



§ 70

Planuppdrag för del av Centrum, Sundsgården 4, Östermalm

Ärendenr 2026/881-3.1.1.2

Samhällsbyggnadsutskottets beslut

1. Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för Sundsgården 4, Östermalm i syfte att pröva förutsättningarna för utökad byggrätt för vård, bostäder, kontor och centrumverksamhet.
2. Detta beslut ersätter kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 2022-10-24 § 221.

Sammanfattning av ärendet

Pionjären Fastighets AB har under 2025 köpt fastigheten Sundsgården 4 av Rikshem. Fastigheten är centralt belägen i Luleå i området Östermalm. Fastigheten omfattas av gällande detaljplan (Pl 84) som medger markanvändning för [D1] – Ålderdomshem.

På fastigheten finns idag fyra sammanbyggda huskroppar med tillhörande sammanbyggda källarutrymmen. Byggnaderna på fastigheten har uppförts över en tidsperiod om cirka 10 år (1962-1982) och varierar både i volym och i sitt fysiska uttryck. De mest dominerade volymerna utgörs av två lamellbyggnader i fem våningar. Områdets areal är ca 1 hektar.



Figur 1. Karta över aktuell fastighet Sundsgården 4 och preliminärt planområde.



För fastigheten Sundsgården 4 finns sen tidigare ett planuppdrag beslutat av kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-10-24 § 221 med syftet att pröva förutsättningarna för utökad byggrätt för vård, bostäder, kontor och centrumverksamhet. Planarbetet har varit vilande då tidigare fastighetsägare inte såg ett behov av att driva vidare planarbetet.

Pionjären Fastighets AB har framfört till kommunstyrelseförvaltningen att de önskar återuppta planarbetet för fastigheten med syftet att kunna skapa möjlighet till utveckling och flexibilitet gällande byggnadernas framtida användning. Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att den nya fastighetsägarens avsikter är i linje med gällande planuppdrag men att det planuppdraget bör förnyas för att ökad tydlighet och aktualitet.

Förfrågan bedöms vara förenlig med föreslagen markanvändning i översiktsplan 2021 då området ligger inom användningen tät struktur.

Fastigheten Sundsgården 4 berörs indirekt av det som planeras för Östra stranden varför planarbetet bör ta hänsyn till pågående planeringsprocess för Luleå C och Östra stranden.

Under planarbetet utreds hur marken kan användas på bästa sätt. Precis som i andra förtätningsprojekt behöver frågor om friyta, trafikstring, parkering, dagvatten och byggnadernas utformning studeras. Målet är att skapa en hållbar och välfungerande helhet som passar in i omgivningen.

Kommunstyrelseförvaltningen har föreslagit samhällsbyggnadsutskottet besluta att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för Sundsgården 4, Östermalm i syfte att pröva förutsättningarna för utökad byggrätt för vård, bostäder, kontor och centrumverksamhet, samt att beslutet ersätter kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 2022-10-24 § 221.

Sammanträdet

Kommunstyrelseförvaltningen föredrar ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden ställer kommunstyrelseförvaltningens förslag under proposition och finner att samhällsbyggnadsutskottet bifaller förslaget.

Dialog

Dialog för ärendet har skett internt med tjänstepersoner från kommunstyrelseförvaltningen, infrastruktur- och serviceförvaltningen och kommunala bolag



samt externt med sökande. Fortsatt dialog med olika intressenter kommer att ske under detaljplaneprocessen, vilket regleras i plan- och bygglagen (PBL 5 kap 11, 12 §§).

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 2022-10-24 § 221, KLF Hid: 2022.6445
- Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut gällande Planuppdrag för del av Centrum, Sundsgården 4, Östermalm, KLF Hid: 2026.6306

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen, detaljplanekontoret
Pionjären Fastighets AB