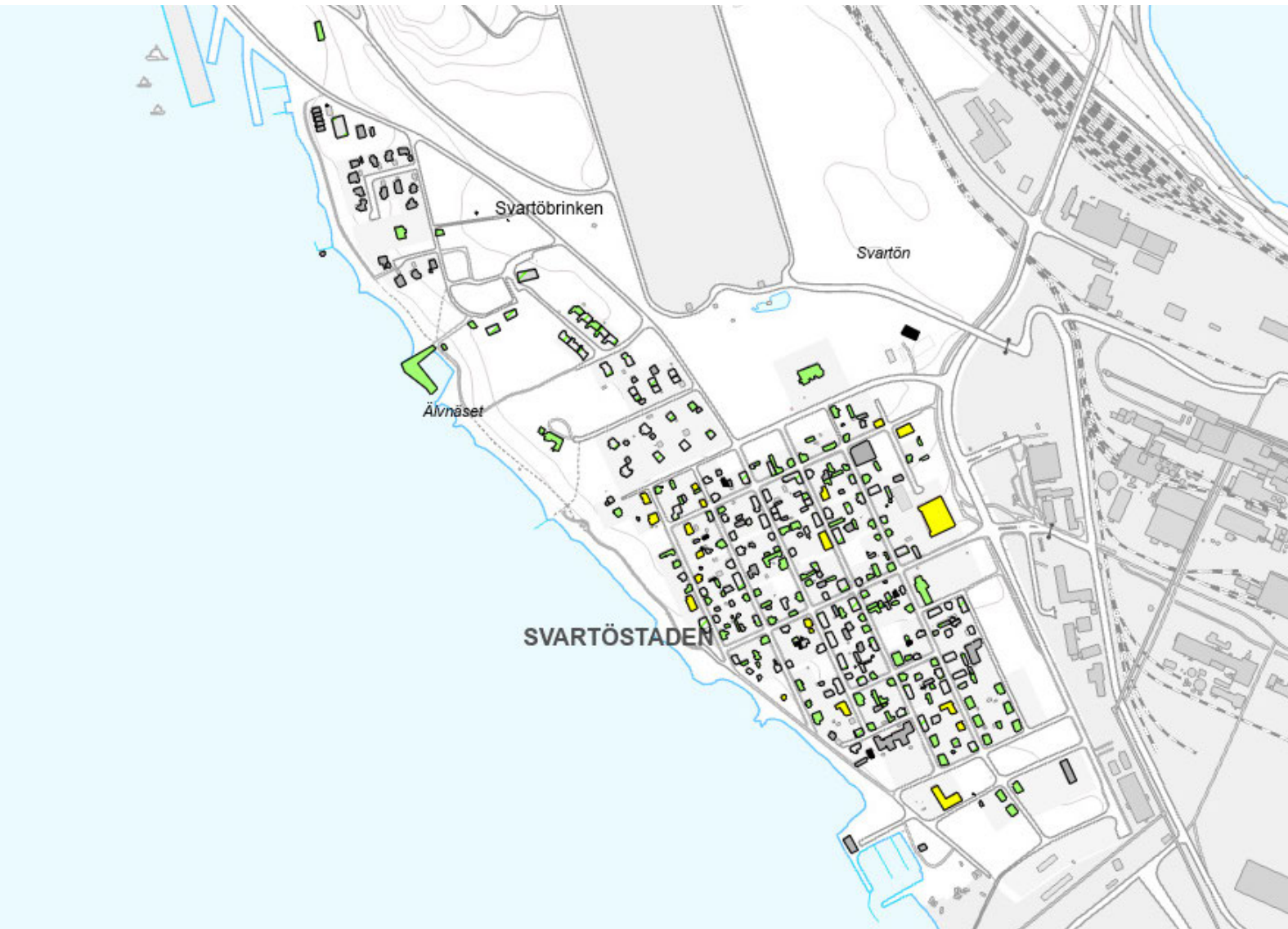
Figur 2 Flygvy över Svartöstaden år 1994, med de olika delområdena utmärkta. Foto: Jan Norrman. Bearbetad av Tyréns.



Figur 3 Flygvy över Svartöstaden år 2004, med de olika delområdena utmärkta. (Ålvnäsets bebyggelse är dold av skog). Foto: Bengt A Lundberg. Bearbetad av Tyréns.

Kulturmiljökartan

Under "Kulturmiljökarta" i det digitala kartverktyget visas alla inventerade byggnader, som är klassificerade efter kulturvärde med olika färgsättning och/eller skraffering. De olika färgerna ger en direkt hänvisning till krav i plan- och bygglagen.



Karta med inventerade och klassificerade byggnader.

Grön

Särskilt värdefull byggnad motsvarande det som avses i PBL 8:13. Dessa byggnader bedöms ha ett högt värde på objektsnivå genom att de är välbevarade, bibehåller ett för Svartöstadens autentiskt utseende, eller har en utpräglad ålderdomlig eller tidstypisk karaktär (som i vissa fall är tydligt läsbar trots många förändringar). Dessa byggnader kräver särskild omsorg vad gäller material och utförande vid en eventuell förändring för att undvika förvanskning av den enskilda byggnaden. För byggnader inom denna klassificeringsnivå kan man förvänta sig att det ställs högre krav på bevarande av äldre material, byggnadsdelar och detaljer.

Grön skrafferad

Byggnader som är särskilt värdefulla som del av en miljö motsvarande det som avses i PBL 8:13. Dessa byggnader bidrar genom sin karaktär till Svartöstadens som helhetsmiljö, men har inte ett lika stort värde som enskilda objekt. Detta kan vara äldre byggnader som är förändrade eller ombyggda men bibehåller en grundläggande karaktär som är positiv för stadsbilden. Det kan också vara sentida bebyggelse som tydligt har anpassats till områdets karaktär. Dessa byggnader har i huvudsak ett lika starkt skydd i PBL och detaljplan som de gröna byggnaderna, men här är ofta det viktigaste att åstadkomma en god anpassning till helhetsmiljön vid eventuella förändringar. Det kan finnas ett något större utrymme för förändringar av den enskilda byggnaden. Samtidigt är det viktigt att byggnader i denna grupp som har genomgått omfattande förändringar och tidigare förvanskande ingrepp inte förvanskas ytterligare. Avväganden om vilka förändringar en byggnad tål måste göras från fall till fall.

Gul

Byggnader som har ett visst kulturhistoriskt värde men som tydligt avviker från Svartöstadens karaktär. Dessa byggnader omfattas av varsamhetskravet enligt PBL 8:17, liksom alla byggnader. I denna grupp finns exempelvis tegelvillor och flerbostadshus från mitten och senare delen av 1900-talet. Byggnadernas särdrag och tidstypiska detaljer bör värnas.

Grå

Byggnader som har ett rent allmänt värde, men små eller inga värden ur kulturmiljösynpunkt. Ofta sentida villabebyggelse eller garage. Byggnaderna omfattas av generell varsamhet, PBL 8:17.

Svart

Oklassificerad. Byggnaden har inte kunnat inventeras eller är av enklare art (exempelvis friggebod, elskåp, växthus) och innehåller inga värden ur kulturmiljösynpunkt.

Bevarandenivå

Som en del av byggnadsinventeringen har byggnadernas bevarandenivå skattats på en tregradig skala; hög, medel och låg. Med bevarandenivå avses nivån av "ursprunglighet", det vill säga hur välbevarad en byggnad bedöms vara ifråga om exempelvis fasadutformning, material, byggnadsdelar och detaljer. Bedömningen bygger på översiktlig okulär besiktning i fält, som också i vissa fall har stämts av mot befintligt kunskapsunderlag, äldre skisser av husen och historiska foton. Det kan därför finnas en viss felmarginal i bedömningarna. Bevarandenivån ligger delvis till grund för byggnadens klassificering. För sentida bebyggelse (1980-90-tal och 2000-tal) har begreppet bevarandenivå inte ansetts relevant, och därför inte bedömts.

Hög

Byggnader som upplevs ha en hög nivå av ursprunglighet, med exempelvis synligt åldrade material, tidstypiska detaljer och byggnadsdelar, och/eller spår av traditionella tekniker. För att uppnå denna nivå krävs ofta att flera äldre material eller byggnadsdelar är bevarade som ger byggnaden en ålderdomlig eller historiskt autentisk helhetskaraktär. Bevarad ursprunglig eller äldre fasadpanel, taktäckning, fönster och sockel är exempel på delar som kan vara starkt bidragande till detta.

Medel

Byggnader som uppenbart har genomgått vissa förändringar med inverkan på byggnadens utseende, som exempelvis utvändig tilläggsisolering av fasad, utbytt fasadpanel och utbytta fönster. Byggnaderna kan i viss mån vara förvanskade, men bedöms efter förändringarna fortfarande bibehålla grundläggande delar av sitt utseende och utformning. Byggnaderna har fortfarande en delvis traditionell karaktär, utmärkande tidstypiska drag eller är på annat sätt läsbara som äldre. En stor andel av byggnaderna ligger på denna nivå.

Låg

Byggnader som är kraftigt ombyggda, omgestaltade eller har genomgått så pass många förändringar att dess ålder är svår att utläsa, dess ursprungliga karaktär till stor del har gått förlorad, eller dess utseende påtagligt har förvanskats.

Exempel från den digitala kulturmiljökartan



Byggnadskategori: Komplementbyggnad

Byggnadstyp: Gårdshus

Värdering: Grön

Bevarandenivå: Hög

Område: Rutnätsplanen

Kvarter: Transportören

Riktlinjer: Rutnätsplanen

Fasad: Lockpanel

Målning: Röd slamfärg

Tak: Sadeltak med skivtäckt plåt

Värdefulla byggnadsdelar: Fasadpanel, dörrar, stomme

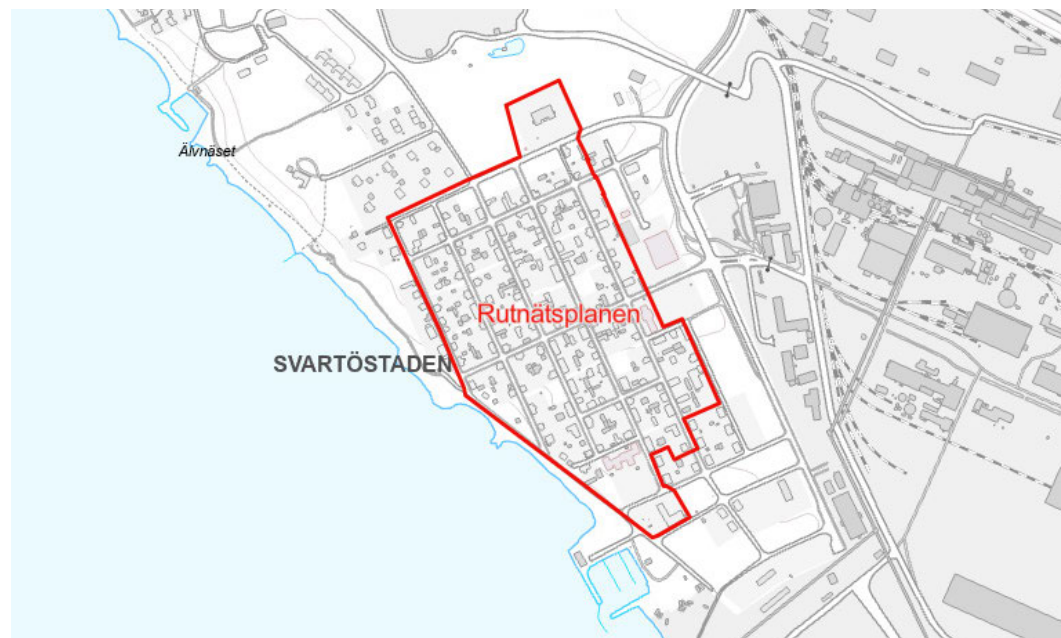
Byggår: -

Planskydd: q- Särskild miljöhänsyn

Områdesbeskrivningar

Under "områdesbeskrivningar" finns information för varje delområde, innehållandes en beskrivning/karaktärisering samt en kort historik över områdets utveckling.

Rutnätsplanen



Kartan visar var området Rutnätsplanen ligger.

Beskrivning

Delområdet består av bostadsbebyggelse anlagd enligt en rutnätsplan i anslutning till järnverket på Svartöns nordvästra sluttning mot Gråsjälsfjärden.

Bebyggelsen är indelad i rätvinkliga kvarter med långsträckta gator i nord-sydlig riktning (Sandgatan, Laxgatan, Sjöfartsgatan och Frejagatan). Tvärgator i öst-västlig riktning kvarstår inte i lika hög grad som regelbundna genombrott i bebyggelsen, men är fortsatt läsbara som struktur från den ursprungliga rutnätsplanen. Bältesgatan och Bolagsgatan är de enda kvarvarande tvärgator som sträcker sig över hela områdets bredd. Till följd av sammanslagningar av vad som ursprungligen varit kvadratiske kvarter om fyra tomter vardera, har övriga tvärgator uppgått i tomtmark eller blivit gröna passager/gångstråk genom kvarteren (Lillgatan.....m.fl.). Området är beläget på en höjd där marken sluttar ned mot sjösidan i väst. Till följd av detta har gatorna i öst-västlig riktning en tydlig och bitvis brant lutning. Österut längs Bältesgatan finns siktlinjer mot det imposanta järnverket uppe



Figur 4 Flygvy längs Bältesgatan mot järnverket på höjden.

på höjden. Gatans stegring förstärker anläggningens verkan som fondmotiv. På tomter i branta lägen nära vattnet har anpassningar gjorts genom terrasseringar och hus byggda i soutterräng.

Området har stort inslag av grönska i form av uppvuxna träd (björk) och häckar längs gator och tomtgränser, gröna innergårdar med rester från trädgårdsodlingar, samt insprängda grönytor i form av avrivna tomter som organiskt blivit bevuxna med gräs, buskar och träd. Vissa av dessa tomter har blivit allmän platsmark, och används bland annat som park eller lekplats (tidigare tomter inom Kv. Gjuteriet respektive Stålverket).

Utöver häckar och träd förekommer också låga staket, plank och byggnader som tydligt markerar tomtgränserna inom kvarteren och mot gatan. Byggnaderna är placerade med bostadshusen mot gatusidan och gårdsbyggnader och uthus in emot kvarteret. Senare byggda hus ligger indragna från gatulinjen. Bebyggelsen är förhållandevis låg, oftast 1-2 våningar.

Bebyggelsen är av en förhållandevis enkel karaktär, speglade områdets historia som arbetarstadsdel. Det är traditionella trähus som huvudsakligen har sadeltak, men det förekommer även bostadshus från 1920-30-talet som har brutet tak och gårdsbyggnader med pulpettak. Vanligast är fasader med liggande fasspont, målade i varierande kulörta färger, med inslag av kontrasterande (oftast vita) foder, knutar och våningslister. Vanliga takmaterial är pannplåt, skivtäckt falsad plåt, korrugerad plåt och eternit.

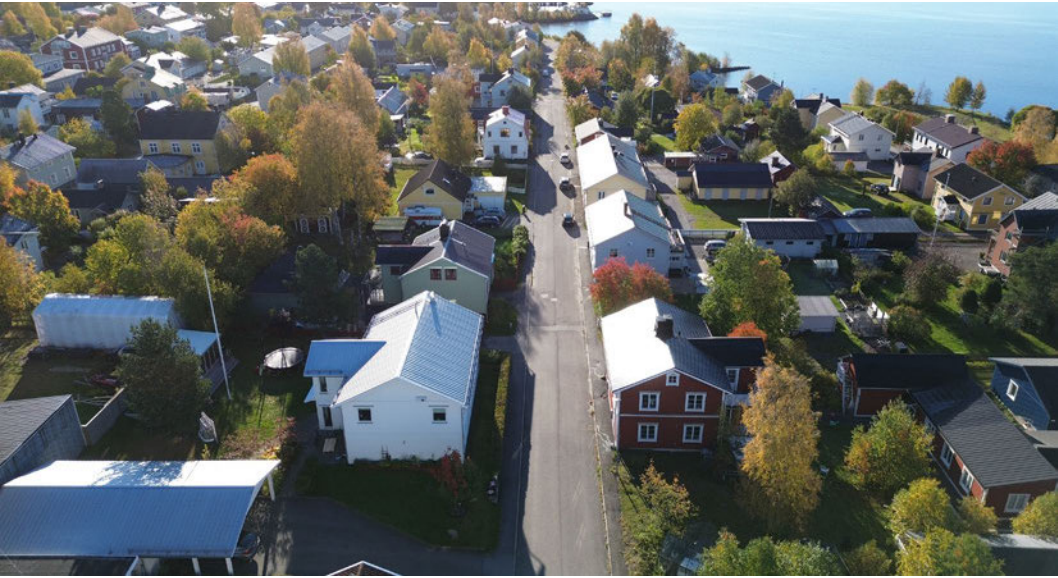
Många bostadshus har ett utskjutande parti som rymmer trapphuset, och det är vanligt att byggnader och tomter överlag visar spår av att på olika sätt ha förändrats över tid genom att de har byggts ut med mindre volymer, förlängts, byggts på eller att nya komplementbyggnader tillkommit där det funnits plats. Detta är en del av den stora variationsrikedom som är

utmärkande för området, och ett resultat av självbyggeriet som medel för stadsdelens tillkomst och utveckling. Husen har uppförts av arbetarna själva vid olika tidpunkter i historien och anpassats efter förändrade behov med egenhändigt byggda lösningar- därför är inget hus det andra likt. Husen bär spår av olika tiders användningar och förändringar, av hur olika funktioner har avlöst varandra under olika tidsperioder. Som ett resultat av detta upplevs området dynamiskt och präglad av sin delvis organiska framväxt med gårdsmiljöer som har en gyttrig, oregelbunden och bitvis tät struktur.

Området hålls samman genom träarkitekturen som uppvisar årsringar från hela 1900-talet, och rutnätsplanens konsekventa kvartersstruktur som bidrar till en stadsmässig karaktär. Exempel på tydligt läsbara årsringar är att bostadshus uppförda på 1920- och 30-talen ofta har mansardtak och takkupor, medan senare hus från 1930-40-talet har mer rätvinklig form och börjar uppvisa inslag av funktionalistiska drag, exempelvis ospröjsade fönster placerade nära hörnen. Hus från 1950-60- och 70-talet har i vissa fall karaktär av egnahem, med hustyper och material som skiljer sig från rutnätsplanens bebyggelse i övrigt. Det finns även enstaka flerbostadshus från denna period. De långsträckta flerbostadshus med enhetlig utformning som finns längs Sjöfartsgatan och Laxgatan bildar en sen årsring från 1980-90-talet. Skolan och folkets hus, Blackis, utmärker sig som de enda stora och påkostade offentliga byggnaderna, i förhållande till de mer småskaliga och enkla bostadskvarteren.



Figur 5 Flygvy över rutnätsplanen med Laxgatan till höger och Bältesgatan nere till vänster



Figur 6 Flygvy längs Frejagatan mot vattnet.



Ålderdomliga gårdsmiljöer



Gatuvy längs Sandgatan mot nordväst, med folkets hus Blackis i fonden. Till vänster exempel på hus med mansardtak från 1920-30-talet.



Gatuvy med stor björk och överhängande lövverk i korsningen Holmgatan-Laxgatan.



Grön passage kantad av rödmålat plank till vänster.



Vy längs norra delen av Laxgatan. Flerbostadshus från omkring mitten av 1900-talet till vänster och flerbostadshus från 1980-90-tal till höger.



Exempelbild fönster.



Exempel på grind och grindstolpar.



Vy mot infart med grindstolpar och spjälstaket. Karaktärsfullt gårdshus till vänster, bostadshus från 1920-30-tal till höger. Kvarteret Valverket.



Figur 6 Flygvy längs Frejagatan mot vattnet.

Karaktär Rutnätsplanen

- Vyer mot området från vattnet, med industrin i fonden.
- Längsgående långsträckta huvudgator.
- Sluttande tvärgator och gröna passager.
- Rätvinkliga kvarter med tomtgränser som tydligt avgränsas genom staket, plank, byggnader, häckar och träd.
- Grönska i form av bl.a. träd, häckar, rester av trädgårdsodlingar och insprängda grönytor på avrivna tomter.
- Bostadshus är placerade mot gata och är vanligen i 2 plan med sadeltak eller brutet sadeltak. Merparten har fasad med liggande fasspontpanel och enkla snickerier i form av knutar, foder och våningslister, som ofta är vitmålade. Fasadpanelen har färgsättning i kulörta färger. Inbyggda trapphus och frontespiser är vanligt förekommande.
- Gårdshus är generellt mer varierade till sin utformning. De är orienterade mot gårdssidan men kan ibland ha en gavel mot gata. Generellt är de i ett plan med varierande takform (pulpettak, sadeltak, platt tak). Fasadmaterial är oftast träpanel men andra material som exempelvis plåt, puts och eternit förekommer också. Röd slamfärg är vanligt förekommande.
- De vanligast förekommande fönstertyperna är träfönster i form av 4-lufts sidohängda korspostfönster eller 2-lufts sidohängda fönster.
- Vanligt förekommande takmaterial är pannplåt, falsad skivtäckt plåt och korrugerad plåt.
- Gårdsmiljöer med gyttrig, oregelbunden och bitvis tät struktur.
- Skolan och Blackis utmärker sig som stora och påkostade offentliga byggnader i förhållande till bostadskvarteren.
- Bostadshus uppförda på 1920- och 30-talen har ofta mansardtak och takkupor.
- Bostadshus från 1930-40-talet har inslag av funktionalistiska drag, exempelvis ospröjsade fönster placerade nära hörnen.
- Bostadshus från 1950-60-talet har i vissa fall karaktär av egnahem, med hustyper och material som skiljer sig från rutnätsplanens bebyggelse i övrigt.
- Flerbostadshusen från 1980- och -90-talet urskiljer sig som en enhetligt utformad, återkommande hustyp med mer långsträckt volym jämfört med rutnätsplanens äldre bebyggelse.

Historik

Den mark där samhället kom att byggas var en skogsbevuxen del av halvön Svartön. Samhället förlades till järnvägens, malmhamnens och industriernas närhet. För samhällsbygget valdes en plats i närheten av vattnet, som genom ångbåtstrafiken var den viktigaste kommunikationsleden till Luleå stad. Arbetarstadsdelen växte fram för att svara mot industrins stora behov av arbetskraft och var ett direkt resultat av Norrbottens kraftfulla industriella utveckling kopplat till järnmalsbrytningen kring slutet av 1800-talet och sekelskiftet 1900. År 1899 startade ett apatitverk på Svartön, som drevs av bolaget Norrbotten malmförädlingsverk.

Marken där Svartöastaden kom att byggas köptes loss av konsuln och affärsmannen Robert Asplund, som lät göra en avstyckningsplan år 1894. Denna låg till grund för den första byggnadsplanen som fastställdes 1900. Planen, som upprättats av lantmätare C.A. Sjöberg, var en tidsenlig rutnätsplan som indelade området i kvadratiska kvarter om fyra tomter vardera. Utbyggnaden inleddes 1894 och startade i den nordvästra delen av planen, i området mot Gråsjälfjärdens strand. Under de första tre åren bebyggdes 29 tomter, och samhällets första skola uppfördes. De första byggnaderna i Svartöastaden var enkla självbyggen, där ditflyttade timringar eller enkelstugor från landsbygden ibland fick utgöra stommen. Dessa hus byggdes så småningom ut med fler bostadsrum, och de första husen blev sedan gårdshus när större bostadshus uppfördes i dess ställe. De större bostadshusen inrymde ofta uthyrningsrum eller -lägenheter, som gjorde att familjens ekonomi kunde bättras på. Nybyggda hus uppfördes som panelade regelstommar med sågspånsfyllda brädväggar, ett nytt och ekonomiskt fördelaktigt byggnadssätt som möjliggjordes av de nyligen etablerade sågverken i närheten. Vid sekelskiftet 1900 var 175 tomter bebyggda och



Foto från bygget av Folkets hus, Blackis (ursprungligen känt som NVB-huset) den 1 augusti år 1900. Byggnaden uppfördes av Nykterhetsvännernas Byggnadsförening. Källa: Staden bortom staden: Boken om Svartöastaden

Svartöastaden hade mer än 2 000 invånare. Detta innebar att det i snitt bodde mer än tio personer på varje tomt. Man lär alltså ha varit mycket trångbodda och använt husen till full kapacitet för bostäder, såväl på gården som mot gatan. De flesta invånarna var sysselsatta med lossningen i malmhamnen samt vid apatitverket. Vid den här tiden hade det också etablerats olika verksamheter inom handel, hantverk och småindustri såsom diverse butiker, skräddare, målare, murare, bagare, sågverk och bryggerier. Det uppstod även en rad olika föreningsverksamheter och relaterad bebyggelse. Nykterhetsrörelsens hus, sedermera Folkets hus och idag känt som Blackis, började byggas år 1900. Svartöastaden blev municipalsamhälle 1901, och i spåren av detta fick samhället nya kommunaltekniska anläggningar, brandkår, polis, olika nämnder, och en ny större skola. 1902 uppmättes Svartöastadens största invånarantal någonsin om 2400 personer. Men 1904 lades malmförädlingsverket ner, och befolkningen mer än halverades när många arbetstillfällen försvann. Först under 1920-talet anlades regelrätta gator,



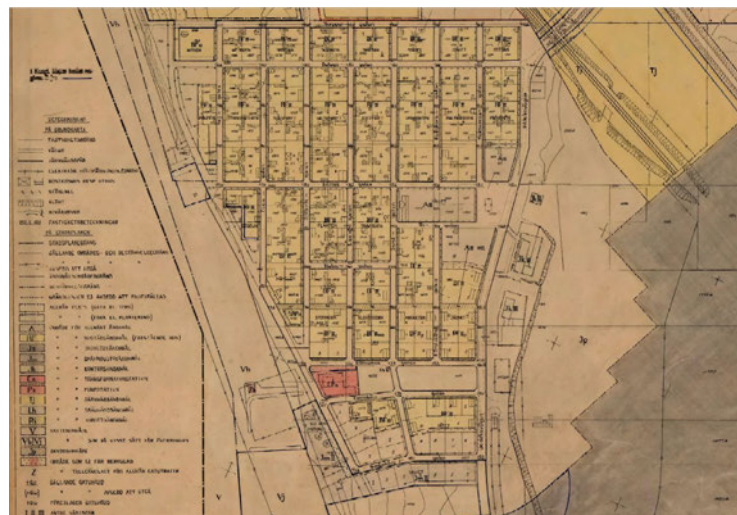
Gatuvy i Svartöastaden från omkring år 1900. Sandgatan från f.d Köpmangatan mot Nykterhetsvännernas fastighet Blackis i fonden. Kvarteren Gjuteriet och Smältan, till vänster, och Verkstaden och Städet, till höger. Källa: Luleå kommuns stadsarkiv

och bebyggelsen började tydligare regleras. En ny stadsplan tillkom 1930, som ställde krav på att nya bostadshus skulle placeras i hörnen av kvarteren, ett visst avstånd behövde hållas till grannhuset, höjder och uthusens mått reglerades, och högst 1/4 av tomternas totala yta fick bebyggas. Det märks en tydlig ambition om att få bort boendet från gårdarna genom begränsningar av gårdsbebyggelsen. Planen speglar nya ideal om bättre hälsa och sanitet, ljus och luft, som blev viktiga ledord under 1930-talet efter att de täta kvarteren i fattiga stadsdelar alltmer uppmärksammats för sina bristfälliga levnadsförhållanden. Planen lade även ut nya tomter för samhällets expansion.

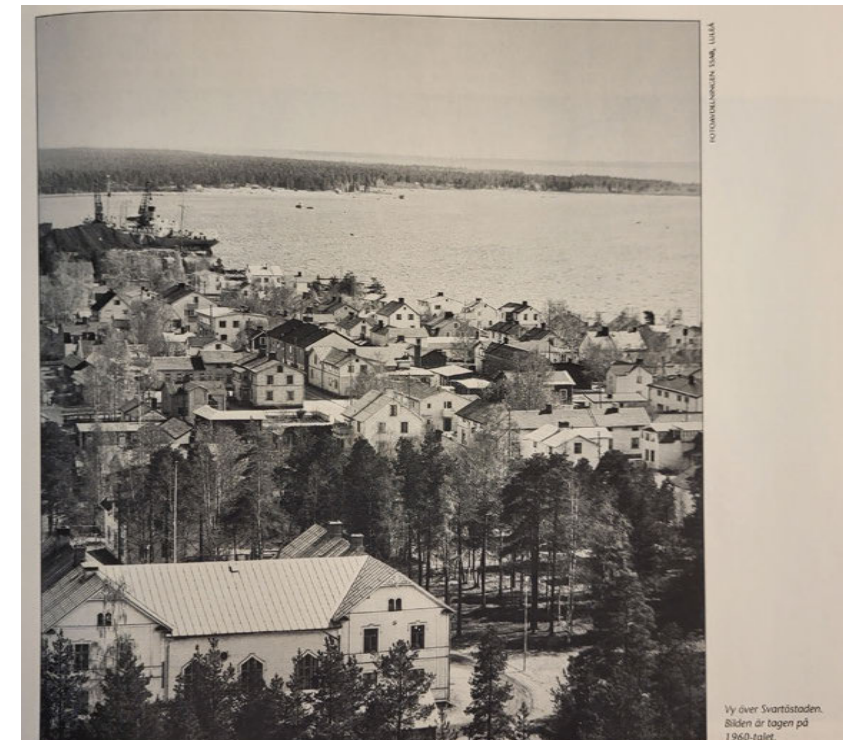
1933 inkorporerades municipalsamhället med Luleå kommun, och när det nya järnverket NJA började etableras på Svartön 1941 blev det början till en ny blomstringsperiod för Svartöstaden. Järnverksanläggningen utökades successivt, och invånarantalet i Svartöstaden ökade stadigt i takt med industrins expansion fram till omkring år 1960. En ny stadsplan för rutnätsplanen togs fram 1952, men vann inte laga kraft förrän 1957. Många kvarter slogs nu samman till större kvarter. I kvarteren Transportören, Stålverket, Valsverket, Gjuteriet, Verkstaden och Malmkrossen slogs tre kvarter samman till ett. Troligtvis gjordes detta för att spara på gatuunderhåll. De gamla gatorna markerades i planen som område som inte fick bebyggas. I dagens stadsbild är de tidigare gatorna bevarade som gångstråk som löper genom kvarteren. För att tillgodose behovet av nedgrävda ledningar i gatulinjen fick nya hus hädanefter förläggas något indragna på tomten.



Illustration som visar nya och gamla gatunamn samt namn på de tvärgator som lades igen när kvarteren slogs ihop på 1950-talet. Källa: Staden bortom staden: Boken om Svartöstaden.



Utsnitt ur plankarta från år 1952. Denna plan fick till följd att många små kvarter slogs samman till större, och att mellanliggande tvärgator lades igen. Källa: Luleå kommun



Flygvy över Svartöstaden, 1960-tal. Källa: Staden bortom staden: Boken om Svartöstaden

Industrins expansion innebar med tiden ett hot. Under 1950-talet diskuterades rivning av bostadsbebyggelsen för att frigöra yta för industrin. De dystra framtidsutsikterna medförde att bebyggelseutvecklingen avstannade och att stadsdelen så sakta började förfalla. Under 1970-talet planerades en ny storskalig anläggning i anslutning till NJA, det s.k. Stålverk 80, vilket medförde att motsättningarna mellan industrins och de boendes intressen ökade ytterligare. Byggnadsförbud utfärdades, och Luleå kommun började förvärva fastigheter och riva hus med avsikten att avveckla bostadsområdet. Planen på Stålverk 80 avblåstes 1976 på grund av en världsomspännande stål- och gruvkris, men då var utvecklingen redan långt framskriden i Svartöstaden. Kommunen ägde 60 % av fastighetsbeståndet år 1980. Kvarteren närmast industriområdet, Malmkrossen, Stålet och Masugnen revs och marken togs i anspråk för Svartövägen.

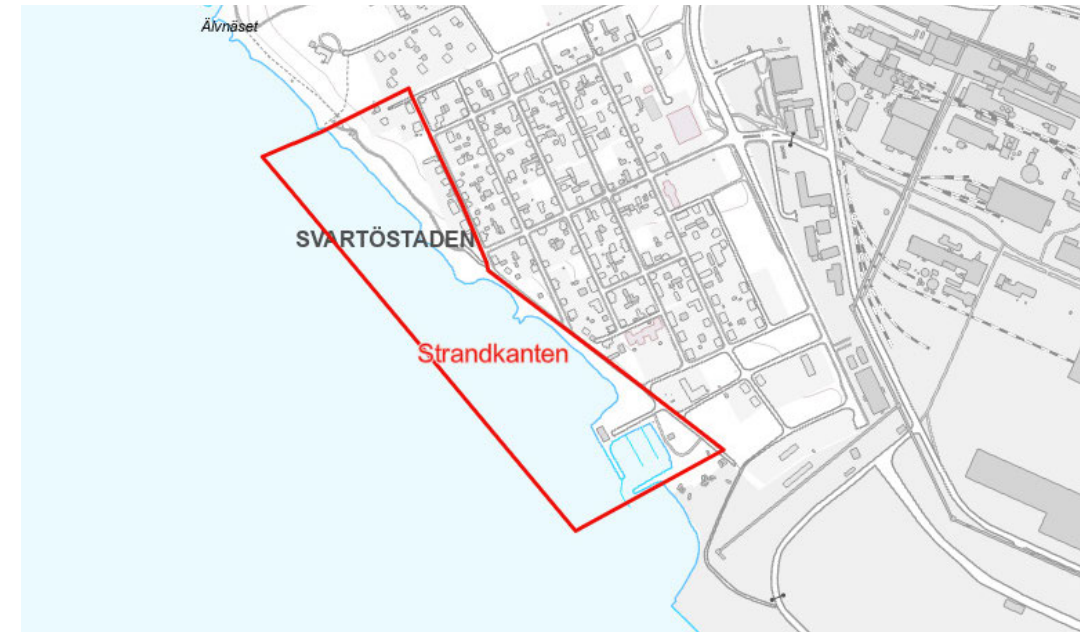
I spåren av rivningarna väcktes en opinion kring Svartöstadens bevarade. Norrbottens museum genomförde en inventering 1975 och uppmärksammade då Svartöstadens kulturhistoriska värde som levande arbetarstadsdel och kåkstad. Gruppen Rädda Svartöstaden verkade för att bevarande och upprustning av stadsdelen skulle säkerställas genom ny stadsplan. Så kom också med tiden att ske. 1987 antogs ett nytt planförslag vars främsta syfte var att bevara den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Planen möjliggjorde även en viss förtätning, under förutsättning att utformningen av nya bostäder anslöt till de kulturhistoriska värdena. Planen överklagades av industriföretagen, men vann laga kraft genom ett regeringsbeslut år 1989.

Under 1980- och 90-talet tillkom ny bebyggelse i stadsdelen, bland annat ett daghem, nya enfamiljshus och ett antal flerbostadshus. De senare anpassades till Svartöstadens karaktär avseende fasadutformningen, men avvek tydligt i fråga om hustyp, volym och skala. Under de senaste 30 åren har en del äldre bostadshus byggts om och till, och nya moderna garage har tillkommit på tomterna. Det är det ständigt ökande kravet på bostädernas standard som har legat bakom de största förändringarna av den enkla arbetarbebyggelsen i närtid, och detta utgör idag det största hotet mot stadsdelens kulturvärden.



Flygvy över Svartöstadens mot industrin i öst år 1994. Foto: Jan Norrman

Strandkanten



Kartan visar var området Strandkanten ligger.

Beskrivning

Delområdet är beläget i sydvästra delen av Svartöstadens, och inbegriper strandremsan närmast Gråsjäljärden. Området angränsar till rutnätsplanen i nordöst, och avgränsas av Kajgatan/Sjöbrinken. Området sluttar i vissa partier brant ned mot stranden, och husen längst i söder av Kajgatan är byggda i soutterräng för att hantera höjdskillnaderna. Längre ned mot stranden är marken flackare. Bebyggelsen utgörs av villor utefter Kajgatan som ansluter till rutnätsplanens bebyggelse, och en större friliggande villa på en rymlig strandtomt längst i norr. I övrigt är strandområdet obebyggt, och har i norra delen en grön karaktär med gles skog som domineras av tall. Mellan kvarteren Hissen och Malmen finns en obebyggd grönyta och en gångstig ned till vattnet. Längst ut vid strandkanten finns lämningar efter kajer, och längst i söder ligger en småbåtshamn. Vid vattnet väster om den stora tomten i norr finns spår av en ångbåtskaj, där det idag är en allmän badplats.

Bebyggelsen längs Kajgatan består i dess övre del av villor från efterkrigstid (Kv Hissen), i mitten av bebyggelse med anknytning till rutnätsplanen (Malmen 2-3) samt i dess nedersta del av villor som har 1970-talskaraktär (Malmen 6-7). Malmen 7 är dock ett ombyggt hus från 1940-talet som ursprungligen har inrymt en staketfabrik. Villan på den stora tomten i norr är den s.k. Asplundsvillan, som innehades av Svartöstadens ursprungliga exploatör Robert Asplund. Villan är uppförd 1896 i en mer påkostad träarkitektur än övriga Svartöstadens bebyggelse, med utsmyckning i form av lövsågade snickerier och en glasveranda mot vattnet.



Flygvy över strandkanten mot sydöst med gatan Sjöbrinken (förlängningen av Kajgatan) närmast vattnet.



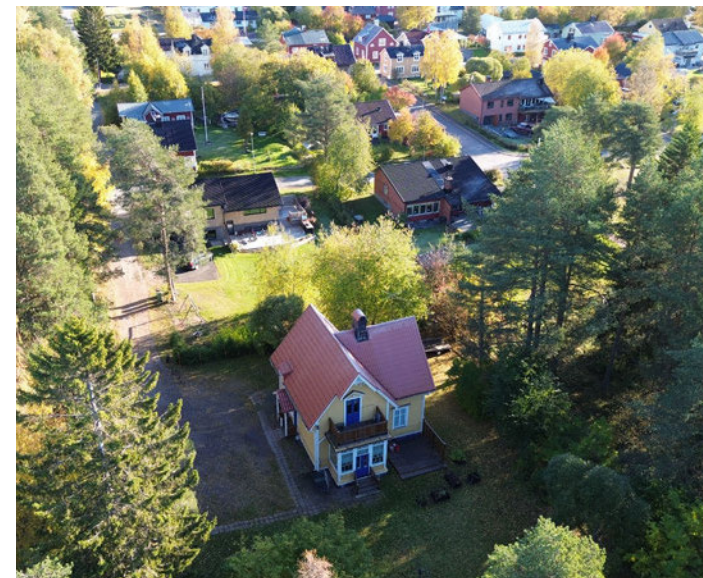
Flygvy från vattnet mot del av strandremsan. Den rundade formationen som skjuter ut i vattnet till höger är en rest av vad som tidigare kallades Rödkajen eller Proletärkajen. Bältesgatan leder upp mot järnverket på krönet.



Flygvy över båthamnen i söder.

Karaktär Strandkanten

- Strandremsa bevuxen med gles skog i norra delarna och spår av kajer vid vattnet.
- Hustomter som ansluter till rutnätsplanens bebyggelsestruktur längs Kajgatan.
- Bebyggelse från tidigt 1900-tal, 1900-talets mitt och 1980-90-tal.
- Villabebyggelsen är i 1-2 våningar, med rektangulär planform och sadeltak, mansardtak eller valmat sadeltak.
- Fasadmaterial som förekommer är trä, eternit, tegel och mexisten.
- Asplundsvillan på en stor friliggande strandtomt längst i norr, omgiven av skog.



Flygvy över Asplundsvillan, omgiven av skog på sin avskilda strandtomt.



Vy längs gångväg i norra delen av strandkanten. Spår efter den tidigare ångbåtsbryggan tillhörande Asplundsvillans tomt skymtar mellan träden.

Historik

Strandkanten har längre tillbaka i Svartöstadens historia haft en större betydelse, då samhällets kommunikation med Luleå stad främst skedde genom ångbåtstrafik innan det fanns en landsvägsförbindelse. För livsmedelsförsörjningen såväl som för tillhandahållandet av andra varor skedde frakterna med båt. För husbehovsfiske och rekreation ägde invånarna egna båtar.

Båtarna lade till vid Rödkajen, även kallad Proletärkajen, som byggdes senare av invånarna själva utan bistånd från landskommunen, och fick sitt namn efter arbetarnas politiska hållning.

När rutnätsplanen tillkom undantog exploatören Robert Asplund en strandtomt för egen räkning. Där uppfördes en villa och nedanför denna en ångbåtskaj. Villan var ursprungligen ett utställningshus som byggdes på ett ångsnickeri och visades på Hermelinsskolans gård i Luleå. Huset flyttades efter utställningen till sin nuvarande plats.



Vy mot badplatsen, den sk Sjöbacken, i Svartöstaden år 1944. Resterna av Robert Asplunds ångbåtsbrygga i förgrunden. Det stora vita huset i mitten är Samuel Granbergs gamla hus som senare inrymde staketfabrik. Lilla huset är tvättstugan. Dessa hus finns inte längre kvar. Det hus som skymtar bakom buskarna är Kajgatan 1 byggt på 1940-talet. Vy från stadsäga 1260. Källa: Luleå kommuns stadsarkiv.



Vy längs Kajgatan år 1941. Huset till vänster i kvarteret Malmen stod färdigt ett år tidigare. Till höger Kajgatan och kvarteret Transportören. Foto: Wallgren Einar, Luleå kommuns stadsarkiv.



Vy längs Kajgatan år 1941. Huset till vänster i kvarteret Malmen stod färdigt ett år tidigare. Till höger Kajgatan och kvarteret Transportören. Foto: Wallgren Einar, Luleå kommuns stadsarkiv.

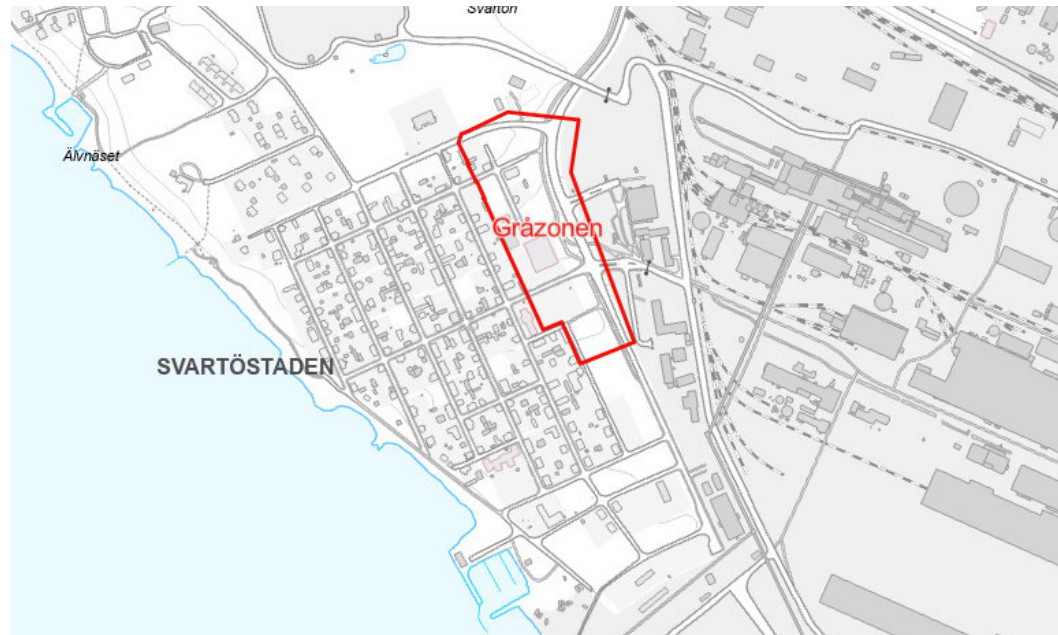


Småbåtshamnen år 1950, med bebyggelsen längs strandkanten längre norrut i bakgrunden. Träbåtar vid bryggan och i bakgrunden en stenpir. Foto: Nordqvist Paul Adolf, Luleå kommuns stadsarkiv



Vykort som visar hur Asplundsvillan troligen har sett ut ursprungligen. Jämförelsevis är byggnadens utseende idag något förenklat, med färre dekorativa inslag. Källa: Stockholm vykort och frimärkeshandel AB.

Gråzonen



Kartan visar var området Gråzonen ligger.

Beskrivning

Delområdet är beläget i nordöstra delen av Svartöstaden, direkt angränsande till rutnätsplanen i väst och Järnet i söder. Området ligger som en glesbebyggd remsa mellan Svartöstadens huvudsakliga bostadsbebyggelse och den storskaliga industrianläggningen nordöst om Svartövägen. Området har till stor del karaktär av buffertzon mot industrin och trafiken längs Svartövägen. Söder om Bältesgatan finns obebyggda grönytor bevuxna med träd, huvudsakligen tall och björk. En del av denna mark tillhör skolan i Kv. Sållet och utgör parklik miljö i anslutning till skolgården. I området norr om Bältesgatan finns en gles, blandad bebyggelse i form av småindustrier, ett flerbamiljshus och ett par enfamiljshus. Genom delar av området löper två långsgående gatussegment, Börstskärsgatan i söder respektive Rullstensgatan i norr. De har tidigare utgjort en sammanhängande gata genom hela stadsdelen. Gatan har på senare år skurits av genom en storskalig friskvårdsanläggning som tillkommit på Bältesgatans norra sida, och av den utsparade grönytan i Kv. Sållet. Friskvårdsanläggningen har ett sentida uttryck med rundat tak och fasader präglade av betong, plåt och glas. Byggnaden omges av parkeringsytor och en utomhusspelplan. I norr längs Rullstensgatan finns rester av rutnätsplanens äldre bebyggelse och kvartersstruktur med bostadshus och gårdshus i kvarteren Malmkrossen och Städet. Några av byggnaderna är av högre ålder, men de är i flera fall kraftigt ombyggda. Flerbostadshuset på Svartöstaden är i två våningar med putsade grå fasader. Dessa kvarter möter öppna gräsytor och gång-cykelvägar som ligger innanför Svartövägen och Skepparegatan.

Karaktär Gråzonen

- Parkmark och obebyggda tomter bevuxna med gräs, träd och buskar som i vissa delar har karaktär av skogsmark.
- Perifert område som ansluter till större trafikled, präglad av 1970-90-talets planering med trafikseparering och zonering.
- Gatusträckningarna Börstskärsgatan och Rullstensgatan samt bebyggelsen i Kv. Malmkrossen och Kv. Städet utgör kvarvarande delar av den äldre rutnätsplanens struktur och bebyggelse.
- Flerbostadshus på fastigheten Svartöstaden
- Storskalig friskvårdsanläggning, SSAB-hallen, på Svartöstaden
- Verkstad/småindustri på Städet 3.



Flygvy mot sydväst längs Bältesgatan. Friskvårdsanläggningen SSAB-hallen i förgrunden till höger. Skolan i Kv. Sållet med tillhörande skolgård och parklik skogsmark till vänster.



Flygvy mot norr över del av Gråzonen. Svartövägen till höger i bild. Friskvårdsanläggningen SSAB-hallen i förgrunden, och Rullstengsgatan längre bort.



Flygvy mot norr över del av Gråzonen. Svartövägen till höger i bild. Friskvårdsanläggningen SSAB-hallen i förgrunden, och Rullstengsgatan längre bort.

Historik

Under 1970- och 80-talet genomgick Svartöstadens bostadsbebyggelse en period av stagnation och förfall, då arbetarstadsdelen planerades avvecklas till förmån för en ny stor industrisatsning, Stålverk 80. Luleå kommun köpte upp fastigheter med syfte att riva bebyggelsen, och ödetomterna ökade snabbt i antal. Kvarteren närmast industriområdet, Malmkrossen, Stålet och Masugnen revs och marken togs i anspråk för byggandet av Svartövägen. 1989 antogs en ny stadsplan, var främsta syfte var att skydda den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Men i detta område bidrog stadsplanen till fortsatta rivningar. Av miljöskäl hade en halv kvartersrad i norr och två kvartersrader närmast industrin i öster avsatts som skyddszon i planen. Området, som kom att kallas gråzonen, planlades delvis som parkmark, delvis som industriområde, och fick användas för verksamheter knutna till idrott, samt för kontor, hantverk och småindustri. Inom zonen fanns då 28 bebyggda tomter. Idag är endast ett tiotal tomter bebyggda.

Den livligt trafikerade trafikleden Svartövägen liksom utkantsområdet som helhet är ett resultat av det sena 1900-talets planeringsidéer om zonering och trafikseparering.

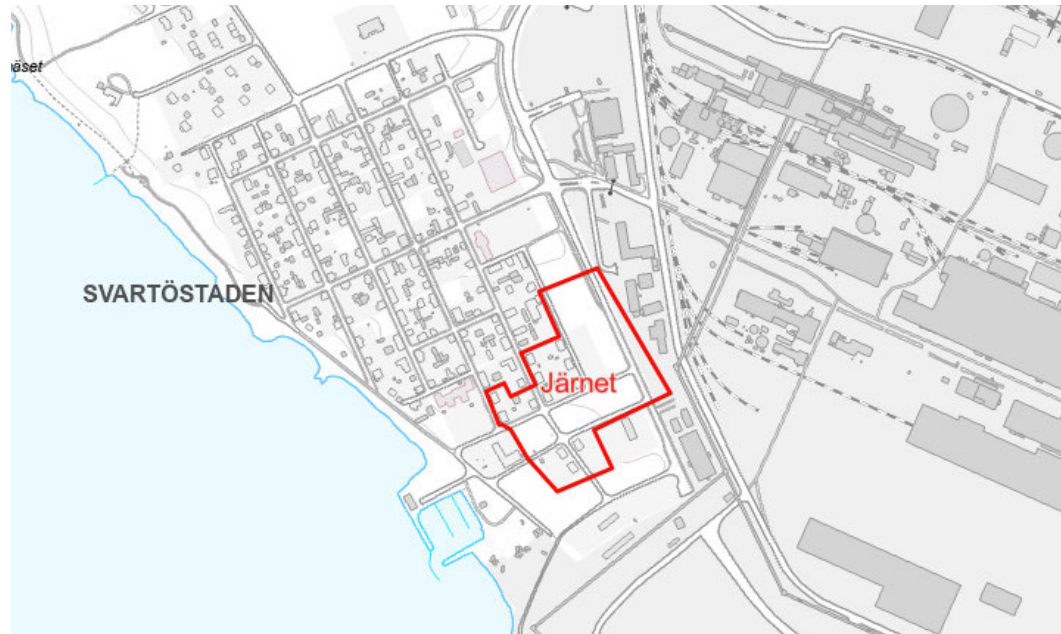


Vy längs Rullgatan med del av kvarteret Verkstaden till vänster, år 1945. Bebyggelsen sedermera riven, området ingår idag i fastigheten Svartöstaden 13:28 eller 13:29. Foto: Widlund Helmer, Luleå kommuns stadsarkiv



Uthus i kvarteret Malmkrossen år 1975, sedermera rivet. Källa: Luleå kommuns stadsarkiv

Järnet



Kartan visar var området Järnet ligger.

Beskrivning

Delområdet är beläget i Svartöstadens sydöstra utkant, och består av flerbostadshus från 1940-talet som angränsar till större grönytor närmast industrin i norr och öster. Området är flackt och sluttar svagt ned mot vattnet. Området inbegriper fastigheterna Götet 1, Elektroden 8-9, Magneten 7-12, Ässjan 3 och de obebyggda tomterna i Järnet 10-12, omfattande totalt 12 bostadshus. Husen har tidigare varit mer än dubbelt så många, vilket bland annat avspeglas genom det generösa bandet med grönska i norr, som delvis består av de avrivna tomterna i kvarteret Järnet. Fastigheterna i kvarteren Elektroden och Magneten norr om Båthamnsgatan är integrerade i rutnätsplanens struktur, men har en enhetlig och tidstypisk utformning som särskiljer dem och gör att de bildar en tydlig årsring. Söder om och parallellt med Båthamnsgatan löper ett anlagt grönt parkstråk (också känt som Järnets park) i form av en gräsbevuxen yta med högresta tallar. Stråket löper igenom området och delar upp Järnets bebyggelse i två grupper av hus. Längs Sandgatans förlängning söder om parkstråket finns tre hus som ligger avskurna från rutnätsplanens struktur, och omges av ett större skogsparti i söder. Samtliga hus är något indragna från gatulinjen och konsekvent placerade på tomterna med jämna avstånd. Området är ett exempel på rationell planering utgående från en hustyp med enhetlig utformning som ställs på rad, typiskt för 1940-talets bostadsområden.

Bebyggelsen utgörs av enkla småskaliga flerbostadshus av trä, i två våningar. Det är renodlade och närmast kubiska volymer av funktionalistiskt snitt, som avslutas med sadeltak. Husen har gjutna betongsocklar och fasader

av stående locklistpanel. Hustypen är vanligt förekommande i Norrbotten. Fasadernas färgsättning varierar mellan olika ljusa kulörer i kvarteren som angränsar till rutnätsplanen, medan husen i söder har en sammanhållen gul kulör. Fönsterna är vitmålade träfönster indelade i två ospröjsade lufter, bidragande till funkiskarakteren. Taktäckningen är av svart korrugerad plåt. Husen har en sparsmakad estetik med inslag av tidstypiska detaljer i form av balkonger och entrépartier med skärmtak. Husen i söder bibehåller överlag fler ursprungliga byggnadsdelar, exempelvis bevarad äldre panel samt fönster med valsade glas och smäckra dimensioner. Detta ger dem ett mer autentiskt uttryck, samtidigt som de visar spår av eftersatt underhåll med slitna ytskikt. Husen som ansluter till rutnätsplanen har genomgått mer genomgripande förändringar med tilläggsisolering, ny panel och byte av fönster och dörrar.



Flygvy över delområde Järnet mot järnverket i norr.



Flygvy över flerbostadshusen inom Järnet som angränsar till rutnätsplanen. Den grusade gatusträckningen Börstskärsgatan till höger, Båthamnsgatan till vänster.

Karaktär Järnet

- Enhetliga hus av 1940-talskaraktär med konsekvent fristående placering på tomterna.
- Förhållandevis småskaliga flerbostadshus i två våningar med rektangulär planform och sadeltak.
- Renodlade volymer med avskalad funktionalistisk estetik.
- Fasader av stående locklistpanel.
- Taktäckning av svart korrugerad plåt.
- Tidstypiska detaljer såsom bl.a. balkonger och entrépartier med platt skärmtak.
- Det naturlika grönstråket med tallar som löper genom området och ger uttryck för 1940-talets stadsplaneringsidéer.



Vy mot nordväst längs Sandgatan. Kv. Magneterna till höger och Kv. Elektroden till vänster.



Flygvy över husen i kvarteren Ässjan och Götet.



Ässjan 3 från väst.



Vy längs Börstskärsgatan mot nordväst med Kv. Magneten till vänster. De avrivna tomterna i Kv Järnet till höger, bevuxna med gräs och träd.



Vy längs Sandgatan mot sydöst genom parkstråket. Husen i Kv. Åssjan längre in till höger.



Vy mot söder längs Sandgatan, Kv. Magneten till vänster.



Parkstråket sett från korsningen Båthamnsgatan-Sandgatan.

Historik

Området planlades i den nya stadsplan som upprättades år 1942 av arkitekt Bertil Höök, och innebar en utvidgning och förlängning av rutnätsplanen. Planen innebar att kvarteren Järnet, delar av Magnetten och Elektroden samt Götet och Ässjan i östra delen av Svartöstad, närmast järnverket, bebyggdes med 25 mindre flerbostadshus i trä. Husen stod färdiga omkring 1945. Då nådde också den äldsta stadsdelen sin största fysiska utsträckning.

Byggnaderna uppfördes av bostadsrättsföreningen Järnet som bildades 1944. Husen byggdes för anställda vid NJA samt Hanssons Livs och Konsum 25. Byggandet bekostades av NJA, genom att bostadsrättsföreningen fick ett räntefritt lån som senare avskrevs. Varje hus innehöll fyra lägenheter och bostadsstandarden var högre än i äldre hus. Lägenheterna hade både badkar och elspis.

Luleå kommun köpte år 1970 upp fastigheterna i Järnet med syfte att avveckla bostadsområdet. Rivningarna började 1982 i kvarteret Järnet, som idag är helt utplånat.



Vy mot några av husen i delområde Järnet från 1945, året då de stod färdiga. Huset närmast i bild är beläget i kvarteret Magnetten, de övriga i kvarteret Järnet (som idag är rivet). Foto: Josefsson Carl, Luleå kommuns stadsarkiv



Foto från delområde Järnet år 1950. Det vita huset i förgrunden är beläget i kvarteret Elektroden och inrymmer en konsumbutik. Därefter, kvarteren Magnetten och Järnet. Foto: Hult Carl, Luleå kommuns stadsarkiv



Vy längs Börstskärgatan mot Örgatan år 1982. Till vänster Börstskärgatan 3 och 5 och till höger bostadshus i kvarteret Järnet 12, troligen strax före att det revs samma år. Källa: Luleå kommuns stadsarkiv

Älvnäset



Kartan visar var området Älvnäset ligger.

Beskrivning

Delområdet är beläget norr om rutnätsplanen och avgränsas av Skepparegatan, Sjöfartsgatan och Svartöbrinken. Bebyggelsen är anlagd på ett flackt markområde som sluttar svagt ned mot stranden och är helt omgivet av barrskog. Detta ger bostadsområdet en tydlig avskildhet gentemot närliggande bebyggelse. Området inrymmer enfamiljshus och parhus från 1940-talet, som ursprungligen har utgjort tjänstemannabostäder för anställda vid NJA. Närmare vattnet på en stor strandtomt ligger NJA:s tidigare direktörsvilla. Från direktörsvillan finns en öppning i skogen mot söder, som möjliggör utsikt mot vattnet. Vid stranden finns en stenpir som är rest av en tidigare båthamn, vilken idag fungerar som brygga vid en allmän badplats.

De tidigare tjänstemannabostäderna utgörs av åtta friliggande enfamiljshus och tre parhus med tillhörande trädgårdar, anlagda längs Älvnäsvägen som löper i sydvästlig riktning mot stranden. Direktörsvillan ligger vid vägens slut. Tomterna är inlagda i ett rutnätssystem, men de friliggande husen har fått en lätt vriden placering i förhållande till vägnätet och tomtgränserna. Tomterna är generösa med grönskande trädgårdar, och har delvis karaktär av naturmark med uppvuxna tallar och björkar. Mot vägen är låga häckar vanligt förekommande. En del tomter mot Sjöfartsgatan och Skepparegatan omgärdas helt eller delvis av staket, och på vissa kvarstår bara grindstolpar vid uppfarten. Vid infarten till Älvnäsvägen från Sjöfartsgatan står två kraftiga grindstolpar av rött tegel. De grönskande tomterna och tidstypiska husen med sammanhållen grundutformning ger området en utpräglad villastadskaraktär.



Flygvy över Älvnäset mot nordväst. Friliggande villor närmast i bild, parhus längre bort på andra sidan Älvnäsvägen. Sjöfartsgatan längst ut till höger i bild.

De åtta fristående husen, som är placerade på södra sidan av Älvnäsvägen, varierar något i storlek och består av 4–6 rum. Grundplanen är rektangulär, nästan kvadratisk. Samtliga hus är 1 ½-plansvillor med källare och täcks av sadeltak. De har balkong och vindskupor samt låga tvåluftsfinster som bär präg av funktionalismen, men även fönsterluckor. Fasaderna hade från början panel på förvandring, men flera av dem är nu förändrade genom panelbyten och har idag stående panel.

De tre parhusen, som är placerade på norra sidan av Älvnäsvägen, är 1 ½-planshus med källare. De har sadeltak, balkonger och takkupor, låga tvåluftsfunksifinster och fönsterluckor. Grundplanen beskriver en lång tudelad rektangel där de båda halvorna är spegelvända.

Husen bevarar tidstypiska detaljer från 1940-talet såsom balkonger, trappor, trappräcken, och entrépartier med skärmtak. Det är emellertid tydligt att många av husen har genomgått renoveringar, ombyggnader och tillbyggnader genom åren, som i vissa fall har varit ovarsamma och medfört att den ursprungliga karaktären väsentligt förändrats. Träfasaderna har mestadels färgsättning i ljusa kulörer såsom vitt, ljusgult, grått och ljusblått, men det finns också enstaka inslag av mer färgstarka kulörer. Taktäckning på husen är huvudsakligen tegelimiterande röd plåt.

Direktörsvillan är en ljust putsad stenbyggnad, modern till sina grunddrag men samtidigt lågmålt klassicerande. Villan har en rektangulär grundplan med en kort vinkelutbyggnad mot väster och en vinkelställd flygel i öster som tillkom i början av 1970-talet. Den är uppförd i 1 ½ plan samt källare, har valmade sadeltak, takkupor som bryter igenom takfoten och tätt spröjsade fönster. Villan ligger omsorgsfullt inpassad i terrängen, i slänten ned mot stranden där den bildar en skyddande avskärmning mot norr.

Karaktär Älvnäset

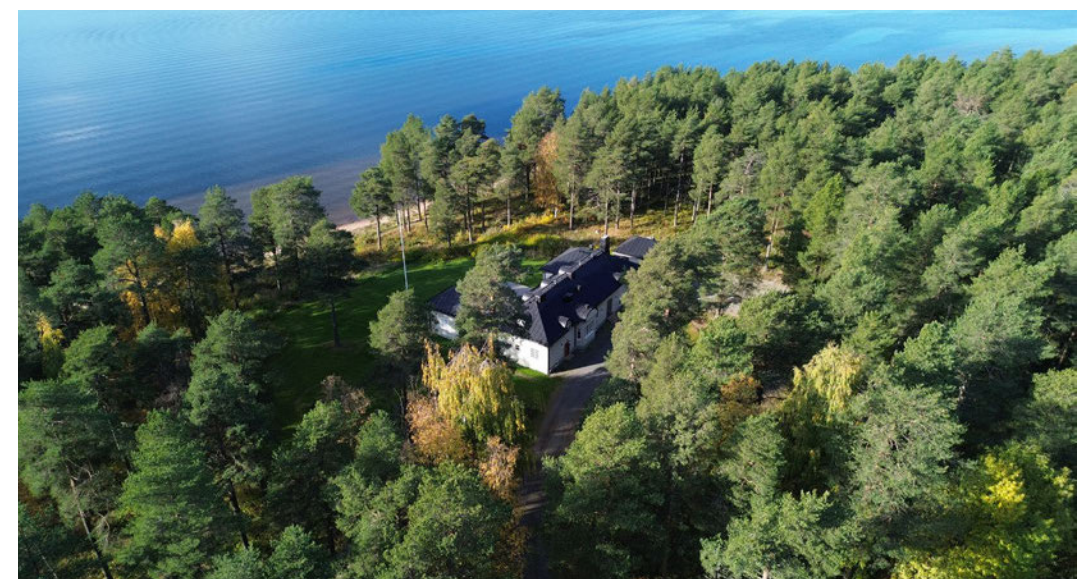
- Parhus och friliggande villor av 1940-talskaraktär på rationellt anlagda tomter utefter Älvnäsvägen.
- Stor strandtomt med den tidigare direktörsvillan närmast vattnet.
- Bebyggelseområde omslutet av barrskog, avskilt från rutnätsplanens bebyggelse.
- Parhus och villor utgörs av renodlade volymer med rektangulär eller närmast kvadratisk planform och sadeltak med små rektangulära kupor.
- Grönskande tomter med trädgårdar och inslag av naturmark med uppvuxna träd (bl.a. tall).
- Fasader på villor och parhus utgörs av liggande panel på förvandring eller sentida stående panel. Varierande, huvudsakligen ljus färgsättning på fasaderna. Taktäckning av röd tegelimiterande plåt.
- Vanligaste fönstertypen är ospröjsade tvåluftsfönster av funkiskaraktär.
- Tidstypiska balkonger med smidesräcken och entrépartier med skärmtak, integrerad belysning, gjutna betongtrappor och smidesräcken.
- Den tidigare direktörsvillan på naturskönt läge omgiven av skog med uppvuxna tallar och utsikt mot vattnet. Byggnaden omsorgsfullt inpassad i förhållande till topografin vid slänten ned mot vattnet.
- Direktörsvillans påkostade arkitektur med putsade fasader, detaljer i kalksten, klassicerande drag, höga småspröjsade fönster och valmade plåttäckta sadeltak.
- Staket med pollare av betong samt rester av staket i form av grindstolpar mot Sjöfartsgatan, Skepparegatan samt i anslutning till direktörsvillans tomt.



Vy mot öst längs Älvnäsvägen med parhusen till vänster.



Flygvy mot öst över de friliggande villorna, med Älvnäsvägen till vänster.



Flygvy över direktörsvillans strandtomt.



Friliggande villa sedd från Sjöfartsgatan, med delvis staketomgärdad tomt.



Exempel på parhus med tidstypiska entrépartier och balkong.



Direktörsvillan från norr, vid Älvnäsvägens slut.



Direktörsvillan från sydväst.

Historik

Området planlades i den nya stadsplan som upprättades år 1942 av arkitekt Bertil Höök, och innebar en utvidgning och förlängning av rutnätsplanen. Planen innebar att kvarteren Järnet, delar av Magneten och Elektroden samt Götet och Ässjan i östra delen av Svartöstad, närmast järnverket, bebyggdes med 25 mindre flerbostadshus i trä. Husen stod färdiga omkring 1945. Då nådde också den äldsta stadsdelen sin största fysiska utsträckning.

Byggnaderna uppfördes av bostadsrättsföreningen Järnet som bildades 1944. Husen byggdes för anställda vid NJA samt Hanssons Livs och Konsum 25. Byggandet bekostades av NJA, genom att bostadsrättsföreningen fick ett räntefritt lån som senare avskrevs. Varje hus innehöll fyra lägenheter och bostadsstandarden var högre än i äldre hus. Lägenheterna hade både badkar och elspis.

Luleå kommun köpte år 1970 upp fastigheterna i Järnet med syfte att avveckla bostadsområdet. Rivningarna började 1982 i kvarteret Järnet, som idag är helt utplånat.



Vy mot infarten till Älvnäset från Sjöfartsgatan år 1975. Foto: Staffan Johansson, Kringla.

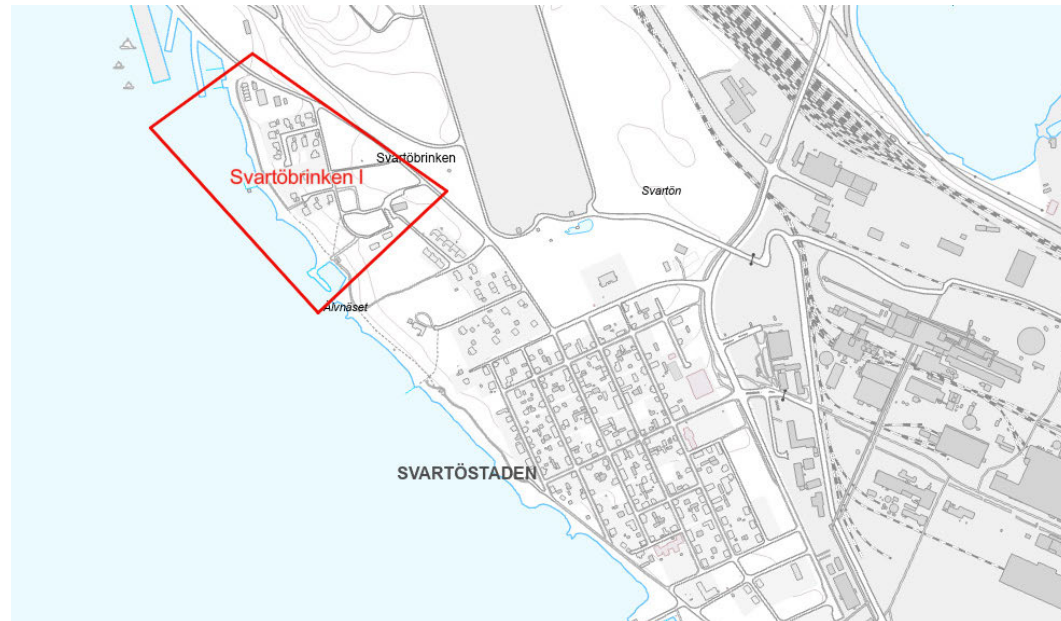


Vy längs Sjöfartsgatan med en av Älvnäsets villor till vänster, år 1975. Foto: Staffan Johansson, Kringla.



Vy mot parhus år 1983. Källa: Luleå kommuns stadsarkiv.

Svartöbrinken I



Kartan visar var området Svartöbrinken I ligger.

Beskrivning

Delområdet är beläget längst i nordväst närmast Malmhamnen och Svartöberget, och sluttar ned mot vattnet. Den gamla malmkajen ligger nedanför Svartöbergets höjd och är ett till stor del hårdgjort område och historisk hamnanläggning där den huvudsakliga kajen i sin förlängning bildar en lång utlöpare i vattnet. Därtill finns två mindre stenpirer ut i vattnet och en liten småbåtshamn. Två stora fartyg, isbrytare, ligger förtöjda vid malmkajen. Området öster om malmkajen består närmast av avrivna ytor där industribebyggelse tidigare stått, och längre bort är det huvudsakligen skogsbevuxen och kraftigt kuperad mark, med inslag av rester från industriverksamheten i form av hårdgjorda ytor och vägar. Området söder om malmkajen har en parklik karaktär med klippta gräsmattor och träd, och genomkorsas av den mjukt svängande Sjöfartsgatan. På östra sidan vägen i skogsbrynet finns en liten byggnad av rött tegel från sent 1800-tal eller tidigt 1900-tal som sannolikt har varit någon form av magasin med koppling till industrin. En bit söderut ligger ett större hus som har ett särpräglat utseende med koniskt glastak, stora glasbalkonger och ett snedvridet skärmtak över entrén. Huset är ursprungligen uppfört i början av 1960-talet som kontor för LKAB, men har senare blivit ombyggt till flerbostadshus (troligen på 1990-talet eller i början av 2000-talet) och har idag en utpräglat postmodernistisk karaktär. Något väster om denna byggnad ligger en länga med radhus och i söder finns ett villaområde längs Svartöbrinken. Denna bostadsbebyggelse härrör från början av 2000-talet och utgör idag den dominerande bebyggelsen i delområdet. Det är villor med vita och grå fasader, stora fönsteröppningar, motfallstak eller pulpettak, prydliga villatomter och utsikt mot vattnet.

Förutom den dominerande villabebyggelsen finns i området LKAB:s disponentvilla, en stor garagebyggnad samt två arbetarbostäder.



Flygvy mot söder med villabebyggelse från tidigt 2000-tal och LKAB:s disponentvilla med tillhörande brygga och kallbadhus vid vattnet. Järnverket i bakgrunden.



Liten byggnad av rött tegel nära malmkajen, troligen magasin från sent 1800-tal eller tidigt 1900-tal.

Arbetarbostäderna är flerbostadshus som sannolikt härrör från 1940-talet, med renodlade volymer av funkiskaraktär och tidstypiska entrépartier med platta skärmtak. Fasaderna är tilläggsisolerade och inklädda med brun plåt. Byggnaderna ligger avskilt, helt omgärdade av barrskog, med en gångstig ned till badplats och båtbro vid vattnet. Garaget ligger strax norr om flerbostadshuset. Disponentvillan ligger på en vidsträckt skogsbevuxen tomt mellan två av villagatorna. Villan omgärdas till stora delar av skog, som öppnar upp sig i väster för utsikt mot vattnet. Nere vid vattnet finns en brygga med kallbadhus. Byggnadens arkitektur och tomtmark speglar det tidiga 1900-talets villaideal. Villan är utformad med ljust gula träfasader av stående panel, stora spröjsade fönsteröppningar i riktning mot stranden och valmat tak täckt av skiffer.



Flygvy från väster mot den dominerande bebyggelsen i området. LKAB:s tidigare kontor ombyggt till flerbostadshus och en länga med radhus till vänster, villatomter till höger. Svartöbergets skogsbevuxna höjd i bakgrunden till vänster.



LKAB:s disponentvilla sedd från ovan.



Flygvy mot disponentvillans tomt från vattnet.



LKAB:s tidigare kontor, ombyggt till flerbostadshus.



Ett av flerbostadshusen som har utgjort LKAB:s arbetarbostäder.



Entréparti på LKAB:s arbetarbostäder med tidstypiska detaljer i form av trapppräcken, portar och skärmtak.

Karaktär Svartöbrinken I

- Delområde beläget i anslutning till malmkajen och Svartöberget, historiskt nära förknippat med industrin.
- Spår efter industriverksamhet kopplat till malmutskeppningen och utspridda rester av bebyggelse med koppling till LKAB, som tidigare dominerat området.
- Den kraftiga malmkajen, pirar, isbrytare och spår efter rivna anläggningar.
- Liten tegelbyggnad från sent 1800-tal eller tidigt 1900-tal, sannolikt ett magasin, belägen norr om Sjöfartsgatan nära malmkajen.
- LKAB:s tidigare kontorsbyggnad strax söder om malmkajen, ombyggt till uppseendeväckande postmodernt flerbostadshus, med vissa kvarvarande drag från 1960-talet.
- Flerbostadshus av 1940-talskaraktär som har utgjort tidigare arbetarbostäder, samt ett tidigare garage, omslutna av skog längre söderut längs Svartöbrinken. Tillhörande badplats och båtbygga.
- LKAB:s disponentvilla på stor skogsbevuxen strandtomt med tillhörande brygga och kallbadhus.
- Bebyggelsen ligger primärt samlad söder om Sjöfartsgatan.
- Landskapet är halvöppet med parkkaraktär i norra delen nära malmkajen och präglas av barrskog i söder.
- Området domineras av bostadsbebyggelse från tidigt 2000-tal i form av villor och en länga med radhus.

Historik

Området planlades i den nya stadsplan som upprättades år 1942 av arkitekt Bertil Höök, och innebar en utvidgning och förlängning av rutnätsplanen. Planen innebar att kvarteren Järnet, delar av Magnetten och Elektroden samt Götet och Ässjan i östra delen av Svartöstaden, närmast järnverket, bebyggdes med 25 mindre flerbostadshus i trä. Husen stod färdiga omkring 1945. Då nådde också den äldsta stadsdelen sin största fysiska utsträckning.

Byggnaderna uppfördes av bostadsrättsföreningen Järnet som bildades 1944. Husen byggdes för anställda vid NJA samt Hanssons Livs och Konsum 25. Byggandet bekostades av NJA, genom att bostadsrättsföreningen fick ett räntefritt lån som senare avskrevs. Varje hus innehöll fyra lägenheter och bostadsstandarden var högre än i äldre hus. Lägenheterna hade både badkar och elspis.

Luleå kommun köpte år 1970 upp fastigheterna i Järnet med syfte att avveckla bostadsområdet. Rivningarna började 1982 i kvarteret Järnet, som idag är helt utplånat.



Vy över malmlastningsviadukterna på Svartön år 1928. I förgrunden LKAB:s småbåtsbygga med kallbadhus, belägen nedanför disponentvillan. Den lilla tegelbyggnaden som ännu finns kvar idag markerad med pil. Foto: Aero Materiel AB Stockholm D1181, Luleå kommuns stadsarkiv



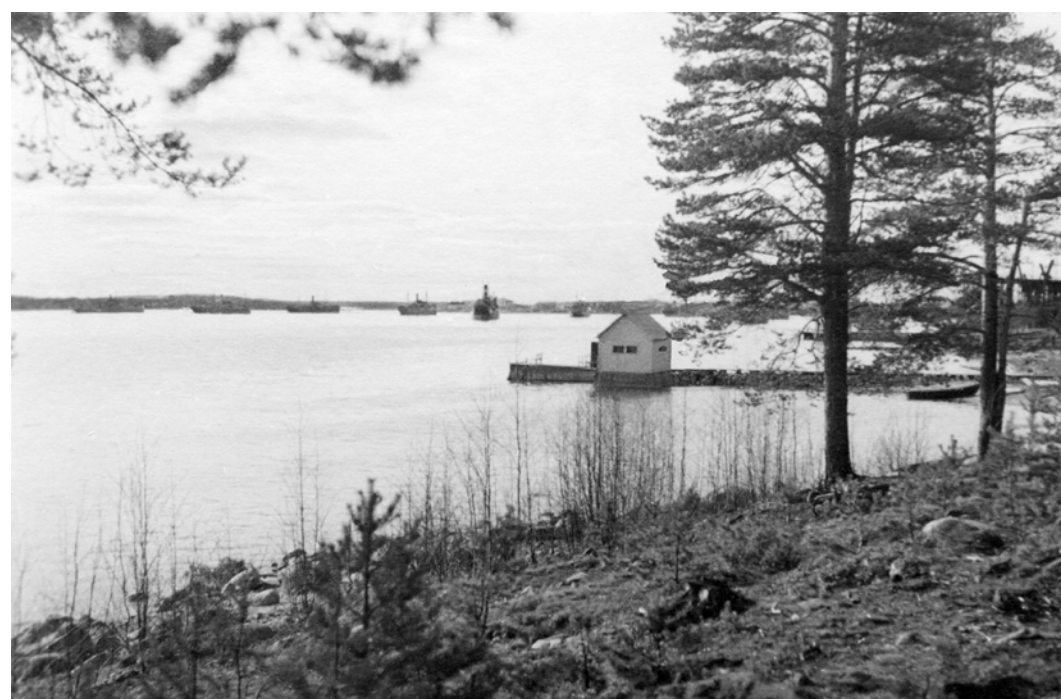
LKAB:s tjänstemannabostäder år 1908. Husen är sedan länge rivna. Foto: Björnlund Harald, Luleå kommuns stadsarkiv



LKAB:s disponentvilla, fasad mot sjösidan. Byggnaden var vid denna tid putsad. Årtal saknas. Källa: Luleå kommuns stadsarkiv



LKAB:s disponentvilla, fasad mot öst. Årtal saknas. Källa: Luleå kommuns stadsarkiv



Kallbadhus som tillhörde chefen för LKAB, foto från år 1940. Foto: Nordkvist Paul, Luleå kommuns stadsarkiv



LKAB:S malmutlastningsanläggning vid malmkajen år 1964. Källa: Luleå kommuns stadsarkiv

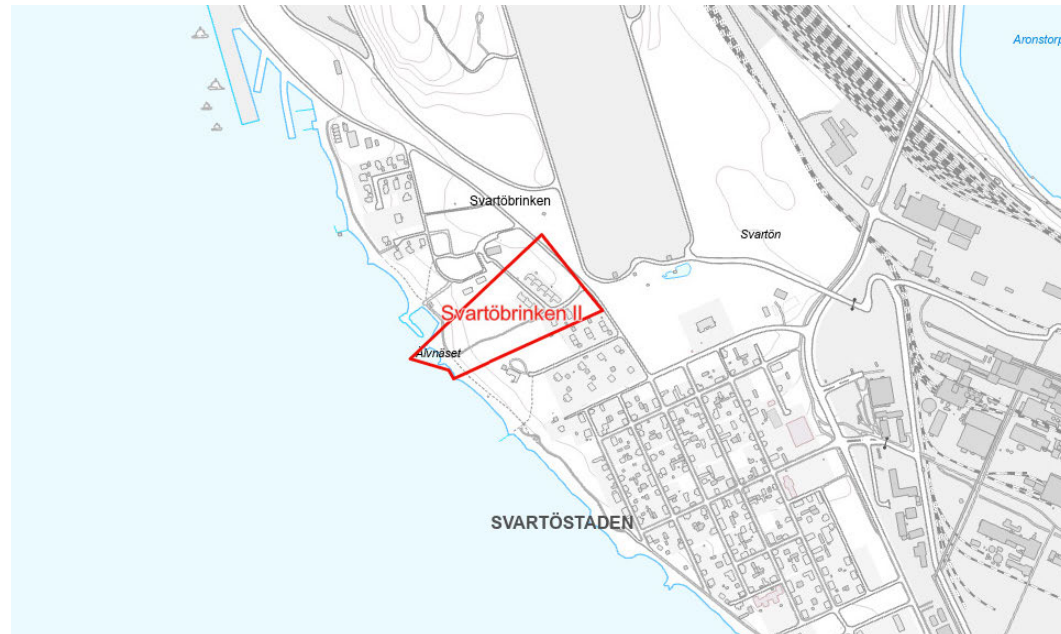


LKAB:s kontor vid Svartön under uppförande år 1961. I bakgrunden syns Bergnäset och Gråsjälören. Källa: Luleå kommuns stadsarkiv



Flygvy mot norr med malmkajen till vänster, år 2004. Malmlastningsanläggningen och merparten av bebyggelsen nära kajen är sedermera riven. Malmupplaget på Svartöberget längst ut till höger i bild. Foto: Bengt A Lundberg, Kringla

Svartöbrinken II



Kartan visar var området Svartöbrinken II ligger.

Beskrivning

Delområdet är beläget norr om rutnätsplanen och angränsar till Älvsjö i söder. Det är litet område med låg, småskalig bebyggelse utlagd efter gatan Svartöbrinken, som ligger helt omslutet av partier med barrskog söder om Sjöfartsgatan. Den omgivande skogen ger området en tydlig avskildhet gentemot övriga delområden. Området inrymmer bostadsbebyggelse i form av tidigare tjänstemannabostäder från 1960-talet, anlagda som två längor med enhetligt utformade kedjehus och två friliggande enfamiljshus. Husen, som är totalt tio stycken, har ett tidstypiskt utseende för sin tillkomsttid på 1960-talet.

De två olika hustyper som förekommer är båda enplanshus med låga platta tak. Gavelfasaderna är tegelklädda, medan långsidorna från början hade liggande panel på förvandring. Väggarna bryts upp av fönster av varierande utseende, flera är stora och fönstren är ofta placerade i band. Kedjehusen är sammankopplade med garage som är lätt förskjutna i förhållande till bostadshusen. De två längorna med kedjehus vänder entréerna mot gatan Svartöbrinken som passerar genom området mitt. Husen ligger indragna en bit mot skogsbrynet, med förgårdsmark mot vägen. Förgårdsmarken präglas av klippta gräsmattor och låga häckar. Kedjehusens utskjutande garage bidrar till att ge respektive tomt en viss avskärmning. Tomtmarken är överlag tämligen platt. Kedjehusen har genomgått vissa förändringar på olika ägares initiativ genom åren, och uppvisar därmed inbördes skillnader avseende fönstertyper och fönstersättning, dörrar, fasadpanel och kulörer. De är i olika grad välbevarade.

De friliggande villorna är liksom kedjehusen utformade med två förskjutna volymer, där volymen närmast gatan inrymmer ett inbyggt garage. De platta taken och husens låga, marknära karaktär accentueras genom markerade taksargar med liggande panel. Entréerna är placerade under ett taköverhäng som bärs upp av smala träpelare, och nås via plattsatta gångar. Husen vänder breda verandor mot sydväst, med till stor del uppglasade fasader där fönsterdörren som leder ut på däckat ligger infattad i fönsterband.



Flygvy mot norr: Friliggande villor närmast i bild, två längor med kedjehus bortom vägen.



Flygvy mot längan med kedjehus i nordöst.



Del av kedjehus med i huvudsak bibehållet utseende avseende material och detaljer. Liggande panel på förvandring. Höga smala fönster i fönsterband, och omålad gavel av rött tegel.



Vy mot villa från nordväst, med veranda och till stor del uppglasad fasad med fönsterband mot väst.



Exempel på kedjehus som genomgått stora förändringar med utbytt panel, fönster och dörr samt målad tegelgavel. Fönsteröppningarna har annorlunda dimensioner, liggande och breda, och har försetts med foder.



Vy mot de två friliggande villorna.



Entréparti till villa.

Karaktär Svartöbrinken II

- Grupphusbebyggelse i form av kedjehus och friliggande villor, omgiven av skog.
- Låga volymer i ett plan och med platt tak, som ger bebyggelsen en marknära karaktär och uttryck av horisontalitet.
- Bostadshus med sammanbyggda garage i förskjutna volymer.
- Fasader av liggande träpanel på förvandring, gavlar av tegel.
- Taktäckning av papp.
- Fönsterband.
- Markerade taksargar med liggande panel på villorna.
- Entrépartier med överhängande tak och pelare på villorna.
- Varierad färgsättning.
- Förgårdsmark med klippta gräsmattor och låga häckar framför kedjehusen.

Historik

Bostäderna uppfördes som tjänstemannabostäder för LKAB på 1960-talet och ritades av arkitekt Jan Thurfjell från Luleå, som då var en av Norrbottens mest produktiva arkitekter. Avsikten var att området skulle utbyggas i ytterligare tre etapper med totalt 27 hus. Bostadsområdet speglar företagets behov av personalbostäder, och vittnar om industrisamhällets hierarkiska struktur genom sitt avskilda läge, för tiden moderna uttryck och högre standard i förhållande till den enkla arbetarbebyggelsen inom rutnätsplanen.



Vy längs Svartöbrinken år 1975. Kedjehus till vänster, villor till höger. Foto: Staffan Johansson, Kringla.



Vy längs Svartöbrinken mot nordväst år 1975, mellan de två längorna med kedjehus. Foto: Staffan Johansson, Kringla.



Vy längs Svartöbrinken mot sydväst år 1975, med den södra längan av kedjehus framme till höger. Foto: Staffan Johansson, Kringla.



Vy mot baksidan på tomterna tillhörande norra längan med kedjehus, år 1975. Foto: Staffan Johansson, Kringla.



Vy längs Svartöbrinken med LKAB:s tjänstemannabostäder år 1983. Kedjehusen verkar vid denna tid ha haft en sammanhållen rödbrun färgsättning.



Vy längs Svartöbrinken 1983. Gavel på kedjehus av rött tegel till höger.



Utökning av kollektivtrafik till Brändön och Klöverträsk

Ärendenr 2025/1745-3.4.4.2

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att anslå 90 000 kr/år för utökning av turer på linje 223.
2. Kommunstyrelsen beslutar att anslå 60 000 kr/år för utökning av turer på linje 221.
3. Medel tas från anslaget kommunstyrelsens utvecklingsmedel för år 2026.
4. Från och med år 2027 hanteras finansieringen inom ramen för kommunstyrelsens kollektivtrafikanslag.

Sammanfattning av ärendet

Boende i Brändön har vid olika tillfällen framfört behov av utökad kollektivtrafik till byn, främst under fredag- och lördagskvällar. I Mål och budget 2026 med plan 2027 - 2028 framgår kommunkoncernens prioritering på en levande landsbygd där det finns ett rikt näringsliv och ett aktivt civilsamhälle. Livskraftiga landsbygder är viktiga för hela kommunens utveckling, attraktivitet och omställning till ett hållbart samhälle. En målsättning är att kollektivtrafikens andel av resandet ska öka, vilket förutsätter ett bra utbud av kollektivtrafik även i landsbygderna.

Kollektivtrafiken på landsbygden upphandlas av Länstrafiken. De inomkommunala linjerna finansieras av Luleå kommun och de mellankommunala linjerna som delvis går inom Luleå kommun finansieras av Region Norrbotten. I de avtal som tecknas mellan Länstrafiken och operatörer ingår en frivolyms inom vilken parterna kan komma överens om att under avtalstiden utöka eller minska utbudet av kollektivtrafik.

I dialog med Länstrafiken och operatören har olika alternativ till utökning diskuterats. Hänsyn har tagits till kostnader och utmaningar med att tillföra ytterligare fordon och förare på turerna.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår kommunstyrelsen besluta att anslå 90 000 kr/år för utökning av linje 223 genom att tillägga en tur från Brändön till Luleå centrum kring kl. 20 på vardagar samt att förlänga turerna kring kl. 20 och kl. 22 från Luleå centrum att gå till Brändön istället för att vända i Bensbyn.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår vidare kommunstyrelsen besluta att anslå 60 000 kr/år för utökning av linje 221 genom att tillägga en tur från Luleå centrum till Klöverträsk på lördagskvällar kring kl. 21.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att medel för dessa utökningar anslås inom ramen för kommunstyrelsens kollektivtrafikanslag.

Utökningen av den aktuella trafiken kommer att utvärderas löpande och i samband med ny avtalsperiod. Innevarande avtal för linje 223 löper till sommaren 2028 och för linje 221 till december 2026.

Beskrivning av ärendet

Brändön

Boende i Brändön har framfört behov av utökad kollektivtrafik främst under fredag- och lördagskvällar. Kollektivtrafiken till Brändön utgörs av linje 223 som i dagsläget har följande tidtabell på vardagar:

Giltig 2025-08-18–2026-06-14, Uppdaterad 2025-04-28

223 Luleå - Bensbyn - Örarna - Brändön

DAGAR	Helgfri Måndag - Fredag										Hfr F
ANMÄRKNINGAR	Ö										
Luleå Busstation	15.25	16.05	16.20	17.05	17.30	18.20	19.45	20.45	21.45		23.00
Luleå Smedjegatan	15.28	16.08	16.23	17.08	17.33	18.23	19.48	20.48	21.48		23.03
Luleå Shopping	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Luleå Robertsviksgatan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Golfängen LTN	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Björkskatan Centrum LTN	15.40										
Hällbacken	15.45	16.20	16.35	17.20	17.45	18.35	20.00	21.00	22.00		23.15
Dalbo Dalbogatan	15.47	16.22	16.37	17.22	17.47	18.37	20.02	21.02	22.02		23.17
Bensbyn Benzeliusskolan											
Bensbyn	15.50	16.25	16.40	17.25	17.50	18.40	20.05	21.05	22.05		23.20
Örarna Affären	16.00	16.30		17.35		18.50					
Örnabben	Xa										
Brändön Torget	X	X		X		X					
Brändön Vändplan	16.20	16.40		17.40		18.55					
Bensbyvägen Vsk Brändöv											23.30
Persön Byahuset											23.35
Börjelslandet Norra E4											X
Råneå Busstation											23.45
Råneå Norra											23.46a

Som framgår av tidtabellen för linje 223 går inte alla turer från Luleå centrum hela vägen till Brändön utan ett antal turer vänder i Bensbyn. Genom att förlänga vardagsturerna med avgång kl 19:45 och 21:45* att gå till Brändön utökas utbudet av kollektivtrafik till Brändön kvällstid. Beräknad kostnad för utökningen är 90 000 kr/år.

*Förändringen medför att avgången 21:45 behöver flyttas till kl. 22:05.

Klöverträsk

Kollektivtrafiken till Klöverträsk utgörs del av linje 31 som är en stomlinje mellan Älvsbyn och Luleå och som finansieras av Region Norrbotten. Till Klöverträsk går även inomkommunala linje 221 som i dagsläget har följande tidtabell:



Giltigt 2025-08-18-2026-06-14, Uppdaterad 2025-10-01

221 Luleå - Måttsund - Alvik - Ale - Klöverträsk

DAGAR	Helgfri Måndag - Fredag										Hfr F	Helgfri Lördag			
ANMÄRKNINGAR	L	L	L,3	L,3	L	L	L	L	L	L	L	L	L	L	L
Luleå Universitet/Aurorum			13.10												
Luleå Busstation.	08.10	13.25	14.10	15.10	16.20	17.15	18.15	20.10	21.35	23.00		15.00	17.00	23.00	
Luleå Norra Hamn	08.12	13.27	14.12	15.12	16.22	17.17	18.17	20.12	21.37	23.02		15.02	17.02	23.02	
Luleå Stadshuset	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X
Bergsskolan skolhållplats			14.18	15.20											
Bergnåset Bergnåsskolan	08.15	13.31	14.22	15.22	16.27	17.21	18.21	20.16	21.41	23.06		15.06	17.06	23.06	
Kallax Hpl Byn	08.25	13.38	14.30	15.30	16.35	17.28	18.28	20.23	21.48	23.13		15.13	17.13	23.13	
Kallax Fiskehamn			14.35a	15.35a											
Måttsund Långbackavägen	08.30a	13.45a	14.40a	15.45a	16.45a	17.35a	18.35a	20.30a	21.55a	23.20a		15.20a	17.20a	23.20a	
Måttsundsvägen Västra	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X
Antnäs OK/Q8 Väg 94	08.35	13.50	14.50	15.55	16.45	17.40	18.40	20.35	22.00	23.30		15.25	17.25	23.30	
Alvik Hpl Sörby Kiosken	08.40	13.55	14.55	16.00	16.50	17.45	18.45	20.40	22.05	23.35		15.30	17.30	23.35	
Långnäs Kalvörget	08.45	14.00	15.00	16.05	16.55	17.50	18.50	20.45	22.10	23.40		15.35	17.35	23.40	
Ale Skolhus	X	X	X	X	X	Xa	Xa	Xa	Xa	X		Xa	Xa	X	
Ale Vändplats	08.50	14.20	15.15	16.15	17.05	18.00	19.00	20.55a	22.20a	23.45		15.45a	17.45a	23.45	
Selet vsk Ävan			15.20a	16.20a	17.15a					23.50a				23.50a	
Västmark Sägen			15.30a	16.30a						00.00a				00.00a	
Hollsvattnet vsk väg 583			15.45a	16.45a						00.15a				00.15a	
Klöverträsk Pingstkyrkan			15.50a	16.50a						00.20a				00.20a	

Genom att lägga till en lördagstur med avgång från Luleå busstation kl. 21:00 till Klöverträsk förbättras tillgängligheten för utbudet i centrala Luleå även för boende i sörbyarna.

I dialog med Länstrafiken och operatören har dessa förslag till utökning av kollektivtrafikutbudet diskuterats och kommunstyrelseförvaltningen föreslår kommunstyrelsen besluta att anslå 90 000 kr/år för utökning av linje 223 och att anslå 60 000 kr/år för utökning av linje 221. För 2026 föreslås medel anslås från kommunstyrelsens utvecklingsmedel och från 2027 föreslås finansieringen hanteras inom ramen för kommunstyrelsens kollektivtrafikanslag.

Dialog

Vid handläggning av ärendet har dialog förts med Länstrafiken i Norrbotten, Centrala Buss samt ekonomikontoret.

Henrik Berg
Strateg

Beslutet skickas till

Länstrafiken i Norrbotten
Regionala kollektivtrafikmyndigheten
Kommunstyrelseförvaltningen, ekonomikontoret

Förslag till beslut gällande markanvisning Pontonen 2 och del av Mjölkudden 3:42

Ärendenr 2025/1905-3.1.2.7

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att Concentus i Kalix AB erhåller markanvisning till Pontonen 2 och del av Mjölkudden 3:42 i enlighet med bifogat markanvisningsavtal,
2. Markanvisningen ska gälla som längst till och med 18 månader efter kommunstyrelsens beslut,
3. Mark- och exploateringschef ges rätt att underteckna eventuella ändringar och tillägg enligt § 12 i markanvisningsavtalet, samt efterföljande marköverlåtelsehandling.

Beskrivning av ärendet

Luleå kommun gick i början av 2025 ut med en inbjudan till markanvisning för fastigheterna Pontonen 2 och del av Mjölkudden 3:42. Området är detaljplanelagt och möjliggör för hotell, bostäder, kontor samt centrumverksamhet. Det inkom två intresseanmälningar och det var endast Concentus i Kalix AB som inlämnade ett komplett förslag som uppfyllde ställda kriterier och de avser bygga hotell, bostäder, kontor samt tillhörande carports. Bolaget har två huvudsakliga verksamhetsben, industriell produktion mot byggindustrin samlat under Part Group AB samt fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning samlat under Concentus properties AB.

Bifogat markanvisningsavtal ska ligga till grund för beslut om markanvisning. I markanvisningsavtalet regleras de villkor och förutsättningar som gäller för planering och utbyggnad av det aktuella området.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att Concentus i Kalix AB erhåller markanvisning till Pontonen 2 och del av Mjölkudden 3:42, i enlighet med bifogat markanvisningsavtal. Markanvisningstiden gäller längst till och med 18 månader efter kommunstyrelsens beslut. Vidare föreslås att mark- och exploateringschef ges rätt att underteckna eventuella ändringar och tillägg enligt § 12 i markanvisningsavtalet, samt efterföljande marköverlåtelsehandling.



Dialog

Dialog om har förts mellan kommunstyrelseförvaltningen och Concentus i Kalix AB. Dialog har även förts internt mellan kommunstyrelseförvaltningen och infrastruktur- och serviceförvaltningen.

Beslutsunderlag

- Markanvisningsavtal mellan Luleå kommun och Concentus i Kalix AB gällande Pontonen 2 och del av Mjölkudden 3:42
- Bilaga 2 till Markanvisningsavtal - Presentation av förslag - Pontonen 2 del av Mjölkudden 3:42

Sara Björklund



Projektansvarig, Mark- och Exploateringsingenjör

Beslutet skickas till

Concentus i Kalix AB

Kommunstyrelseförvaltningen, mark- och exploateringskontoret

MARKANVISNINGSAVTAL

LULEÅ KOMMUN

Detta markanvisningsavtal har träffats mellan:

Luleå kommun, org nr 212000-2742
971 85 Luleå, ("Kommunen"); och

Concentus i Kalix AB, org nr 556221-6977
Industrigatan 17
952 31 Kalix ("Byggherren")

§ 1 Bakgrund

Luleå kommun gick i början av 2025 ut med en inbjudan till markanvisning för del av fastigheterna Pontonen 2 och Mjölkudden 3:42 ("Markanvisningsområdet"). Området är detaljplanelagt, PL 503, och möjliggör för hotell, bostäder, kontor samt centrumverksamhet. Av de inkomna förslagen har ett urval gjorts och Byggherrens förslag bedöms bäst uppfylla Kommunens intentioner och ambitioner för området.

Byggherrens inlämnade förslag innebär uppförande av hotell, bostäder, kontor samt tillhörande carports.

Detta avtal ("Markanvisningsavtalet") ska ligga till grund för beslut om markanvisning till Byggherren inom Markanvisningsområdet. Markanvisningsavtalet syftar till att reglera de villkor och förutsättningar som gäller för planering och utbyggnad av det markanvisade området.

§ 2 Markanvisning

Byggherren erhåller markanvisning till Markanvisningsområdet för uppförande av byggnader innehållande hotell, bostäder, kontor och carports. Markanvisningsområdet har markerats på karta, Bilaga 1.

Markanvisningen ger Byggherren rätt att förvärva Markanvisningsområdet med äganderätt förutsatt att villkoren i Markanvisningsavtalet är uppfyllda.

Markanvisningen gäller från att båda parter undertecknat Markanvisningsavtalet och kommunstyrelsen beslutat om markanvisning i enlighet med Markanvisningsavtalet och fram till att överlåtelse- och genomförandeavtal ("Marköverlåtelseavtalet") tecknats, dock som längst 18 månader efter kommunstyrelsens beslut.

§ 3 Byggherrens förslag och markens bebyggande

Byggherren har presenterat ett förslag om uppförande av två huvudbyggnader samt tillhörande carports. I den större byggnaden inryms till största delen hotell men även kontor och rum för long-stay som möjliggör längre vistelser, medan den mindre byggnaden innehåller bostäder som upplåts antingen som bostadsrätter eller hyresrätter.

Byggherrens förslag till utformning och gestaltning framgår av Bilaga 2. Byggherren förbinder sig att fortsätta samarbetet med angiven arkitekt och landskapsarkitekt fram till bygglov och tecknande av Marköverlåtelseavtal. Byte av redovisad arkitekt och landskapsarkitekt får endast ske efter godkännande från Kommunen.

§ 4 Proaktiv bygglovsprocess

Byggherren ska samråda med Kommunen, genom mark- och exploateringskontoret, avseende gestaltning av planerad byggnation innan ansökan om bygglov lämnas in till ansvarig myndighet. Syftet är att samråda om bebyggelseförslaget stämmer överens med det förslag som inlämnats till Kommunen.

Samråd ska initieras av Byggherren inför/när Byggherren påbörjat arbetet med bygglovshandlingarna. Kommunen ska ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget gestaltning i god tid innan bygglovsansökan lämnas in till ansvarig myndighet.

Byggherren ska visa upp projektets slutliga gestaltning som planeras att ligga till grund för bygglovsansökan. Mötet ska hållas senast 1 månad innan bygglovsansökan avses lämnas in. Byggherren ansvarar för att kalla till detta möte.

Ansökan om bygglov ska ha lämnats in till ansvarig myndighet senast 8 månader efter kommunstyrelsens beslut om markanvisning i enlighet med detta avtal.

§ 5 Marköverlåtelse

När Byggherren beviljats bygglov, presenterat tidplan för projektet och i övrigt visat på hur projektet kommer att genomföras i enlighet med Markanvisningsavtalet, kommer Kommunen att upprätta ett Marköverlåtelseavtal. Marköverlåtelseavtalet kommer att tecknas med Byggherren eller ett för projektet särskilt upprättat dotterbolag inom Byggherrens koncern.

Marköverlåtelseavtalet kommer att villkoras med en byggnationsskyldighet som innebär att Byggherren måste påbörja byggnation i väsentlig omfattning inom viss tid efter avtalets undertecknande. Vad som avses som väsentlig

omfattning i det enskilda fallet kan baseras på byggnadsteknik eller att betydande investeringar för byggnadsproduktionen har gjorts på annat sätt. Det innebär att Byggherren enbart erhåller vilande lagfart till dess att byggnationsvillkoret är uppfyllt.

Köpeskillingen ska baseras på marknadspriset för hotell, kontor och bostäder vid tiden för tecknande av Marköverlåtelseavtalet. Nuvarande marknadspris för hotell och kontor i området, är 1 800 kr per kvm BTA samt för bostäder 2 000 kr per kvm BTA.

Köpeskillingen ska erläggas i enlighet med vad som anges i Marköverlåtelseavtalet.

§ 6 Markens skick

I detaljplanearbetet framkom att delar av området är förorenad. Kommunen avser att sanera området innan tillträde sker.

Marken kommer att överlätas i befintligt skick och fri från penninginteckningar.

§ 7 Kostnader

Byggherren svarar för kostnader för bygglov, planavgift, VA-anläggningsavgift, elanslutning, anslutning till fjärrvärmenätet, lagfart m.m. i enlighet med gällande taxor.

Byggherren svarar för kostnader för anläggande av internt VA-nät inom Markanvisningsområdet från förbindelsepunkt enligt § 9.

Kommunen ansöker om och bekostar avstyckning av Markanvisningsområdet i enlighet med gällande detaljplan snarast möjligt efter att beslut om markanvisning enligt detta avtal fattats.

I priset för den kommande marköverlåtelsen ingår den på den blivande fastigheten belöpande gatukostnadsersättningen. Någon särskild ersättning ska därmed inte erläggas.

§ 8 Tillträde

Tillträde till Markanvisningsområdet regleras i Marköverlåtelseavtalet. Byggherren äger rätt att under markanvisningstiden beträda området för erforderliga förberedande undersökningar, mätningar, o.s.v. Sker inte förvärv av Markanvisningsområdet ska Byggherren på egen bekostnad återställa området om Kommunen så begär.

§ 9 Vatten, avlopp och dagvatten

Byggherren ska ansluta sig till det kommunala vatten-, avlopp- och dagvattennätet. Dagvatten ska i första hand tas om hand och fördröjas inom den egna fastigheten. Byggherren anlägger sedan internt nät från förbindelsepunkterna för ovan nämnda anläggningar.

Samtliga lösningar för vatten, avlopp och dagvatten ska projekteras och anläggas i enlighet med Luleå miljöresurs AB:s (Lumire) projekteringsanvisningar. Eventuella frågor kommuniceras med Lumire.

Byggherren ansvarar för servisansökan inför VA-anslutning enligt e-tjänst på Lumires hemsida.

§ 10 Bulleråtgärder

Byggherren är medveten om att Markanvisningsområdet är utsatt för buller, vilket kan medföra att byggnader och boendemiljö behöver anpassas för att klara gällande bullernivåer.

Byggherren ansvarar för och bekostar de bullerdämpande åtgärder som kan komma att krävas för att klara gällande bullernivåer. Byggherren ska i samband med bygglovsansökan redovisa vilka bullerdämpande åtgärder som vidtas för att klara gällande bullernivåer om ansvarig myndighet kräver det.

§ 11 Upphörande av markanvisning

Parterna är överens om att Kommunen äger rätt att häva avtalet och omedelbart återta markanvisningen om Byggherren inte genomför projektet i den takt och/eller i enlighet med de villkor som framgår av detta avtal.

Byggherren är införstådd med att en hävning av avtalet och återtagen markanvisning inte ger Byggherren någon rätt till ersättning för nedlagda kostnader eller kompensation på annat sätt.

§ 12 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§ 13 Vidareöverlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas till annan part utan Kommunens skriftliga medgivande.

§ 14 Kommunstyrelsens beslut

Avtalet gäller under förutsättning av kommunstyrelsens beslut.

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

Luleå 2026-

Luleå 2026-

För Luleå Kommun

För Byggherren

.....

.....

Roger Tuomas

Mark- och exploateringschef

Bilaga 1: Karta markanvisningsområde

Bilaga 2: Byggherrens förslag

Bilaga 1



Området är ungefärligen markerat med röd ruta.



MJÖLKUDDEN LULEÅ

HOTELL ● KONTOR ● BOSTÄDER

Gestaltungs-förslag 2025 10 23



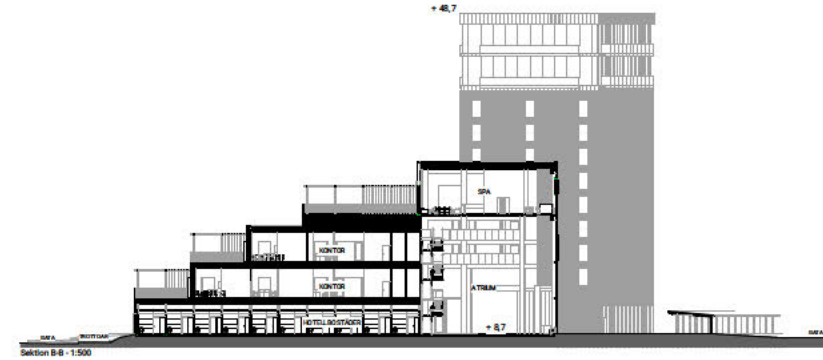
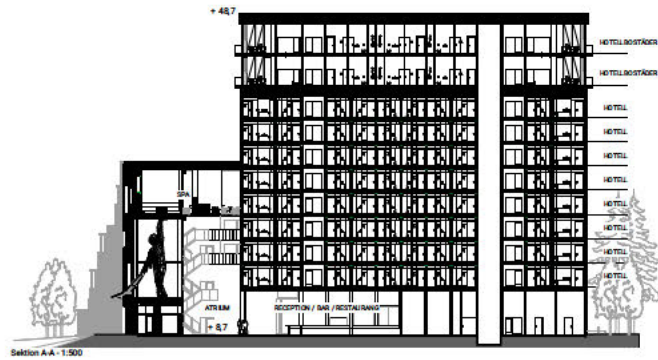
MJÖLKUDDEN

Ur inbjudan markanvisning:

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

Detta förslag är en bearbetning och förädling av det tidigare redovisade förslaget med fokus på gestaltning och identitet

TIDIGARE PRESENTATION april 2025



Det nya kvarteret - Där skulpturell konst och arkitektur möts!
För ett mer livfullt och tryggt Mjölkudden, en tydligt gestaltad plats
för möten och samtal.



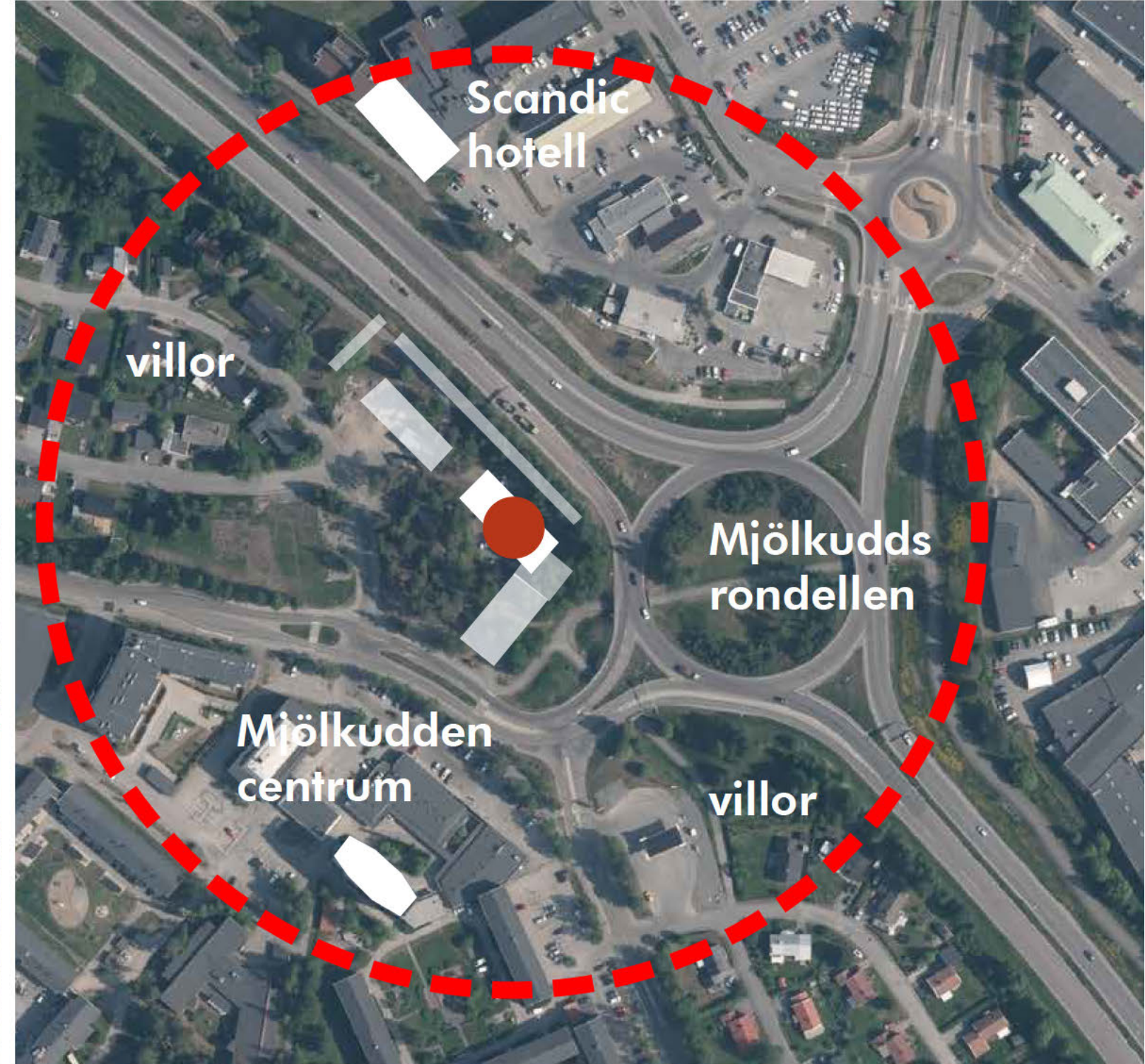
TOMTEN

Stadsdelen Mjölkudden är i huvudsak byggd på tidigare jordbruks- och betesmark. Spår av odlingslandskapet finns fortfarande kvar såsom stengärdesgårdar och äldre träd av blandade sorter, historiska spår som ska bevaras inför framtiden.



foton juli 2025

OMRÅDET



DISKUSSIONSPUNKTER

- **KARAKTÄR OCH IDENTITET**

Annonsera läget! Nytt landmärke för Luleå.

- **HÖGA HUSET**

Ge det höga huset resning och slankhet.

- **TAKAVSLUTNING**

Skapa en intressant siluett!

- **BELYSNING**

Belys husen kvällstid/vintertid

- **ENTRÉ**

Visa var huvudentrén ligger/ansiktet utåt!

- **MATERIAL**

Trä och cortén, hållbara material av hög kvalitet

- **KONST**

Konstnärlig/dekorativ utsmyckning integreras i byggnader

- **HELHET**

Knyt ihop områdets olika delar

- **SKÄRM**

Utformning av den långa carporten/skärmen

- **RÖRELSER**

Var kör/går/cyklar man? Varutransporter?

TRAFIKRÖRELSER

Att hitta till hotellets entré blir en utmaning för förstagångsbesökaren. Länken, med den tydliga entrén, vänder sig mot trafiken och är en förutsättning för att kunna lokalisera sig som besökare - **dit ska jag!** Trafiklösningen innebär att den bilburne besökaren tar sig runt hela fastigheten genom att följa tydlig och inbjudande skyltning. Gående och cyklande kan med fördel angöra hotell och kontor via den gröna gården, eller som gående via smittrappan upp till huvudentrén.

Tydlig skyltning

BOSTÄDER

Lång körväg

Varu intag

HOTELL

LÄNK

Tydlig skyltning

KONTOR

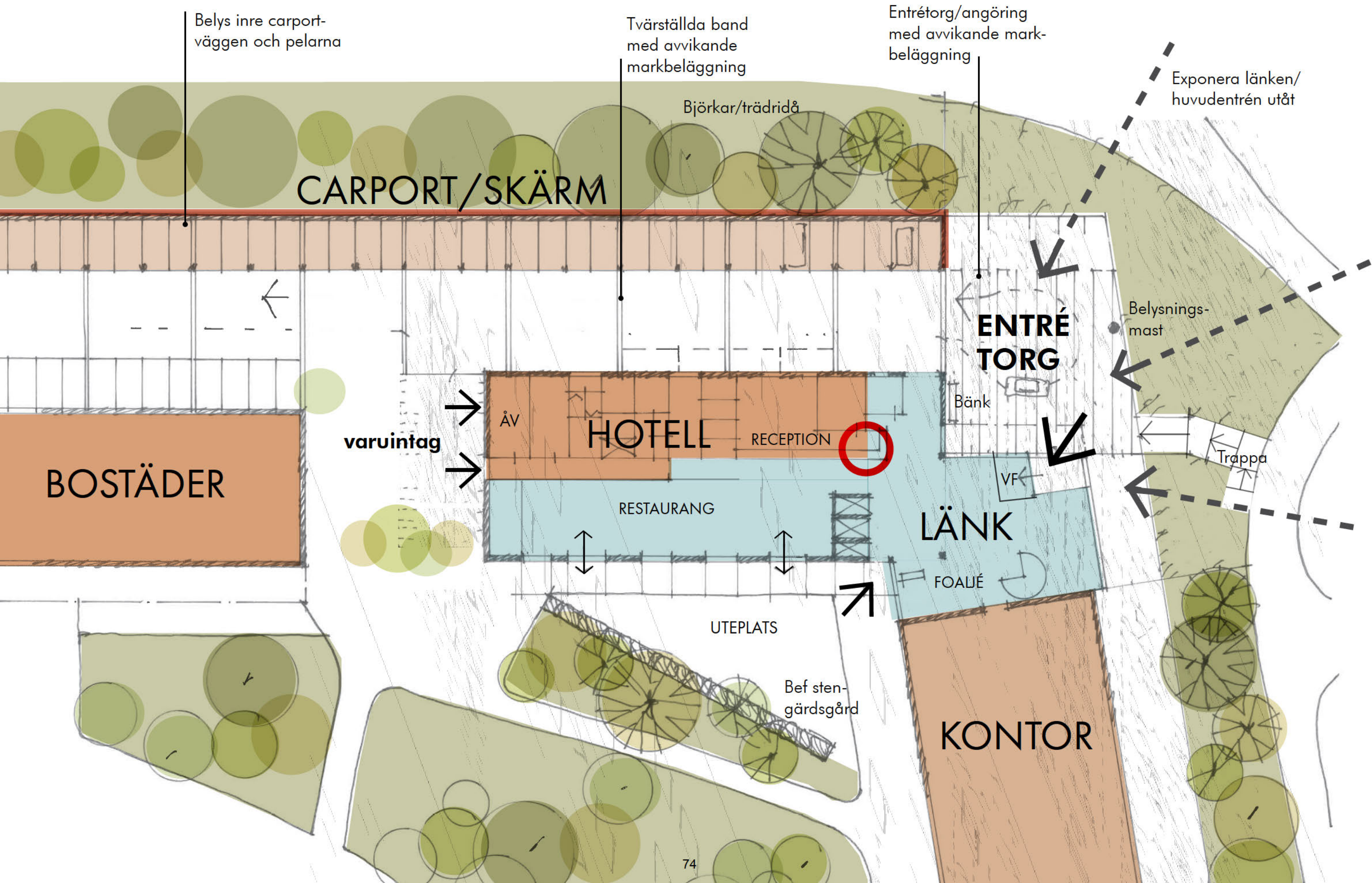
Bil/taxi svänga runt

Exponera entrén tidigt

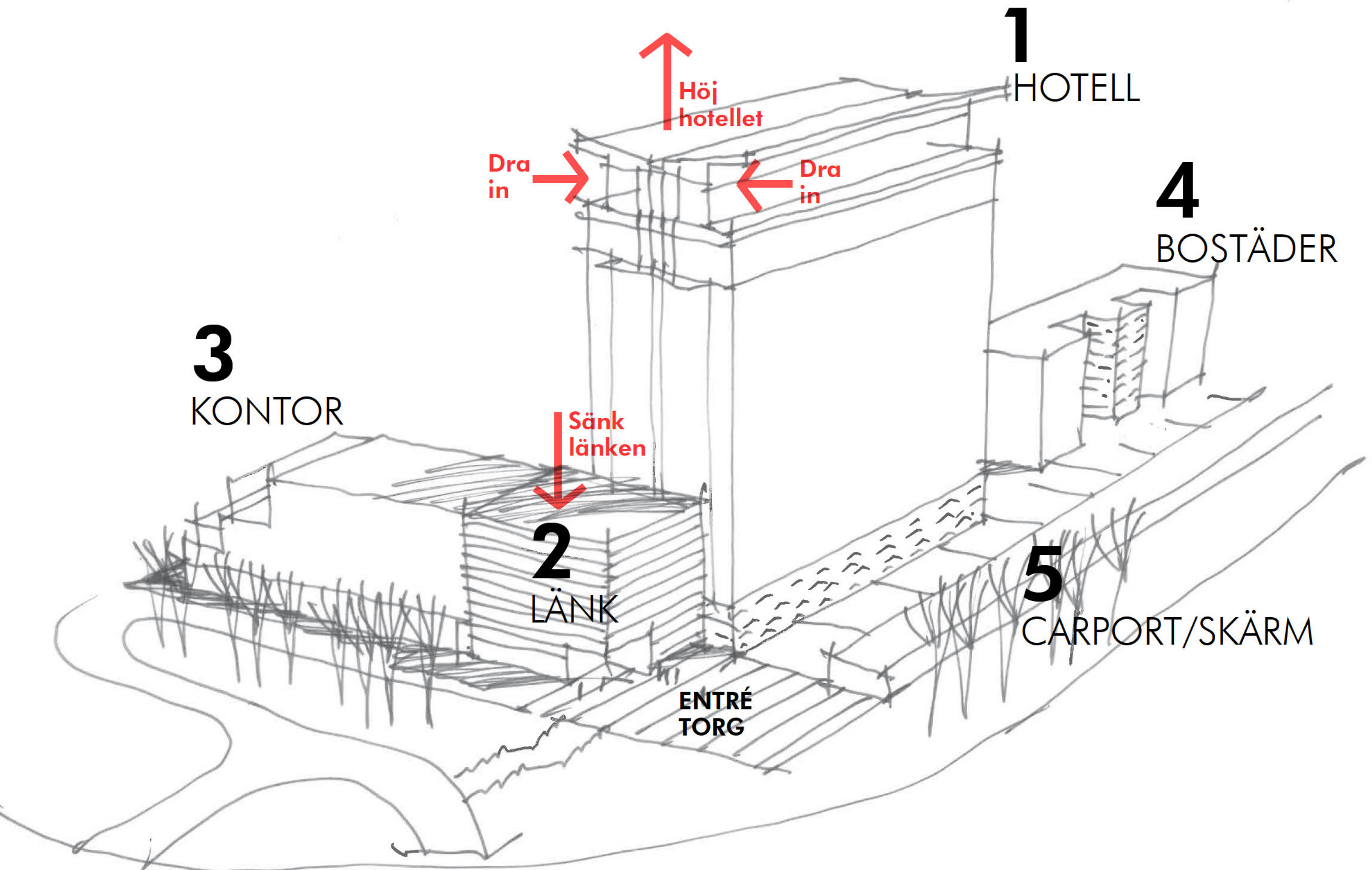
Trappa

Gång/cykel angöring

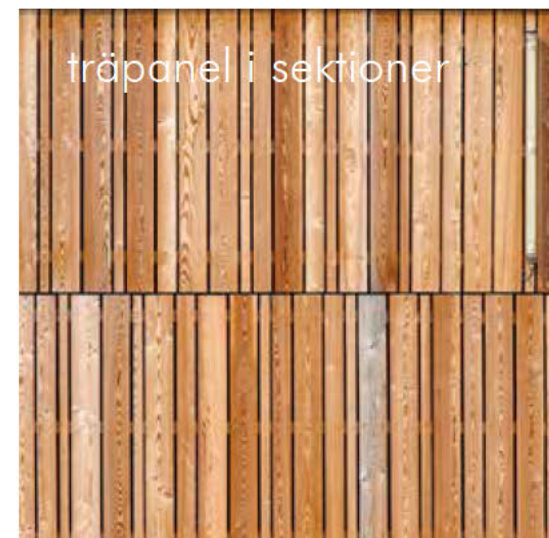
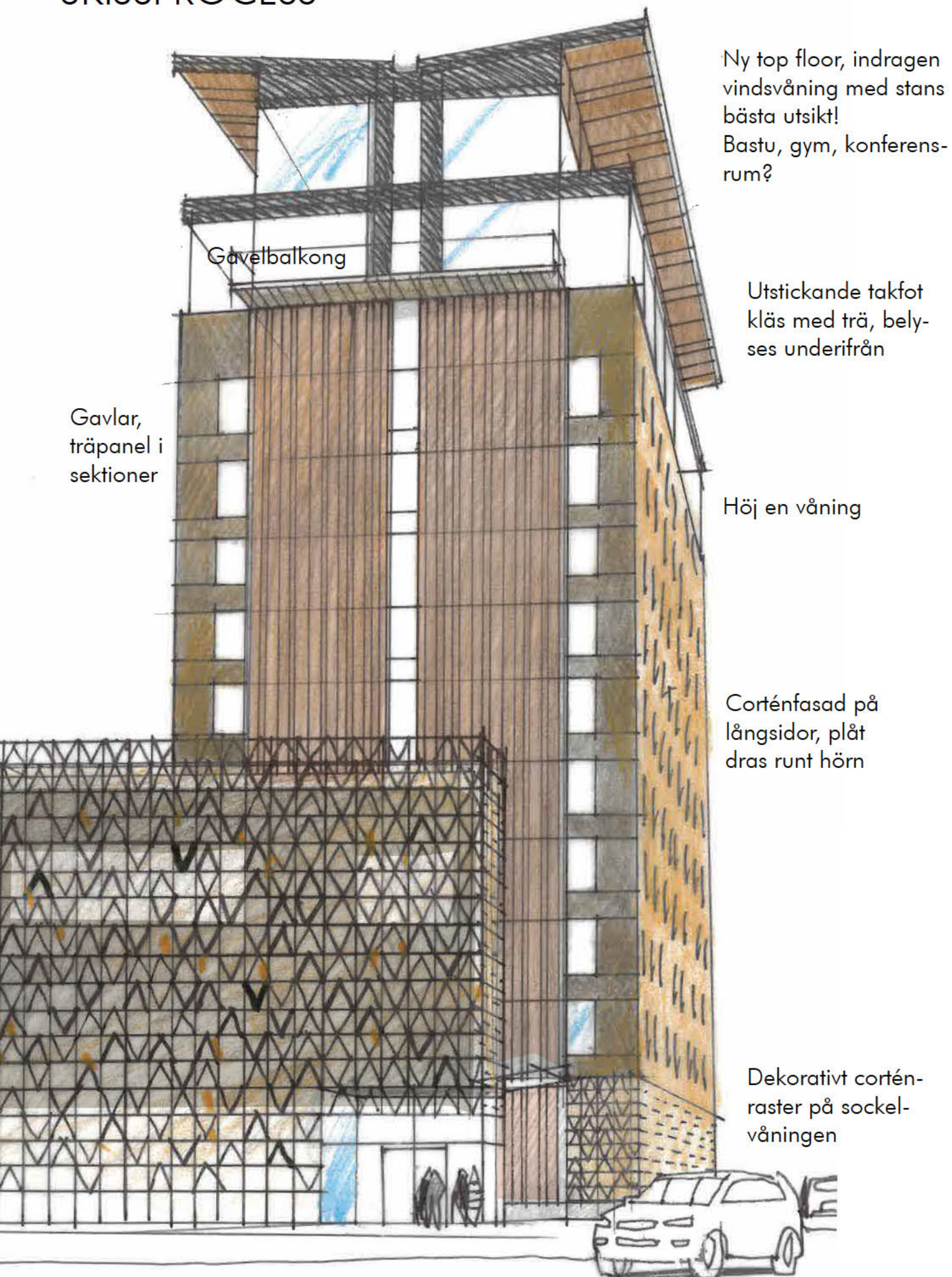
SKISSPROCESS: PLANLÖSNING



SKISSPROCESS: **INGÅENDE DELAR**



SKISSPROCESS

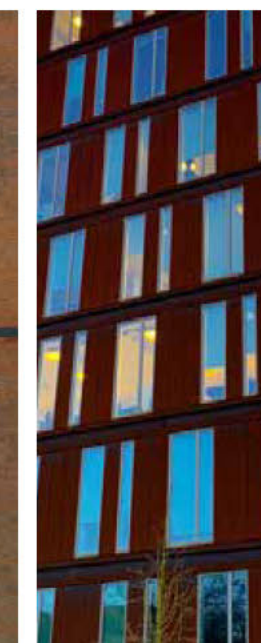


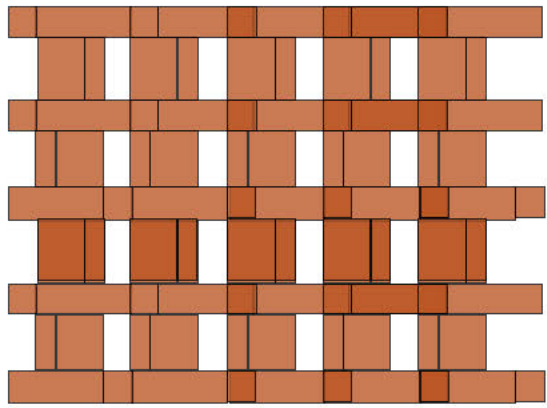
HOTELL

1

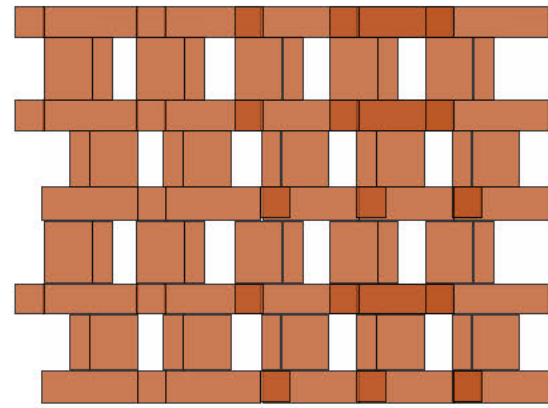
Hotellet/höga huset blir landmärket med intressant siluett som ger kvarteret en egen identitet och karaktär. Slanka gavlar och en indragen top floor med utstickande underbelysta takskivor.

- Addera en indragen "top floor"
- Höj hotellet med en våning för att ge huset resning
- Gör siluetten intressant med utstickande takfot som belyses underifrån
- Gör gavlarna visuellt slanka, med vertikala träribbor i demonterbara sektioner. Gavelbalkong med undersida i trä.
- Corténplåt på långfasaderna och corténskivor som går runt hörnen
- Intressant fönstersättningen på långfasaderna
- Sockelvåningen kläs med corténraster som monteras på distans och belyses bakifrån





Rak placering av fönster...



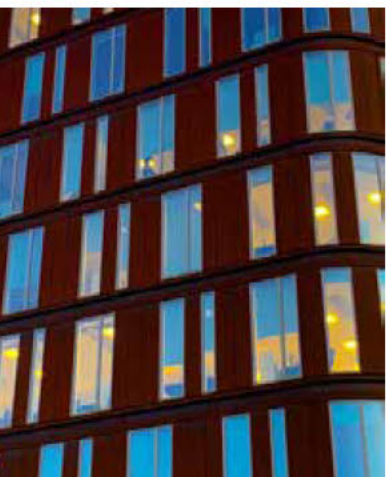
eller förskjutna



Exempel fönstersättning



Dekoratitivt raster monterat på distans och bakombelyses



Livfull fönstersättning

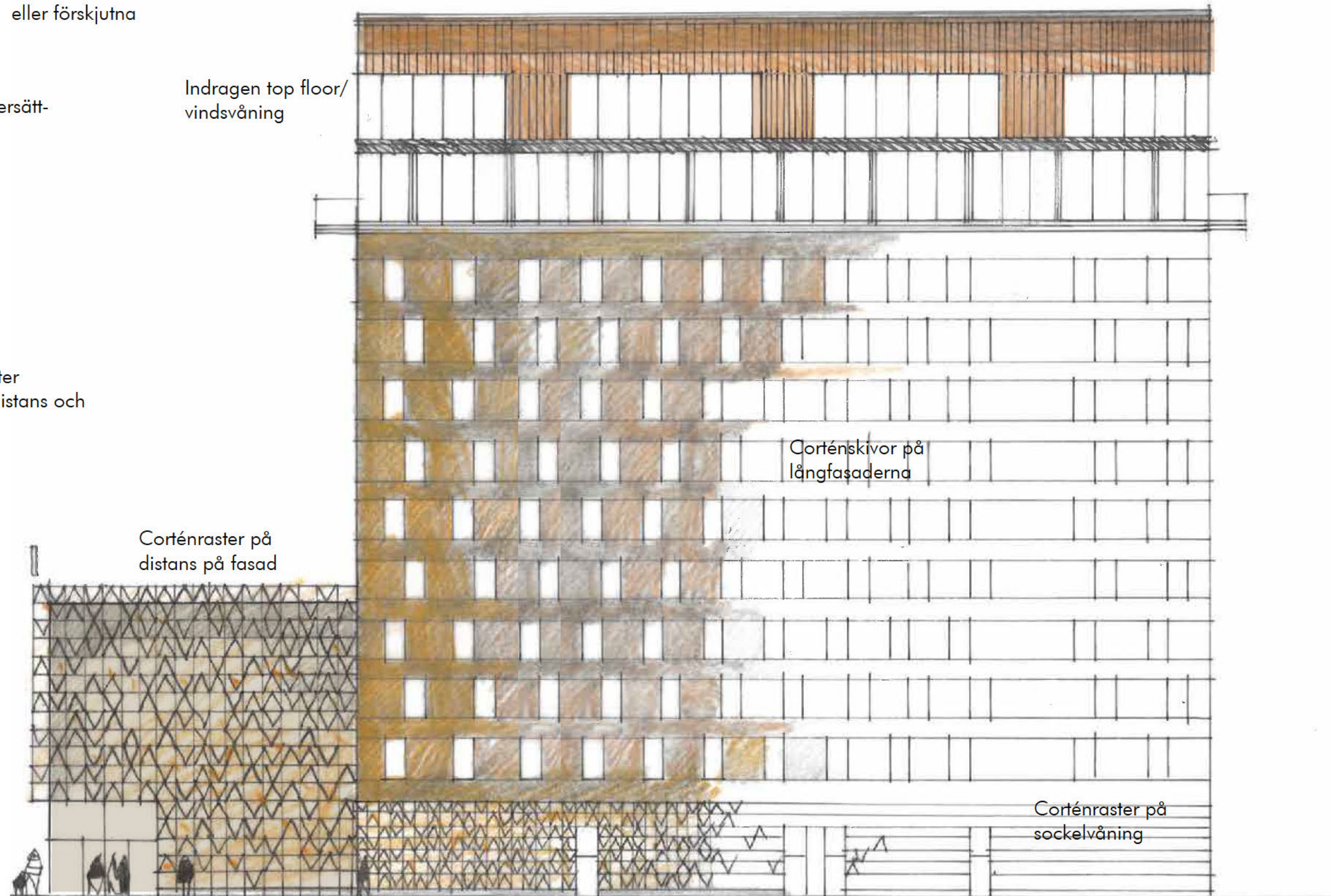
Indragen top floor/
vindsvåning

Corténraster på
distans på fasad

Corténskivor på
långfasaderna

Corténraster på
sockelvåning

Utstickande takfot kläs
med trä, belyses underifrån

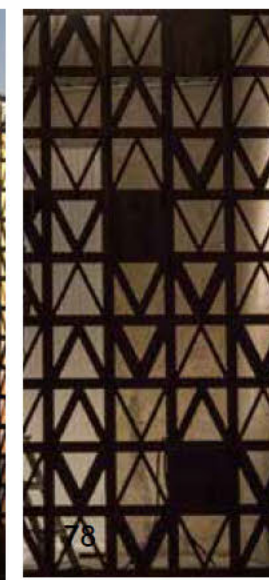


Corténraster på
distans.

**Gör länken till en lysande lykta
som annonserar entrén till hotellet/
kontoret från Mjölkuddsranden**

- Sänk med en våning
- Minska golvytan och förenkla formen
- Klä med dekorativt corténraster,
bakombelyses
- Indragen väderskyddad huvudentré

Indragen
huvudentré



Exempel corténraster
och bakomliggande
belysning

SKISSPROCESS

Träribbor med olika
djup ger relief och
skuggverkan



Träpanel med
varierande
bredder

KONTOR

3

Kontorshuset trappas ner och kläs med
träpanel. Byggnaden skapar en vinkel
som skyddar den gröna gården.

Pergola, trä i kraftiga
dimensioner

Träpanel i
sektioner

Sockelvåning
med träribbor



3

KONTOR

- Minska takterrasser/ pergolor
- Träribbor och träpanel på fasader

2

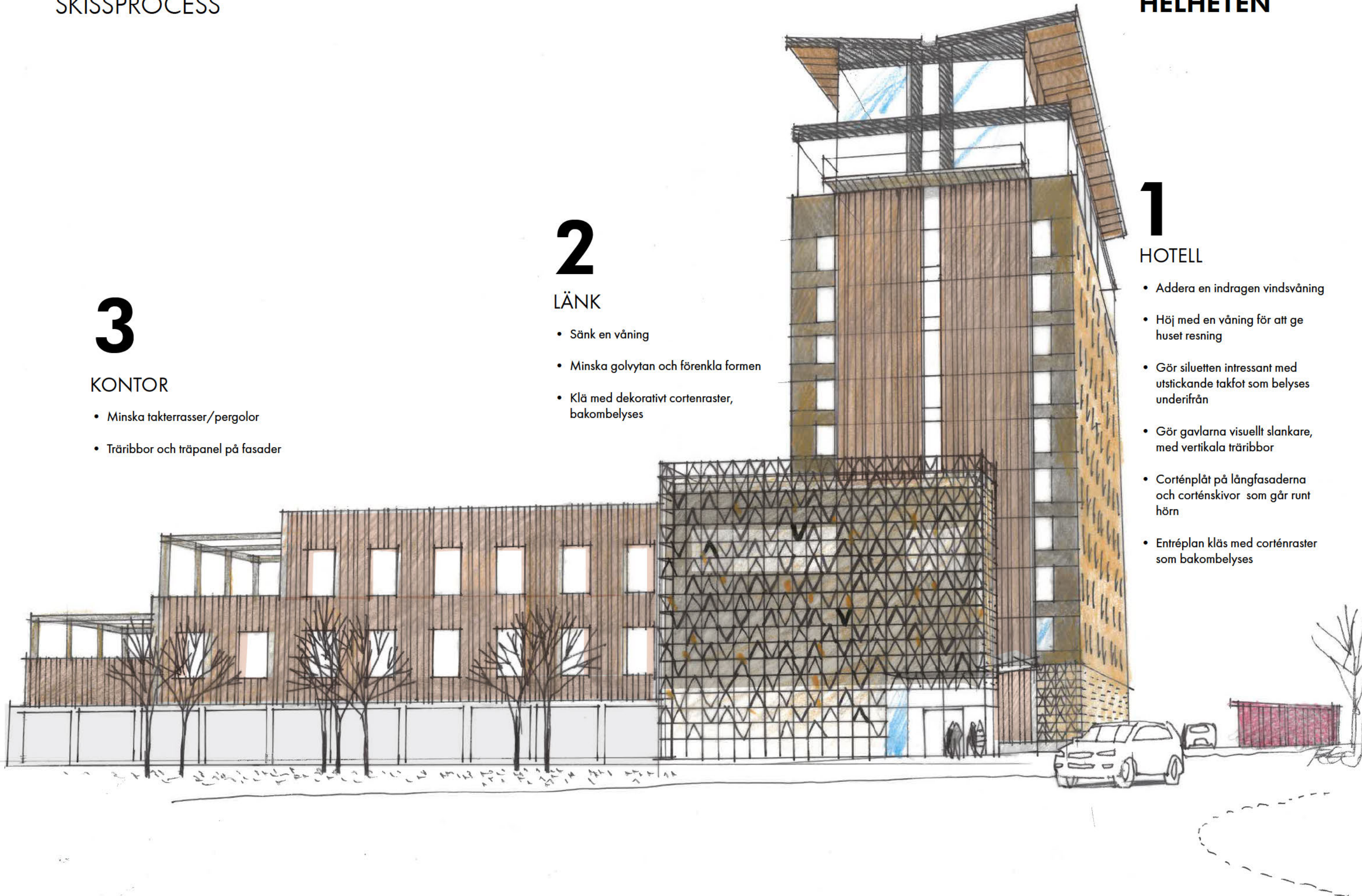
LÄNK

- Sänk en våning
- Minska golvytan och förenkla formen
- Klä med dekorativt cortenraster, bakombelyses

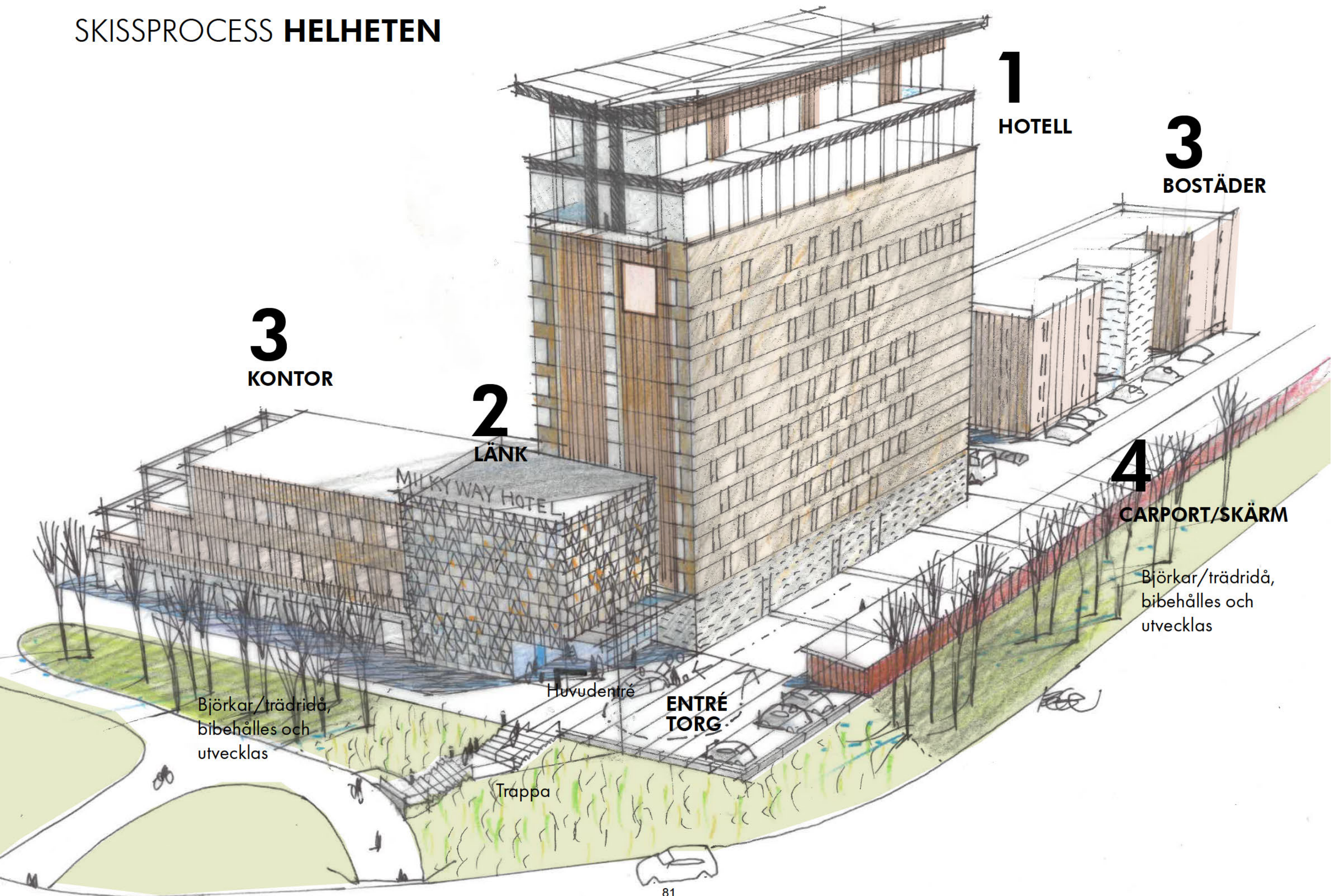
1

HOTELL

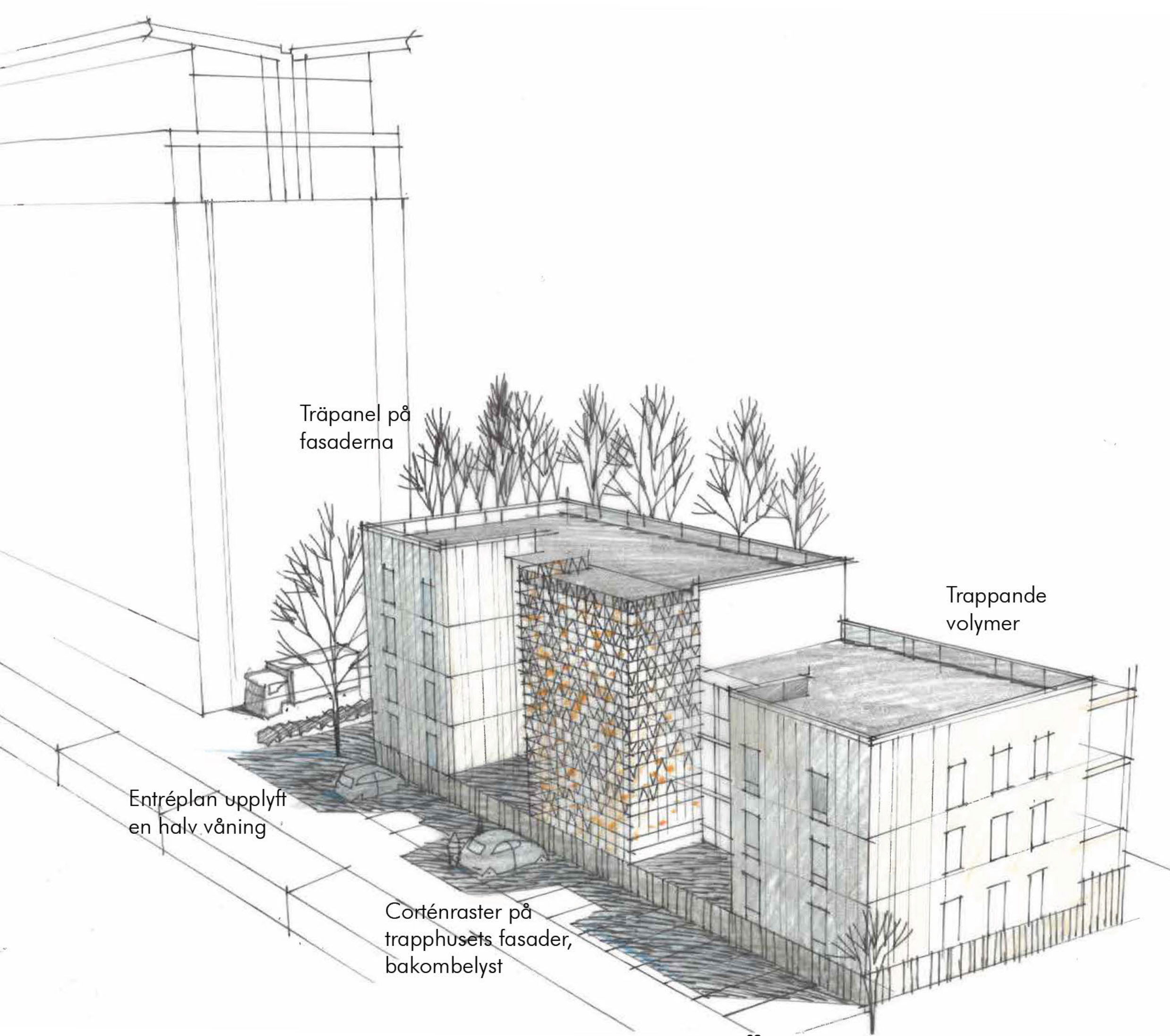
- Addera en indragen vindsvåning
- Höj med en våning för att ge huset resning
- Gör siluetten intressant med utstickande takfot som belyses underifrån
- Gör gavlarna visuellt slankare, med vertikala träribbor
- Corténplåt på långfasaderna och corténskivor som går runt hörn
- Entréplan kläs med corténraster som bakombelyses



SKISSPROCESS **HELHETEN**



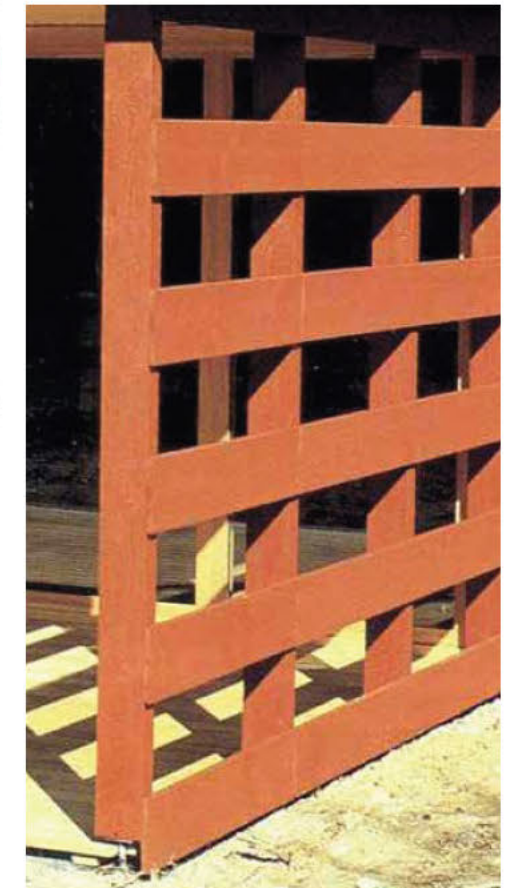
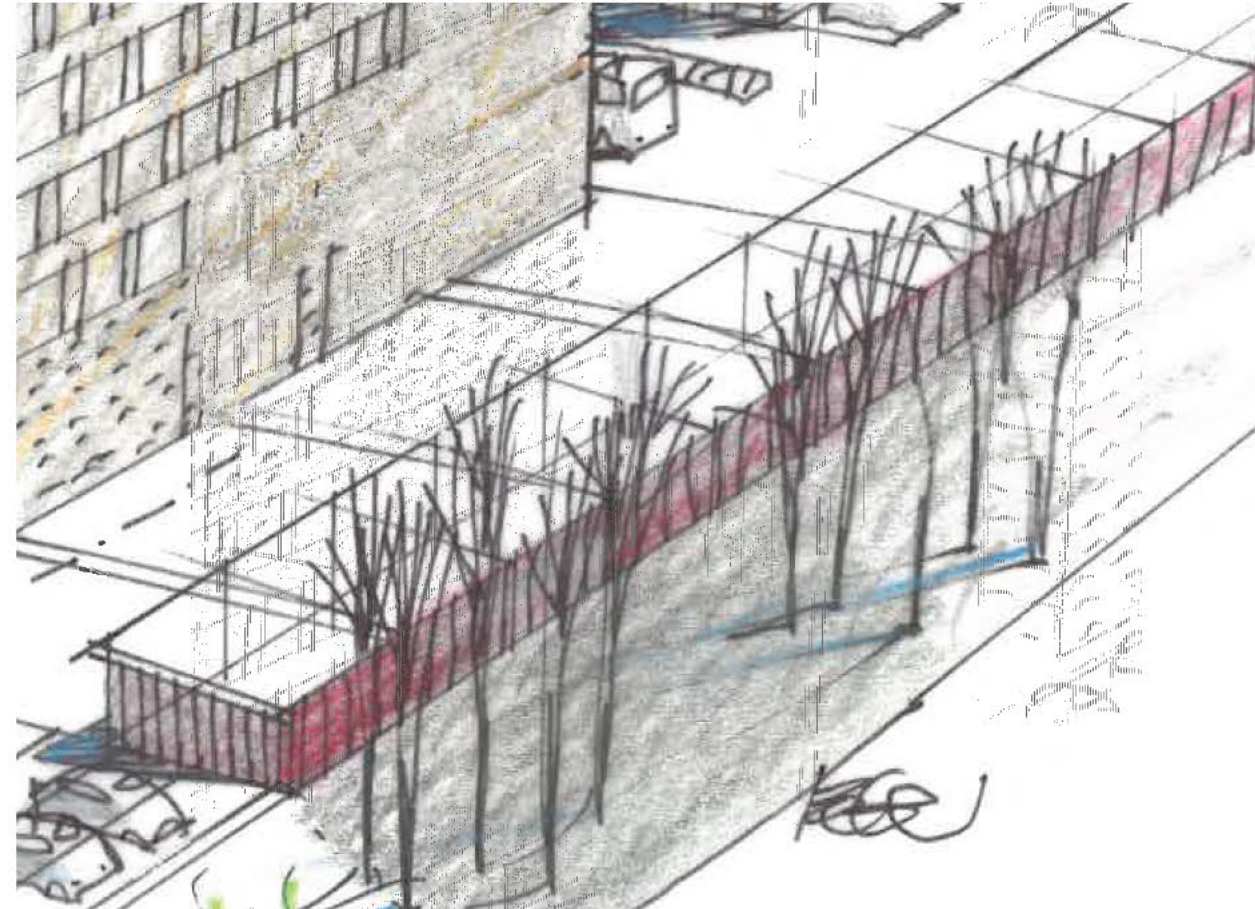
- Träribbor på fasader
- Dekorativt corténraster på trapphus



CARPORT/SKÄRM

Utsida carport fungerar som bullerskärm, faluröd panel med spaljë/ribbor

- Faluröd träpanel med spaljë/ribbor
- Insida carport målas ljus och belyses inifrån



Insida carport målas ljus och belyses



Bodenvägens bullerskärm



Pumpstation P42

Arkitekt Niklas Granljung, a och d arkitektkontor /Jan Forsmark ljusdesigner, Designat Ljus



The Opposite Sphere "Rostbollen"

Konstnärer Jan-Erik Falk, Eva Gun Jensen, Dan Lestander, Ricky Sandberg

REFERENSER LULEÅ

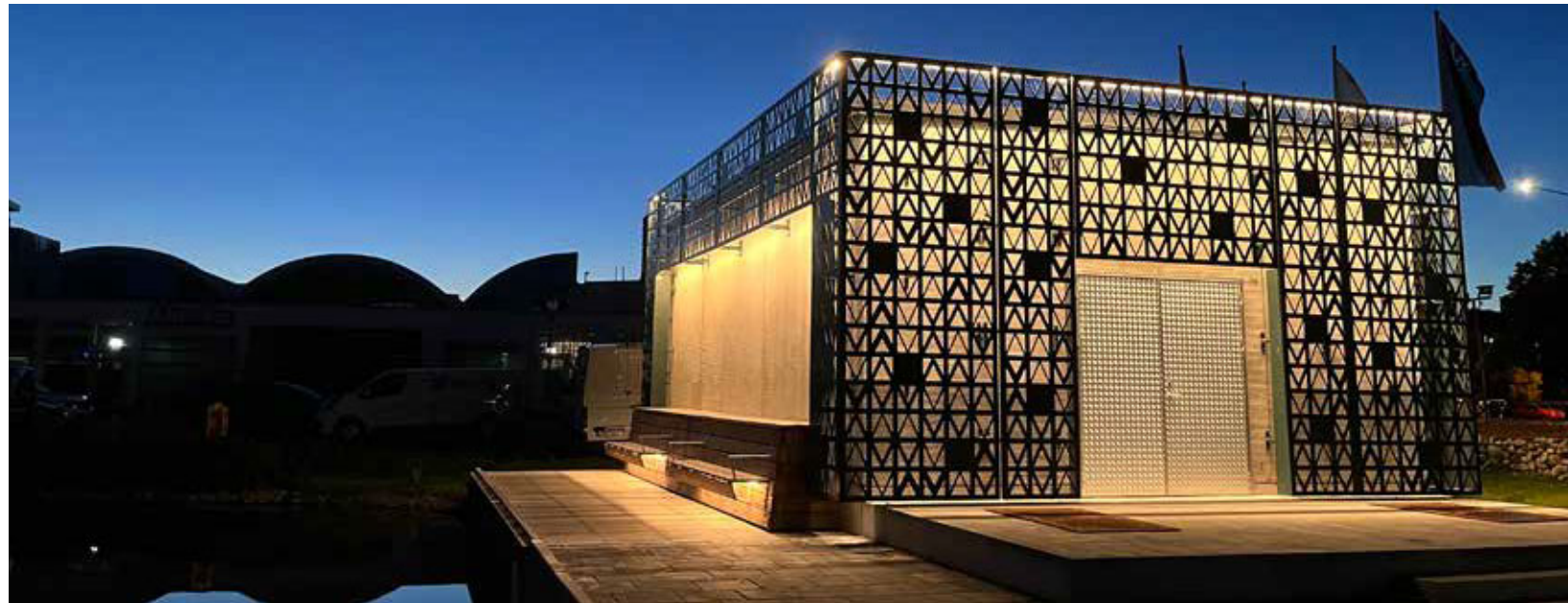
Fasadmaterialet cortén är ett passande val i stålstaden Luleå. Det är underhållsfritt och fungerar bra med sin matta yta tillsammans med trä. Cortén ger en varm känsla, är vackert mot snö och är tacksamt att belysa.



Regnbågsallén och Vintergatan LTU

Landskap och belysning Tyrens arkitekter

ÖVRIGA REFERENSER



Pumpstation Jönköping

PeGe Hillinge/Margareta Diedrichs, Sweco arkitekter



Simonsland Textile & Fashion center, Borås

PeGe Hillinge, Sweco arkitekter

Hotellet och huvudentrén
exponeras mot
Mjölkuuddsrandellen



Vy från Bodenvägen på väg in mot Luleå



Undersida takfot
med träribbor

Karaktäristisk siluett

Corténraster på
bostadshusets trapphus

Träfasad

Glasparti

Faluröd skärm/carport

CORTÉN

Hotellets långfasader kläs med fasadskivor av corténplåt indelade i ett intrikat ramverk och med sockeldel av mönstrat corténraster. Ur underhållssynpunkt är rosttrög stålplåt idealiskt och hållbart över tid.

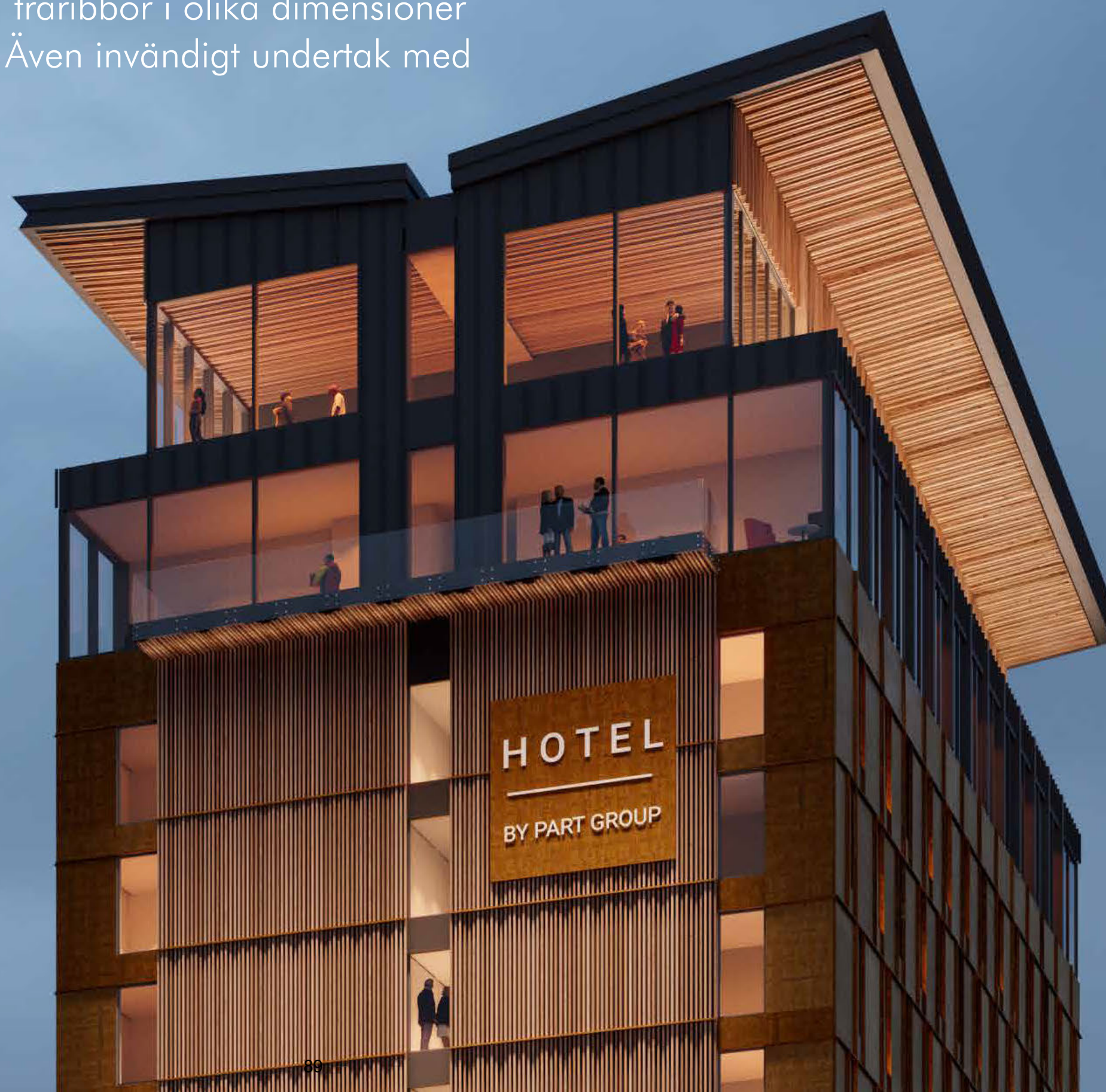


Fasadskivor av cortén samt corténraster på delar av sockelvåningen



TRÄ

Utstickande takfot på vindsvåningen kläs med träribbor som belyses underifrån. Hotellets gavel samt den utstickande balkongens undersida har också träribbor i olika dimensioner som ger relief och skuggverkan. Även invändigt undertak med träpanel.



Gångväg genom trafiklandskapet
mot länken och entrétorget



LÄNKEN



Sittplats

Huvudentré

ENTRÉTORG

Belysningsmast

Mur ramar
in torget

Gångväg/trappor

Gångväg/trappa upp mot
länken och entrétorget

Länken med dekorativt
bakombelyst corténraster

Gångväg/trappor

Länkbyggnaden blir den sammanhållande volymen mellan den höga hotellbyggnaden och den lägre kontorsdelen. Länken i två våningar utformas för att väcka uppmärksamhet och markera huvudentrén till hotell och kontor.



Huvudentrén - det spännande corténrastret skapar en speciell karaktär, såväl exteriört som interiört. Kraftfull trästomme ger en stark trökänsla och värme åt interiören



Angöringsgatan fram mot entrétorget

HOTELLET

BOSTÄDER

Carport i trä, belyses
inifrån

CARPORT/SKÄRM

Dekorativt raster på
hotellets sockelvåning

Dekorativt raster på
bostadshusets trapphus

Gårdsmiljö med stora träd och bevarad stengärdsgård

Gavelfasad med
träribbor

Dekorativt raster på delar
av sockelvåningen

Dekorativt raster på
länken

Bevara stora träd
på gården



Takvåning med bastu, relax, konferens, longstay eller hotellsviter
Luleås bästa utsikt!



Det trappande bostadshuset sett från villagatan Mästerlotsvägen



Träpanel på
bostadshus

Stora balkonger
till lägenheterna

Vy från Mjölkuuddsrandellen



Part Group

Sweco Architects

PART
GROUP

Information om aktuella frågor och planläge 2025-12-15

Ärendenr 2025/1930-3.1.0.2

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsutskottet får information om aktuella frågor och planläge 2025-12-15.