

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Avvägning enligt hushållningsreglerna i miljöbalken	4
Plandata.....	4
<i>Lägesbestämning</i>	<i>4</i>
<i>Areal</i>	<i>4</i>
<i>Markägoförhållanden</i>	<i>4</i>
Tidigare ställningstaganden	5
<i>Fördjupad översiktsplan för centralorten.....</i>	<i>5</i>
<i>Områdesbestämmelser</i>	<i>5</i>
<i>Detaljplaner, gällande och närliggande</i>	<i>5</i>
<i>Planprogram.....</i>	<i>5</i>
<i>Behovsbedömning</i>	<i>5</i>
<i>Vattendom.....</i>	<i>5</i>
<i>Kommunala beslut</i>	<i>5</i>
Gällande skydd.....	5
<i>Riksintressen.....</i>	<i>5</i>
<i>Natura 2000 och tillstånd enligt miljöbalken 7:28.....</i>	<i>6</i>
<i>Miljömål och miljökvalitetsnormer</i>	<i>6</i>
<i>Skyddad natur</i>	<i>6</i>
<i>Skyddad kultur, byggnader, fornlämningar</i>	<i>6</i>
<i>Landskapsbildsskydd</i>	<i>6</i>
<i>Strandskydd, generellt och utökat.....</i>	<i>7</i>

Förutsättningar, Förändringar och Konsekvenser	10
<i>Mark, markförhållanden, geoteknik och markarbeten.....</i>	<i>10</i>
<i>Grundvatten, ytvatten, dagvatten</i>	<i>10</i>
<i>Bebyggelseområden.....</i>	<i>10</i>
<i>Trafik</i>	<i>11</i>
<i>Parkering</i>	<i>11</i>
<i>Gång- och cykeltrafik.....</i>	<i>11</i>
<i>Kollektivtrafik</i>	<i>11</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>11</i>
<i>Vatten och avlopp</i>	<i>11</i>
<i>El, tele och datakommunikation</i>	<i>11</i>
<i>Värme, energi</i>	<i>11</i>
<i>Avfall.....</i>	<i>11</i>
<i>Snö.....</i>	<i>11</i>
<i>Hälsa</i>	<i>12</i>
<i>Buller</i>	<i>12</i>
<i>Radon</i>	<i>12</i>
<i>Friluftsliv och rekreation</i>	<i>12</i>
<i>Risker och säkerhet</i>	<i>12</i>
<i>Farligt gods</i>	<i>12</i>
<i>Översvämningsfrågor och skredrisker.....</i>	<i>12</i>
<i>Förorenad mark.....</i>	<i>12</i>
<i>Miljökonsekvenser.....</i>	<i>12</i>
<i>Administrativa frågor och ekonomiska frågor</i>	<i>12</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>12</i>
Medverkande tjänstemän.....	13

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser.
- Planbeskrivning
- Planillustration
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG, PLANPROCESSEN

Området ligger öster om Salmis by i byns närhet och berör huvudsakligen fastigheterna Vuono 22:12, Vuono 22:17 och Vuono 22:23. Området är i anslutning till två befintliga fritidshus och marken utgörs i dag av skog och kuststräcka. Området angörs från befintlig skogsbilväg som ansluter till Majgårdsvägen/Salmisvägen. Fastigheterna är i privat ägo. Planområdet är med naturmark ca: 13 ha.

Planens syfte är att möjliggöra ett bostadsområde med fritidshustomter med byggrätter i 1 våning innehållande 13 nya tomter för bildade från 22:12 och en styckning av en befintlig fastighet, Vuono 22:17, till fem mindre tomter. Området skall även innehålla naturmark och ske ovanför befintlig fritidshusbebyggelse från strandområdet sett. Exploateringen stärker byns utvecklingsmöjligheter. Inom området finns två befintliga landningsplatser/små hamnar för mindre båtar som kommer att användas, ingen ny hamn kommer att anläggas.

RESULTATET AV DET TIDIGA SAMRÅDET MED LS OCH BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Kommunen har bedömt att Planen utförs med normalt förfarande, den fördjupade översiktsplanen för Vuono - Salmis utgör program. Kommunen har bedömt att planen ej medför betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning med Miljökonsekvensbeskrivning ej behöver göras. Detaljplanen handläggs och antas av Samhällsbyggnadsnämnden.

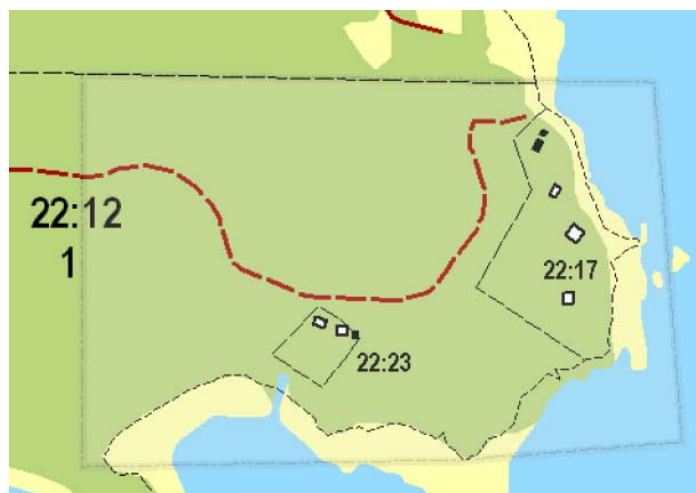
Länsstyrelsen har vid det tidiga samrådet svarat att:

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande sannolikt ej kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning ej skall behöva upprättas. Det finns även stöd för en bebyggelseutveckling i området i gällande översiktsplan. Länsstyrelsen delar därmed också kommunens uppfattning om att det inte är nödvändigt att upprätta ett planprogram.

Övrigt

Strandskogen inom det redovisade planområdet kan innehålla höga naturvärden som det är viktigt att ta hänsyn till. Kommunen bör kartlägga dessa och ta hänsyn till detta i planarbetet. Det är även viktigt att eventuella konsekvenser för dessa värden tas upp i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har inte i detta skede gjort någon bedömning av förutsättningarna för att upphäva strandskyddet för delar av planområdet.



AVVÄGNING ENLIGT HUSHÅLLNINGSGREGLERNA I MILJÖBALKEN

Mark- och vattenområden skall användas för ändamål som är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. För planområdet föreslås en utveckling av nuvarande markanvändning vilket medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet omfattas av riskintressen för naturvård och friluftsliv men utgör en mycket liten del av de skyddade områdena. En utbyggnad enligt planerna bedöms inte medföra påtaglig skada för de olika riksintressena.

Inga miljökvalitetsnormer kommer att överskridas när planen är genomförd. Planens genomförande anses därför förenligt med MB 3-5 kap.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet är beläget på Purraniemi öster om Salmis By.

Areal

Planområdet omfattar ca 13 hektar.

Markägoförhållanden

Marken inom området är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Området ingår i fördjupad översiktsplan för Vuono-Salmis antagen 2006-06-19 vilken anger området för fritidshusbebyggelse. Den fördjupade översiktsplanen utgör program för detaljplanen.

Områdesbestämmelser

Inga områdesbestämmelser finns för planområdet.

Detaljplaner, gällande och närliggande

Området är ej tidigare detaljplanlagt varför ingen detaljplan finns.

Inga detaljplaner finns i områdets närhet eller påverkas av denna detaljplans genomförande.

Planprogram

Kommunen har bedömt att den fördjupade översiktsplanen utgör program.

Behovsbedömning

Kommunen har bedömt att detaljplanens genomförande har små konsekvenser för miljön och att någon miljöbedömning med MKB ej behöver göras.

Vattendom

Kommunen bedömer att planens genomförande ej har konsekvenser för vattenmiljön då ingen ny hamn skall anläggas och inga nya tomter läggs på sådant sätt att vattenmiljön/stranden påverkas och att någon vattendom därför ej behöver sökas.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2009-04-21, §54 att uppdra till samhällsbyggnadskontoret att påbörja detaljplanarbetet.

GÄLLANDE SKYDD

Riksintressen

Med riksintresse avses de områden som anses ha ett sådant värde för Naturvård, Kulturmiljövård och Rörligt friluftsliv som skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

Berörda riksintressen inom planområdet och kommunens bedömning om konsekvenser för dessa:

- Riksintresse för naturvård, MB 4:1-2 för kustområdet och skärgården i Norrbotten
Planområdet innehåller ej särskilda naturvärden som är skyddade eller har föreslagits till skydd utan marken/skogen används inom aktivt skogsbruk. I samband med kommunens översiktsplanering har kommunen gjort avvägningar av områden som är lämpliga att bebygga och sådan som bör undantas från bebyggelse. Liknande områden med samma naturtyper i närheten har därvid pekats ut som naturområden/övrig mark i översiktsplanen medan kommunen funnit detta område lämpligt för bebyggelse. Kommunen bedömer att detaljplanen ej medför negativ påverkan på riksintresset för naturvård om omfattar hela Norrbottenskusten upp till väg E4 som nordgräns.

- Riksintresse för friluftsliv, MB 4:1-2 för kustområdet och skärgården i Norrbotten
Planområdet innehåller ej särskilda värden eller anläggningar för friluftslivet. I samband med kommunens översiktsplanering har kommunen gjort avvägningar av områden som är lämpliga att bebygga och sådan som bör undantas från bebyggelse. Liknande områden med samma naturtyper i närheten har då pekats ut som naturområden/övrig mark i översiktsplanen medan kommunen funnit detta område lämpligt för bebyggelse. Kommunen bedömer att detaljplanen ej medför negativ påverkan på riksintresset för friluftsliv som omfattar hela Norrbottenskusten upp till väg E4 som nordgräns då området har planerats med låg exploateringsgrad och hög andel skyddade stränder och naturmark som möjliggör fortsatt nyttjande av området för friluftsliv med angöring från såväl land som kust, sommar och vintertid.

- Riksintresse för friluftsliv 3 kap 6 § miljöbalken.
Planområdet innehåller ej särskilda värden eller anläggningar för friluftslivet. I samband med kommunens översiktsplanering har kommunen gjort avvägningar av områden som är lämpliga att bebygga och sådan som bör undantas från bebyggelse. Liknande områden med samma naturtyper i närheten har då pekats ut som naturområden/övrig mark i översiktsplanen medan kommunen funnit detta område lämpligt för bebyggelse. Kommunen bedömer att detaljplanen ej medför negativ påverkan på riksintresset för friluftsliv som omfattar hela Norrbottenskusten upp till väg E4 som nordgräns då området har planerats med låg exploateringsgrad och hög andel skyddade stränder och naturmark som möjliggör fortsatt nyttjande av området för friluftsliv med angöring från såväl land som kust, sommar och vintertid.

Kommunen bedömer att planen inte påverkar Riksintressena negativt.

Natura 2000 och tillstånd enligt miljöbalken 7:28

Kommunen bedömer att planen inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken då inget Natura 2000 område påverkas av detaljplanens genomförande.

Skyddad natur

Inga övriga skyddade områden som naturreservat eller nationalparker förekommer i planområdet. Detaljplanen medför ingen påverkan på skyddad natur.

Skyddad kultur, byggnader, fornlämningar

Fasta fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagen. Inom området finns inga kända fornlämningar eller skyddade byggnader. Detaljplanen medför ingen påverkan på fornlämningar eller skyddade byggnader.

Landskapsbildsskydd

Inom kommunen finns områden som beslutats för landskapsbildsskydd av Länsstyrelsen enligt NVL 19 § med särskilda beslut och kartor. Inget Landskapsbildsskydd finns inom planområdet. Detaljplanen medför ingen påverkan på skyddet.

Miljömål och miljö kvalitetsnormer

Miljömål och målsättningar finns på olika nivåer, från nationell till lokal nivå. De utgör grunden vid den samlade bedömningen om detaljplanens genomförande med- eller motverkar till målens uppfyllelse.

De 16 nationella miljö kvalitetsmålen		
1	Begränsad klimatpåverkan	Berörs ej.
2	Frisk luft	Berörs ej.
3	Bara naturlig försurning	Berörs ej.
4	Giftfri miljö	Berörs ej
5	Skyddande ozonskikt	Berörs ej
6	Säker strålmiljö	Berörs ej
7	Ingen övergödning	Berörs ej
8	Levande sjöar och vattendrag	Berörs ej.
9	Grundvatten av god kvalitet	Berörs ej
10	Hav i balans samt levande skärgård	Berörs ej
11	Myllrande våtmarker	Berörs ej
12	Levande skogar	Berörs ej
13	Ett rikt odlingslandskap	Berörs ej
14	Storslagen fjällmiljö	Berörs ej
15	God bebyggd miljö	Berörs. Den planerade bebyggelsen skall följa de regler och mål som finns uppsatta för att bibehålla god bebyggd miljö med hänsyn till naturmiljön med säkerställda naturområden och fria stråk mellan tomterna och knyta an till byggnadstraditionen i Vuono – Salmis. Måttligt positiv påverkan på miljömålet.
16	Ett rikt växt- och djurliv	Berörs ej

Miljö kvalitetsnormer finns för närvarande för halter av olika ämnen i utomhusluft (SFS 2001:527) samt för vattenkvalitet i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554). Denna detaljplan medför inte att några gällande miljö kvalitetsnormer åsidosätts.

Övrig natur, Övrig mark

Skogen inom planområdet är klassad som aktiv skogsbruksmark och är inte skyddad sedan tidigare, den är inte föreslagen för något skydd eller reservatsbildning och kommunen bedömer att den inte hyser sådana värden att den behöver undantas möjligheten till planläggning och bebyggelse. Planeringen har stöd i kommunens fördjupade översiktsplan för Vuono – Salmis antagen 2006-06-19. Vid detaljplaneringen har den största delen av skogsområdet/stranden lämnas orörd. Kommunen bedömer att skogsområdet inte hyser sådana värden att den behöver särskilt skydd. Kommunen har ej för avsikt att lösa in denna privata mark till kommunalt reservat och staten har heller ej meddelat sådana avsikter.

Strandskydd, generellt och utökat

Planområdet ligger delvis inom det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen. Planerade tomter har till största del lagts utanför strandskyddsområdet. Ett mindre antal tomter samt vägar till dessa liksom de befintliga två hamnarna berörs av strandskydd varför strandskyddet kommer att behöva upphävas för delar av planen. Då planområdet har inletts före den 1 juli 2009 så kommer ansökan om upphävande av strandskyddet att lämnas till Länsstyrelsen i samband med detaljplanens antagande. Inget utökat strandskydd berör området.

Planens syfte i förhållande till strandskyddet:

- Exploateringen har stöd i kommunens fördjupade översiktsplan från 2006-06-19, vid översiktsplanens framtagande har den förankrats med flerfaldiga samråd och utställningar med allmänhet, politiker och myndigheter.
- Översiktsplanen och dess fördjupningar föreslår stora områden för rörligt friluftsliv och grönområden i liknande områden med samma naturtyper.
- Föreslagna områden för bebyggelse enligt översiktsplanen utgör en begränsad del av kommunens yta.
- Översiktsplanens områden för tillkommande bebyggelse är i anslutning till befintlig bebyggelse, orörda områden i skärgården och på fastlandet har ej föreslagits för bebyggelse.
- Området är i dagsläget delvis utbyggt och ianspråktaget med två bebyggda fastigheter (tomtmark), körväg och två befintliga hamnar/båtlänningar
- Ändamålsenlig utbyggnad av området kan inte genomföras utan att strandskyddet berörs
- Utbyggnad av området försvårar ej det rörliga friluftslivet
- Exploateringen av området har liten inverkan på växt- och djurliv
- Allmänhetens åtkomst av stranden inom planområdet hämmas inte
- Detaljplanen har ingen negativ påverkan på riksintressen eller andra skyddade områden eller skyddade/hotade arter
- Detaljplanen säkerställer stora naturområden och strandområden inom planområdet
- Detaljplanen bidrar till utveckling av Salmis By
- Detaljplanen behövs för att kunna åstadkomma ett attraktivt område för planprövad och ändamålsenlig fritidshusbebyggelse i strandnära läge
- Detaljplanens möjlighet till utbyggnad av fritidshus är ett angeläget allmänt intresse
- Kommunen bedömer att då området består av vanliga naturtyper, arter och värden för friluftsliv är intresset att ta området i anspråk större än strandskyddsintresset för det aktuella området
- Samtliga tomters placering möjliggör fortsatt fri passage längs stranden vilket fasställs genom anläggande av naturmark mot strandsonen
- Inom området finns inga anordningar, anläggningar eller funktioner som indikerar värden för friluftslivet

Avvägning av strandskyddets syfte för djur och växtliv:

- Området innehåller inga för kommunen/närområdet ovanliga naturtyper eller biotoper
- Området innehåller inga känsliga naturtyper
- De delar av planområdet som kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse utgör endast en mindre del av hela planområdet där merparten är naturmark
- Strukturen och funktionen på naturmarken i området påverkas endast marginellt
- Naturmarken som säkerställs i detaljplanen tillsammans med likande naturmark i planområdets direkta närhet är tillräcklig för att djur- och växtarter skall kunna leva vidare
- Inga skyddsvärda naturtyper eller arter berörs
- Områden utanför detaljplanen berörs ej, inga nya anslutningsvägar eller andra anläggningar behöver göras för områdets exploatering
- Naturtypen (trivial lövskog) kommer ej att fragmentiseras
- Placeringen av nya tomter inom detaljplanen är gjord så att någon barriäreffekt ej uppstår, vare sig från land eller från havet från något väderstreck

- Miljön i planområdet är påverkad av bebyggelse och av aktivt skogsbruk
- Naturtypen (trivial lövskog) återhämtar sig snabbt

Avvägning av strandskyddets syfte för att långsiktigt trygga att medborgarna har tillgång till strandområden genom allemansrätten:

- Stranden som säkerställs i detaljplanen tillsammans med likande stränder i planområdets direkta närhet är tillräcklig för att säkerställa tillgången till strandområden för allmänheten
- Tillträdet till strandområdet begränsas ej från nuvarande situation, vare sig från land eller havet oberoende av årstid, tillgänglighet förbättras då körvägen förbättras
- Inga befintliga anläggningar förändras så att allmänhetens tillträde till stranden kommer att förhindras.
- Inga nya anläggningar som begränsar allmänhetens tillträde till stranden kommer att byggas.
- Områdets kvaliteter som friluftsområde påverkas inte
- Områdets tillgänglighet som friluftsområde påverkas inte negativt
- Området har ett lågt värde för friluftsliv i dagsläget och värdet påverkas inte av exploateringen
- Närmaste fast bostadsbebyggelse ligger i Salmis by som i sin närhet har god tillgänglighet till stränder av liknande och högre värde för såväl havs som landbaserat friluftsliv i strandmiljöer som redovisas bl.a. i kommunens fördjupade översiktsplan för Vuono-Salmis från 2006 samt i fördjupad översiktsplan för Haparanda skärgård från år 2006.
- Andelen mark som tas i anspråk för bebyggelse och anläggningar och där strandskyddet måste upphävas inom detaljplaneområdet utgör en begränsad del av stränderna i närområdet
- Strukturen och ytan på den kvarvarande naturmarken är tillräcklig för att trygga allmänhetens tillgång till strandområden i såväl kortsiktigt som långsiktigt behov i enlighet med avvägningar gjorda i de aktuella fördjupade översiktsplanerna
- Inga särskilt känsliga områden berörs av planläggningen
- Inga funktioner som tryggar allmänhetens tillgång till strandområdet påverkas negativt

Tillägg med motivering för enskilda Tomter, vägar och anläggningar där strandskyddet behöver upphävas:

- Nya tomter 5 och 6 med tillhörande ny väg ligger båda öster om befintlig bebyggd tomt Vuono 22:17 bort från stranden sett, bakom dess bebyggelse. Tomterna är väl avskilda från området närmast strandlinjen och ligger 70-80 meter från stranden. Passage nedanför Vuono 22:17 är möjlig liksom passage mellan tomterna 5-6 och Vuono 22:17.
- Ny tomt 10, med angöring från befintlig väg avstyckas från fastigheten Vuono 22:12, ligger norr om befintlig småbåtshamn/båtplats bort från stranden sett samt bort från stranden sett jämfört med befintlig bebyggd fastighet Vuono 22:23. Tomten är väl avskild från området närmast strandlinjen. Tomtens placering medverkar till att skapa ett attraktivt fritidshusområde med ett begränsat antal tomter i närhet till stranden vilket är ett angeläget intresse. Fortsatt fri passage längs stranden säkerställs i detaljplanen genom säkerställande av naturmark mot strandsonen mellan den nya tomten och befintlig båtplats/hamnanläggning. Tomten ligger ca 60 meter från stranden och 30 meter från befintlig grävd båtplats/hamn. Passage mellan tomten 10 och södra hamnen är möjlig.
- Nya tomter 11,12,13, med tillhörande ny väg avstyckas från fastigheten Vuono 22:12, Tomterna är väl avskilda från området närmast strandlinjen. Tomternas placering medverkar till att skapa ett attraktivt fritidshusområde med ett begränsat antal tomter i närhet till stranden vilket är ett angeläget intresse. Fortsatt fri passage längs stranden säkerställs i detaljplanen genom anläggande av naturmark mot strandsonen i ett område av ca 60 meter avseende tomt 11 samt i ett område av ca 30-40 meter avseende tomt 12 och 13.
- Uppdelning av befintlig bebyggd tomt Vuono 22:17 i tomterna 14-18 är samtliga belägna på befintlig, avgränsad tomtmark som redan har tagits i anspråk med tomtmark och bebyggelse på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Fastigheten är i dagsläget privat

tomtmark som är hävdad och inte används för friluftsliv och ej är i naturtillstånd. Passage nedanför Vuono 22:17 och de därifrån avstyckade tomterna är möjlig. Hemfridssonen utgörs av befintlig fastighet.

- Strandskyddet inom befintlig fastighet Vuono 22:23 bör upphävas då det är en befintlig bebyggd tomt som redan har tagits i anspråk med tomtmark och bebyggelse på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Fastigheten är i dagsläget privat tomtmark som är hävdad och inte används för friluftsliv och ej är i naturtillstånd. Passage nedanför Vuono 22:23 är möjlig. Hemfridssonen utgörs av befintlig fastighet.

- Den befintliga Södra hamnen belägen på fastigheten Vuono 22:12 är belägen på mark som redan har tagits i anspråk till hamn/båtlänning på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Anläggningen är gemensam för flera fastigheter och placerad på ett redan påverkat område och måste ligga vid vattnet.

- Den befintliga Östra hamnen på fastigheten Vuono 22:17 är belägen på mark som redan har tagits i anspråk till hamn/båtlänning på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Anläggningen är gemensam för flera fastigheter och placerad på ett redan påverkat område och måste ligga vid vattnet. Anläggningen är i dagsläget på privat tomtmark som är hävdad och inte används för friluftsliv och är inte i naturtillstånd.

Strandskyddet inom naturmark påverkas ej och behöver ej upphävas. De tänkta tomterna 1-4 och 7-9 berörs ej av strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark, markförhållanden, geoteknik och markarbeten

Geotekniska undersökningar som redovisar vilka grundläggningsmetoder som skall tillämpas skall utföras i de områden där byggnader skall uppföras. Grundläggningsmetoden skall godkännas i samband med bygglovet.

Grundvatten, ytvatten, dagvatten, skyddade vattentäcker

Inga allmänna grundvattentäcker finns i anslutning till planområdet.

Nederbörd infiltreras i grönytor på området.

Inga förändringar av grundvattennivån kommer att uppstå vare sig under byggtiden eller därefter. Grundvattennivån kommer att vara oförändrad då projektet är avslutat.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse i planområdet är mindre fritidshus och planförslaget har avgränsats till att omfatta bostäder i en våning och med en största byggnadsarea om 160 m². Med detta avses att samtliga byggnader såsom huvudbyggnad, garage, bastu etc. på tomten tillsammans får ha en sammanlagd area på mark av högst 160. Byggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns.

Tomtstorlekarna är ca 1200 m² - 1500 m² och har placerats på ett sätt som skall knyta an till de befintliga tomterna och lämna stranden opåverkad. Planen utgår från att tomterna lokaliseras kring en huvudgata för att minimera intrånget i naturmarken och hålla nere exploateringskostnaderna.

Tomterna har placerats i grupper med möjlighet till passage via naturmark till fots, med skidor etc. området ansluter på så sätt till Vuonoviken i öster och till naturmarken i väster för att ge lättillgängliga och goda rekreativsmöjligheter.

Trafik

Lokalgator

Området nås lätt från väg E4-Salmisvägen-Majgårdsvägen-befintlig skogsbilväg. Äldre jordbruksinfart avses att nyttjas såsom infartsväg till huvuddelen av fritidshusen inom planområdet. Inga nya anslutningar eller vägar kommer att behövas för åtkomsten av området utan endast en komplettering av skogsbilvägen. Infarten från Majgårdsvägen som är på fastigheten Vuono 22:12 kommer att förbättras inför områdets exploatering.

Parkering

Parkering för bostädernas behov löses på den egna fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

Området kommer att anslutas till Majgårdsvägen som är en relativt lågtrafikerad väg och inga separata GC-vägar finns i Salmis by.

Kollektivtrafik

Salmis by har god tillgång till regional kollektivtrafik med hållplats i närhet till planområdet (1,5 km).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsförsörjningen kommer att vara enskild i området. Exploatören/samfälligheten har att anordna och bekosta vatten till tomterna. Avloppet sköts för vardera gastigheten enskilt med anläggande av enskild avloppsanläggning i form av godkänd infiltration/markbädd/paketreningsverk beroende på bl.a. tomtens markförhållanden och avstånd till strand/eventuella dricksvattenbrunnar.

El, tele och datakommunikation

Ledningar utanför allmän mark har skyddats med u-områden.

Värme, energi

Fjärrvärme saknas varför enskild uppvärmning blir aktuell.

Avfall

Den ordinarie kommunala avfallshanteringen kommer att tillämpas för området enligt gällande avfallsplan. Plangenomförandet kommer inte att medföra annat än försumbara ökning av kommunens avfallshantering.

Snö

Områdets tomter och vägar kommer att behöva snöröjas, snön skall därvid omhändertas lokalt för att minimera transporter, plats för detta har lämnats i detaljplanen. Snö från den egna tomten skall omhändertas på egen tomtmark och snö från vägen får ligga kvar vid sidan av vägen inom vägområdet som getts erforderlig bredd för detta.

Kommersiell service

Det finns god tillgänglighet till en god service, i Haparanda och Torneå centrum på ett avstånd av ca 9 km. I byn Vuono – Salmis finns god möjlighet till rekreation, isbana, bollplaner m.m.

Störningar

Inga hårt trafikerade vägar, järnväg eller andra bullrande verksamheter finns i planområdets närhet. Inga störningar väntas.

Räddningsfordon/Utryckningsfordon

Området måste vara tillgängligt för utryckningsfordon, brandbilar, ambulanser . Vanliga brandbilar och ambulanser kommer att ha tillgänglighet till området på de vägar som utförs för planens genomförande.

Hälsa

Buller

Området ligger inte i närheten av någon betydande bullerkälla varför inget buller väntas störa verksamheten. Väg E4 ligger ca 1,5 km från planområdet och Nya Haparandabanan ligger ca 2,5 km från området. Detaljplanens verksamhet kommer inte att alstra buller annat än av trafiken till- och från bostäderna och tillskottet till dagens situation bedöms försumbar. Inga särskilda bestämmelser om buller har föreskrivits.

Radon

Radonförekomst hör samman med jordarter och berggrund. Vissa typer av graniter och pegmatiter, aluskiffer och grusåsar är högriskområden. Moränmarker klassas som normalradonmark och tex kalksten, sandsten och lera utgör lågradonmark. Planområdet ligger inom Normalriskområde, moig, mjälig morän, sand eller hållmark.

Planen medför inga konsekvenser avseende risker för exponering för radon. Byggnaderna behöver inte uppföras varken radonsäkert eller radonskyddat.

Friluftsliv och rekreation

Närheten till Vuonoviken, kusten och skärgården erbjuder stora möjligheter till rekreation.

Risker och säkerhet

Farligt gods

Transporter med farligt gods sker på väg E4 vilken ligger långt från planområdet (ca 1,5 km) och inga konsekvenser väntas.

Översvämningsfrågor och skredrisker

Kommunen bedömer att det inte förekommer risker för översvämning eller skred inom området.

Förorenad mark

Inom planområdet har inte verksamheter som kan ge upphov till markföroreningar förekommit och risken att föroreningar finns är mycket små.

Miljökonsekvenser

Kommunen bedömer att inga negativa konsekvenser för miljön framkommer vid detaljplanens genomförande.

Administrativa frågor och ekonomiska frågor

Plankostnader

Planarbetet utförs av Haparanda kommun och bekostas av exploatörerna som erhåller nya byggrätter dvs. ägarna till Vuono 22:12 och Vuono 22:17. Övriga fastighetsägare behöver ej ta del i plankostnaderna.

Exploateringskostnader

Kostnad för att anlägga nya vattenledningar liksom kostnader för att anlägga vägarna inom planområdet belastar exploitörerna, ägarna av Vuono 22:12 och 22:17.

Huvudmannaskap

Vägar - Vägarna inom planområdet upplåtes genom anläggningsåtgärd från fastigheten 22:12 och 22:17 till de boende och andra intressenter som bedöms behöva ta del i och ha nytta av anläggningarna. Deltagande fastigheter och andelstal fastställs i lantmäteriförrättning.

Natur – Exploatören, ägaren till Vuono 22:12 är huvudman för naturområden inom planområdet.

Södra Hamnen (befintlig) - Ägaren till Vuono 22:12 är huvudman för befintlig hamn inom södra planområdet. Detta hamnområde skall vara gemensamt för exploateringsfastigheten, Vuono 22:12 och de tomter som avses att avstyckas från denna fastighet. Genomgång av aktuella servitut och rättigheter inom hamnområdet etc. sker vid Lantmäteriförrättning.

Östra Hamnen (befintlig) – Den befintliga hamnen i öster tillhör fastigheten Vuono 22:17 och bör likaledes upplåtas som gemensam hamn mm för de fastigheter som bildas genom avstyckning från Vuono 22:17.

Ledningar - Inom kvartersmarken i planen har utlagts områden som skall vara tillgängliga underjordiska ledningar (u). Rätten att nedlägga och bibehålla underjordiska ledningar säkerställs genom upplåtelse av ledningsrätt till förmån för ledningsägare. De ledningar som kan komma i fråga är för vatten, el, tele m.m.

Exploatörerna, ägarna till Vuono 22:12 och 22:17, svarar för samtliga kostnader för områdets exploatering. Fördelningen av kostnader fastställs i Lantmäteriförrättning.

Kommunen medverkar ej i exploateringen eller dess kostnader.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Göran Wigren vid Samhällsbyggnadskontoret, Haparanda kommun.

Upprättad 2009-12-16

Planförfattare: Göran Wigren
Planeringschef