

Detaljplan för
ANTNÄS, Etapp II
Luleå kommun Norrbottens län

P89-32B

PLANBESKRIVNING

1 HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

- * Plankarta med planbestämmelser
- * Illustrationskarta (Perspektiv)
- * Denna planbeskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Samrådsredogörelse
- * Fastighetsförteckning
- * Grundkarta

2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens huvudsyfte är att ge de planmässiga förutsättningarna för en fortsatt utbyggnad av småhus samt flerbostadshus i Antnäs.

Planen innehåller även ett mindre arbetsplatsområde samt ett s k "villa-daghem".

Fullt genomförd kommer planen att innehålla 34 st nya småhus och ca 16 lägenheter i flerbostadshus.

3 PLANDATA

3.1 Läge och areal

Planområdet är beläget omedelbart norr om vägen mot Älvsbyn (riksväg 94) i den västra delen av Antnäs.

Planområdets areal är ca 9.1ha.

3.2 Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet med undantag för fastigheterna Antnäs s:40 och Alvik 26:8 resp 26:13.

3.3 Tidigare ställningstaganden

3.3.1 Detaljplaner

Planområdet berör tidigare antagna detaljplaner enligt nedan:

- * Detaljplan för ANTNAS 4:16 m fl fastställd av länsstyrelsen den 8 mars 1988.
- * Detaljplan för ANTNAS CENTRUM antagen av kommunfullmäktige den 9 aug. 1988 med lagakraft-beslut den 27 okt. 1988.

3.3.2 Bostadsförsörjningsprogram

Färdigställandet av enbostadshusen planeras ske under åren 1992-1993 med 15 hus vardera enligt GPF 1990-1994 (Gemensamma Planerings-Förutsättningar). Flerbostadshusen finns ej ännu upptagna i GPF.

3.3.3 Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 1989-10-31 om upprättande av detaljplan samt att offentligt samråd skulle hållas med berörda. Beslut om utställande av detaljplanen togs av byggnadsnämnden 1990-01-23.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

4.1 Natur

4.4.1 Mark och vegetation.

Planområdet ligger i en kraftig sydsluttning där

nivåskillnaderna varierar mellan ca +18,0m till ca +36,0m.

Huvuddelen av området är helt öppet med bara enstaka tallar kvar.

I lågpartiet närmast vägen mot Älvsbyn finns ett tätare skogsparti som innehåller främst gran och björk men även delvis slybetonade partier.

I områdets östra del finns en mindre skogsdunge inom det i övrigt öppna området. Denna har sparats i planförslaget.

4.4.2 Geotekniska förhållanden.

De geotekniska förhållandena bedöms vara relativt gynsamma.

Markytan täcks av ett tunt lager skogstorv. Lokalt finns dock torvlager på upp till 1,0 m:s tjocklek.

Under torvlagret finns ett skikt av sand, sandigt grus eller svallad morän med en tjocklek som varierar mellan 0-1,0m huvudsakligen tillhörande tjälfarlighetsklass I. Detta underlagras i sin tur av en siltig morän tillhörande tjälfarlighetsklass III, vilken i vattenmättat tillstånd är starkt flyt- och erosionsbenägen.

Grundvatten förekommer inom stora delar av planområdet och bildar en separat grundvattenströmning på den täta moränen vilket blir speciellt märkbart under regnperioder och i samband med snösmältningen. Detta medför att grundvattentillståndet bedöms som svårt i områdets södra del.

Ett grundvattenavskärande dike måste därför utföras norr och väster om planområdet.

För att ge de grundvattensänkande dräneringsåtgärderna tid att verka har starten för genomförandetiden senarelagts på sex tomter i områdets sydvästra del.

Inom småindustriområdet samt på de fyra småhustomterna i områdets nedre del får endast källarlösa hus uppföras.

Utförda undersökningar visar att planområdet beträffande radonhalt kan klassas som normalradonmark.

Husen bör därför byggas med en radonskyddande konstruktion.

Öppen plintgrundläggning, kryppgrundläggning och grundläggning med platta på mark är vid ett korrekt utförande att betrakta som radonskyddande konstruktion.

Suterränghus och hus med källare av traditionellt utförande torde mera sällan kunna anses vara radonskyddande.

Vid dessa hustyper krävs speciell uppmärksamhet vid övergångar mellan golv och vägg.

Betr. de geotekniska förhållandena i detalj se: Bilaga B1. (Geoteknisk PM sammanställt från översiktliga undersökningar inom föreslagen kvartersmark; utförd av gatukontoret 1989-12.)

4.2 Bebyggelseområden.

4.2.1 Bostäder

Planförslaget innehåller 37 st småhustomter, varav 3 st får en tillfällig användning som s.k. "villa-daghem" fram till 1999-12-31.

För att få till stånd en anpassning mellan hus och terräng i planområdets brantare partier föreskriver planen etagehus på 11 tomter.

På 4st tomter i bostadsområdets nedre del får, som ovan nämnts, endast hus utan källarvåning uppföras med hänsyn till grundvattenförhållandena.

Samtliga småhustomter har en storlek om ca 900m²

Bef. område för flerbostadshus där f.n. 2 st hus är under utbyggnad föreslås utvidgas mot väster. Inom den utvidgade delen kan ytterligare 2 st hus uppföras med totalt ca 16 lägenheter.

4.4.2 Arbetsplatser.

Mellan Älvsbyvägen (riksväg 94) och en ny parallellväg till denna föreslås ett arbetsplatsområde för icke störande småindustriell verksamhet.

Den totala ytan av industritomterna är ca 11.800m².

4.4.3 Offentlig service

3 st småhustomter samt del av intilliggande naturmarksområde får en tillsvidare-användning för daghemsverksamhet.

Ca 250m från planområdet finns en låg- och mellanstadieskola.

Distriktssköterske-mottagning är under utbyggnad inom angränsande planområde.

4.4.4 Handel

Plats för butik finns avsatt inom angränsande bostadsområde, men har ej ännu blivit bebyggd. Närmaste butik ligger f.n vid E4 ca 1.2 km sydost om planområdet.

4.4.5 Friytor

Tillgängligheten till naturmark är mycket god i anslutning till bostadsområdet.

Ca 30m norr om den översta tomtraden passerar ett el-ljusspår.

Plats för bollplan finns avsatt inom angränsande planområde. Bollplanen har emellertid ej ännu blivit utbyggd.

4.5 Gator och trafik

4.5.1 Gatunät

Genom planområdet, i öst-västlig riktning, föreslås en huvudgata som på längre sikt kommer att ansluta till vägnätet inom Alvik. Till denna ansluts lokalgatunätet inom bostadsområdet.

Utfarter från planerat småindustriområde begränsas till en punkt i vardera kvarteren. Vid indelning av kvarteren i mer än en tomt skall utfarterna samordnas i angiven anslutningspunkt.

4.5.2. Gång- cykel- och mopedtrafik

Ett huvudstråk för gång-, cykel- och mopedtrafik dras fram parallellt med ovannämnda huvudgata. Målet för huvudstråket är det nya centrum för Antnäs som är under uppbyggnad strax öster om planområdet.

Lokalgatunätet inom bostadsområdet förbinds med angränsande bostadsområde och skolområde genom en gång- och cykelväg (gc) omedelbart norr om flerbostadshuset. En liknande anslutning mot framtida bostadsområden i väster säkerställs genom ett gc-område på plankartan.

4.5.3 Parkering

Ett bilplatsbehov motsvarande 15 bilar/1000 m² våningsyta skall tillgodoses inom flerbostadsområdet.

Med ett fullt utnyttjande av högsta tillåtna våningsyta innebär detta ca 22-23 bilplatser.

I planförslaget har redovisats en byggrätt för garage och uthusbyggnader. Därutöver anges i planbestämmelserna att erforderliga garageplatser får anordnas utöver den största tillåtna våningsytan.

4.6 Teknisk försörjning

4.6.1 Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar inom bostadsområdet ansluts till bef va-nät inom angränsande bostadsområde medan arbetsplats- området ansluts mot bef va-nät söder om vägen mot älvbyn.

Befintligt dräneringsdike i planområdets östra del leds in på dagvattennätet.

Ett nytt grundvattenavskärande dräneringsdike väster om föreslaget bostadsområde ansluts till det bef. dike som leder söderut mellan de två arbetsplatskvarteren.

4.6.2 El-försörjning

Ett läge för en ny transformatorstation föreslås

4.7 Administrativa frågor

För huvuddelen av planområdet börjar genomförandetiden så snart planen vunnit laga kraft.

En senareläggning av starten för genomförandetid föreslås vid 6 st småhustomter i planområdets sydvästra del.

Motivet för denna senareläggning är att de föreslagna dräneringsåtgärderna behöver denna tid för att få avsedd effekt.

Bostadsbyggandet får påbörjas här tidigast 1993-09-01.

Genomförandetiden för hela planområdet slutar 2004-12-31.

5 **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.**

Gatukontoret:

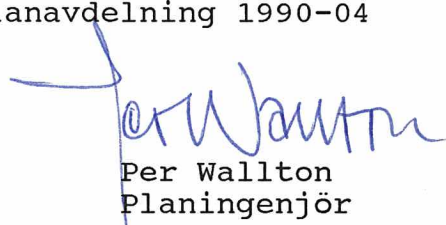
Gert-Olof Lindgren.
Lennart Mattila
Ole Johansson.
Torbjörn Gustavsson

Stadsarkitektkontorets bygglovavd:	Sören Johansson
Miljö- och hälso- skyddskontoret:	Roland Maaherra.
Energiverket:	Mats Holmgren
Lantmäteriet:	Jonas Nilsson

Stadsarkitektkontorets planavdelning 1990-04



Allan Sundberg
Planarkitekt



Per Wallton
Planingenjör

1989-12-22

decarb6

Projekteringsavd
Torbjörn Gustavsson, cr

ANINÄS ETAPP 2

Geoteknisk PM sammanställt från översiktliga undersökningar inom föreslagen kvartersmark utförd av gaturkontoret 1989-12.

ALLMÄNT

Området är beläget väst om befintligt småhusområde. Nivåskillnaden inom området är stor. Markytan sluttar från norr mot Älvsbyvägen i söder och varierar från ca +36,0 möh till ca +19,0 möh.

LAGERFÖLJD, JORDLAGER

De geotekniska förhållandena är relativt gynnsamma. Markytan täcks av ett tunt lager humus (skogstorv). Lokalt finns mäktigare lager av torv som mest uppmätt till ca 1,0 m. Under humusskiktet finns ett ca 0-1m tjockt lager sand, sandigt grus eller svallad morän. Denna jordart tillhör i regel tjälfarlighetsgrupp 1.

Sanden, gruset och den svallade moränen underlagras av en siltmorän, tillhörande tjälfarlighetsgrupp 3. Denna jordart är starkt flyt- och erosionsbenägen i vattenmättat tillstånd.

HYROLOGI, GRUNDVATTEN

Ytvatten infiltreras i de genomsläppiga ytlagren och bildar sjunkvatten. Sjunkvattnet bildar en separat grundvattenströmning på den täta moränen under regnperioder eller i samband med snösmältningen. Detta tillsammans med ett troligt porövertryck, bidrar till rådande svåra grundvattentillstånd inom områdets södra del.

I 8 av 11 nedslagna öppna grundvattenrör har grundvattennivån uppmätts. Grundvattenytans läge varierar från ca 0,1 - 1,0 m under markytan vid mätningar utförda 89-12-20.

Analys av tagna vattenprover visar att grundvattnet innehåller höga halter järn vilket kan medföra risk för järnutfyllningar i dräneringsledningar.

På grund av ovanstående har området preliminärt indelats i tre delområden.

OMRÅDE 1

Grundläggningsförhållandena är gynnsamma, därför kan grundläggning utföras på ett valfritt sätt ur geoteknisk synpunkt.

Även hus av suterrängtyp eller hus med källarvåning godtas. Generellt skall ett minst 15 cm tjockt lager dränerande och kapillärbrytande lager av singel eller tvättad makadam utläggas under platta på mark och kantbalk yttre dräneringsledningar behövs normalt ej. Hus av suterrängtyp eller med källare skall utföras med normal dränering.

OMRÅDE 2

Grundförhållanden och grundläggning enl omr 1. Normal dränering med yttre dräneringsledningar skall utföras inom hela området.

OMRÅDE 3

Sedan befintligt vegetationstäck och organisk jord borttagits och ersatts med packad friktionsjord kan grundläggning ske med plattor eller med hel kantförstyvad bottenplatta av betong. Hus av suterrängtyp eller med källarvåning bör undvikas inom området. Under golv läggs ett minst 0,3 m tjockt dränerande och kapillärbrytande lager av singel eller tvättad makadam vilket ansluts till yttre dränering. Den yttre dräneringen utförs med dubbla dräneringsledningar. Under det dränerande kapillärbrytande skiktet lägges ett materialskiljande lager av fiberduk där skiktet underlagras av vattenmättad morän.

Tillåten medeltryckpåkänning på moränen beräknas enligt SBN 80 kap 23:2332 som för fast lagrad finsand.

I övrigt skall grundläggningen ske enligt SBN 80 kap 23,32 och 33.

ÖVRIG DRÄNERNING

Ett befintligt dräneringsdike öster om området förlängs först åt norr och sedan västerut ovanför området.

Från en tänkt vattendelare i förlängningen av ovanstående dike planeras ett dräneringsdike norr och väster om området. I nedre västra delen av området och ner mot Älvsbyvägen skall det planerade dräneringsdiket i möjligaste mån följa det befintliga diket. Det är viktigt att de planerade dräneringsdikena verkligen skär igenom det ytligt liggande skvallskiktet.

ÖVRIGT

Undersökningar för ledningar och gator är under utförande.

Projekteringsavdelningen

HARRY PERSSON