



LULEÅ KOMMUN

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Råneå 79:1>1 Löjtnantsbostaden, Andholmen

Dnr: SBF 2021/1097

Luleå kommun Norrbottens län



Laga kraft

2023-12-01

PL 502

Innehållsförteckning

Inledning	3
Bakgrund, syfte och huvuddrag	3
Plandata	4
Planprocessen	4
Handlingar	4
Tidigare ställningstaganden	6
Planer	6
Kommunala beslut i övrigt	7
Riksintressen	7
Strandskydd	7
Miljökvalitetsnormer	11
Mellankommunala förhållanden	11
Bedömning av betydande miljöpåverkan	11
Förutsättningar och förändringar	12
Planförslag	12
Rekreation och friluftsliv	14
Landskapsbild	14
Kultuhistorisk värdefull miljö	15
Naturmiljö	20
Offentlig och kommersiell service	22
Trafik	22
Markförhållanden	23
Geotekniska förhållanden	23
Vattenförhållanden	24
Hälsa och säkerhet	25
Teknisk försörjning	26
Konsekvenser	28
Riksintressen och skyddade områden	28
Miljökvalitetsnormer	28
Miljömål	29
Kultuhistoriskt värdefull miljö	29
Sociala aspekter	29
Genomförande	31
Organisatoriska frågor	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
Ekonomiska frågor	32
Tekniska frågor	32
Samråd/granskning	32
Medverkande i projektet	33
Bilaga 1: Antikvariskt utlåtande	34

Inledning

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra avstyckning av del av kommunens fastighet Råneå 79:1>1 och säkerställa och bevara Andholmen som en kulturhistoriskt värdefull miljö samt möjliggöra för vidareutveckling av platsen som exempelvis mötesplats eller besöksanläggning.

Andholmen är en halvö som omges av Råneälven i norr, väster och söder och där ett dike i öster kan anses utgöra holmens östra gräns. Idag finns fyra byggnader på Andholmen, en mangård "Löjtnantsbostaden" med ett härbre och en toalettbyggnad i nära anslutning samt ett ytterligare härbre vid Andholmens södra strand.

Löjtnantsbostaden var militär bostad under delar av 1700- och 1800-talet. Under 1970-talet tog Luleå kommun över Andholmen. Huset har renoverats mellan år 1994 och 1998. Kultur- och fritidsförvaltningen har under en längre tid varit ansvariga för uthyrning av lokalen för privata tillställningar samt konferenser och möten ca 15-30 gånger per år där det sällan skett övernattningar. Intäkterna har under flera år varit lägre än kostnaderna och kultur- och fritidsnämnden beslutade 2020-04-15 att säga upp hyreskontraktet som en del i nämndens effektiviseringskrav. Byggnaden är därmed i lokalbanken sedan årsskiftet 2020/2021.

Mangården och härbret är i kommunens utvecklingsplan för Råneå, utpekade som särskilt kulturhistoriskt intressanta byggnader. Värdet finns dock inte definierat i utvecklingsplanen.

Enligt kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut om planbesked ska utpekade kulturmiljövärde samt lämplig markanvändning särskilt utredas och säkerställas i och med upprättande av detaljplan. Ett antikvariskt utlåtande har därför upprättats och som ligger till grund för planhandlingarna.

Strandskyddet avses upphävas inom planområdet.



Figur 1. Ungefärlig plangräns markerad med streckad linje. Källa: Lantmäteriet.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i västra Råneå lite drygt 1km från centrala Råneå.

Planområdet avgränsas i norr, väst och söder av Råneälven. Planområdet omfattar cirka 1,8 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i kommunal ägo.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Ett standardförfarande används då detaljplanen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt antas inte leda till betydande miljöpåverkan.

Tidplan

Enligt preliminär tidplan beräknas detaljplanen ställas ut för samråd under kvartal 04 år 2022 och för granskning under kvartal 03 år 2023. Detaljplanen bedöms kunna antas under kvartal 04 år 2023.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling). Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen utgör komplement till plankartan och planbestämmelserna, men saknar egen rättsverkan.

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Grundkarta upprättad 2022-12-12
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar som bifogas

- Antikvariskt utlåtande inför detaljpaneläggning Andholmen Råneå, Tyréns 2023-04-05

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplan

Enligt översiktsplan 2021 pekas Råneälven ut som särskild viktig för den blåa strukturen och där landskapet längs Råneå älvdal ska vara prioriterat område för den gröna strukturen, viktig för dess ekologiska och sociala funktioner som binder samman värdekärnor och omlandets natur. Det ska finnas en sammanhängande grön huvudstruktur i Råneå som ska knytas ihop med kringliggande natur och vars funktion ska få utrymme att utvecklas. Landskapet längs Råneå älvdal pekas även ut som viktig kulturbärare. Grön- och vattenområden som är betydelsefulla för biologisk mångfald och friluftsliv ska bevaras. Råneå ska vara ett nav och ha kollektivtrafik från och till stadsbygden så att pendling för arbete eller studier är möjligt. Fjärrvärmenätet ska byggas ut och kompletteras i bland annat Råneå. Planområdet är inte utpekade som område för Landsbygdsutveckling i strandnära läge, så kallat LIS-område.

Detaljplanen bedöms inte strida mot intentionerna i översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan

Enligt en fördjupning av översiktsplanen för Råneå, Utvecklingsplan Råneå 2018, pekas planområdet ut som område som ska utvecklas för rekreation och friluftsliv samt besöksområde. Kopplingar till Råneålv är viktigt att bevara och stärka. Inga åtgärder eller verksamheter som kan försämra miljö kvalitetsnormer eller gynnsam bevarandestatus ska tillåtas. I Råneå är variationen av naturmark, parkmark och rekreationsområden en stor tillgång där befintliga värden ska bevaras, användas och ges utrymme att utvecklas. I Råneå ska det även finnas attraktiva promenadstråk som bjuder på olika upplevelser och rekreation. Löjtnantsbostaden och det intilliggande härbret är utpekade som särskilt kulturhistoriskt intressanta byggnader. Värdet för dessa byggnader är inte definierat i utvecklingsplanen. Enligt utvecklingsplanen ska kulturmiljön bevaras, användas, utvecklas och tas tillvara för att ge en attraktiv tätort och en rik livsmiljö där karaktärsbyggnader är särskilt viktiga att bevara.

Detaljplanen bedöms inte strida mot intentionerna i fördjupad översiktsplan för Råneå.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

En mindre del av anslutningsvägen närmast bostadsbebyggelsen västerut på holmen ligger inom detaljplanlagd mark. Detaljplanen som berörs redovisas i tabellen nedan. I övrigt berörs aktuellt planområde inte av någon gällande detaljplan eller områdesbestämmelser.

Nr	Aktnr	Namn och innehåll	Laga kraft
1	A371	Förslag till stadsplan samt upphävande av byggnadsplan för del av RÅ-NEÅ, HOLMEN samt delen Norrfor-sen-Kängsövägen. Planen reglerar berört område som allmän plats för gata och park eller plantering.	7 augusti 1978

I samband med att aktuell detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Detaljplanen berör inga områdesbestämmelser.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 29 april 2021 att sälja Löjtnantsbostaden Andholmen, Råneå.

Kommunstyrelsen arbetsutskott beslutade den 21 juni 2021 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för Löjtnantsbostaden, Andholmen, del av Råneå 79:1>1.

Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen:

- Riksintresse för naturvården (3 kap 6 § MB)
- Riksintresse för friluftsliv (3 kap 6 § MB)
- Riksintresse för Natura 2000-område (4 kap 8 § MB)

Strandskydd

Planområdet omfattas av det generella strandskyddet. Generellt strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen enligt miljöbalken 7 kap. 14 §. Strandskyddsbestämmelserna syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vattnet.

Förutsättningarna som måste uppfyllas för att ge dispens inom strandskyddet är att det ska finnas så kallade särskilda skäl vilka återfinns i 7 kap. 18 c §/18 d § miljöbalken, samt att syftet med strandskyddet inte påverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

Inom planområdet föreligger särskilda skäl att upphäva strandskyddet för att ta området i anspråk på det sätt som detaljplanen avser. Vid ett beslut om att ge dispens eller upphäva strandskyddet ska alltid fri passage mellan tomtplats och

strandlinjen lämnas. Detta under förutsättning att de planerade byggnaderna eller anläggningens funktion inte omöjliggörs.

Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken genom en administrativ bestämmelse [a₁]. Som särskilt skäl åberopas (enligt 7 kap 18 c § miljöbalken):

- punkt 1: området som upphävandet avser har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Gårdsbildningen som befintliga byggnader bildar har nyttjats sedan 1800-talet, vilket styrks av det antikvariska utlåtandet som tagits fram som underlag för detaljplanen. Gårdstunet är en viktig struktur ur kulturmiljöhänsyn och ytterligare byggrätt bör möjliggöras på så sätt att den kan stärka denna struktur vilket detaljplanen ger förutsättningar för. Andholmen genom Löjtnantsgården med tillhörande komplement har under en längre tid hyrts ut av kommunen för privata tillställningar, konferenser och andra möten. Mellan befintliga byggnader och stranden är det som minst cirka 30 meter. Andholmen ska enligt kommunala översiktsplaner utvecklas som ett område för rekreation och friluftsliv. Detaljplanen omfattar endast yta där utveckling av privat exploatering kan genomföras. Kommunen kommer fortsatt att äga och förvalta resterande delar, inklusive jordbruksmarken och anslutningsvägen i syfte att säkerställa allmänhetens tillgång till Andholmen.

- punkt 4: området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området.

Det är avgörande för Andholmens fortlevnad som besöksområde att området kan fortsätta bedrivas med möjlighet till utvidgning av exempelvis sovplatser, förråds möjlighet, konferenslokal, tillagningskök eller bastu. Ett upphävande av strandskyddet inom detta område ger fastighetsägaren och verksamheten möjlighet att planera framåt med en ökad säkerhet för investeringar och planering relativt en dispensansökan.

Andholmen är ett besöksmål med stark förankring till platsen. Alternativ lokalisering för utveckling av den befintliga verksamheten bedöms därmed inte aktuell. Planområdet bedöms inte besitta några, för området, unika naturvärden. Odlingsmarken är viktig att bevara och utelämnas från detaljplanen. Det öppna landskapet är en viktig aspekt för såväl kulturmiljön som landskapsbilden men även betydelsefullt för biologisk mångfald. Odlingsmarken har i sig värden för den biologiska mångfalden men framförallt i kantzonerna mot skogen och i övergången mot strandbiotoperna bedöms det finnas värden. Andholmen är en utpekad värdekärna för rekreation och friluftsliv. Allmänhetens tillgång till området säkras genom kommunalt huvudmannaskap för anslutningsvägen.

Strandskyddets upphävande bedöms inte påverka värden för växt- och djurliv på ett betydande negativt sätt. Upphävandet av strandskyddet bedöms ej motverka strandskyddets syften om att trygga förutsättningarna för rörligt friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Allmänhetens tillgång till Andholmen och strandområden säkras. Förutsättningarna för det rörliga friluftslivet i området är fortfarande mycket goda. Strandskyddets upphävande bedöms förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Råneå då upphävandet möjliggör att planområdet kan utvecklas för rekreation, friluftsliv och som besöksmål samt att det möjliggör att kulturmiljön för området bevaras, används och kan utvecklas för att bidra till en attraktiv tätort.

Strandskyddet upphävs enligt illustration nedan (figur 2):

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap. miljöbalken. Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) framtagna för omgivningsbuller, luftkvalitet och vattenkvalitet. Det handlar om de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till gällande miljökvalitetsnormer.

Planområdet omfattas av MKN för vattenkvalitet. Miljökvalitetsnormen gällande luftkvalitet bedöms ej relevant för detaljplanen. Luleå kommun omfattas inte av den framtagna miljökvalitetsnormen avseende omgivningsbuller.

Mellankommunala förhållanden

Planen bedöms inte beröra några mellankommunala intressen.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Kommunen ska enligt 6 kap 5 § miljöbalken undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap 6 § miljöbalken ska undersökningen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Samråd gällande undersökning om betydande miljöpåverkan ska hållas med länsstyrelsen enligt 6 kap. 6 § 2p och 10 § miljöbalken.

Kommunens bedömning

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medger verksamheter eller åtgärder som kräver skydd eller tillstånd enligt miljöbalken. Den föreslagna markanvändningen i förslag till detaljplan bedöms inte heller medverka till att någon miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken överskrids. Kommunen konstaterar att ingen av de förutsättningar som alltid medför att en konsekvensbeskrivning ska upprättas föreligger i denna plan. Kommunen bedömer att det finns goda möjligheter att med god planering hantera de aspekter som har identifierats vad



Löjtnantsbostaden med stödmur av natursten en bit från vattnet.



Muren utgör en naturlig avgränsning av tomten. Passage mellan strandlinjen och terrassering är möjligt.



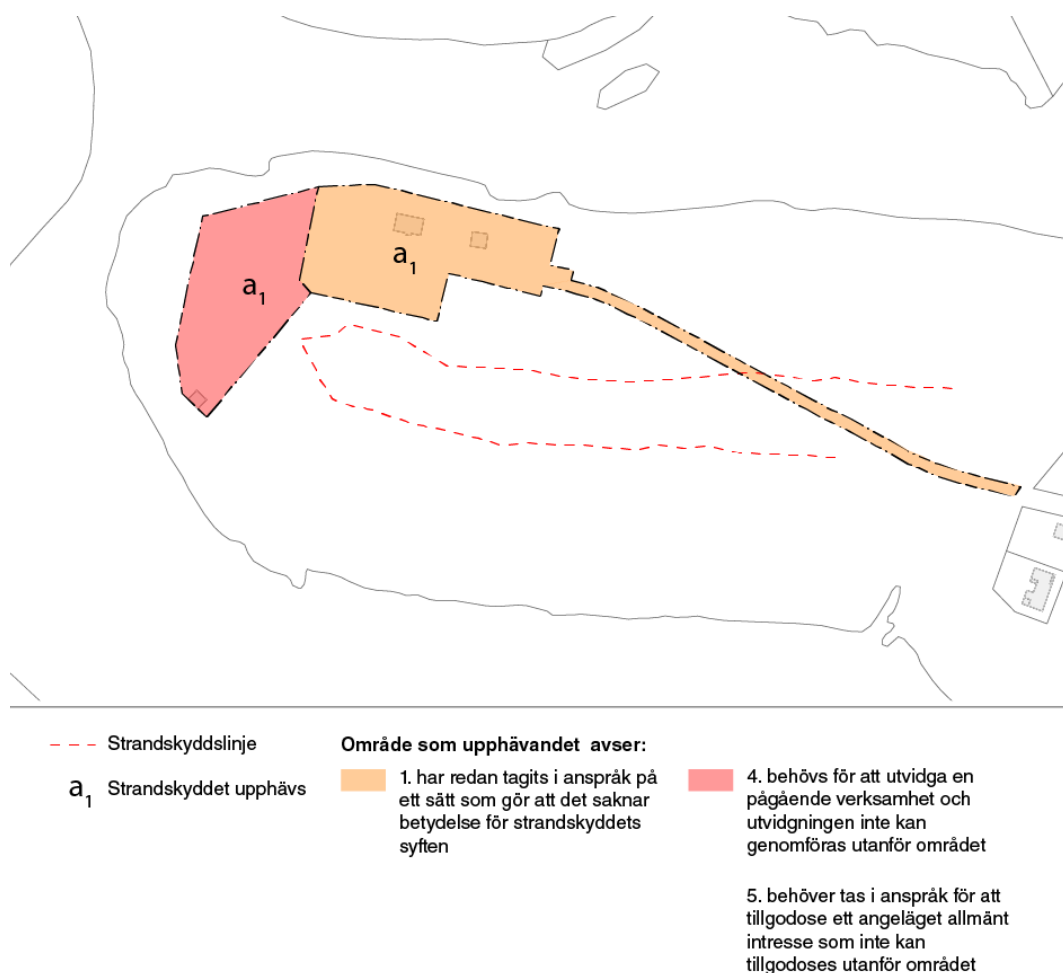
Gårdsplan framför Löjtnantsbostaden.

gäller bevarandet av kulturmiljö, odlingsbar mark, strandskydd och riksintresse. Kommunens samlade bedömning är att detaljplanen inte riskerar att påverka aspekter som är av sådan karaktär att risk för betydande miljöpåverkan föreligger. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats.

Undersökningen har samråtts med länsstyrelsen i samband med samrådet för planförslaget.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande 2022-12-07 (dnr 402-14064-2022) meddelat att de delar kommunens bedömning att förslaget inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan.



Figur 2. Illustration - upphävande av strandskydd.

Förutsättningar och förändringar

I detta avsnitt redovisas samlat under varje rubrik detaljplanens förutsättningar följt av förändringar och tänkbara konsekvenser.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för [O] tillfällig vistelse och [N] friluftsliv och camping.

Användningen tillfällig vistelse [O] avser hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor, konferensanläggningar eller liknande. Även sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats ingår. Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose en verksamhet som i sig är varaktig, men där övernattning är av icke varaktig karaktär.

Inom friluftsliv och camping [N] ingår områden för campingplatser med tillhörande verksamheter samt områden, anläggningar och byggnader som ska vara till för det rörliga friluftslivet. Användningen är avsedd för enkelt flyttbara enheter som uppställning av tält, husvagnar och husbilar men även servicebyggnader och de funktioner som behövs för och som kompletterar driften av campingen ingår.

Utökad byggrätt möjliggörs inom planområdet för att skapa förutsättningar för vidareutveckling av platsen som exempelvis mötesplats eller besöksmål. Inom gårdsbildningen runt löjtnantsbostaden regleras tre tillkommande större byggrätter, två söder om mangården [e₃] [e₆] och en väster om mangården [e₇], som tillsammans bedöms kunna återskapa ett tydligare gårdstun och möjliggöra utvecklingspotential för platsen. Vid anslutningen till holmen, öster om härbret, möjliggörs för att en mindre byggnad om maximalt 30 m² [e₄] kan uppföras till en totalhöjd om **3,5 meter**. Byggrätten regleras för att byggnader inte ska skymma sikten mot mangården vid ankomst efter vägen. För att säkerställa dels framkomlighet genom planområdet och dels bibehålla öppna gårdsytor regleras [**prickmark**] tillsammans med bestämmelser om att marken inom vissa delar inte får hårdgöras [b₁] och att vissa delar inte får användas för parkering [n₁]. Prickmark reglerar att marken ej får förses med byggnad, med undantag för avloppsanläggning med största byggnadsarea 10 m².

Inom gårdsbebyggelsen regleras högsta nockhöjd till **7 meter** i syfte att bebyggelsen ska underordna sig Löjtnantsbostaden som är 7,8 meter i nock. Endast sadeltak är tillåtet [f₄]. För tillkommande bebyggelse regleras därtill att fasader ska utformas huvudsakligen i trä [f₃] och målas med röd slamfärg [f₁]. För gårdsbyggnaderna som möjliggörs framför (söder om) Löjtnantsbostaden regleras att byggnader ska placeras med långsida mot gårdstunet [p₁] och att huvudentré ska finnas mot gårdstunet [f₂]. Den västra av de två gårdsbyggnaderna som möjliggörs avgränsas västerut med mark som endast får förses med komplementbyggnad om maximalt 80 m² varav avloppsanläggning med största byggnadsarea 10 m² [**korsmark**]. Detta istället för prickmark för att förstärka placeringen av

byggnaderna i förhållande till gårdstunet och mangården utan att omöjliggöra att uteplats eller liknande kan uppföras. I bestämmelsen regleras att garage eller carport inte får uppföras. Största byggnadsarea för komplement regleras till 80 m² [e₈]. Syftet med området för friluftsliv och camping [N] är att användningen kan komplettera den övriga verksamheten genom att möjliggöra ytor där funktioner och komplement som bidrar till platsens utveckling kan uppföras. Inom den västra delen där både friluftsliv och camping samt tillfällig vistelse regleras möjliggörs att mindre enheter för övernattning eller liknande kan uppföras till en största byggnadsarea om 250 m² varav enskild byggnad får uppgå till högst 25 m² [e₁]. På så sätt säkerställs att bebyggelsen hålls småskalig. I praktiken innebär det cirka 10 enheter inom ytan. Byggnaderna får uppföras till en högsta byggnadshöjd om **3,5 meter**. Utformningen regleras inte mer specifikt då avsikten är att möjliggöra en mer kreativ utformning med hänsyn till att de är små enheter och utformningen är beroende av utvecklingsinriktningen för en framtida verksamhet. Inom samma yta regleras därtill att en servicebyggnad kan uppföras till maximalt 100 m² [e₂] och samma byggnadshöjd om **3,5 meter**. Genom att reglera byggnadshöjd lämnas takutformningen öppen samtidigt som höjden reglerar att bebyggelsen tydligt underordnas gårdsbebyggelsen. Totalt inom ytan som reglerar friluftsliv och camping i kombination med tillfällig vistelse får därmed 250 m² uppföras plus en servicebyggnad på max 100 m². Den totala byggrätten om servicebyggnad inte uppförs är således 250 m².

För härbret vid Andholmens sydvästra strand regleras en största byggnadsarea till 40 m² [e₃] vilket är detsamma som befintlig byggnad, och en byggnadshöjd om **4 meter**.

Allmän plats [GATA] regleras i detaljplanen för anslutningsvägen till holmen och bekräftar befintliga förhållanden. I anslutning till kvartersmarken avslutas gatan i en vändplan (radie 6 meter) för att säkerställa drift och möjliggöra mindre parkeringsmöjlighet för friluftslivet.

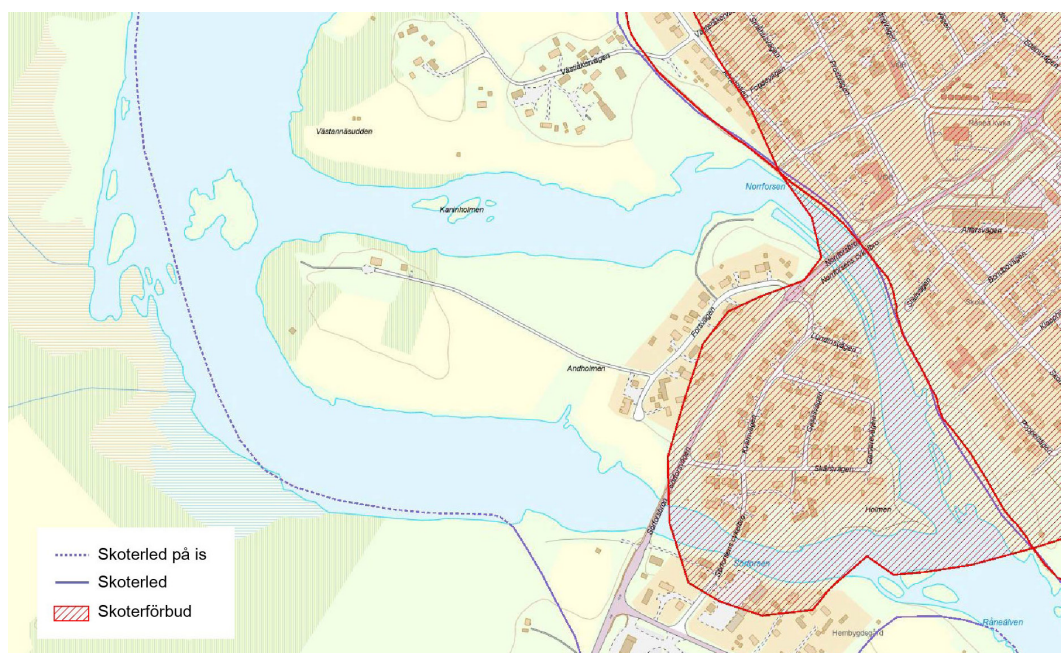


Rekreation och friluftsliv

Längs Råneå älvdal finns många fiskeplatser varav vattenområdet runt Andholmen utgör en där det finns möjlighet till bland annat gädd- och laxfiske. På slutet av sommaren och under hösten fångas vilda flodkräfter vilket har blivit en uppskattad tradition. Råneälven inklusive dess utmynningsområde ingår i vatten som omfattas av fiskekort. I Råneälven finns även fina paddelturer, speciellt från början av juni då flödet och trycket från vårfloden gått ner. Vintertid går en skoterled på isen norr och väst om Andholmen (se figur 4) som ansluter till markerad skoterled så kallad Västerleden.

Förändringar

Detaljplanen säkerställer befintligt släpp längs strandlinjen (fri passage) för det rörliga friluftslivet. Detaljplanen möjliggör utveckling av befintlig verksamhet vilket bedöms förbättra förutsättningarna för att Andholmen fortsatt ska vara en attraktiv mötesplats för Råneåborna och övriga turister. Anslutningsväg från Forsvägen till Andholmen och planområdet regleras som allmän plats [GATA] med kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att allmänhetens tillgång till Andholmen för rekreation och friluftsliv bibehålls och kan utvecklas i linje med kommunens ambitioner.



Figur 4. Skoterled och skoterförbud runt Råneå och Andholmen.

Landskapsbild

Andholmen har en historia från 1700-talet då Löjtnantsbostaden var militär bostad fram till någon gång under 1800-talet. Löjtnantsbostaden är placerad på Andholmens nordliga del med ena långsidan som vetter mot Råneålv. Mangården med tillhörande tun utgör huvudsaken på holmen och bildar därmed ett påtagligt objekt för landskapsbilden. Befintlig vägförbindelse från bostadsområde vid Forsvägen går hela vägen fram till Löjtnantsbostaden och avslutas

Figur 3. Illustration som visar exempel på möjligt genomförande av detaljplanen.

framför mangården i en grusad plan. Vägförbindelsen kantas av en björkallé som berörs av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Åtgärder som kan skada naturmiljön kräver dispens från länsstyrelsen. Vägsträckningen finns med på lagaskifteskarta från 1858. Befintlig bebyggelse finns också med enligt nuvarande placering och utformning i äldre kartmaterial. Äldre kartmaterial visar att ytterligare byggnader har funnits och bildat gårdsstruktur med gårdstun. Liknande bebyggelsestruktur återfinns på norra sidan älven mittemot Andholmen.

Den generella landskapsbilden påverkas av närheten till Råneälv som både syns och hörs från hela Andholmen och som bidrar till ett upplevelserikt och omväxlande landskap. Råneälv är en oreglerad skogsälv som har stora variationer i vattenflöde. Under vårfloden som inträffar under maj är vattenflödet intensivt och närmast pulsartad. Landskapsbilden varierar därför med årstiderna och under vintern då isläggning inträffar uppstår nya landskapliga kvalitéer. Landskapsbilden präglas även av den öppna jordbruksmarken som i dagsläget nyttjas för naturbete av hästar samt barr- och lövskogspartier dels mot Andholmens västra strand och skogsriddan centralt på holmen som förstärker och avskiljer platsen där Löjtnantsbostaden ligger.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör utökad byggrätt för tillfällig vistelse [O] som koncentreras till området runt Löjtnantsbostaden. Därtill möjliggörs utveckling för friluftsliv och camping [N] för att tillskapa ytterligare värden för en verksamhet men där syftet är att i större utsträckning bibehålla naturliga förhållanden. Gårdsstrukturen regleras i detaljplanen genom [**prickmark**] och [**korsmark**] för att bibehålla öppna siktlinjer och säkra framkomligheten inom området samt med bestämmelser om markens anordnande och vegetation [**n₁**], utförande [**b₁**], placering av byggnader [**p₁**] och utformning av entréer [**f₂**] i förhållande till gårdstunet. Nockhöjd regleras för att inte upplevelsemässigt förta den befintliga Löjtnantsbostadens betydelse. Sammantaget bedöms regleringarna i detaljplanen tillräckliga för att bibehålla platsens värde och förstärka gårdstunet och Löjtnantsbostadens sammanhang.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Som underlag till detaljplanearbetet har ett antikvariskt utlåtande tagits fram (*Antikvariskt utlåtande inför detaljplaneläggning Andholmen Råneå*, Tyréns 2022-08-31, reviderad 2023-04-05) i syfte att utreda Andholmen som kulturmiljö och hur utveckling på holmen påverkar de utpekade värdena. De identifierade värdena och bedömning av påverkan samt förslag till utveckling sammanfattas under denna rubrik. Utlåtandet biläggs i sin helhet till planbeskrivningen, bilaga 1.



Vägförbindelse kantad med björkallé.

Bebyggelse och miljö

Inom planområdet och fastighet Råneå 79:1>1 finns fyra byggnader, en mangård "Löjtnantsbostaden" med ett härbre och en toalettbyggnad i nära anslutning samt ett härbre vid Andholmens södra strand. Löjtnantsbostaden bedöms ha varit militär bostad under delar av 1700-1800-talet. Mangården och härbret vid mangården är i kommunens utvecklingsplan för Råneå, utpekade som särskilt kulturhistoriskt intressanta byggnader. Värde finns dock inte definierat i utvecklingsplanen. I det antikvariska utlåtandet delas åsikten om att miljön och byggnaderna har ett kulturhistoriskt värde enligt de allmänna beskrivningar som finns och tar även upp några fler specifika värden.

Mangården är en panelklädd timring med sockel av pågjuten stengrund. Panel är locklistpanel där allt utom fönster och dörrar är målad med röd slamfärg. Taket är sadeltak av pannplåt med kupa över entré och på baksidan en tillbyggd veranda utan tak.

Mangården med sitt tun har ett kontinuitetsvärde och ett symbolvärde för Andholmen och utgör kärnpunkten på holmen. Flygfoton från runt 1960 och runt 1975 visar att det tidigare har funnits fler byggnader väster och sydväst om mangården vilka kan tolkas till olika funktioner. Flygfoton visar även lador som funnits på den östra delen av holmen. Synligt i terrängen finns spår som kan tolkas som att det funnits fler byggnader, stenhögar som kan utgöra röjningsrösen och snår av hallonbuskar.

Enligt det antikvariska utlåtandet har mangården även ett flertal andra värden; ett kontinuitetsvärde då den stått på samma plats under lång tid, ett samhällshistoriskt och socialhistoriskt värde som löjtnantsboställe, ett byggnadshistoriskt

värde i sitt utförande då den kan uppvisa en bild av ett äldre byggnadsskick som har en hel del av sitt ursprung kvar och äldre detaljer, ett traditionsvärde då byggnaden är uppförd enligt traditionellt byggnadsskick som i stora delar är bevarat, ett lokalt symbolvärde som symbol för Andholmen samt ett pedagogiskt värde som skulle kunna uppstå om nya byggnader i samspel med de befintliga skulle återskapa en helhet med olika byggnader som symbol för de äldre funktionsbyggnaderna i en gårdsbild. Detta gäller även för härbret som ligger intill mangården.

Härbret är i två våningar där den rödfärgade timringen med kapade knutar utgör fasad. Det har vitmålade dörrar och fönsterluckor. Taket är sadeltak klätt med galvaniserad pannplåt. Härbret vid mangården är en solitär och tål inga andra förändringar annat än att ett broplan framför kan uppföras. Det saknas idag men är en traditionell del av ett härbre av denna storlek.

Härbret vid Andholmens södra strand bedöms, enligt det antikvariska utlåtandet, vara förvanskat och har i sitt nuvarande skick endast ett tvivelaktigt värde i sin volym och form. Även placeringen är tvivelaktig.

Förändringar

Detaljplanen medger ökad byggrätt i syfte att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet med exempelvis uthyrningsstugor, service, konferenslokaler och liknande inom användning tillfällig vistelse [O]. Därtill möjliggörs att enklare byggnader och anläggningar kan anordnas inom bestämmelsen för friluftsliv och camping [N]. Ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till miljöns kulturmiljövärden och bibehålla gårdsbildningen mellan husen och lämna öppet mot söder. En inspirationskälla kan vara historiska flygfoton. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till befintlig och bör inte bli högre än mangården.

Reglering av kulturvärden

Detaljplanen reglerar skydd av kulturvärden för markens terrassering norr om mangården och stensättningen kring den då de bedöms utgöra en väsentlig del av tomtens kulturvärden. Även härbret intill Löjtnantsbostaden bedöms särskilt värdefullt och regleras med en skyddsbestämmelse.

q₁: Tomtens karaktärsdrag vad gäller terrasseringen norr om mangården och stensättningen kring den ska bevaras

q₂: Härbrets karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner och material ska bibehållas

För Löjtnantsbostaden regleras varsamhetsbestämmelser för bevarandevärda byggnadsdetaljer. Reglering av varsamhet innebär att ett visst material kan vara möjligt att byta ut, men att utformningen och utseendet ska motsvara de värden planbestämmelsen avser att värna.

k₁: Fasader ska vara av trä med stående locklistpanel och målas med röd slamfärg

k₂: Listverk ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning

k₃: Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning

För mangårdens tun regleras varsamhetsbestämmelse för bevarande av tomtens karaktär av gårdstun mot söder.

k₄: Tomtens karaktär vad gäller gårdstun ska bevaras



Löjtnantsbostaden. Foto: Tyréns.



Locklistpanel där allt utom fönster och dörrar är målade med röd slamfärg. Foto: Tyréns.



Löjtnantsbostaden är en panelklädd timring med sockel av pågjuten stengrund. Foto: Tyréns.



Härbre intill Löjtnantsbostaden. Foto: Tyréns.



Härbre vid Andholmens södra strand. Foto: Tyréns.

Bedömningen av utformningen ska göras i bygglovsskedet med stöd av hänsynsregler i gällande lagstiftning. I plan- och bygglagen regleras bland annat att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbild, kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § PBL, 8 kap. 9 §, 14 § och 17 § PBL).

Det krävs rivningslov för att riva byggnader inom detaljplan. Kommunen kan neka rivningslov för att riva en byggnad som bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. För att göra det behövs inget stöd av ett rivningsförbud i detaljplan. I syfte att tydliggöra att de bevarandevärde byggnaderna och byggnadsdetaljerna får finnas kvar regleras dock ändå rivningsförbud genom **r₁** för både Löjtnantsbostaden och det intilliggande härbret.

Löjtnantsbostadens högstanockhöjd regleras till **8,3 meter** med en högsta byggnadshöjd om **4,8 meter**.

Fornlämningar

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar.

Naturmiljö

På Andholmen finns två tydliga områden med gran- och lövskog. Området omfattas av skogsbruksplan med målet naturvård med skötsel vilket innebär att bland annat lövträden i området ska kunna fortsätta att utvecklas.

Naturvårdsplanen för Luleå kommun, publicerad år 2000, reviderad år 2009, pekar ut biologiskt värdefulla naturområden där Råneälv kategoriseras under "Sjöar och vattendrag klass 1" med högsta naturvärde. På grund av de stora skiftningarna i Råneälvs vattenstånd skapas många zoner med olika typer av levnadsvillkor för djur och växter. Råneälv är därför en mycket viktig biologisk faktor i landskapet då dess vattenmiljö skapar hemvist för många olika djur- och växtarter. Under vårfloden avsätts näringsrikt sediment på de översvämmande stränderna vilket skapar en ymnig vegetation som drar till sig många andra djurarter såsom älg och annat vilt. Älvdalar fungerar ofta som viktiga spridningskorridorer. Förutom flodpärlmussla förekommer en svag utterstam i Råneälvs vattensystem framför allt i dess norra del kring Nattavaara (cirka 150 km upp efter Råneälven från planområdet). De naturliga stammarna av vildlax och havsvandrande öring har mycket högt bevarandevärde. Mellan byarna Mårudden och Klingersel, samt vid Överselet, cirka 50-70 km upp efter Råneälven från planområdet, har den starkt hotade gröna flodtrollsländan påträffats under inventering. Råneälven är en av få platser där sländan påträffats i Sverige. I och med att Råneälven är utpekad som Natura 2000-område, utgör det även riksintresse för naturvård enligt 4 kap. 8 § miljöbalken.

Det finns två skogsområden på holmen, ett som markerar en tydlig ridå vid anslutning österifrån till Löjtnantsbostaden och ett som täcker holmens västra, yttersta udde. På de öppna ytorna på holmen finns enstaka träd och mindre

dungar, längs strandlinjen finns också en hel del träd. Det östra skogsområdet utgörs av en gles dunge av gamla björkar med visst inslag av asp där det sannolikt förekommer rötade/döende träd och där en hel del död ved redan har producerats. Förhållandena är bra för biologisk mångfald med bland annat ett rikt insektsliv knutna till träden och den döda veden och därmed också gynnsamt för fågellivet, t ex hackspettar och andra insektsätare. Marken är brukningspåverkad, stenig och öppen till följd av att marken betats. Det västra skogsområdet består av lövblandad granskog med vissa naturvärden knutna till äldre träd, lövinslaget samt spridd död ved, främst av självgallrad björk. Kantzoner mot den öppna marken i öster och stranden mot älven ger brynvärden (kantonseffekt) som tillför kvaliteter och utrymme för större mångfald av arter. Längs stranden råder i stort sett avsaknad av strandlövskog utan den torra/friska stenbundna grandominerade skogen växer i stort sett ända ut mot vattnet. Även det västra området är stenigt men skogen relativt tät. Det finns en öppen yta inom skogsområdet i förlängningen från gårdsplanen. Enligt historiska kartor syns att en större del än idag var öppen brukad mark som idag vuxit igen och ingår i skogen.

Den öppna jordbruksmarken på holmen är betydelsefull då den inrymmer vissa värden viktig för biologisk mångfald. Det är främst i de ogödslade, betade eller lieslagna hagarna och ängarna som största delen av odlingslandskapets arter har sin förekomst. Många arter är beroende av de olika småbiotoperna som kan finnas i odlingslandskapet varpå kantzoner mot skogen och övergången mot strandbiotoperna bedöms vara särskilt betydelsefulla.

Vägförbindelsen till Löjtnantsbostaden kantas av en björkallé som berörs av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Åtgärder som kan skada naturmiljön kräver dispens från länsstyrelsen.

Förändringar

Jordbruksmarken undantas i detaljplanen för att bevaras och för att bibehålla utblickar som bedöms viktiga för platsens kulturmiljö enligt det antikvariska utlåtandet. Det östra skogsområdet lämnas i sin helhet utanför planområdet då det bedöms viktigt att bevara i sin helhet. Trots tydlig samhörighet med gårdsmiljön och därmed kulturmiljön bedöms skogsdungen bäst skyddas genom att ligga kvar i kommunal ägo tillsammans med jordbruksmarken. Skogsytan i västra delen av planområdet ianspråkats i detaljplanen och möjliggör utveckling för friluftsliv och camping [N], delvis i kombination med tillfällig vistelse [O]. Regleringen skapar flexibilitet inför framtida utveckling av verksamheten men styrker samtidigt bedömningen av att ytan i högre utsträckning än för gårdsetableringen runt Löjtnantsbostaden ska bibehålla träd och växtlighet. För att förtydliga detta regleras för de delar där inte byggrätt möjliggörs, att marken inte får hårdgöras [b₁] eller användas för parkering [n₁].

Ett genomförande av detaljplanen innebär inte någon större avverkning. Inom det västra området som möjliggör för friluftsliv och camping kan viss röjning komma att ske för att underlätta nyttjandet av skogsområdet och enklare byggnader kan komma att uppföras. Påverkan på Natura 2000-området (älven) bedöms

dock bli obefintlig eller mycket liten då ingen byggrätt möjliggörs inom 100-årsnivåns översvämningsszon (så när som på den yta där befintligt härbre finns idag) vilken bedöms vara den maximala teoretiska zonen för ekologisk interaktion med älven. Den reella nivån som kan betraktas som berörd strandzon bedöms dessutom vara lägre än så. De strukturer som ger naturvärden i området omfattas inte av något skydd och det bedöms inte heller finnas argument för att reglera dessa i detaljplanen.

Inga åtgärder avses genomföras av anslutningsvägen varför den biotopskyddade allén inte bedöms påverkas.

Offentlig och kommersiell service

I Råneå finns kommersiell service i form av dagligvaruhandel, restaurang och café samt offentlig service i form av förskolor, skola (F-9) och äldreboende. I centrala Råneå ca 1,5 km från planområdet finns ett utomhusbad med en 25 meters bassäng och tillhörande rutschbana och barnpool. I centrala Råneå finns även ett badhus som ligger i anslutning till en sporthall och Råneaskolan samt fotbollsplaner, en tennisbana och en ishockeyplan.

Trafik

Gatunät

Öster om planområdet löper Forsvägen som sedan ansluter till Sörforsvägen som leder in till centrala Råneå. Högsta tillåtna hastighet på Forsvägen är 30km/h. Planområdet angörs från grusväg i öst som driftas av kommunen och som ansluter till Forsvägen.

Det saknas trafikmätningar i området men trafikflödet till Andholmen bedöms generellt vara mycket begränsat. Skotertrafik förekommer på isen. Genomförandet bedöms inte generera några trafikökningar som bedöms vara betydande i sammanhanget.

Gång- och cykeltrafik

Ingen gång- eller cykelväg ansluter till planområdet. Oskyddade trafikanter samsas inom området med motorburen trafik. Då andelen motorburen trafik är mycket liten bedöms den inte utgöra någon risk för oskyddade trafikanter.

Kollektivtrafik

Länstrafiken i Norrbotten trafikerar Råneå. Närmaste busshållplats finns i centrala Råneå ca 1,2 km från planområdet.

Skotertrafik

Skoterled finns på isen, norr och söder om Andholmen. Fastighetsägaren ansvarar för eventuell anslutning och parkering för skoter vintertid.

Parkering

Det finns inget utpekade område för parkering inom planområdet men utrymme för parkering möjliggörs inom allmän plats gata. Parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten. I centrala Råneå finns utpekade parkeringsplats för besökare.

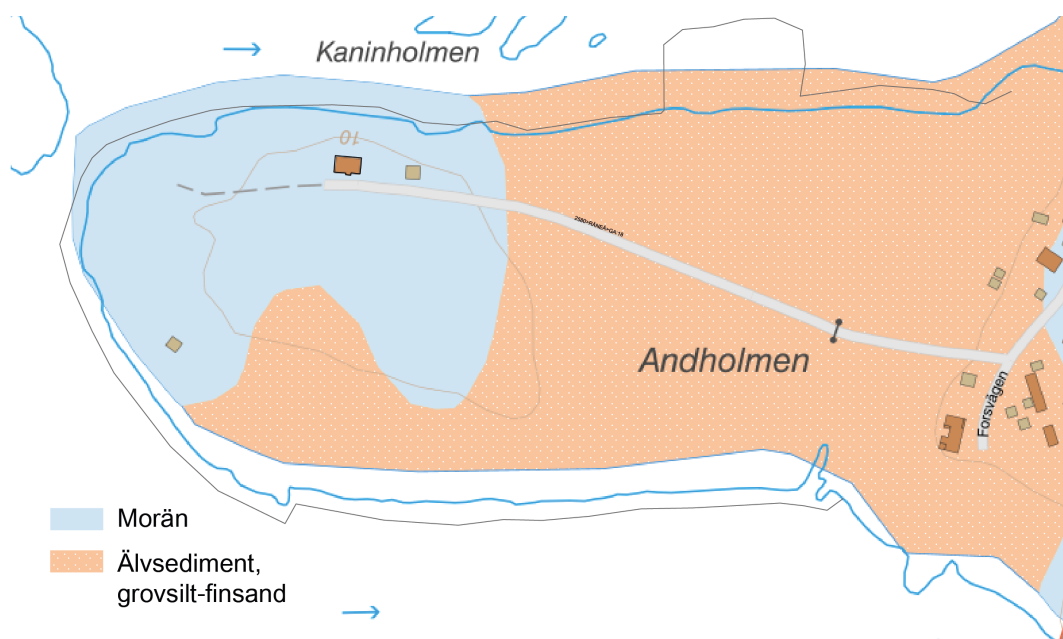
Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta, se figur 5, utgörs västra Andholmen av morän.

Områdets södra och östliga del utgörs av älvsediment bestående av grovsilt-finsand. Jordartskartan innebär inga exakta geologiska gränser utan utgör en ungefärlig illustration över vilken geologi som kan förväntas inom området. Holmen är lätt kuperad, höjdskillnaderna varierar från cirka 9 m ö h till 11 m ö h, med högsta punkt centralt på holmen.

Jordartskartan har inte bekräftats vid platsbesök och en geoteknisk undersökning har inte tagits fram i samband med detaljplanen. Marken bedöms översiktligt byggbar då planområdet sedan tidigare är bebyggt. I projekteringsskede och vid upprättande av bygghandlingar kan den översiktliga geotekniska bedömningen behöva kompletteras med objektanpassad utredning.



Figur 5. Markförhållandena på Andholmen. Planområdet markeras ungefärligt.

Markradon

Enligt markradonutredning från år 1987 bedöms Råneå vara låg till normalriskområde för radon. Inga särskilda åtgärder bedöms nödvändiga för att säkerställa byggbarheten i detaljplanen. Ny byggnad ska uppföras i linje med gällande normer för radonskydd.

Förorenad mark

Inga identifierade potentiella förorenade områden finns inom planområdet enligt länsstyrelsens databas för inventerade förorenade områden.

Risk för ras och skred

Ingen särskild risk för ras eller skred bedöms föreligga. Tillhörande Utvecklingsplan Råneå finns en miljökonsekvensbeskrivning där denna fråga också hanterats. Enligt översiktligt kartunderlag från SGI bedöms strandlinjen runtom Andholmen ha låg till potentiellt hög risk för eroderbarhet. Planområdet är sedan tidigare bebyggt och inga indikationer på att befintlig bebyggelse har påverkats av erosionsskador finns. I detaljplanen lämnas ett släpp längs strandlinjen på minst 30 meter vilket säkerställer att risk för påverkan minimeras.

Vattenförhållanden

Vattenområden

Runt planområdet i norr, väst och syd rinner Råneälv (WA24382948) och cirka 1km norr om planområdet, fågelvägen, ligger Rånträsket (WA92827706). Älven och träsket har, enligt VISS (Vatteninformationsystem i Sverige) måttlig respektive god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Vattenförekomsterna påverkas av miljögifter, morfologiska förändringar och kontinuitet samt flödesförändringar. Både Råneälv och Rånträsket omfattas av miljö kvalitetsnorm med mål att uppnå god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver samt kvicksilverföreningar. Vattenförekomsterna ingår i Natura 2000-område enligt art- och habitatdirektivet samt riksintresse för naturvård enligt 4 kap. 8 § miljöbalken.

Dagvatten

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten.

Fastighetsägaren ansvarar för avvattning av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Enligt SGU bedöms genomsläppligheten inom planområdet vara medelhög vilket baseras på kornstorleken hos jordarten i grundlagret men vars resultat är en starkt förenklad bild. Dagvattnet omhändertas lokalt genom naturlig infiltration och inom planområdet finns endast en liten del hårdgjord mark.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör ytterligare byggrätt vilket innebär att hårdgjord yta kan öka. Byggrätten omges av stora ytor natur samt Råneälven och dagvattnet bedöms även fortsättningsvis kunna omhändertas lokalt genom naturlig infiltration.

Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för snöhantering inom planområdet. Kommunen ansvarar för snöröjning av det omgivande gatunätet.

Hälsa och säkerhet

Transport av farligt gods och andra riskfaktorer

Inom, eller i anslutning till planområdet sker inga transporter av farligt gods.

Störningar

Då planområdet används som rekreationsområde är det många som tar sig genom området till fots. Fordonstransport till och från området sker sällan. Störningar till omgivningen i form av buller eller utsläpp som påverkar luftkvaliteten är därför mycket små.

Åtkomst räddningsfordon

Deltidsstation finns i Råneå. Räddningsfordon kan ansluta planområdet genom befintlig grusväg via Sörforsvägen och Forsvägen. Närmsta markbrandpost finns där planområdet ansluter Forsvägen, cirka 450 meter från Löjtnantsbostaden. Vid behov finns tankbilar att tillgå. Sommartid kan även älven nyttjas vid brandbekämpning med hjälp av pump.

En bebyggelsefri genomfart möjliggörs i detaljplanen genom **[prickmark]** för att möjliggöra räddningstjänstens framkomlighet och åtkomst inom planområdet. Inom planområdets västra del där både friluftsliv och camping samt tillfällig vistelse regleras möjliggörs småskalig bebyggelse och servicebyggnad. Enligt riktlinjer bör avståndet mellan uppställningsplats för brandbil och angreppsverk inte vara längre än 50 meter. Inom området finns en kortare sträcka grusväg som ansluter till den bebyggelsefria genomfarten som möjliggörs i detaljplanen för att möjliggöra räddningstjänstens åtkomst. Byggnadernas utformning och räddningstjänstens behov av räddningsväg beaktas vid bygg och markprojektering.

Vid anslutningen till Löjtnantsbostaden på holmen regleras en minst 10 meter bred passage för att säkerställa att väg inte riskerar att spärras av vid brand. Räddningsväg ska vara hårdgjord, med en körbar bredd om 3 meter och snöröjas när byggnaderna används.

Byggnaders utformning och räddningstjänstens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Risk för höga vattenstånd

Enligt MSBs (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) översvämningskartering utmed Råneälven, som togs fram år 2020, redovisas översvämningszoner vid 100-årsflöde, 200-årsflöde och beräknat högsta flöde (BHF) se figur 6. Stora delar av Andholmen påverkas av höga vattenstånd till följd av ett 100-årsregn. Vid BHF är det endast Löjtnantsgården, som står något upphöjd, och den trädbevuxna ytan öster om gårdstunet som inte bedöms översvämmas.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör utökad byggrätt som regleras med hänsyn till holmens översvämningssrisker. Luleå kommun har tagit fram riktlinjer för klimatanpassning som beskriver att markanläggningar, byggnader och övrig infrastruktur utformas översvämningssäkra minst 0,5 m över dagens högsta uppmätta vattenstånd i övriga vattendrag (däribland Råneälven). Bebyggelsen inom planområdet används för turistverksamhet och innebär inte stadigvarande vistelse. Höjdsättning ska beaktas i samband med nybyggnad för att skada på fastighet inte ska uppstå. Inga särskilda åtgärder bedöms nödvändiga för att säkerställa platsens lämplighet för det avsedda ändamålet.



Figur 6. Översvämningsszoner vid 100-årsflöde (grön linje), 200-årsflöde (blå linje) och beräknat högsta flöde (lila linje). Källa: MSB.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger utanför verksamhetsområde (VO) för kommunalt vatten och avlopp. Med hänsyn till att Råneälv utgör Natura 2000-område kan höga krav på skyddsnivå komma att ställas för avloppsanläggningen. Den befintliga enskilda avloppsanläggningen har ett nyttjandeförbud som träder i kraft ett år efter ägarbyte.

Till följd av att befintlig anläggning bedömts som bristfällig har kommunen utrett hur avloppsfrågan ska lösas på sikt. En enskild anläggning bedöms fortsatt vara att föredra då anslutning till kommunalt avlopp är kostsamt samt kräver ytterligare utredningar i form av kapacitetskontroll och projektering. Utredningen beskriver ett nuläge för den befintliga verksamheten och tar inte höjd för det förslag som detaljplanen nu medger.

Fastigheten har indraget kommunalt vatten. I dagsläget en enskild vattenledning som via förbindelsepunkt är kopplad till VO för vatten. Avståndet från förbindelsepunkt till uttagpunkt är relativt långt vilket innebär en del tryckförluster. Vattenspolande toalett samt bad, disk- och tvättinstallationer finns i

Löjtnantsbostaden.

Förändringar

Nytt avlopp ska uppnå miljöbalkens krav och Havs- och vattenmyndighetens riktlinjer. Senast ett år efter ägarbyte ska avlopp vara åtgärdat. Tillstånd för ny anläggning söks hos miljö- och byggnadsnämnden.

Beroende på vilken typ av verksamhet som uppförs kan den vara olika vattenkrävande. I samband med eventuell utbyggnad bör vattenanslutningen och avloppsanläggningen dimensioneras upp för att förbereda för en ökad kapacitet.

Inom områden reglerat med [**prickmark**] respektive [**korsmark**] ges undantag för uppförande av avloppsanläggning med största byggnadsarea 10 m².

Mangårdens tun är ett område reglerat med [**prickmark**] där avloppsanläggning ges undantag. För samma område gäller även varsamhetsbestämmelse för bevarande av tomtens karaktär vad gäller gårdstun mot söder [**k₄**]. Bedömning av utformning och placering av en eventuell avloppsanläggning inom detta område ska göras i bygglovsskedet med stöd av hänsynsregler i gällande lagstiftning.

Värmeförsörjning

Fjärrvärmenätet täcker delar av Andholmen men inte det aktuella planområdet. Uppvärmningssätt är genom elnät eller värmepump.

El-, tele- och IT-försörjning

Fastigheten är ansluten till elnät. Luleå energi är huvudman.

I dagsläget saknas fiberanslutning i området. Det är Lunet AB som äger, driftar och bygger ut fibernätet i Luleå.

Avfallshantering

Fastigheten är bebyggd och befintlig hantering av avfall finns. Med hänsyn till platsens särskilda karaktär kan det vara lämpligt att utforma avfallshantering med hänsyn till den befintliga miljön. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Luleå kommuns renhållningsföreskrifter.

Konsekvenser

Riksintressen och skyddade områden

- Riksintresse för naturvården (3 kap 6 § MB)

Råneälven omfattas av riksintresse för naturvård enligt Naturvårdsverkets beslut.

- Riksintresse för friluftsliv (3 kap 6 § MB)

Råne älvodalen omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt Naturvårdsverkets beslut.

- Riksintresse för Natura 2000-område (4 kap 8 § MB)

Råneälven är ett framstående exempel på skogsälv som särskilt väl visar natur- och kulturlandskapets utveckling, processer och ekologiska samband. Älven har en rik flora.

Inget av riksintressena bedöms påverkas negativt till följd av detaljplanen. Andholmen är utpekad som värdekärna för rekreation och friluftsliv. Detaljplanen syftar till att, med hänsyn till natur och kulturvärden, utveckla platsen på ett sätt som kan ge positiva förutsättningar för friluftslivet samt att allmänhetens tillgång till holmen ska tryggas och de rekreativa värdena bibehållas och ges förutsättningar att utvecklas.

Strandskydd

Det generella strandskyddet gäller, vilket innebär att 100 meter från strandlinjen är strandskyddad zon. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Inom strandskyddat område får inte åtgärder vidtas som strider mot strandskyddets syfte.

Strandskyddet upphävs för stora delar av planområdet (enligt figur 2) och bekräftar delvis rådande situation. Planområdet omfattar endast den del där verksamhet möjliggörs, odlings- och strandområden utelämnas. Upphävande av strandskyddet bedöms inte motverka syftet att trygga allmänhetens tillgång till strandlinjen samt bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Strandskydd beskrivs mer i detalj under avsnitt *Tidigare ställningstaganden - Strandskydd*.

Miljökvalitetsnormer

MKN för vattenförekomster och havsmiljön

Vattenförekomsternas ekologiska status påverkas av dagvatten samt av hur stor del av vattendragets närhet som är exploaterat eller på andra sätt påverkat av människor. Planområdet består till stor del av öppna naturområden vilket inte bedöms förändras nämnvärt till följd av detaljplanen. Mängden dagvatten bedöms därmed inte öka på ett betydande sätt. Föroreningsbilden bedöms inte heller påverkas negativt jämfört med idag.

Fastigheten har enskild avloppsanläggning som enligt tillsynsmyndighet ska ses över och förbättras. Dagvatten bedöms fortsatt kunna omhändertas genom naturlig infiltration. Påverkan på berörda vattenförekomster bedöms som obetydlig

eller mycket liten varför planförslaget inte bedöms påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas.

Miljömål

Syftet med de miljöpolitiska målen (*prop. 2004/05:150*), totalt 16 stycken är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Länsstyrelsen har uppdraget att samordna det regionala arbetet för att uppnå de svenska miljömålen. Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv, frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och miljön ska bli bättre. Länsstyrelsen följer också upp hur miljöarbetet går.

Länsstyrelsen i Norrbottens län har konstaterat att inget av miljömålen uppnås till 2020. Målen *Frisk luft* och *Bara naturlig försurning* är dock nära att nås. Ingen regional bedömning är gjord för målen *Begränsad klimatpåverkan*, *Skyddande ozonskikt* och *Säker strålmiljö*.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka något av miljömålen på ett betydande negativt sätt. Genomförandet bedöms kunna bidra positivt till att uppfylla målet om *Ett rikt odlingslandskap* genom att nyttja odlingslandskapet som en resurs för rekreation och friluftsliv, samt att möjliggöra destinationsutveckling på platsen och därmed underlätta att leva, bo och verka här. Detta bidrar även till målet om *Levande sjöar och vattendrag* genom strandskyddet som är viktigt inte bara för djur och växter utan även för allmänhetens möjlighet till friluftsliv och rekreation.

Kulturrehistoriskt värdefull miljö

Både området och den befintliga bebyggelsen bestående av mangård och härbret vid mangården bedöms ha kulturrehistoriska värden som bör bevaras, vilket säkerställs i detaljplanen. Andholmen bedöms tåla viss tillkommande bebyggelse medan holmen har låg tålighet mot förändringar av markens nyttjande och växtlighet i de olika delarna. Ny bebyggelse bör anpassas med hänsyn till mangården i volym och färgsättning för att bilda en gårdsmiljö som kan visa på hur det en gång kan ha sett ut. Vägen och allén bör inte brytas och utformningen av gårdstunet med avskildhet bör bevaras.

Detaljplanens bestämmelser, det antikvariska utlåtandet och kommunens utvecklingsplan för Råneå ska vara vägledande i bedömning av de kulturrehistoriska värdena.

Sociala aspekter

Utvecklingsplan för Råneå anger särskilt att Andholmen ska utvecklas som ett område för rekreation och friluftsliv. Möjligheter till anläggande av funktioner för det rörliga friluftslivet ska finnas. Bebyggelse inom planområdet har ett högt bevarandevärde vilket säkerställs i detaljplanen. Odlingsmarken bidrar i stor

utsträckning till att bibehålla det öppna landskapet och stärker även historiska samband. Genom planläggning vill kommunen säkerställa och bevara värden inför kommande försäljning, i syfte att trygga allmänhetens fortsatta tillgång till holmen. Utformningen av Andholmen ska gestaltas med stor hänsyn till områdets särskilda karaktär och miljö.

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till barn och ungas intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Detaljplanen möjliggör att Andholmens värden för rekreation och friluftsliv kan stärkas vilket bedöms positivt för boende i Råneå och besökare. Barn- och unga har inte särskilt involverats i framtagandet av detaljplanen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio år efter det datum planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Tidplan för genomförandet

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan avyttring av kommunal mark och fastighetsrättsliga förändringar genomföras.

Utbyggnad av bostadsenheter för uthyrning och verksamhetslokaler kommer sannolikt ske under en längre tid beroende på exploatör och inriktning på verksamhet.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats [GATA] som omfattar anslutningsvägen från Forsvägen till Andholmen. Kommunen äger och driftar gatan idag varför genomförandet inte bedöms innebära ytterligare konsekvenser.

För utbyggnad inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning innebär exempelvis avstyckning, fastighetsreglering, sammanslagning och klyvning av fastighet vilket regleras i fastighetsbildningslagen (1970:988). Fastighetsreglering hanteras av Lantmäteriet genom förrättning.

Detaljplanen möjliggör avstyckning av del av fastigheten Råneå 79:1.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som uppstår i samband med detaljplanens genomförande.

Gemensamhetsanläggningar

Befintliga

Infartsväg till Andholmen belastas av rättighet i form av gemensamhetsanläggning, Råneå GA:18. Detaljplanen reglerar infartsväg som allmän plats [GATA] med kommunalt huvudmannaskap. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer gemensamhetsanläggningen därför att upphävas genom lantmåteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen bekostar upprättande av detaljplan.

För övriga kostnader i samband med exploatering, till exempel projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten ansvarar och bekostar berörd exploatör/fastighetsägare. Detta inkluderar även kostnader för eventuell flytt av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor som härrör från exploateringen. Kommunen avser inte teckna exploateringsavtal.

Planavgift

Planavgift ska tas ut i bygglov.

Markinlösen och ersättningsfrågor

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

Tekniska frågor

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten ska berörda ledningsägare kontaktas för begäran om kabelanvisning i god tid innan planerade grävningsarbeten.

Alla ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Fastighetsägaren ansvarar för att avloppsvattnet hanteras enligt gällande lagkrav. Enligt det beslut som gäller för befintlig avloppsanläggning ska en ny avloppsanläggning vara iordningställd senast ett år efter ägarbyte.

Samråd/granskning

Efter samråd och granskning har inkomna synpunkter sammanställas i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande.

Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Sweco genom Karin Wilstrand och Johanna Smedberg tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och konsulter.

Antikvariskt utlåtande har tagits fram av Tyréns (2023-04-05).

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2023-10-04

Frida Lindberg

Planchef

Luleå kommun

Sigrid Segerström

Planarkitekt

Luleå kommun

Bilaga 1: Antikvariskt utlåtande