



LULEÅ KOMMUN

Planbeskrivning

Detaljplan för del av centrum, Råven 20

Dnr: KLF2023-1271

Luleå kommun Norrbottens län



GRANSKNINGSHANDLING

2025-09-04

Innehållsförteckning

Inledning	3
Bakgrund, syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Planprocessen	4
Handlingar	4
Tidigare ställningstaganden	5
Planer	5
Strandskydd	7
Miljökvalitetsnormer	7
Mellankommunala förhållanden	7
Bedömning av betydande miljöpåverkan	7
Förutsättningar och förändringar	8
Naturmiljö	8
Bebyggelse	8
Stadsbild	19
Offentlig och kommersiell service	20
Trafik	20
Tillgänglighet	21
Markförhållanden	22
Teknisk försörjning	26
Konsekvenser	26
Riksentressen och skyddade områden	26
Miljömål och miljökvalitetsnormer	27
Kulturmiljö	27
Hälsa och säkerhet	28
Genomförande	33
Organisatoriska frågor	33
Fastighetsrättsliga frågor	33
Ekonomiska frågor	33
Medverkande i projektet	34

Inledning

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Planens huvudsakliga syfte är att pröva förutsättningarna för en ändamålsenlig markanvändning, samt en på- och ombyggnad av befintlig byggnad på fastigheten Råven 20.

Idag används byggnaden för hotell, kontor och handel. Gällande detaljplan tillåter bostäder. Detaljplanen syftar till att enbart planläggas för centrum [C].

Befintliga byggnader mot Storgatan och Skeppsbrogatan är 6 våningar.

Planförslaget innebär att del av byggnaden mot Storgatan byggs på med en restaurangdel samt möjlighet till takterrass. Planen möjliggör likaså för takterrass på befintlig byggnadsdel mot Skeppsbrogatan. På innergården mellan Storgatan och Skeppsbrogatan föreslås del av den nuvarande byggnaden i en våning byggas på med fyra våningar samt en innergård.

Plandata

Planområdets läge och areal

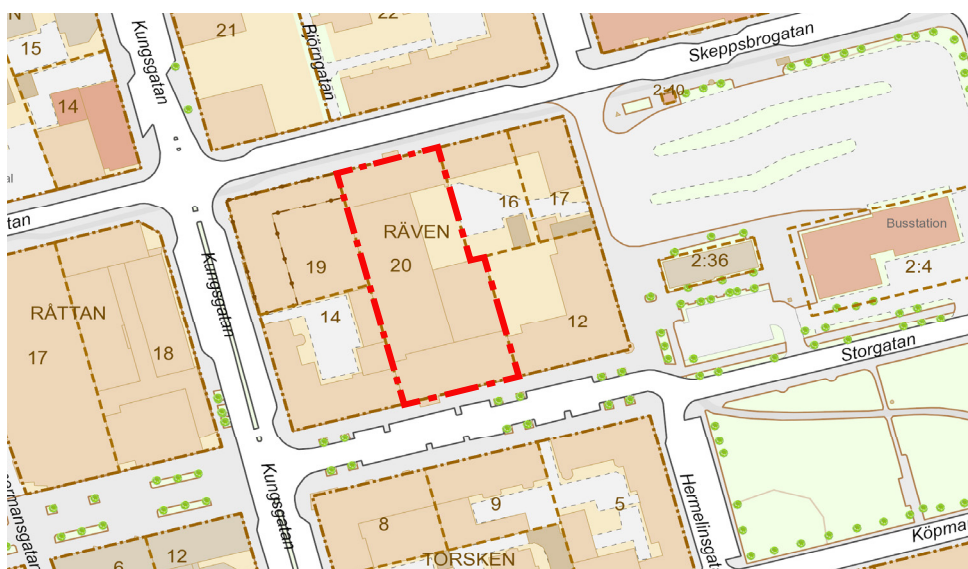
Planområdet är beläget i Luleå centrum och är cirka 0,30 hektar stort.

Detaljplanen omfattar fastigheten Råven 20.

Planområdet avgränsas av Storgatan i söder och Skeppsbrogatan i norr. En mindre del av Storgatan och Skeppsbrogatan är med i planområdet. På östra sidan om planområdet finns fastigheterna Råven 16, 17 och 12. På västra sidan om planområdet finns fastigheterna Råven 14 och 19.

Markägförhållanden

Fastigheten Råven 20 ägs av Galären i Luleå AB. Innerstaden 2:1 ägs av Luleå kommun.



Planområdet markerat i rött.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med så kallat standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900), 5 kap. Standardförfarande används om detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan, om den inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och om den inte antas leda till betydande miljöpåverkan. Detaljplanen samråds med en begränsad samrådsrets.

Tidplan

Detaljplanen har ställts ut för samråd under andra kvartalet år 2021. Enligt preliminär tidsplan bedöms planen ställas ut för granskning under kvartal 3 år 2025. Detaljplanen bedöms preliminärt antas under kvartal 4 år 2025 eller kvartal 1 år 2026.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser och illustration.
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse

Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen och illustrationskartan utgör komplement till plankartan och planbestämmelserna, men saknar egen rättsverkan.

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Utredningar som bifogas

- Kv Räven 20 Trafikbuller, 2020-06-30, rev 2021-03-09 (Tyréns AB, 2020)

Övriga utredningar (som inte bifogas)

Dessa handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida fram till dess att planen vinner laga kraft.

- Antikvariskt utlåtande kv Räven i Luleå, 2019-04-18 rev 2022-01-25 (Rat&Dragon, 2019)
- Provtagning av inomhusluft, 2019-07-25 (EFKAB, 2019)
- PM Provtagning av Porgas Räven 20, 2023-06-22 (WSP, 2023)
- Konceptuell modell, 2025-06-11 (WSP, 2025)

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplan 2020

Enligt gällande översiktsplan ska Luleå centrum förtätas och få ett ökat antal invånare. Inom planområdet föreslås bebyggelsen omfatta 4–5 våningar och maximalt 10–12 våningar för enstaka projekt.

Aktuellt planförslag bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

Utvecklingsplan Centrum (under framtagande)

En precisering av ställningstagandena i översiktsplanen är under framtagande inom det pågående arbetet med utvecklingsplan för Luleå centrum (UP Centrum). I samrådsversion av UP Centrum anges att fler människor ska bo och jobba i Luleå centrum. Utbyggnad och förtätning ska möjliggöra nya bostäder och arbetsplatser. Stadens kulturmiljöer ska bevaras, nyttjas och utvecklas. Butiker, caféer och restauranger ska prägla stadsrummet på markplan, vilket ger ljus och liv som bidrar till trygghet. Luleå ska formas för ett hållbart resande. Fler ska kunna leva och arbeta centralt samtidigt som klimatpåverkan, buller och luftföroreningar ska minskas. Gående, cyklande och bussåkande ges företräde med prioriterad kollektivtrafik, utbyggt cykelvägnät och fler gångstråk.

Aktuellt planförslag bedöms vara förenligt med samrådsförslaget i UP Centrum.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Plannr	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
A070	25-LUL-A70	Stadsplan för Luleå stad betr. kvarteren Vargen, Tigern, Vesslan, Illern, Lejonet m.fl.	1946-03-29
PL140	25-P96/20	Detaljplan för del av innerstaden, Råven 19	1994-10-11

Gällande detaljplan *Stadsplan för Luleå stad betr. kvarteren Vargen, Tigern, Vesslan Illern, Lejonet m.fl.* (A070) tillåter markanvändning för bostadsändamål. Detaljplanen reglerar högsta våningshöjd till fyra.

Denna byggrätt tillåts i kvarterets delar som ligger ut mot Skeppsbrogatan och Storgatan. Inne i kvarteret, på innergården, begränsas möjligheter till att bebyggas med både prick- (mark som ej får bebyggas), kors- (mark för mindre gårdsbyggnader) och cirkelmark (mark för terrass- och gårdsöverbyggnader).

För att säkerställa den markanvändning [C] och utökad byggrätt i enlighet med aktuellt planförslags syfte krävs en ändrad detaljplan. Planen avser inte längre att tillåta bostäder [B] i enlighet med gällande detaljplan, och har därför plockats bort i aktuellt planförslag.

Planen (A070) kommer i delar upphävas i och med att den nya detaljplanen får laga kraft.

[illegible]

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden avser att besluta om antagande av planen under förutsättning att inga betydande avvikelser har skett från uppdragsbeskrivning/planuppdrag.

Planområdet berörs av följande riksintressen:

- Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en negativ påverkan på riksintressenas värden.

Strandskydd

Generellt strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen enligt miljöbalken 7 kap. 14 §. Planområdet ligger mer än 100 meter från strandlinjen och berörs därför inte av strandskyddsbestämmelserna.

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 luftkvalitet och vattenkvalitet. Luleå kommun omfattas inte av den framtagna miljökvalitetsnormen avseende omgivningsbuller.

Planområdet ligger i anslutning till Skurholmsfjärden. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon statusförsämring i recipienten eller någon negativ påverkan på möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen god ekologisk och kemisk status.

Detaljplanens genomförande bedöms heller inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft eftersom ingen till mycket liten trafikökning är att vänta.

Mellankommunala förhållanden

Detaljplanen berör inga mellankommunala förhållanden.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Kommunen ska enligt 6 kap 5 § MB undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap 6 § MB 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 § MB.

Kommunens bedömning

Kommunens sammanvägda bedömning är att detaljplanen kan komma att påverka flera aspekter, men att dessa inte är av sådan storlek eller karaktär att en betydande miljöpåverkan kan riskeras. Förslaget som prövas i detaljplanen innebär en förtätning av innergård samt ut mot Storgatan vilket kan innebära földeffekter på omgivningen, varvid frågor såsom stadsbild, skuggnings- och insynspåverkan ska studeras vidare. Dagvatten och eventuella mark- eller vattenföroreningar likaså. Påverkan på samt hur planen ska förhålla sig till intilliggande kulturhistorisk intressant bebyggelse ska studeras särskilt. Kommunen bedömer därmed att en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6 kap 11 och 12 §§ inte ska upprättas.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har i ett yttrande daterat 2019-04-26 delat kommunens bedömning, att planens genomförande inte kan innebära risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att planarbetet kan bedrivas utan miljökonsekvensbeskrivning.

Beslut

En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats.

Förutsättningar och förändringar

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

Naturmiljö

Hela planområdet har varit bebyggt sedan 1800-talet. Marken är i sin helhet bebyggd eller hårdgjord. Inom planområdet finns små möjligheter att tillskapa större ytor för vegetation i markplan. Planförslaget innebär att en innergård och takterrasser med möjlighet till plantering iordningställs samt att en mindre yta för dagvattenmagasin möjliggörs.

Bebyggelse

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag kontor, handel och hotellverksamhet. Under hela fastigheten Råven 20 finns ett underjordiskt garage. Befintliga byggnadsdelar inklusive det underjordiska garaget uppfördes på 1960-70-talet. I samband med detta grävdes fastigheten ur. Byggnaderna har genomgått omfattande fasadrenovering framförallt mot Storgatan. Mot Storgatan och Skeppsbrogatan är bebyggelsen fyra och fem våningar hög. På innergården finns en byggnad i en våning genom hela fastigheten som binder samman de två byggnaderna mot gatan. Mot Storgatan och Skeppsbrogatan har större burspråk tillförts byggnaden under senare tid. Burspråken har en lutning om cirka 7 grader från fasad med start 1,8 meter från fasadlinjen. Fasad mot Storgatan är i mörk sten med en vertikal karaktär. Fasad mot Skeppsbrogatan är i ljus tegel med en horisontell karaktär.

Omgivande kvarter består av typisk innerstadsbebyggelse med byggnader placerade i fastighetsgräns, små innergårdar och används ofta för handel och kontor, men även en del bostäder. Byggnadshöjderna är cirka 4–5 våningar.

Markanvändning

Aktuellt planförslag möjliggör att hela fastigheten Råven 20 får användningen centrum [C]. För delar av planområdet som sticker ut över befintlig gatumark regleras området med [(C1)] och [(C2)] som tydliggör att områden avser yta ovan marknivå. I bestämmelsen tydliggörs även i vilken höjdnivå över nollplan som markanvändningen gäller.



Planområde markerat i rött.

Med användningen centrum [C] avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt, eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butik, kontor, restaurang, hotell, samlingslokaler samt annan service. Befintlig användning av majoriteten av planområdet är hotell och avses fortsatt bedrivas som huvudsaklig markanvändning inom planområdet.

Inom användningen bedöms tillfällig vistelse avseende hotellverksamhet i form av long-stay inrymmas. Syftet med longstay-verksamheten är att vara ett komplement till befintlig hotellverksamhet och bedrivas inom ramen för den verksamheten. Verksamhetens art, omfattning och omgivningspåverkan bedöms för long-stay vara densamma som för annan hotellverksamhet inom planområdet. Long-stay verksamheten bedöms inom ramen av detta vara boende av tillfällig karaktär.

Nuvarande markanvändning i gällande detaljplan är bostäder. Nuvarande planförslag möjliggör enbart för hotellverksamhet då bostäder inte längre är aktuellt.

Endast lokaler för centrumändamål samt trapphusentreér får finnas i bottenvåning på byggnaders sida vänd mot huvudgata. Med centrumändamål avses användning av mer allmänt tillgänglig, exempelvis restaurang eller butik och som inte rum för tillfälligt boende.

Detta säkerställs via egenskapsbestämmelse f4. Syftet är att värna om stadslivet mot både Storgatan och Skeppsbrogatan.

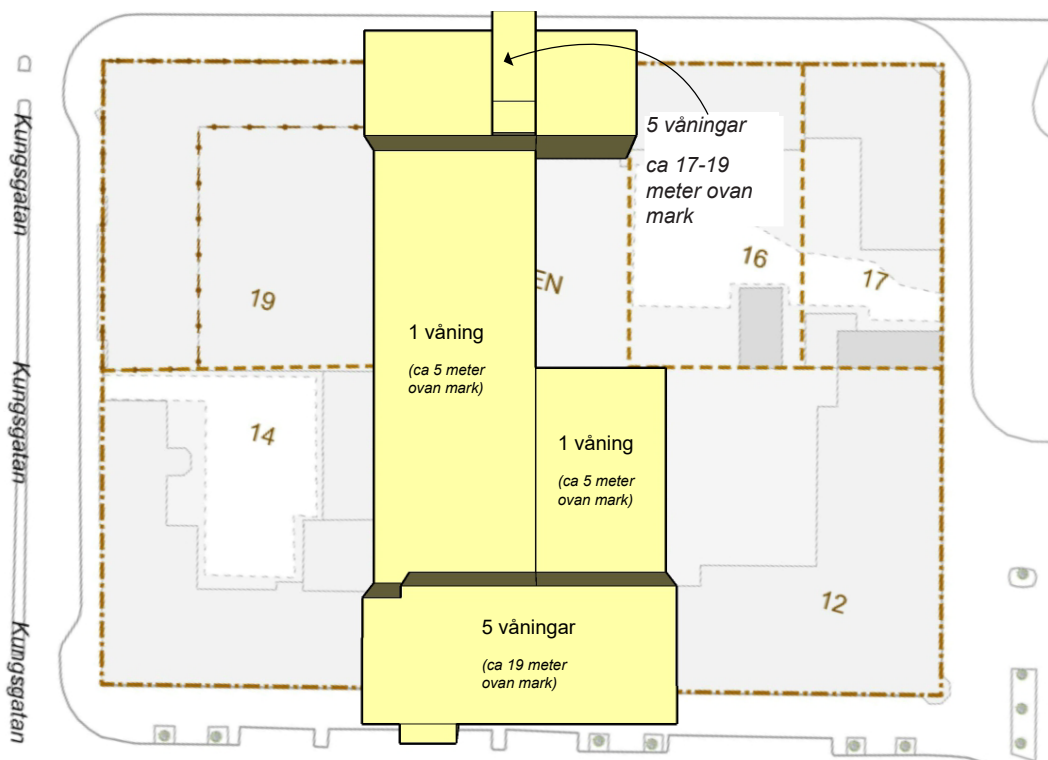
Byggrätt

Detaljplanen möjliggör för en påbyggnad med en våning på del av befintlig byggnad mot Storgatan. Detaljplanen möjliggör också för en påbyggnad med

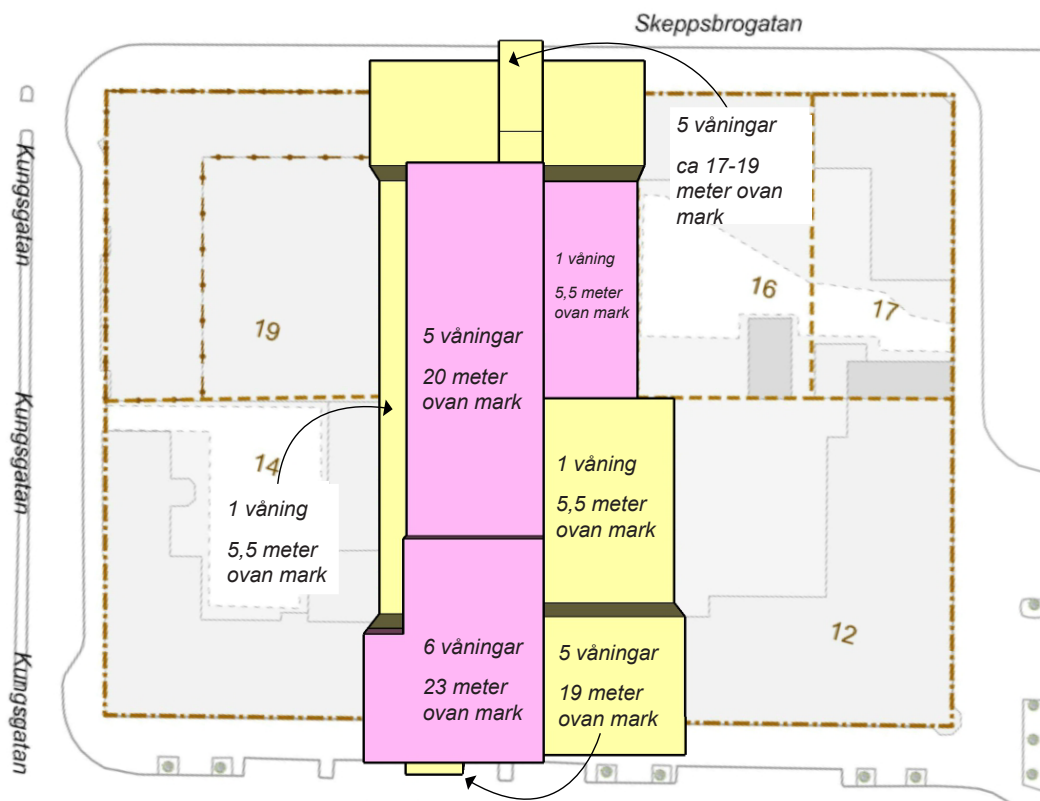
fyra våningar på befintlig byggnad inne i kvarterets västra del. Inne i kvarterets östra del möjliggör detaljplanen att den öppna ytan byggs på med en våning (schakt eller fyllning är inte aktuellt). Detta med syfte att skapa en sammanhållande utemiljö i kvarterets östra del. Planförslaget innebär ingen förändring av byggrätt för planområdets norra del mot Skeppsbrogatan.

I aktuellt planförslag regleras byggrätten inom fastigheten genom högsta nockhöjd där byggnader utan takterrass avses uppföras. Där takterrass möjliggörs regleras höjden med högsta byggnadshöjd.

Befintliga burspråk regleras genom egenskapsbestämmelse f₅ som anger att minsta fria höjd mellan underkant byggnad och gata ska vara 3,5 meter. Fasad på burspråk ska uppföras med maximal vinkel om 7 grader från 1,8 meter ut från fasadlinje. Syftet med bestämmelsen är att säkra fri passage för gatuutrymmet samt att reglera burspråkets nuvarande form. Bestämmelserna omfattas av parentes på plankartan för att tydliggöra att de avser yta ovan marknivå.



Räven 20 befintliga byggnadshöjder (ej inmätt).



Räven 20 byggnadshöjder vid genomfört planförslag. (gult = befintlig byggnadshöjd, rosa=tillkommande byggrätt)

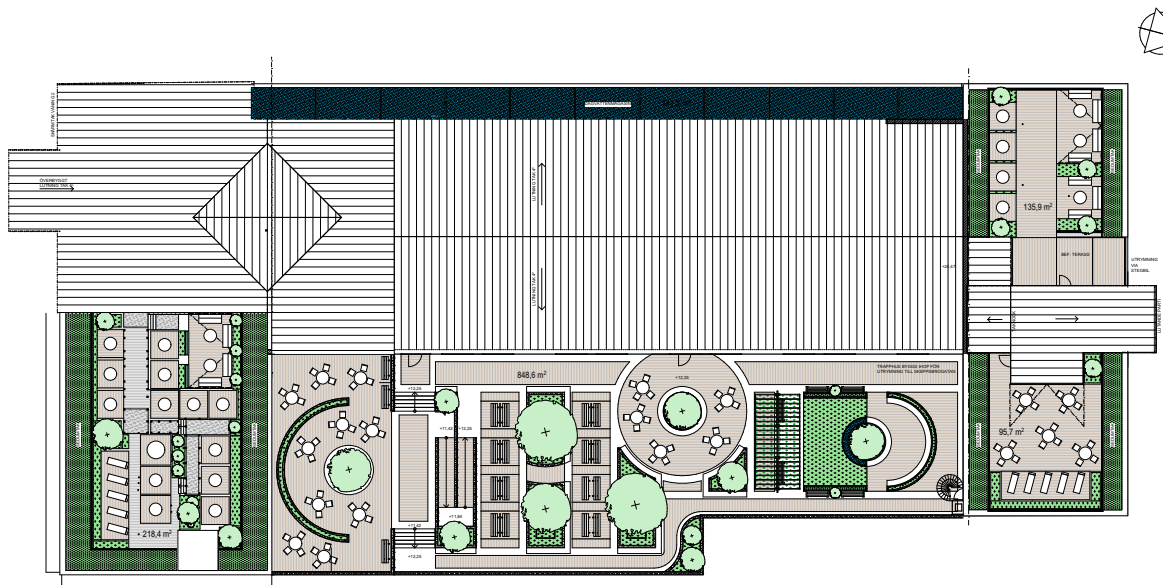
Innergård och takterrasser

Mot Storgatan samt Skeppsbrogatan möjliggörs att takterrass kan anläggas på del av befintlig byggnads tak. Ovanpå innergård möjliggörs även takterrass. Detta regleras i detaljplan med egenskapsbestämmelse (f_2 och f_3).

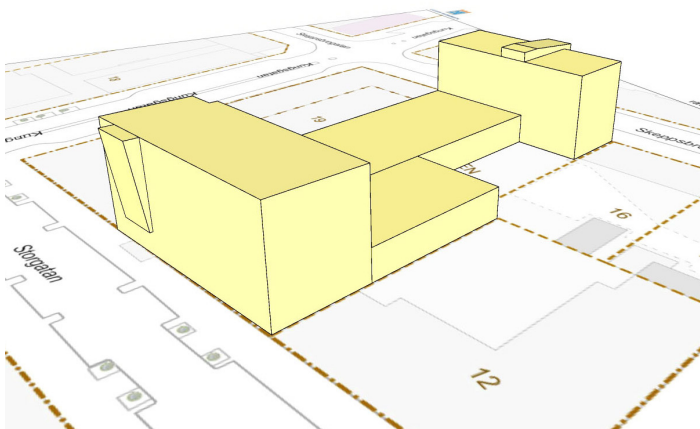
Friyta tillhörande planområdets möjliga användning [C] kan lösas på innergården. Denna friyta uppförs på ett nytt upphöjt bjälklag ovanpå befintlig byggnadsdel och obebyggd (asfalterad) yta för sophantering. Takterrassen som föreslås placeras indragen minst 1,5 meter från fastighetsgräns är väl tilltagen och har goda möjligheter att uppföras för såväl sociala möten, avskildhet samt lek. Innergården regleras i detaljplanen genom att byggnadsarea och byggnadshöjd begränsas.

Nedan ses illustration över befintliga byggnader på Räven 20 samt vad detaljplanen syftar till att möjliggöra (tillkommande byggrätt samt terrasser).

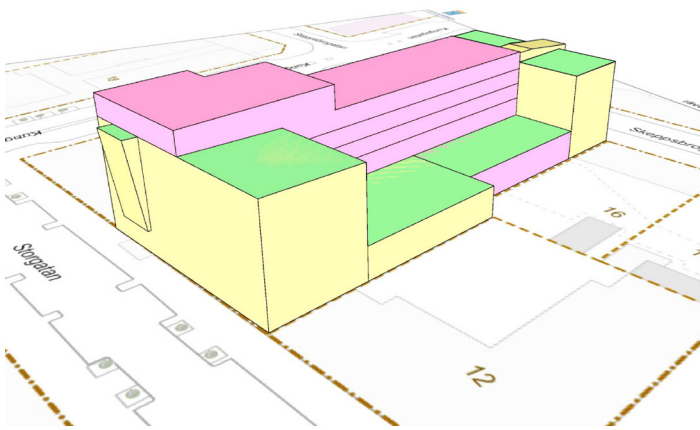
Fotomontagen syftar till att illustrera hur en påbyggnad av byggnad mot Storgatan kan komma att se ut utifrån två vyer längs med Storgatan.



Takterrasser samt innergård illustreras. Takterrasser möjliggörs på befintligt tak både på byggnad mot Storgatan samt Skeppsbrogatan. Innegård möjliggörs på upphöjt bjälklag en våning upp från befintlig marknivå.



Räven 20 befintliga byggnadshöjder.



Räven 20 byggnadshöjder vid genomfört planförslag. (gult = befintlig byggnadshöjd, rosa=tillkommande byggrätt, grönt=takterrass)



Illustration, påbyggnad Råven 20, vy från Floras kulle.



Illustration, påbyggnad Råven 20, vy från Gula paviljongen.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Historik

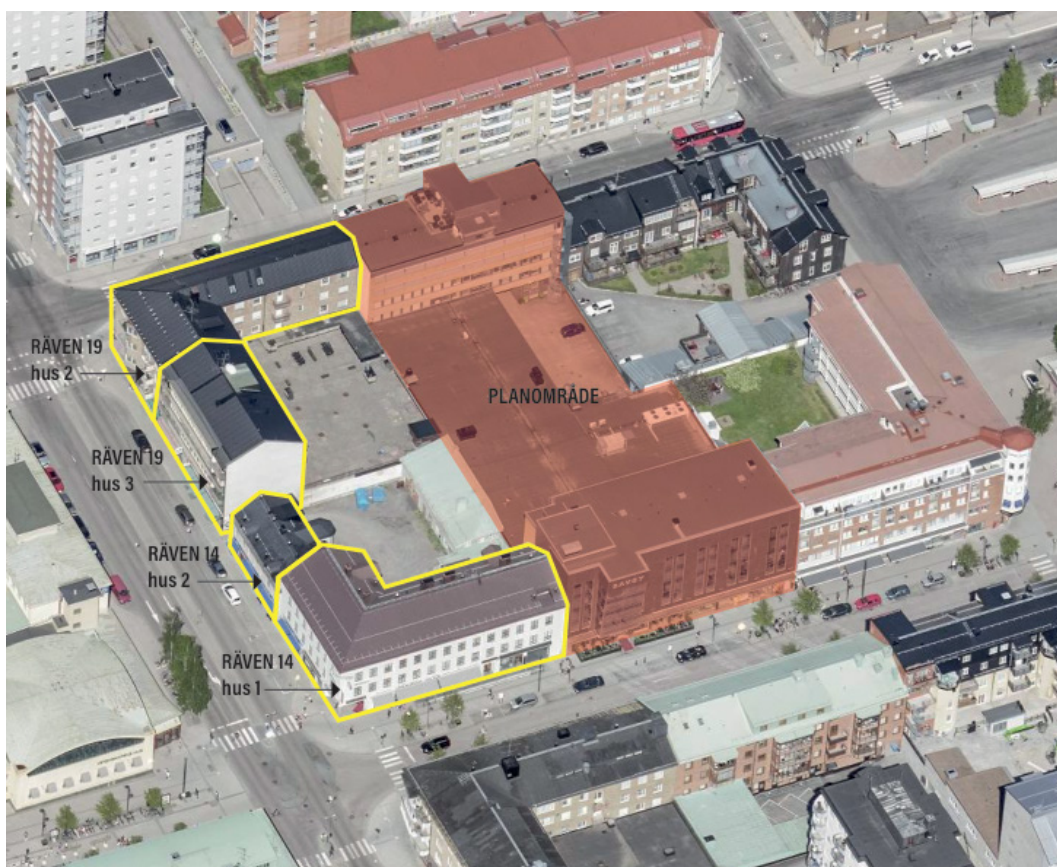
Planområdet ligger längs med Storgatan i Luleå centrum. Luleå centrum är framförallt format av den stadsplan som upprättades efter stadsbranden 1887. Den nya stadsplanen hade en rätvinklig rutnätsstruktur med i huvudsak tre olika gatubredder. Syftet med de bredare gatorna var att fungera som brandgator med dubbla trädrader. De skulle också ge ljus och luft till den trånga, mörka stadskärnan samt rymma den infrastruktur som behövde byggas ut för vatten, avlopp och energi.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Enligt kommunens bebyggelseinventering från 2015-2016 finns det kulturhistoriskt värdefulla byggnader angränsande till planområdet i väster.

På fastigheten Råven 14 finns byggnader som är utpekade som särskilt kulturhistoriskt intressanta. På fastigheten Råven 19 finns både kulturhistoriskt intressant byggnad samt byggnader som identifierats som tidstypiska.

Inom ramen för aktuellt planuppdrag har ett särskilt antikvariskt utlåtande upprättats för att redovisa hur planförslaget påverkar kulturmiljön och de kulturhistoriska värdena på de angränsande fastigheterna.



Byggnader med utpekade kulturmiljövärden i bebyggelseinventering 2015-2016. Planområde markerat i rött.

Räven 14 hus 1 (Särskild kulturhistoriskt intressant)

Hus 1 på Räven 14 är placerad i fastighetsgräns mot Kungsgatan och Storgatan och är sammanbyggd med byggnad på Räven 20 (planområdet) i öst. Byggnaden är uppförd i tre våningar, i ljus puts med ett sadeltak i bandtäckt plåt.

Byggnaden är uppförd under 1930-talet när den tidigare bebyggelsen brann ner. Den har en central plats i stadsbilden där det enkla formspråket, tydliga fönsterraxeln, putsfasaden och de omsorgsfullt arbetade entréerna är uttryck för klassicismen. Volym och proportioner är idag bevarade. Byggnaden har ett tydligt miljövärde med en central plats i stadsbilden och som företrädare för en arkitektonisk stil.

Räven 14 hus 2 (Särskild kulturhistoriskt intressant)

Hus 2 på Räven 14 är placerad i fastighetsgräns mot Kungsgatan och sammanbyggd med hus 1, Räven 14. Byggnaden är uppförd i två våningar, i ljus plåt med ett sadeltak i bandtäckt plåt med två tydliga takkupor mot Kungsgatan.

Huset byggdes under 1800-talets andra hälft, ursprungligen med putsfasader och enkla detaljer som listverk och dekoration. Anmärkningsvärt är husets träfönster och takkupor. Den låga volymen och de äldre detaljerna berättar om ett äldre samhälle med byggnadens funktion som butik och bostad. Det är troligtvis enda byggnaden i Luleå stad som minner om byggnadssätt och butiksversamhet och som fortsätter brukas. Entréerna till butikerna tillkom senare, men är väl utformade och omsorgsfullt uppförda i trä. Byggnaden med dess volym och detaljer gör den anmärkningsvärd i sin lilla skala vilket är påfallande tydlig i sin nuvarande miljö.



Räven 14, hus 1.



Räven 14, hus 2.

Räven 19 hus 2 (Kulturhistoriskt intressant)

Hus 2 på Räven 19 är placerad i fastighetsgräns mot Kungsgatan och Skeppsbrogatan och är sammanbyggd med hus 3 på Räven 19 och byggnad på Räven 20 (planområde).

Byggnaden är uppförd i fyra våningar, i tegel, låglutande sadeltak i tegelimiterad plåt samt balkonger och burspråk.

Byggnaden uppfördes omkring 1940 i modernistisk stil. Byggnaden är välbevarad där de kantiga burspråken med balkonger, garageinfart med överljusfönster i trä och den tandade frisen i takfoten är anmärkningsvärd.



Räven 19, hus 2.

Räven 19 hus 3 (Tidstypisk)

Hus 3 på Räven 19 är placerad i fastighetsgräns mot Kungsgatan och sammanbyggd med hus 2 på Räven 19. Byggnaden är uppförd i fem våningar, i tegel och låglutande sadeltak.

Byggnaden är uppförd i början av 1960-talet i ett intressant arkitektoniskt modernistiskt formspråk. Horisontella partiet med fönsterrader är mer framskjutande och avslutas med något indragna balkonger. De två första våningarna har en underordnad betydelse. Trots förändringar har byggnaden kvar sin ursprungliga lekfulla karaktär och anmärkningsvärt är flera originaldetaljer med butikernas pelare, kopparplåt längs fasaden, träpanel i entréerna med mera.



Räven 19, hus 3.

Efter samråd har ett kompletterande antikvariskt utlåtande (Kv Räven i Luleå, Antikvariskt utlåtande, Rat & Dragon 2022-01-25) tagits fram, fortsättningsvis kallat "utlåtandet". Detta för att kunna svara på frågor om kvarterets tålighet även för kvarterets östra del, innefattande Räven 12, 16 och 17. Utlåtandet ger även förslag på hur negativa effekter på befintliga kulturmiljövärden och kvarterets karaktär kan minskas.

Slutsatserna i utlåtandet är att det som ger minst påverkan på samtliga av kvarterets befintliga byggnader, kvarterets karaktär och stadsbilden som helhet är en minskning av föreslagen byggnadsvolym med två våningar eller mer. Utlåtandet visar dock att det även finns andra sätt att minska negativ påverkan, såsom att använda andra av de arkitektoniska förhållningssätt som tidigare använts i kvarteret. Tidigare ny bebyggelse har tillåtits vara samtida och med en egen arkitektonisk kvalitet, samtidigt som det gjorts anpassning till befintlig bebyggelse.

Exempel på detta är indraget översta våningsplan och anpassning av fasad-liv längs gatorna. I utlåtandet lyfts bland annat att minskad påverkan även fås genom att låta den föreslagna utformningsbestämmelsen (f1) gälla för hela den byggnadsvolym som går genom kvarteret. Detta eftersom en enkel och neutral utformning av fasader gör att den fond som skapas lättare kan läsas bort av betraktaren. Befintliga byggnader och stadsbilden kommer då att störas i något mindre omfattning.

Utifrån utlåtandet bedöms planförslaget innebära negativ påverkan på kulturmiljövärden inom kvarteret, men genom att skapa en fond som lättare kan läsas bort av betraktaren anses den negativa påverkan inte bli betydande. Planbestämmelsen [f1] har därför justerats på plankartan och i planbeskrivningen för att gälla både åt öster och åt väster inom den centrala byggrätten.

Räven 12

På platsen fanns tidigare ett äldre trähus där konsums restaurang fanns. Befintlig byggnad är ett hörnhus som ytterligare markeras genom ett hängande hörntorn. Arkitektoniskt finns inslag av postmodernism då byggnaden "lånat" flera historiska arkitektoniska element. Exempelvis hörntornet som är vanligt förekommande i det sena 1800-talets byggande och återfinns på flera byggnader från den tiden i centrala Luleå, tex i Kv Orren och Kv Gösen (Stationsgatan-Hermelinsgatan).



Räven 12

Räven 16

Räven 16 byggdes 1939. Den ursprungliga arkitektoniska karaktären är till stora delar kvar till exempel vad gäller fönstersättning och volym. Gårdssidan är mer förändrad.



Räven 16

Utformningsbestämmelser kopplat till kulturmiljö

För att värna och ta hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen intill planområdet regleras del av planområdet med utformningsbestämmelse.

På den tillbyggnad som föreslås på innergården ska fasader mot väst och öst utföras i tegel i en enhetlig ljus kulör f_1 . En del av fasaderna kommer synas från Kungsgatan i ett släpp mellan byggnaderna.

Stadsbild

Bebyggelsen i Luleå centrum uppvisar en stor variation i ålder, placering på tomten, material, höjder och färgsättning. Det vanligaste mönstret i centrum har varit att placera byggnader längs med gatan i fastighetsgräns, men mängder av undantag finns.

Storgatan är ett viktigt handelsstråk, gågata samt mötesplats och därmed en mycket viktig allmän plats i Luleå centrum. Gatan är 24 meter bred och bilfri mellan Kungsgatan och Nygatan. Bebyggelsen längs med Storgatan är ca fyra till sex våningar hög ofta med den översta våningen indragen. Ålder, material och färgsättning varierar stort.

Planförslaget innebär att en mindre del av bebyggelsen längs med Storgatan möjliggör påbyggnad med en våning. Det befintliga burspråket har dock begränsats till befintlig höjd, dock med möjlighet att anlägga takterrass ovan. Byggnadshöjd, utformning och gestaltning påverkar hur gaturummet längs med Storgatan upplevs. Det är särskilt viktigt att värna den allmänna gatan längs med Storgatan då mycket folk rör sig och vistas här.

Offentlig och kommersiell service

Fastigheten Råven 20 angränsar till Storgatan (Luleås huvudsakliga handelsstråk) samt mot Skeppsbrogatan. Detta innebär att kvarteret är väl försörjt med kommersiell service av alla slag. Inom planområdet finns det redan i nuläget kommersiell service i form av matvarubutik m.m. Planförslaget möjliggör fortsatt förekomsten av kommersiella lokaler på Råven 20 och planens genomförande innebär ett tillskott på lokalyta på fastigheten.

Trafik

Gatunät

Planområdet angränsar mot Storgatan som har en gatubredd om 24 meter och mot Skeppsbrogatan som är 18 meter bred.

Gång- och cykeltrafik

Storgatan är Luleås största fotgängarstråk och gågata. Storgatan är delvis bilfri. Närmast planområdet längs med Storgatan finns trottoarer på bägge sidor. Skeppsbrogatan norr om planområdet är försedd med trottoarer på bägge sidor samt cykelbana på dess södra sida. Planförslaget innebär ingen förändring av någon av dessa två intilliggande gator. Tillgängligheten till planområdet för gång- och cykeltrafikanter bedöms vara god.

Biltrafik

Planområdet gränsar till Skeppsbrogatan i norr, och Storgatan i söder. Tillgängligheten till planområdet är god. Trafikmängder redovisas nedan.

<i>Vägavsnitt</i>	<i>ÅDT Nuvarande</i>	<i>ÅDT Prognosåret 2040</i>	<i>Andel tung (%)</i>	<i>Hastighet (km/h)</i>
<i>Skeppsbrogatan (Kungsgatan - Hermelinsgatan)</i>	2331	2400	7,0	30
<i>Kungsgatan (Skeppsbrogatan - Magasingatan)</i>	7283	7400	3,0	30
<i>Storgatan (Kungsgatan - Hermelinsgatan)</i>	2295	2400	3,0	30

Fastigheten angörs via Skeppsbrogatan och nedfart till underjordiskt garage. Alla varutransporter till fastigheten sker via Skeppsbrogatan.

Planens genomförande bedöms inte innebära någon märkbar ökning av trafiken på Skeppsbrogatan, i och med att den tillkommande exploateringen inom planområdet enbart möjliggör för centrumverksamhet.

Kollektivtrafik

Direkt öster om kvarteret där planområdet ligger finns Luleå busstation och Luleå järnvägsstation. Flera busshållplatser för både lokal- och regional buss- trafik finns längs med Skeppsbrogatan. Planområdet har goda förhållanden för kollektivtrafik, både lokalt, regionalt samt nationellt.

Parkering

Utanför planområdet på Storgatan finns gatuparkering samt taxiangöring.

Inom fastigheten finns 61 bilparkeringsplatser i nedgrävt parkeringsplan. Parkeringsberäkningen har genomförts 2019-04-01. Av dessa 61 nyttjas 41 platser till verksamheter inom fastigheten. 16 platser hyrs ut till andra externt och det finns 4 lediga platser.

Huvudprincipen i parkeringsnormen är att all parkering för boende och verksamheter ska ske inom den egna fastigheten. Avsteg från gällande parkeringstal för bil kan vara möjligt till exempel om det aktuella området har en särskilt gynnsam lokalisering, med avseende på möjligheten att gå, cykla eller åka kollektivt, om det finns en bilpool, uppvärmda cykelgarage eller en parkerings- och resepolicy som gynnar ett hållbart resande. Planområdet är centralt beläget med närhet till både service och bra kollektivtrafik, vilket möjliggör för ett hållbart resande.

Gröna p-köp kan utifrån detaljplanens förutsättningar implementeras och minska parkeringsnormen med 20 %. Detta utifrån att detaljplanen har ett särskilt gynnsamt läge i relation till viktiga målpunkter (bland annat service och knutpunkter för kommunikation), goda möjligheter att nyttja kollektivtrafik med tanke på närhet till hållplatser och turtäthet, samt att klimatskyddade uppvärmda cykelförråd med tillgång till pump och med möjlighet att kunna ladda elcyklar anordnas i befintligt garage.

Parkeringsbehovet bedöms, enligt gällande parkeringsnorm, kunna inrymmas på de platser som i dagsläget inte används för att täcka fastighetens nuvarande behov.

Angöring/varumottag/utfarter

Varumottag sker via infart till fastigheten från Skeppsbrogatan. Avses att ske fortsatt på samma sätt vid ett genomförande av föreslagen detaljplan.

Infart/utfart till parkeringsgarage sker likaså från Skeppsbrogatan.

Tillgänglighet

Byggnader och friytor inom fastigheten ska vara tillgängliga för alla vilket bland annat ställer krav på att entréer utförs utan nivåskillnader eller andra hinder. Boverkets byggregler (BBR) gäller för att säkerställa att en god tillgänglighet uppnås, både för omgivande mark och inom byggnaden. Tillgänglighetskraven regleras inte i detaljplanebestämmelserna utan följs upp i kommande bygglovs-skede.

Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består de ytliga jordlagren inom fastigheten Råven 20 och öst/nordöst om denna av silt och lera med ett ovanliggande lager av fyllning. På angränsande fastigheter mot norr, väst och söder består jordarterna av morän med ett ovanliggande lager av fyllning. Jordlagrets mäktighet inom Råven 20 är inte känt, men geotekniska utredningar i närområdet visar att fyllningen är 1–2,5 meter tjock, följt av lager av organiskt material, lera och silt, och under detta hårt packat friktionsmaterial. Jordlagren är ca 3–5 meter mäktiga inom majoriteten av Råven 20, men något tunnare i den norra delen. Jorddjupet varierar i närområdet mellan 5 och 15 meter.

Risk för ras och skred

Planområdet är flackt och omfattas enligt jordartskartan inte av rasbenägna jordarter och ligger inte inom SGU:s utpekade riskområde för ras- och skred.

Markradon

Planområdet ligger inom område med lokala förekomster av högradonmark enligt Luleå kommuns radonriskundersökning från 1987. Byggnader ska alltid uppföras radonsäkra enligt Boverkets byggregler (BBR).

Förorenad mark

WSP Sverige AB har fått i uppdrag av Luleå kommun att skapa en konceptuell modell för att beskriva föroreningssituationen på fastigheten Råven 20 i Luleå. Syftet är att förstå hur föroreningar sprids och exponeras inom fastigheten (WSP, 2025). Modellen ska också identifiera kunskapsluckor och bedöma behovet av ytterligare miljötekniska undersökningar eller saneringsåtgärder för att undvika exponering vid framtida markarbeten.

Under 2023 genomfördes provtagning av porgas i sex punkter på byggnadens källarplan för att undersöka påverkan av klorerade alifater i marken. Resultaten visade förhöjda halter av tetrakloreten (PCE) och dess nedbrytningsprodukter under både norra och södra delen av byggnaden. Tidigare provtagning av inomhusluft 2019 visade spår av PCE och trikloreten (TCE) på källarplanet, men halterna understeg jämförvärden.

Konceptuell modell

Kemtvätsverksamhet har bedrivits på fastigheten sedan 1966, med hantering av tetrakloreten. Två separata kemtvättar fanns enligt bygglovsritningar från 1967, men platsen för den andra kemtvätten är okänd. Det fanns flera apparatrum och cisterner på källarplanet, men innehållet i cisternerna är oklart. Årligen uppkom cirka 300 kg destillatoravfall från kemtvättmaskinerna. Begränsade undersökningar visar förhöjda halter av PCE och dess nedbrytningsprodukter i porgasen under byggnaden, vilket indikerar markpåverkan. Föroreningssituationen under byggnaden och i angränsande fastigheter är oklar. Historiska ritningar visar även

ett pannrum, vilket tyder på möjlig hantering av oljekolväten.

Den största risken med den nuvarande markanvändning är inandning av föroreningar i gasform, särskilt inomhus i byggnader ovanför eller nära förorenad mark eller grundvatten. Eftersom området till största del är hårdgjort bedöms direktkontakt med förorenad jord eller grundvatten som osannolik. Vid markarbeten kan dock människor exponeras för förorenad jord eller gas genom hudkontakt, oavsiktligt intag eller inandning.

Osäkerheter och kunskapsluckor

Utifrån vad som sammanställts av WSP har följande osäkerheter och kunskapsluckor identifierats:

- Föroreningssituationen i marken är inte känd.
 - Jord och grundvatten har inte provtagits inom fastigheten, endast porgas. Därmed är inte föroreningssituationen i jord och grundvatten känd inom fastigheten, det är därför svårt att bedöma om föroreningen i porgas härstammar från en föroreningskälla inom Råven 20 eller om den beror på påverkan från en gasplym från förorening inom angränsande fastighet där klorerade alifater också hanterats/misstänkts ha hanterats. Det är därmed svårt att bedöma exponeringsrisken vid eventuella framtida markarbeten.
- Det finns osäkerheter i vart klorerade lösningsmedel har hanterats.
 - Inom fastigheten tros det ha bedrivits kemtvätt inom två områden, varav ett av dessa lägen identifierats på markplan inom den norra delen av byggnaden. Det är dock inte känt vart den ena kemtvätten varit lokaliserad.
 - Det har inte framgått var kemtvättarna tidigare stått placerade och även osäkert vilka kemikalier som förvarats i identifierade cisterner (på norra delen av källarplanet) och i mitten av byggnaden på markplanet.
- Det råder osäkerheter i spridningsförutsättningarna.
 - Jord och grundvatten har inte undersökts inom fastigheten och jordlagerföljden är heller inte känd. Utförda undersökningar i närområdet indikerar en stor variation på jordlagerdjup. I den mån tätare ler- eller siltlager förekommer inom Råven 20 kan dessa förväntas magasinera föroreningen som därmed får en begränsad spridning i djupled. Det är dock inte känt om så är fallet.
 - Grundvattnets generella (eller lokala) strömningsriktning är inte känd, varför det inte är känt hur spridning av förorening från/till fastigheten kan ske.
- Det är inte känt hur vatten- och avloppsledningar är dragna inom fastigheten. Ledningar kan vara en spridningsväg för klorerade alifater där läckage till underliggande mark kan ske via eventuella otätheter. Enligt MIFO-blanketten var verksamheten ansluten till det

kommunala reningsverket, men mer information än så har inte funnits att tillgå.

- Inomhusluft har endast provtagits i två lägen på källarplanet och endast i garaget och inte i de lägen där de högsta halterna förekommer i porgas. Det är möjligt att högre halter förekommer i andra delar av källarplanet såsom i mindre slutna utrymmen där utspädningen heller inte är lika stor. Vidare har provtagning av inomhusluft endast utförts vid ett tillfälle och detta under sommaren, vilket är mindre konservativt. Ånginträngning av klorerade alifater är högre under vintersäsongen när det är kallt ute då den så kallade skorstenseffekten är större.
- Provtagning har inte utförts avseende oljekolväten och det är därmed inte känt om förhöjda halter av dessa ämnen förekommer i marken.

Slutsatser

Utifrån den konceptuella modell som tagits fram för Råven 20 kan följande slutsatser dras:

- Kemtvätt förefaller ha bedrivits inom två olika delar av fastigheten varav den ena varit lokaliserad på markplan inom norra delen av fastigheten medan läget på den andra kemtvätten inte gått att lokalisera utifrån erhållet underlag. Inom verksamheten har även destillatoravfall uppstått och kemikalier har lagrats vilka kan vara källor till förorening.
- Givet den långa verksamhetstiden (minst 36 år) och att man hanterat ca 120–600 kg tetrakloreten årligen, kan det inte uteslutas att förorening nått marken via exempelvis spill vid hantering, via otätheter i ledningsservis dit processvatten kan ha letts etc. Vidare har klorerade lösningsmedel hanterats på angränsande fastigheter och spridningsförutsättningarna i området är inte kända.
- Porgasmätningar indikerar att marken under byggnaden är påverkad av klorerade alifater där förhöjda halter av tetrakloreten och dess nedbrytningsprodukter påvisats, i både södra och norra delen av byggnaden och det är möjligt att det rör sig om olika föroreningskällor. Då endast porgas provtagits går det inte att bedöma om föroreningen härstammar från föroreningskälla i jord och/eller grundvatten inom Råven 20 eller om det rör sig om en gasplym från förorening på angränsande fastigheter. Det är heller inte känt om högre föroreningshalter förekommer inom ej undersökta delar.
- Föroreningssituationen i jord och grundvatten inom fastigheten eller angränsande fastigheter är inte känd.
- Då jorddjup och jordlagerföljd inte är kända inom fastigheten är det svårt att bedöma spridningsförutsättningarna i marken och därmed svårt att bedöma hur utbredd en eventuell förorening är under byggnaden (inom fastigheten) och hur mobil denna i så fall är. Det är heller inte

känt huruvida eventuell föroreningsspridning från angränsande fastigheter kan ske.

- Med dagens markanvändning bedöms exponeringsrisken som låg.
 - I inomhusluft finns endast spår av tetrakloreten på källarplanet, men det finns en osäkerhet i att provtagning endast utförts i garaget där utspädningen troligen är större och inte i mindre slutna utrymmen.
 - Vidare har provtagning endast utförts vid ett tillfälle och detta under sommarhalvåret, vilket är mindre konservativt.
- Vidare är markytorna hårdgjorda vilket ger låg exponering för eventuell förorening i jord och grundvatten.
- Om markarbeten skulle utföras inom fastigheten i framtiden skulle dock detta medföra att människor kan komma i kontakt med förorenad porgas och exponeras genom hudkontakt och/eller oavsiktligt intag av jord eller grundvatten. Det går alltså inte att utesluta oacceptabla risker i samband med markarbeten eftersom det inte är känt hur föroreningssituationen i marken (jord och grundvatten) ser ut.

Rapporten har delgivits tillsynsmyndigheten.

Vatten

Vattenområden

Planområdet omfattar inget vattenområde.

Inom två kilometer från fastigheten Råven 20 finns inga skyddsvärda objekt enligt Miljöbalken. Fastigheten ligger dock cirka 400 meter från Skurholmsfjärden och 400-500 meter från Inre och Yttre Lulefjärden. Råven 20 ingår i delavrinningsområdet för Skurholmsfjärden, vilket innebär att ytvatten avrinner mot denna sjö.

Enligt SGU:s brunnarsarkiv finns inga brunnar för vatten- eller energiuttag inom Råven 20. Närmaste brunn är belägen på fastigheten Illern 11, cirka 90 meter norr om Råven 20, och borrades 1934. Fyra brunnar finns även på fastigheten Rudan 11, cirka 150 meter sydväst om Råven 20, med varierande djup och vattenmängd. Grundvattennivån i dessa brunnar är cirka 4 meter under markytan, men tidpunkten för dessa mätningar är okänd.

Risk för översvämning

I Luleå kommuns riktlinjer för klimatanpassning anges att samhällsviktiga funktioner vid havet eller Luleälv ska anläggas + 3,5 m i höjdssystem RH 2000. Marken inom planområdet ligger cirka + 7 m i höjdssystem RH 2000 varför ingen risk för översvämning föreligger.

Enligt Luleå kommuns skyfallskartering finns viss risk för att delar av gården på Råven 12, 16 och 20 översvämmas vid framtida 100-års regn. Inga särskilda åtgärder bedöms vara nödvändiga för att hantera översvämningsrisken. Om instängd

vatten uppstår inom kvartersmark är det respektive fastighetsägare som ansvarar för eventuella åtgärder.

Dagvatten

Detaljplanens genomförande innebär att en del av den idag helt hårdgjorda gården förses med bjälklag med planteringar. I del av fastigheten mot väst finns goda möjligheter att uppföra ett dagvattenmagasin för ytterligare fördröjning inom fastigheten. Sammantaget innebär detta en ökad fördröjning av dagvatten och därmed en minskad belastning på det kommunala dagvattensystemet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten Råven 20 är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät inklusive dagvattensystem. Detaljplanens genomförande innebär inte ytterligare belastning på dagvattensystemet då inga ytterligare ytor inom planområdet hårdgjorts.

Värmeförsörjning

Fastigheten Råven 20 är ansluten till Luleå Energis fjärrvärmenät.

El-, tele- och IT-försörjning

Fastigheten Råven 20 är ansluten till Luleå stadsnät.

Avfallshantering

Avfallshantering sköts i enlighet med Luleå kommuns avfallsplan.

Konsekvenser

Riksintressen och skyddade områden

Planområdet berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap 2 pkt, (Norrbottens kust och skärgård). Riksintresset berör ett stort geografiskt område. Kommunens ställningstagande är att peka ut specifika platser och områden där friluftsvärdena identifierats som höga. Planområdet har inte pekats ut som ett område med höga värden för kust och skärgård eller friluftsliv.

Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av föreslagen detaljplan.

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt miljöbalken 3 kap 9 §, med avseende på att det ligger inom stoppområde för höga objekt (maximalt 45 meter totalhöjd ovanför befintlig marknivå). Detaljplanen medger inte bebyggelse högre än 45 meter. Riksintresset bedöms därmed inte påverkas av föreslagen detaljplan.

Planområdet ligger inom MSA-ytan för Luleå Airport (flygplatsen) och uppförande av byggnader eller föremål högre än 20 meter inom MSA-ytan kan påverka luftfarten. I den fortsatta planeringsprocessen samt bygglov ska en flyghindera-

analys göras.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte påtagligt skada eller motverka berörda riksintressen ovan.

Miljömål och miljökvalitetsnormer

Detaljplanen bedöms bidra till att uppfylla miljömålet god bebyggd miljö med preciseringen god vardagsmiljö. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett levande och hållbart centrum med blandad bebyggelse samt ta hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö i centrala Luleå och bidrar på så sätt till att stadens historiska utveckling även i framtiden är läsbar i den byggda miljön. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon statusförsämring i recipienten, Skurholmsfjärden, eller någon negativ påverkan på möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen god ekologisk och kemisk status.

Detaljplanens genomförande bedöms heller inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft eftersom ingen eller en mycket liten trafikökning är att vänta.

Kulturmiljö

Aktuellt planförslags påverkan på kulturmiljön och de kulturhistoriska värdena har i det antikvariska utlåtandet beskrivits och bedömts. För mer information se *Antikvariskt utlåtande, kv Råven i Luleå*.

Råven 14 hus 1

Viss negativ påverkan på upplevelsevärden då byggnadens betydelse och plats i stadsbilden minskar. I övrigt ingen påverkan.

Råven 14 hus 2

Viss negativ påverkan på upplevelsevärden i det att skalan i kvarteret förskjuts mot storskalighet. Den låga volymen hamnar i ett sammanhang med stora volymer som går genom kvarteret. Husets volym och detaljer i sig påverkas inte, då fasad mot Råven 14 reglerats i plankarta (f₁) att utföras i enhetligt tegel i en ljus kulör bedöms risken att tillkommande bebyggelse dominerar bebyggelsen på Råven 14 som liten. I övrigt ingen påverkan.

Råven 19 hus 2

Ingen påverkan.

Råven 19 hus 3

Ingen påverkan.

Råven 12, 16 och 17

Ingen påverkan.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Hälsorisk via ånginträngning

Resultaten från analys av inomhusluft vid ett tillfälle visar på spår av PCE på källarplanet. För att säkerställa resultaten och minska osäkerheterna kring ånginträngning till befintliga byggnader, rekommenderas upprepade provtagningar av inomhusluften. Dessa provtagningar bör utföras vid olika årstider och på flera platser inom byggnaden. Det är viktigt att utföra provtagning av luft, specifikt, vid flera tillfällen eftersom föroreningshalterna i luften ofta kan variera kraftigt beroende på väderförhållanden som lufttryck och temperatur. För konservativa scenarion föreslås att inomhusluft även provtas i trånga utrymmen där utspädningen av luft generellt är mindre.

Det rekommenderas att kompletterande och mer omfattande provtagning av inomhusluft sker både före och efter eventuella förändringar av byggnadens grundläggning eller större ombyggnationer för att bedöma om byggnadstekniska åtgärder krävs för att säkerställa en säker inomhusmiljö.

Grundläggningsarbeten

I det fall det är aktuellt med grundläggningsarbeten som riskerar att penetrera täta lager av silt eller lera ska hänsyn tas för att undvika spridning av klorerade alifater mellan geologiska formationer. I praktiken innebär det att när till exempel ett pålningsarbete är detaljprojekterat ska man i samarbete med miljöteknisk sakkunnig undersöka och bedöma om pålningen kan genomföras utan risk för spridning av förorening.

Föroreningssituation inom fastigheten

Om det finns krav på att minska de kunskapsluckor som finns kring föroreningssituationen och spridning av klorerade kolväten i mark och grundvatten krävs omfattande kompletterande provtagning av exempelvis porluft, jord och grundvatten. De halter som uppmäts i porgas är inte avgränsade. Resultaten indikerar att det kan finnas två olika föroreningskällor och det kan inte uteslutas att högre halter förekommer inom ej undersökta delar.

För att få en fullständig förståelse över föroreningssituationen, till exempel föroreningarnas ursprung, omfattning och spridning, behövs ett helhetsgrepp som inkluderar närliggande fastigheter, framför allt de närliggande fastigheter där klorerade kolväten tillika har hanterats.

Sammantaget bedöms det inte finnas hinder för påbyggnad av befintlig byggnad samt komplettering med byggnad på nuvarande parkeringsyta, så till vida detta utförs utan pålning genom marken. Exploatören har redovisat underlag som visar på att planerade åtgärder kan genomföras utan att pålning krävs. Inomhusmätningar rekommenderas både inför och efter påbyggnation för att bedöma om byggnadstekniska åtgärder krävs.

Enligt miljöbalken 10 kap 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om

det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Vid byggnadsåtgärder som påverkar konstruktionen, till exempel installation av hiss eller andra större ombyggnationer ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten.

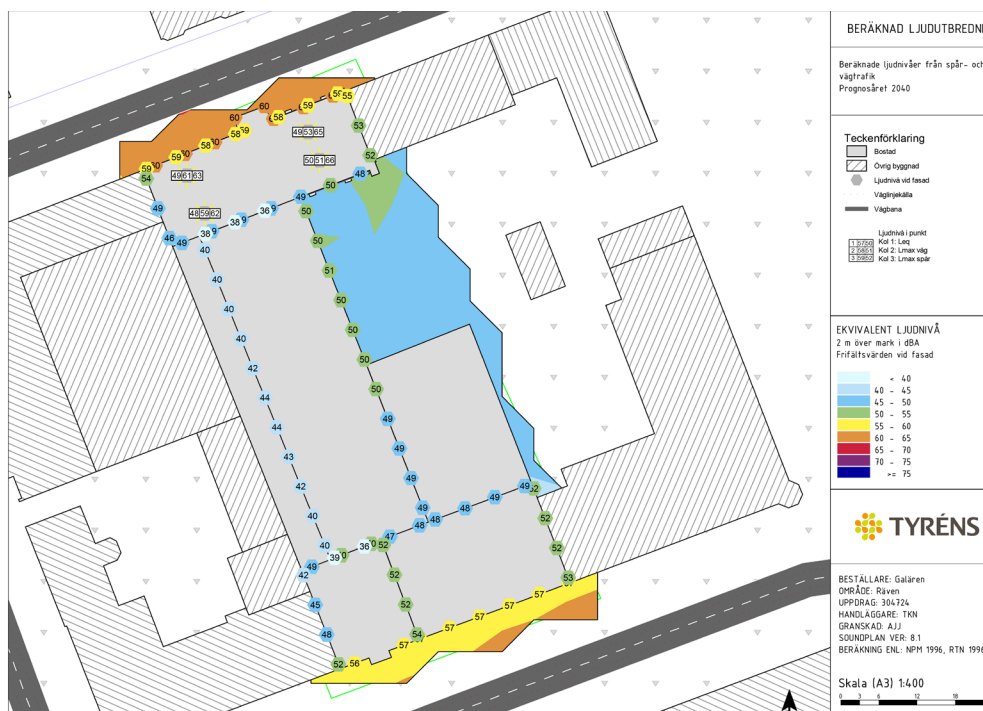
Trafikbuller

Den trafikbullerutredning som genomfördes inför samrådet, i syfte att utreda trafikbuller enligt trafikbullerförordningen 2015:2016, visar att riktvärdena för nybyggnation av bostäder uppfylls. Utredningen visar även att riktvärdena uppfylls för de verksamheter som är tillåtna inom användningen [C]. Planförslaget möjliggör inte för bostäder.

Beräkningar visar att ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik uppgår till högst 60 dBA på fasad mot Skeppsbrogatan och lägre nivåer på övriga fasader.

Man uppfyller därför riktvärdena enligt trafikbullerförordningens första sats, vilket innebär att ingen hänsyn behöver tas med avseende på planlösning och bullerdämpad sida. Möjlighet till en gemensam friyta på innergården finns i bullerskyddat läge.

Fastigheten kan därför anses vara lämplig för centrumverksamhet ur ett trafikbullerperspektiv. För mer information läs bilaga 1 (*Kv Råven 20 trafikbuller, Tyréns AB, 2020-06-30, reviderad 2021-03-09*).



Trafikbullerutredning visar att ekvivalent ljudnivå om högst 60 dBA uppnås vid prognosår 2040 (Tyréns AB).

Bullerstörning

Detaljplanen möjliggör för takterasser med exempelvis uteservering vilken kan skapa störningar för närboende. Buller från samtal, musik eller teknisk utrustning kan begränsas genom placering, luddämpande åtgärder och reglerade öppettider. Särskild hänsyn ska tas till boendemiljöer i närheten. Den som driver en uteservering har ansvar för att motverka störningar från verksamheten och att vidta åtgärder vid behov. Planen möjliggör för uppförande av bullerdämpande åtgärder såsom räcken i ljudreducerande material.

Folkhälsomyndigheten har framtaget allmänna råd avseende buller inomhus (FoHMFS 2014:13) som innehåller riktvärden för bostadsrum i permanentbostäder och fritidshus. Riktvärden ska följas av verksamheten och används i kommunens tillsynsarbete vid ärenden om störningar för närboende.

Ljuförhållanden, skuggbildning

En skuggstudie har genomförts för att utreda hur tillbyggnad på Råven 20 påverkar ljuförhållanden och skuggbildning på omkringliggande bebyggelse och utemiljöer.

Studien visar att, på eftermiddagen/kväll under vår, höst och sommar, kommer bebyggelsen på Råven 16 och 17 påverkas av mer skugga.

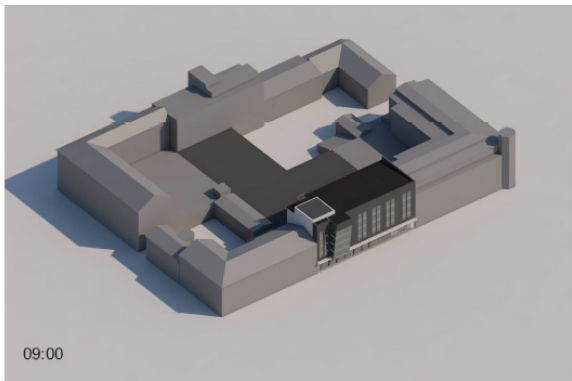
Framförallt delar av innergården kommer skuggas jämfört med dagens situation. Även en mindre del av innergård på Råven 12 kommer skuggas under sommaren och kvällstid jämfört med dagens situation. Under morgon, dag och delvis eftermiddag kommer Råven 16, 17 och 12 inte påverkas av skuggning.

Innergården på Råven 19 kommer påverkas av mer skugga framförallt under vår och höst, under tidig morgon. I övrigt kommer bebyggelsen väster om planområdet (Råven 19 och 14) ej påverkas av mer skuggning jämfört med dagens situation.

Översiktliga beräkningar av dagsljus har även gjorts med hjälp av programvaran Spacemaker. Beräkningarna visar att den upphöjda innergården har förutsättningar för gott dagsljusinsläpp. Förutsättningarna för direkt solljus är också goda, särskilt på den norra halvan av innergården. Detta skapar förutsättning för att tillskapa en friyta som är lämplig för lek och utevistelse på innergården.

Sammantaget bedöms ett genomförande av aktuellt planförslag medföra ökad skuggbildning i kvarteret. Någon påtaglig olägenhet för närliggande boende eller verksamma bedöms dock inte uppstå. Det bland annat tack vare att påverkan och skillnaderna jämfört med dagens situation inte är stora, samt att det endast gäller vissa tider på dygnet och för delar av året.

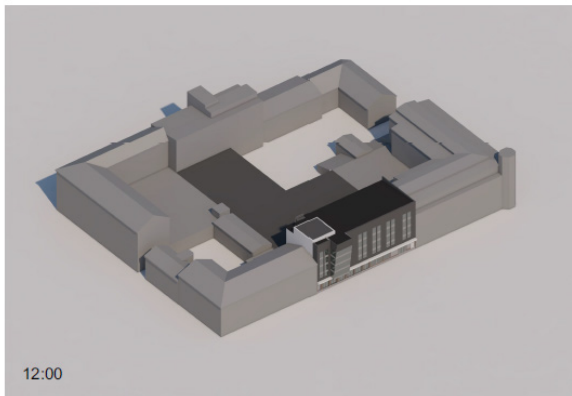
På nästa sida redovisas skuggstudie för planområdet och omkringliggande bebyggelse.



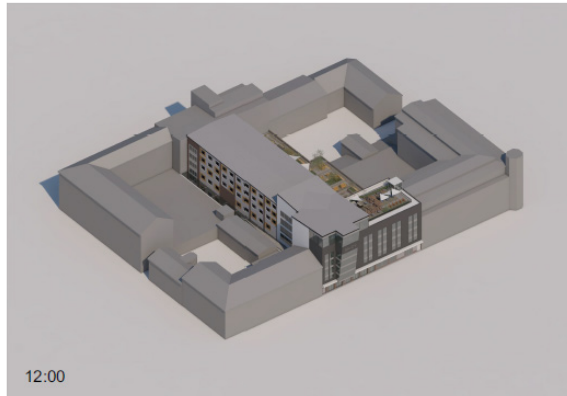
Skuggning juni 09.00, befintliga förhållanden.
Bild: Tirsén & Aili Arkitekter.



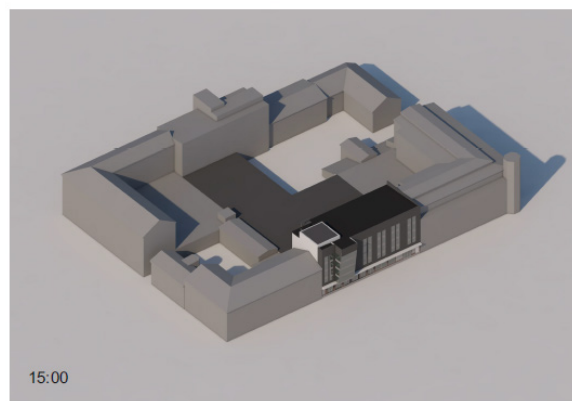
Skuggning juni 09.00, genomfört planförslag.
Bild: Tirsén & Aili Arkitekter.



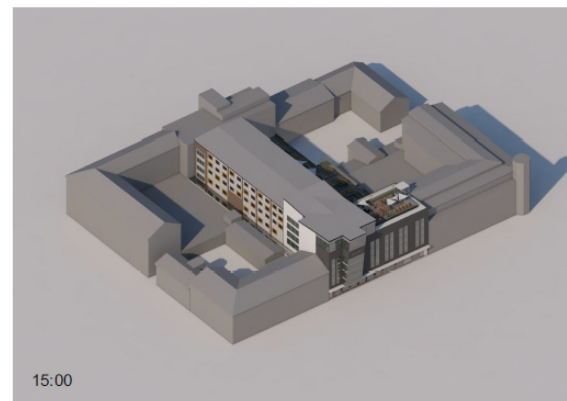
Skuggning juni 12.00, befintliga förhållanden.
Bild: Tirsén & Aili Arkitekter.



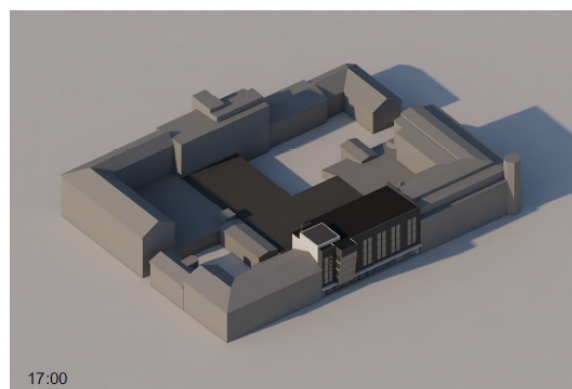
Skuggning juni 12.00, genomfört planförslag.
Bild: Tirsén & Aili Arkitekter.



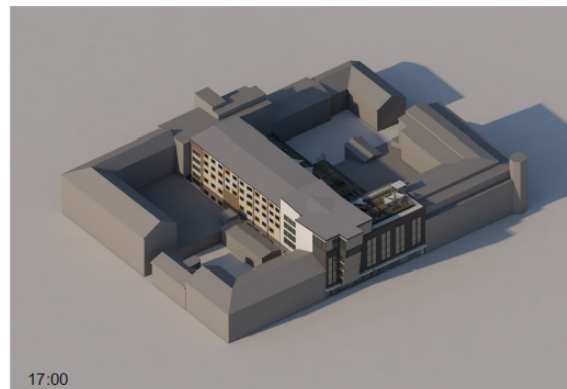
Skuggning juni 15.00, befintliga förhållanden.
Bild: Tirsén & Aili Arkitekter.



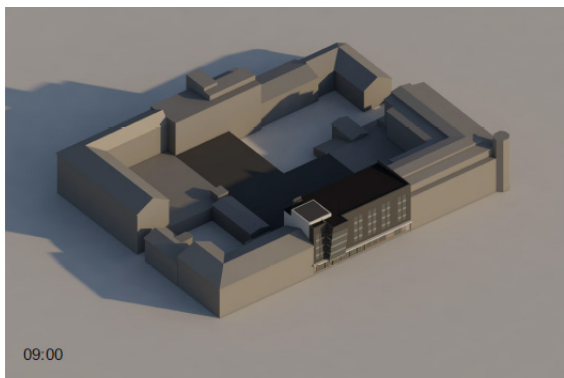
Skuggning juni 15.00, genomfört planförslag.
Bild: Tirsén & Aili Arkitekter.



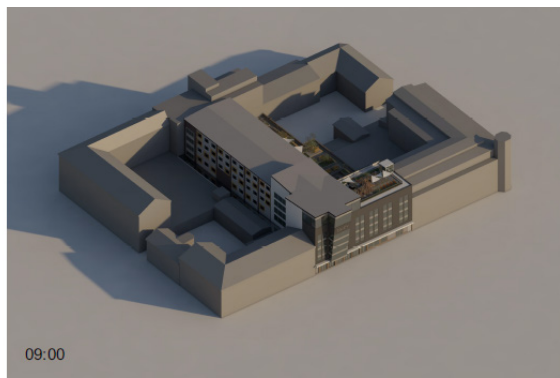
Skuggning juni 17.00, befintliga förhållanden.
Bild: Tirsén & Aili Arkitekter.



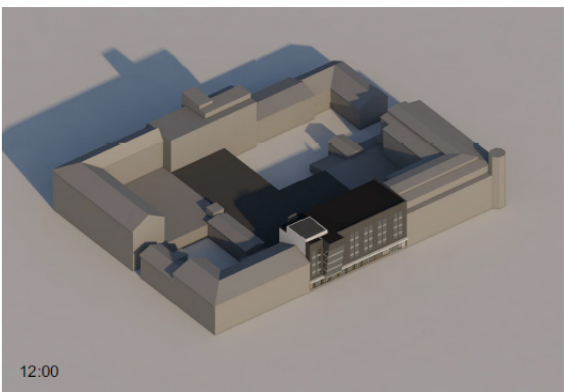
Skuggning juni 17.00, genomfört planförslag.
Bild: Tirsén & Aili Arkitekter.



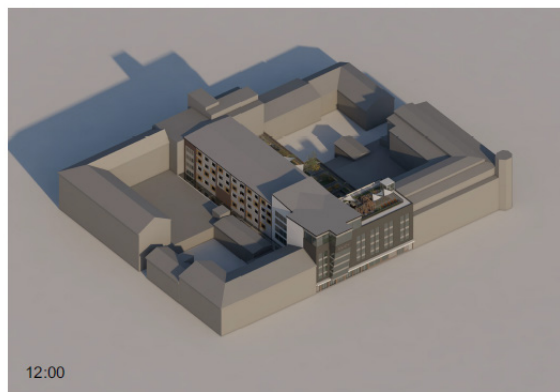
Skuggning 20 Mars/22 september 09.00, befintliga förhållanden. Bild: Tirsén & Aili Arkitekter.



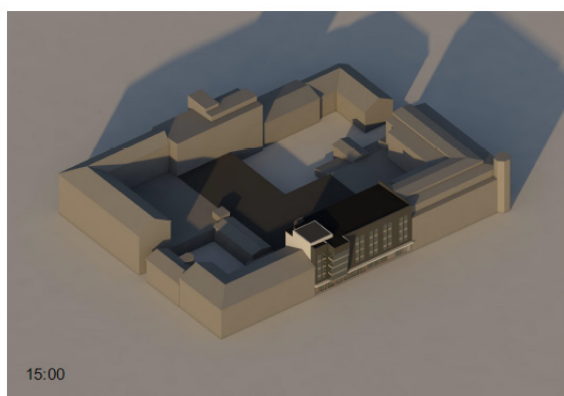
Skuggning 20 Mars/22 september 09.00, genomfört planförslag. Bild: Tirsén & Aili Arkitekter.



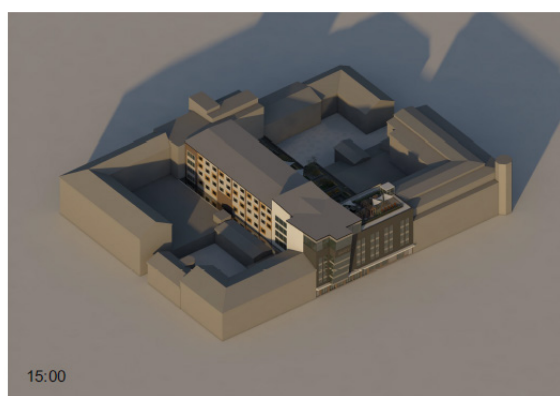
Skuggning 20 Mars/22 september 12.00, befintliga förhållanden. Bild: Tirsén & Aili Arkitekter.



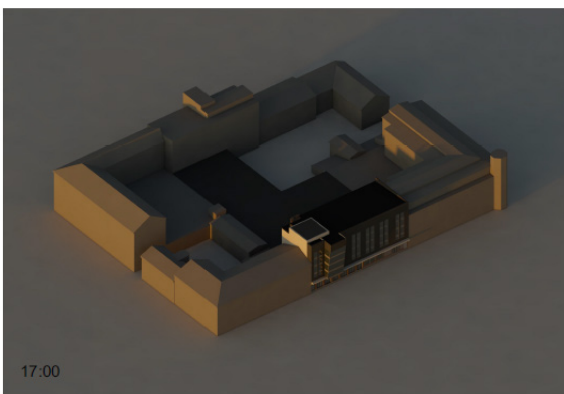
Skuggning 20 Mars/22 september 12.00, genomfört planförslag. Bild: Tirsén & Aili Arkitekter.



Skuggning 20 Mars/22 september 15.00, befintliga förhållanden. Bild: Tirsén & Aili Arkitekter.



Skuggning 20 Mars/22 september 15.00, genomfört planförslag. Bild: Tirsén & Aili Arkitekter.



Skuggning 20 Mars/22 september 17.00, befintliga förhållanden. Bild: Tirsén & Aili Arkitekter.



Skuggning 20 Mars/22 september 17.00, genomfört planförslag. Bild: Tirsén & Aili Arkitekter.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem 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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen inom kvarter-smark.

Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning avseende överföring av utrymmen för burspråken från Innerstaden 2:1 till Råven 20.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslagets genomförande innebär att två tredimensionella fastighetsutrymmen överförs genom fastighetsreglering från Innerstaden 1:2 till Råven 20, så att de burspråk som tillkommit mot Skeppsbrogatan och Storgatan ska ligga inom fastigheten Råven 20. Områden har på plankartan reglerats med en avgränsning i vertikal led inom bestämmelser med parentes.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Råven 20 belastas inte av någon befintlig gemensamhetsanläggning eller officialservitut.

Två avtalsservitut som berör fastigheten Råven 20 finns. Fastigheten Råven 20 har genom avtalsservitut (2580IM-09/23242.1) tillsammans med Råven 12 förmån till område på fastigheterna Råven 16 och Råven 17 (tjänande fastigheter) för anordnande av lastkaj och sophantering samt rätt att nyttja väg över tjänande fastigheter.

Fastigheten Råven 20 belastas av avtalsservitut (2580IM-09/23244.1) till förmån för Råven 12. Servitutet ger Råven 12 möjlighet att nyttja väg över Råven 20 och att utnyttja nedfartsramp till garage. Servitutet påverkas inte av ett genomförande av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ett planavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och Luleå kommun (Kommunstyrelseförvaltningen). Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören bekostar alla utredningar som krävs som underlag för planarbetet.

Exploatören bekostar fastighetsbildning avseende överföring av utrymmena för burspråken från Innerstaden 2:1 till Råven 20.

Exploator betalar ersättning för utrymme avseende bruttoarea ovan gatumark enligt vid överlåtelsepunkten gällande beslut om markprissättning. Detta avses hanteras i avtal och genomföras i kommande fastighetsbildningsförrättning.

Exploatören erlägger avgift för bygglov, VA-avgift för tillkommen byggrätt, med mera enligt gällande taxor.

Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Kommunstyrelseförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och konsulter.

Kommunstyrelseförvaltningen

Avdelning stadsplanering och infrastrukturdrift 2025-09-04

Maria Andersson Nordgren
Förvaltningschef

Madelene Rova
Planarkitekt, Norconsult