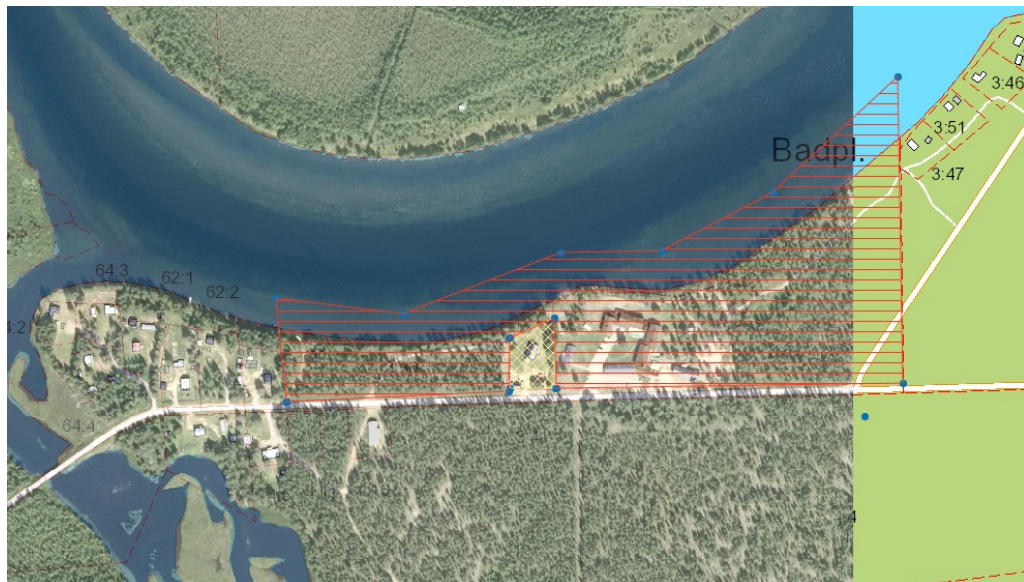


# DETALJPLAN FÖR TÄRENDÖ 3:61 M. FL.

Pajala kommun  
Norrbottens län



## **HANDLINGAR**

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning/sändlista
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utbyggnad av befintlig hotell- och besöksanläggning i Tarendö samt säkerställa yta för verksamhetens framtida utvecklingsbehov. Detaljplanen ska reglera utbyggnad av stugor, hundgård och spaanläggning med mera. En del av utbyggnaden kommer att ske inom område som omfattas av strandskydd varför strandskyddet upphävs inom planområdet.

## PLANPROCESSEN

Detaljplanen tas fram med standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900) då den inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planprocessens olika steg redovisas nedan.

**Samråd:** Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Om samrådsgruppen godkänner detaljplanen under samrådet kan planen antas utan att underrättelse eller granskning genomförs.

**Underrättelse och granskning:** Innan planen antas och om synpunkter inkommit under samrådsskedet ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under minst 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

**Granskningsutlåtande:** Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

**Antagande:** Detaljplanen antas av plan- och miljönämnden.

**Laga kraft:** Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov i enlighet med ny detaljplan kan därefter beviljas.

Standardförfarande



Begränsat förfarande



*Bild över planprocessen. Aktuellt steg markeras med röd kantlinje i processen som beskriver standardförfarandet. Begränsat förfarande blev inte tillämpligt.*

*Källa: Boverket.*

## LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i Tarendö som ligger cirka 2,5 km från byns centrum och 40 km väster om Pajala centralort. Planområdet omfattar fastigheterna Tarendö 3:61, Tarendö 3:41 och Tarendö 3:36. Inom planområdet finns en allmän badplats, Tuhkamella badplats. Öster och väster om planområdet finns bostadshus. Cirka 250 meter öster om planområdet finns en skjutbana. Området har en sammanlagd areal av 8 ha.



*Planområdet.*

## Markägoförhållanden

Fastigheten Tarendö 3:61 ägs av Forest Hotel in Tarendö AB, Fastigheten Tarendö 3:41 ägs av en privatperson och fastigheten Tarendö 3:36 ägs av Pajala kommun.

## TIDIGARE BESLUT

### Översiktsplan

En övergripande strategi i kommunens översiktsplan är att skapa goda förutsättningar för gruvnäring, turism och andra näringar. Tarendö ligger inom ett område som i översiktsplanen pekats ut som utvecklingszon av särskild betydelse för turistnäringen. Detaljplanen är således förenlig med kommunens översiktsplan.

### Fördjupad översiktsplan

Det finns ingen fördjupad översiktsplan för Tarendö.

### Detaljplaner

Det finns ingen tidigare upprättad detaljplan över planområdet.

## **Övriga kommunala beslut**

Forest Hotel in Tarendö AB ansökte om förhandsbesked för uppförande av stugor inom område som omfattas av strandskydd på fastigheten Tarendö 3:61. Den planerade exploateringen omfattning innebär att den faller inom plan- och bygglagens krav på detaljplan. Plan- och miljönämnden beslutade därför att pröva frågan om uppförande av stugor och utbyggnad av hotell- och besöksanläggning genom att upprätta en ny detaljplan för området.

## **Behovsbedömning**

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En MKB behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen har tagit del av behovsbedömningen och delar kommunens bedömning.

För mer information, se behovsbedömning, daterad 2017-06-12.

## **Riksintressen**

### ***Rennäringen***

Planområdet ligger inom område av riksintresse för rennäringen. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära påtagligt negativ påverkan på möjligheten att bedriva rennäring i området.

### ***Naturvård, friluftsliv och Natura 2000***

Planområdet ligger även inom område av riksintresse för naturvärden och friluftslivet. Tarendöälven är utpekad som Natura 2000-område. Genomförande av detaljplanen bedöms inte leda till betydande negativ påverkan på de värden som berörs av skyddet.

## **Skyddad natur**

Planområdet berörs inte av några skyddade naturområden så som naturreservat eller biotopskydd.

## **Strandskydd**

Planområdet ligger inom strandskyddsområde. Strandskyddet upphävs för delar av planområdet. Se nedan.

## **Skyddad kultur**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller andra skyddade objekt. Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen (1988:950), om fornlämningar påträffas inom planområdet ska länsstyrelsen kontaktas.



## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Området var ett mynningsområde för nuvarande Tärendö älv vid tiden för Ancalysjön för cirka 7000 år sedan varför den högsta kustlinjen finns i området. Enligt SGU:s jordartskarta består jordarten av isälvsediment som är det material som transporterades av inlandsisens smältvatten. Jordarten består ofta av sand, rundat grus och rundade stenar, vilket också överensstämmer med vad som observerats vid platsbesök.

Markytan inom planområdet består av gräs, skogsmark och en delvis grusbelagd och delvis asfalterad yta. Området är relativt plant med en mindre fuktsänka i den östra delen. Vid stranden sluttar marken mot älven. Planområdets högsta läge finns där nuvarande hotellbyggnad är belägen. Längs älven finns mindre områden som helt täcks av silt och sand.

Vegetationen inom planområdet består till övervägande del av tallskog men det finns även inslag av andra träd. Kring befintlig hotellbyggnad växer björkar. Tallskogen täcker till största delen det strandnära området. Den dominerande naturtypen är barrskog av lavtyp, med inslag av lingon och kråkbär. Skogen är skött och gallrad och tallarna har en varierande ålder på 80-120 år, med en snittålder på dryga 100 år. Där mikroklimatet varit gynnsamt, i närheten av byggnaderna, kan stammarna vara grova. Beståndet motsvarar enligt skoglig definition ungefär T16.

Det bedöms inte finnas någon särskilt värdefull natur eller några skyddsvärda arter inom området och det finns inte heller några biotopskyddsområden eller nyckelbiotoper. Området har bedömts som trivialt enligt naturkunniga personer med god kännedom om platsen.

Enligt *Artportalen* finns det inga rapporterade fynd av rödlistade arter inom planområdet mellan åren 2000–2018. Det finns inte heller något angivet om skyddsvärda natur- eller kulturområden i Skogsstyrelsens karttjänst *Skogens pärlor*, där man via kartor söka efter värdefulla skogsmiljöer

Genom tydligt avgränsade byggrätter och byggrätternas begränsade omfattning inom planområdet kan en stor del av den naturmark som finns inom planområdet bevaras. Vid fullt utnyttjad byggrätt kommer byggnader i anslutning till befintligt hotellområde, campingstugor och komplementbyggnader att ha en sammanlagd byggnadsarea om 5150 m<sup>2</sup> inom ett område som uppgår till cirka 4,5 ha. Som mest kommer endast cirka 11% av marken att upptas av byggnader. Viss avverkning kommer att behöva genomföras vid byggnation av campingstugorna. Det är dock en fördel för turistverksamheten om karaktären av naturområde bibehålls vilket innebär att det finns skäl för verksamhetsutövaren att försöka begränsa påverkan och den förändring av områdets karaktär som en allt för omfattande avverkning skulle innebära. Det har bedrivits turistverksamhet i området tidigare och den verksamheten bedöms inte ha haft någon avgörande negativ påverkan på djur- och växtlivet eller markskiktet.

Omgivande naturområden har liknande karaktär som marken inom planområdet varför den sammantagna förändringen inom och i anslutning till planområdet inte blir särskilt omfattande eller betydande. Visst slitage på marken kommer att uppstå. Eftersom att marken till övervägande del består av grus inom de områden där ny bebyggelse får uppföras så kan slitaget bli mindre än om marken till övervägande del bestått av sand. Marken närmast stranden och en remsa i områdets västar del ges användningen allmän platsmark för natur vilket innebär att inga byggnader får uppföras där. Naturmark lämnar plats för djurlivet att röra sig längs stranden och genom området och bildar en spridningskorridor för växter. Med anledning av ovanstående bedöms inte livsvillkoren för djur och växter påverkas långsiktigt.



*Vegetation inom planområdet. Foto: Mats Winsa*



*Vegetation inom planområdet sett från stranden och båtlänningen. Foto: Mats Winsa*

## **Geotekniska förhållanden**

Ingen geoteknisk utredning har genomförts inom planområdet. Marken inom planområdet består enligt översiktlig jordartskarta av morän, silt och sand. Stabilitetsförhållandena bedöms i allmänhet som goda.

## **Förorenad mark**

Det finns inga uppgifter om att marken inom planområdet är förorenad. Om föroreningar upptäcks så är den som äger eller brukar en fastighet skyldig att underrätta tillsynsmyndigheten om detta i enlighet med 10 kap. 11 § MB.

## **Strandskydd**

Strandskyddet gäller 100 m från strandlinjen för såväl mark som vattnen och syftar till att bevara goda livsvillkor för djur och växter och till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden. Kommunen kan enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen upphäva strandskyddet i en detaljplan. Strandskyddet får upphävas om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 b och c §§ miljöbalken.

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet anføres att området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken. Ett annat särskilt skäl är att en utbyggnad av turistverksamheten med campingstugor bidrar till utveckling av landsbygden enligt 7 kap. 18 d § miljöbalken.

Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet inom planområdet säkerställs genom att marken närmast vattnet inklusive båtplats och badplatsen ges användningen allmän platsmark för natur. Detaljplanen bedöms således kunna genomföras utan att allmänhetens tillgänglighet till strandområdet långsiktigt försämras eller äventyras.

Vad gäller livsvillkoren för växt- och djurliv hänvisas till beskrivning under rubriken *Mark och vegetation* på sidan 4-5. För den verksamhet som kommer att bedrivas är det en fördel om karaktären av naturområde kan bibehållas eftersom att det bidrar till rekreations- och upplevelsevärden. Avlopp ska anläggas så att negativ påverkan på älven inte uppstår.

Pajala kommun har stor potential vad avser utvecklandet av besöksnäringen. Att bedriva upplevelse- och fisketurism parallellt och som komplement till jord- och skogsbruk och övriga näringar i kommunen är förbättrar förutsättningarna att bo kvar i landsbygden. Som nämnts ovan bör därför detaljplanens genomförande anses vara ett led i landsbygdens utveckling och således även kunna bli föremål för dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Pajala kommun har antagit ett tematiskt tillägg till gällande översiktsplan för så kallade LIS-områden. Planområdet är inte utpekade som LIS-område i tillägget till översiktsplanen. Dock anser kommunen att sökt etablering bör, beaktat dess syften, kunna bifallas med stöd av 7 kap. 18 § e punkt 1 och 2 i miljöbalken. Stöd för detta bör anses finnas i förarbetena till Miljöbalken prop. 2008/09:119, sid 53 där det sägs att *"Reglerna bör utformas så att det*





*kan vara möjligt att, även om det inte finns någon redovisning i översiktsplanen, i det enskilda fallet avgöra om den sökta åtgärden avser en plats som ligger inom ett sådant område där vissa lättnader i strandskyddet gäller. I en sådan situation är det inte rimligt att man skall behöva göra en samlad bedömning av vilka dessa områden är i hela kommunen." Den avsedda åtgärden kan anses bidra till landsbygdsutveckling och arbetstillfällen i Täreändö.*

Kommunen har även i ett policydokument som hör till tillägget till översiktsplanen för LIS-områden formulerat riktlinjer för när en plats kan anses ligga inom ett område där lättnader i strandskyddet kan tillåtas med hänvisning till att en åtgärd kan bidra till utveckling av landsbygden. Riktlinjerna anger att områden där det redan finns etablerade turistverksamheter ska kunna vara aktuella för lättnader i strandskyddet.

Därtill är Täreändö i kommunens översiktsplan även utpekad som utvecklingszon av särskild betydelse för turistnäringen.

### **Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster**

Miljö kvalitetsnormerna för Täreändö älv anger att älven ska nå god ekologisk och god kemisk ytvattenstatus. Enligt senaste statusklassningen har Täreändöälven måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Anledningen att älven inte uppnår god status är utsläpp av kvicksilver genom atmosfäriskt nedfall samt fysisk påverkan på älven på grund av att den har använts som flottningsled. Kvicksilvernedfallen är ett generellt problem för de flesta svenska vattendrag.

Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till negativ påverkan på Täreändö älv. För att undvika negativ påverkan ska nya avlopp anläggas så att hög skyddsnivå kan uppnås. En stor del av planområdet kommer även fortsättningsvis att bestå av icke hårdgjorda ytor varför ingen större ökning av avrinning av dagvatten till älven väntas ske. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte leda till att miljö kvalitetsnormer för Täreändö älv överskrids. Enligt detaljplanen kommer ca 2300 m<sup>2</sup> ny mark att kunna tas i anspråk för bebyggelse.

### **Miljö kvalitetsnormer för fisk och musselvatten**

Ingen vattenförekomst som ska skyddas och som ingår i Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6) påverkas av detaljplanens genomförande.

### **Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft**

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra risk att miljö kvalitetsnorm för utomhusluft överskrids i Täreändö.

### **Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller**

Eftersom Pajala kommun har färre än 100 000 invånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering och det finns inga beslutade miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.

## Allmän platsmark

Allmänhetens tillgång till strandområdet inom planområdet säkerställs genom att marken närmast stranden ges användningen allmän platsmark för natur. I planområdets östra och västra delar skapar den allmänna platsmarken för natur en hänsynszon gentemot boende inom de fastigheter som angränsar till planområdet.

I den västra delen av planområdet går en skogsbilväg som leder ner till en sjösättningsplats för båtar genom den allmänna platsmarken för natur. Skogsbilvägen ska fortsatt kunna nyttjas av allmänheten även efter att detaljplanen har genomförts. I den östra delen av allmän platsmark för natur finns Tuhkamella badplats. Genom att badplatsen ligger inom allmän platsmark för natur kommer den vara tillgänglig för allmänheten även efter att detaljplanen har genomförts. Den allmänna platsmarken för natur inom planområdet ska ha enskilt huvudmannaskap.

## Vattenområde

I detaljplanen finns ett område där bryggor för bad- och småbåtsändamål får anläggas (W<sub>1</sub>). Högst fyra bryggor får anläggas efter att prövning skett enligt miljöbalken. Bryggor ska anläggas så att det fortfarande råder fri passage för allmänheten vid stranden. Bryggorna kan med fördel anläggas som flytbryggor eller enligt annat utförande som underlättar att de kan tas upp på land under vintern.



*Strandkanten fotograferad från väster med en flytbrygga som har dragits upp på land.  
Foto: Mats Winsa*



*Tuhkamella badplats. Foto: Mats Winsa*

## **Radon**

Sveriges Geologiska AB utförde under 1989 en markradonkartering i Pajala kommun. Planområdet har vid dessa mätningar klassats som normalriskområde.

## **Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns idag en hotellbyggnad i två våningar som ursprungligen har använts som skogsburksskola och som uppfördes 1961. Byggnaden har en byggnadsarea om ca 1580 m<sup>2</sup> (ABCDE byggnaderna enligt ursprunglig situationsplan nedan). Inom planområdet finns det en befintlig verkstadsbyggnad som har en byggnadsarea om ca 230 m<sup>2</sup>, en stuga som har en byggnadsarea om ca 47 m<sup>2</sup>, en villabyggnad som idag används för fritidsboende som har en byggnadsarea om ca 178 m<sup>2</sup> och en matkällare som har en byggnadsarea om ca 40 m<sup>2</sup>.



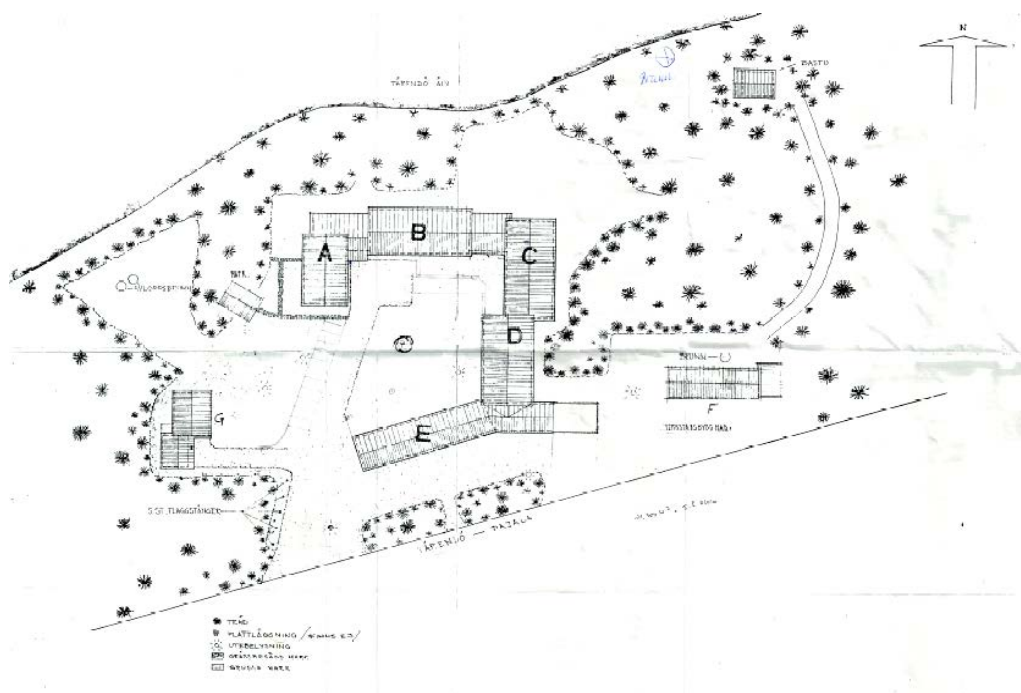
*Befintlig hotellbyggnad mot nordost. Foto: Mats Winsa*



*Befintlig hotellbyggnad mot väster. Foto: Mats Winsa*



*Befintlig hotellbyggnad fotograferad från stranden. Foto: Mats Winsa*



Ursprunglig situationsplan

## Planerad ny bebyggelse

Detaljplanen reglerar att kvartersmark inom planområdet för användas för tillfällig vistelse (O). Användningen tillfällig vistelse innebär att marken får användas för alla typer av övernattnings- samt konferenslokaler. Del av kvartersmarken inom planområdet får också användas för bostadsändamål (B). Den västra delen av planområdet får även användas för camping, uppställning för husbilar och husvagnar (N<sub>1</sub>) för att möjliggöra för uppställning av husvagn och husbil.

Detaljplanen skapar möjlighet att uppföra upp till 25 stugor om högst 105 m<sup>2</sup> per stuga inklusive altan med skärmtak genom planbestämmelse om högsta exploatering i byggnadsarea (e<sub>2</sub>, e<sub>4</sub>, e<sub>5</sub>, e<sub>7</sub>). För de delar av planområdet där stugor ska kunna uppföras regleras högsta byggnadshöjd till 4-4,5 m. För att undvika att stugorna ska kunna privatiseras i framtiden införs bestämmelse om att byggnadernas användning ska vara campingstuga (e<sub>9</sub>). För en del av den mark som är avsedd för stugor finns även bestämmelse om att altaner ej får anläggas på prickmark (f<sub>4</sub>).

I planområdets nordöstra del finns mark som endast får förses med komplementbyggnad. Komplementbyggnaden får ha en byggnadshöjd om högst 3,5 meter och genom planbestämmelse regleras att byggnadens användning ska vara bastu (e<sub>8</sub>).

I den del av planområdet där redan befintlig hotellbyggnad är belägen regleras största exploatering i byggnadsarea till 2300 m<sup>2</sup> (e<sub>1</sub>) och högsta nockhöjd till 10 m.

För att säkerställa att bebyggelse inte uppförs för nära angränsande fastigheter finns bestämmelse om att byggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns (**p1**).

Hundgårdens lokalisering styrs till planområdets sydöstra del till ett område där marken endast får förses med komplementbyggnad (**korsmark**). Det innebär att avståndet till omkringliggande bostadsbebyggelse från hundgården kommer att uppgå till cirka 272 m i öster och cirka 260 m till bebyggelse i väster. Genom bestämmelser om att mark inte får förses med byggnad (**prickmark**) regleras att avståndet till närbelägna vägar är minst 15 m. Det finns möjlighet att på prickmark uppföra staket eller plank som skärmar av hundgård vilket kan minska störningar för förbipasserande. Byggnadshöjden för det område som är avsett för hundgård regleras till 3,5 m. Byggnader inom område avsett för hundgård får ha en största byggnadsarea om 100 m<sup>2</sup> (**e6**).

I den del av planområdet som idag används som fritidsboende och som enligt detaljplanen får används för bostadsändamål samt för tillfällig vistelse (**BO**) får byggnadshöjden högst vara 7 m och byggnaderna får ha en största byggnadsarea om 350 m<sup>2</sup> (**e3**).



*Illustration över hur planområdet kan se ut efter att detaljplanen genomförts.*

## Gestaltning

Ny bebyggelse ska ha fasader av trä målade i träkulör eller i dämpad färgskala i jordfärgskulör (**f<sub>1</sub>**, **f<sub>2</sub>**). Ny bebyggelse ska ha tak som ska målas i mörka kulörer eller anläggas som växttak (**f<sub>3</sub>**). För de delar av planområdet där stugor ska uppföras krävs bygglov även för ändring av färg på fasader (**a<sub>2</sub>**). Avgift ska ej tas ut för bygglov gällande ändring av färg.

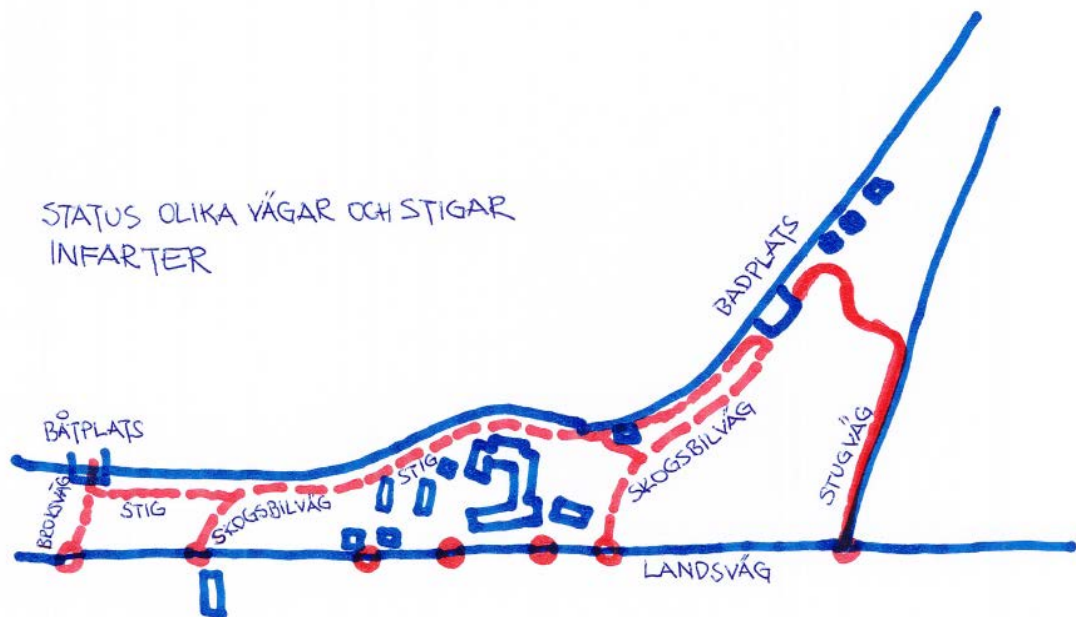


*Koncept för stugorna. Källa: Aedium house system*

## Vägnät och anslutningar

In- och utfart till planområdet sker från väg Niemenroavägen, väg 43. Det finns i dagsläget sex anslutningar från vägen, två som leder till befintlig hotellanläggning och två som leder till Tuhkamella badplats. Den västligaste anslutningen som leder till befintlig båtplats i väster föreslås bli kvar i befintligt läge inom allmän platsmark för natur.

Genom framtida stugområde i väster löper en skogsbilväg vid stranden med en utfart till Niemenroavägen. En skogsbilväg sträcker sig även genom framtida stugområde öster om befintlig hotellbyggnad ner till Tuhkamella badplats. Genom planbestämmelse (g<sub>1</sub>) möjliggörs bildande av framtida gemensamhetsanläggning för vägen. Anslutningen och vägen som leder till Tuhkamella badplats i planområdets östra del är redan idag en gemensamhetsanläggning, GA:21. Genom planbestämmelse (g<sub>1</sub>) säkerställs att vägen även i framtiden kan nyttjas som gemensamhetsanläggning. Längs stranden löper en mindre väg som idag används som promenadstig och som kopplar samman de två framtida stugområdena öster och väster om befintlig hotellbyggnad.



Streckad linje visar promenadstig/grusväg, röd linje visar infarten i västra området samt östra områdets skogsbilväg mellan Tuhkamella och dess anslutning till landsväg. Ringarna visar befintliga anslutningar. Illustration: Mats Winsa & Arben Vojvoda



## Parkering

Parkering kan anordnas inom planområdet. Fastighetsägare ansvarar för anläggning, drift och underhåll av parkeringar.

## Teknisk infrastruktur

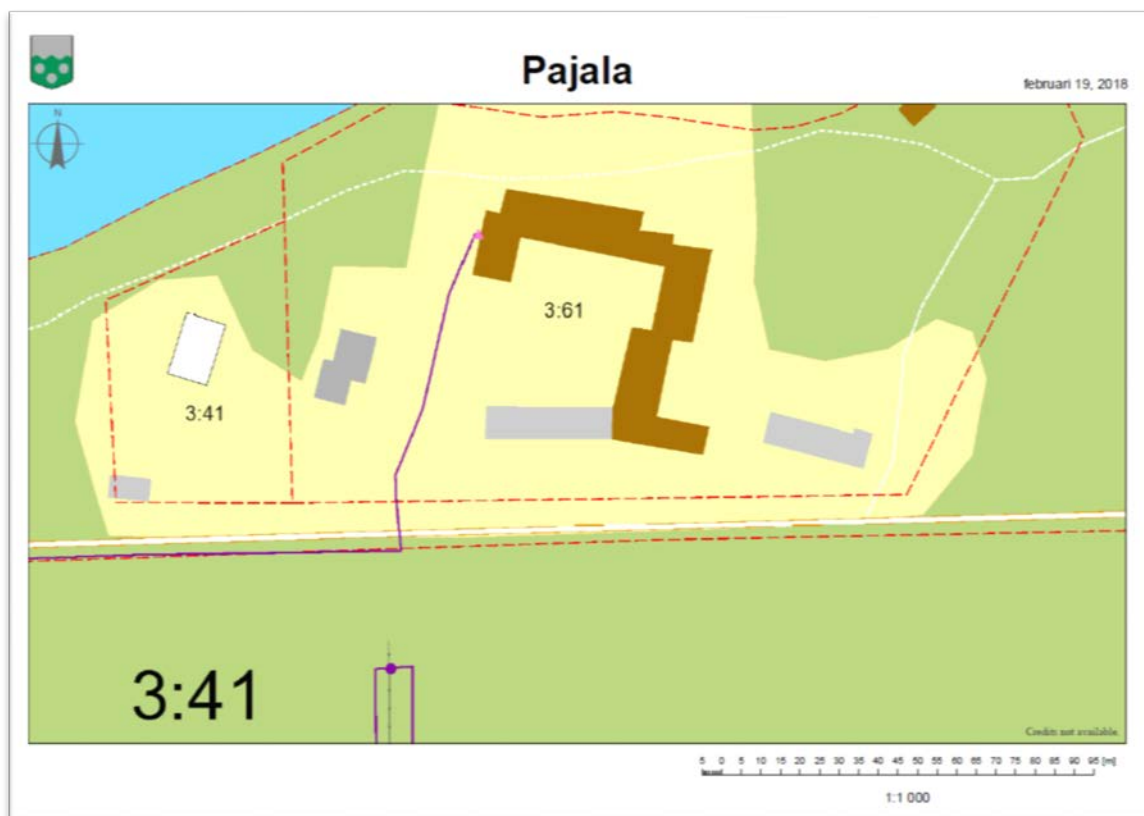
### *El och värme*

Vattenfall har elledningar inom planområdet. Enligt Vattenfalls kundavtal får inte byggnader uppföras, marknivån ändras eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar ledningarnas funktion. Om flytt av ledningar blir aktuella ska avtal tecknas med Vattenfall där kostnader och ansvar regleras.

Tärendö ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för fjärrvärme. Uppvärmning kommer att hanteras lokalt genom anläggning av värmepump. För värmepump gäller anmälningsplikt C enligt miljöprövningsförordningen (2013:251), vilket betyder att en anmälan ska göras till kommunen.

### **Tele- och datakommunikationer**

Pajala kommun har fiberledningar inom planområdet. Byggnader får inte uppföras, marknivån ändras eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar ledningarnas funktion. Om flytt av ledningar blir aktuella ska avtal tecknas med Pajala kommun där kostnader och ansvar regleras. Pajala kommun har ledningsrätt för fiberledningarna. Fiberledningarnas läge säkerställs genom markreservat för underjordisk ledning.



*Fibernätet är markerat med lila linje. Nod i befintliga huvudbyggnaden som försörjer alla fastigheter i området med fiber.*

### **Avfall**

Avfall ska omhändertas enligt Pajala kommuns avfallsplan. Sophanteringsfordon kan angöra planområdet från Niemenrovavägen.

### **Vatten och avlopp**

Planområdet är inte anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. På fastigheten finns en upplyft markbädd som är anlagd 2011. Den är tillståndsgiven att rena avloppsvatten från maximalt 50 personer. Då verksamheten nu ökar kommer fler avloppsanläggningar att behöva anläggas. Att en upplyft markbädd anlades 2011 tyder på att det fanns en oro för att en vanlig markbädd inte gav tillräckligt vertikalt skyddsavstånd till grundvattnet. Det finns även en egen dricksvattenbrunn samt dricksvattenbrunnar på andra närliggande fastigheter. Det är svårt att säga något om den befintliga dricksvattenbrunnens kapacitet eftersom den inte är prövad av någon instans. Finns det en överkapacitet i brunnen kan den klara en stor ökning annars behöver ytterligare dricksvattenbrunnar anläggas. Befintlig infiltrationsbädd nordväst om hotellanläggningen blockerar en naturlig rörelse för gäster samt allmänhetens friluftsliv längs stranden varför detta bör åtgärdas. Avloppsanläggning måste beakta högsta högvattennivå. Som upplysning låg 1968 års högsta vattennivå på +165.93 meter över havet enligt RH 2000.

Enskild avloppsanläggning ska byggas ut när ny bebyggelse uppförs. Utsläpp av avloppsvatten räknas som miljöfarlig verksamhet. Innan avlopp kan anläggas ska tillstånd sökas hos kommunen där sökanden kan visa att avloppsvatten kan avledas, renas eller tas om hand på ett sådant sätt att olägenhet för människors hälsa eller negativ miljöpåverkan inte uppstår. Eftersom att planområdet ligger i anslutning till Tärendö älv ska avlopp anläggas så att hög skyddsnivå kan uppnås och negativ påverkan på vattenkvaliteten i älven inte uppstår.

Andelen hårdgjord yta inom fastigheten är låg. Dagvatten kan därför infiltreras i marken och omhändertas lokalt.

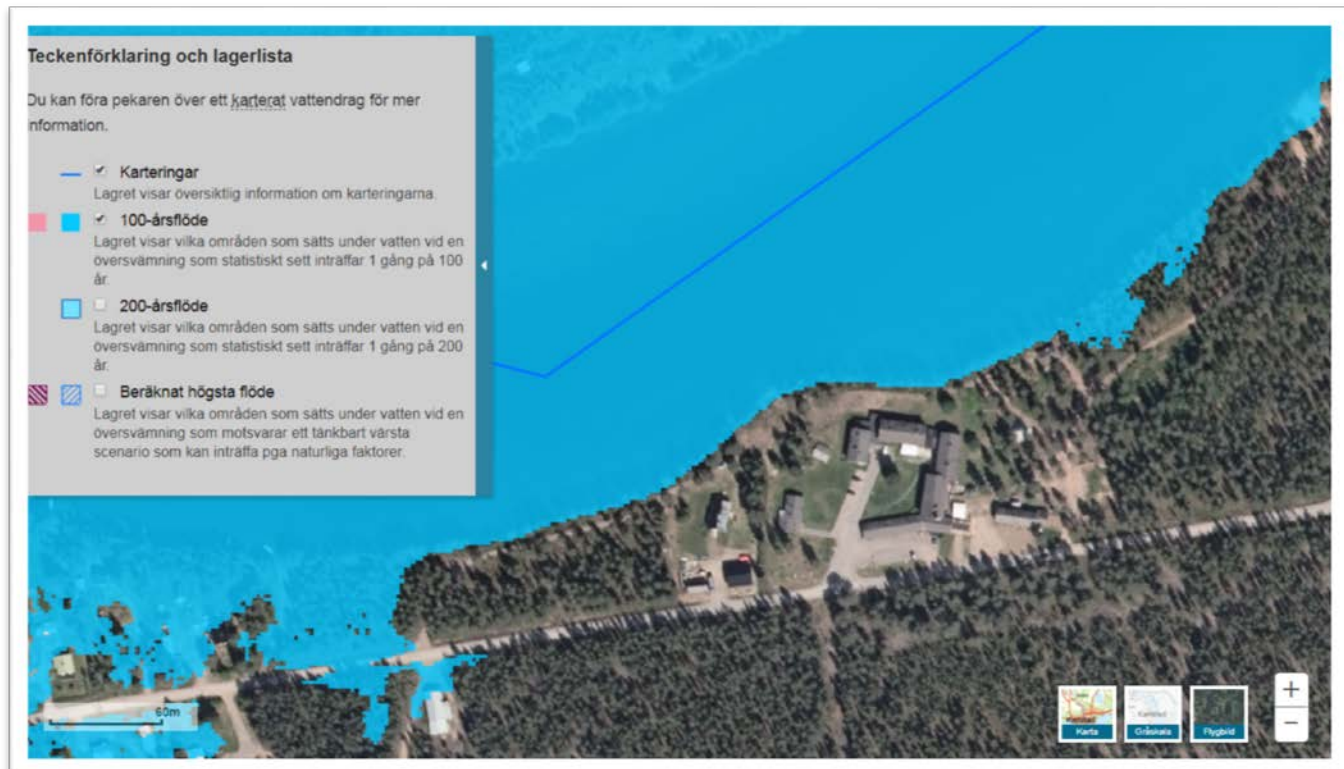
### **Risker och störningar**

#### **Översvämning**

Tärendöälven har översvänningskarterats av myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Lämplig placering för uppförande av ny bebyggelse har prövats mot 100-årsnivån. Genom planbestämmelse om att mark inte får förses med byggnad (**prickmark**) säkerställs att byggnader inte lokaliseras till mark som riskerar att översvämmas vid 100-års flöde. Under modern tid har det varit ett antal större översvämningar 1935, 1968, 1994 och 2005. Upplysningsvis kan påpekas att den högsta vattennivån enligt personer med god kännedom om området låg på + 165,96 m vid översvämningen 1968 vilket är högre än 100-årsnivån.

Eftersom byggnadshöjder inte utgår från befintlig markhöjd utan är satt till 4-4,5 m finns möjlighet att höja marknivån med ca 0,5 m så att byggnaderna

kan placeras högre än 1968 års nivå i de områden där marken idag är lägre. Detaljplanen omöjliggör således inte att marknivån vid uppförande av campingstugor anpassas efter 1968 års nivå, detta hanteras i bygglovsskedet.



*Flygbild som visar 100-årsflöde. Källa: MSB*

### **Ras, skred och erosion**

Området är relativt platt och bedöms inte ha förutsättningar för ras, skred eller erosion. Det finns inga spår inom planområdet som tyder på att ras ska ha inträffat eller att älvstranden är utsatt för erosion.

### **Buller**

Cirka 250 m öster om planområdet återfinns en skjutbana. Det finns idag bebyggelse belägen närmare skjutbanan än 250 m. Inga anmälningar om att olägenhet för boende ska ha uppstått på grund av skjutbanan har inkommit till kommunen. Om boende i närområdet upplever olägenhet ska det anmälas till kommunen som utreder eventuella behov av och föreskriver åtgärder för att begränsa olägenheten.

Ljudstörningar kan uppstå från de hundar som kan komma att hållas i den hundgård som lokaliseras till planområdets norra del. Närmaste bebyggelse återfinns cirka 260 m från hundgården. Om boende i närområdet upplever olägenhet ska det anmälas till kommunen som utreder eventuella behov av och föreskriver åtgärder för att begränsa olägenheten.



## **Räddningstjänstens tillgänglighet**

Räddningstjänstens tillgänglighet till planområdet och till bebyggelse inom planområdet ska beaktas vid markprojektering.

## **MILJÖKONSEKVENSER**

### **Förenlighet med miljöbalken**

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 3 kap. (Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden) och 4 kap. (Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet).

### **Miljömål**

Detaljplanens genomförande bedöms inte förhindra uppfyllelse av något av de nationella miljömålen.

### **Miljökvalitetsnormer**

Avlopp ska anläggas så att hög skyddsnivå kan uppnås. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte leda till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **Tidplan**

Nedan redovisas beräknad tidplan för framtagande av ny detaljplan.

**Samråd:** december 2017 – januari 2018

**Granskning:** april 2018

**Antagande:** maj 2018 (har antagits i april 2018)

Om ovanstående tidplan hålls och om planen inte överklagas eller överprövas efter antagande så kan den vinna laga kraft i juni 2018 (reviderat till maj).

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från det att planen vunnit laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång till dess att den ändras eller upphävs.

### Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen skapar förutsättningar för reglering av fastigheten Tärendö 3:41 och Tärendö 3:36. Samtliga av dessa fastigheter ägs av Pajala kommun som avser sälja dessa när detaljplanen har vunnit laga kraft. Köparen ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Kostnader som uppstår vid fastighetsreglering och lantmäteriförrättning ska betalas av köparen. Kostnad för mark som ägs av kommunen och som säljs för att möjliggöra fastighetsreglering överenskommes mellan köpare och Pajala kommun.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighet	Konsekvenser
Tärendö 3:61	Detaljplanen innebär en utökning av byggrätten inom fastigheten. Genom planbestämmelse regleras att mark ska vara tillgänglig för fiberledning för vilken det finns ledningsrätt. Del av marken inom fastigheten närmast stranden utgörs av allmän platsmark som ska vara tillgänglig för allmänheten. Detaljplanen bedöms öka värdet på fastigheten.
Tärendö 3:41	Detaljplanen möjliggör byggnation av stugor och uppställning av husbilar och husvagnar på fastigheten. Del av marken inom fastigheten närmast stranden utgörs av allmän platsmark som ska vara tillgänglig för allmänheten. Detaljplanen bedöms öka värdet på fastigheten.
Tärendö 3:36	Detaljplanen möjliggör byggnation av stugor och anläggning av hundgård på fastigheten. Markreservat för allmännyttig luftledning och rättighetsområde avseende ledningsrätt för luftledning finns i fastighetens östra del vilket innebär begränsningar för hur marken för användas i framtiden. Detaljplanen bedöms öka värdet på fastigheten.
Tärendö S:16	Detaljplanen möjliggör anläggning av högst fyra bryggor inom samfälligheten. Bryggor som är permanenta eller stationära under sommartid är mest troligt att räkna som vattenverksamhet. Detta kan vara både tillstånds- och anmälningspliktigt. Tillstånd söks hos mark- och miljödomstolen och anmälan skickas till Länsstyrelsen. Om bryggorna totalt har en area över 500 m <sup>2</sup> krävs tillstånd är ytan mindre är det anmälningspliktigt.



**Befintliga rättigheter**

<b>Rättighet</b>	<b>Belastar</b>	<b>Konsekvens</b>
25-F1998-265.1 Officialservitut avlopp, vattentäkt Till förmån för Tarendö 3:41	Tarendö 3:61	Ingen förändring med anledning av detaljplanens genomförande.
25-F1994-601.1 Officialservitut väg Till förmån för 3:61	Tarendö 3:36	Ingen förändring med anledning av detaljplanens genomförande.
25-F1994-601.2 Officialservitut avlopp Till förmån för 3:61	Tarendö 3:36	Ingen förändring med anledning av detaljplanens genomförande.
25-F2003/342.1 Ledningsrätt fiberkabel Ledningshavare: Pajala kommun	Ett stort antal fastigheter, bl. a. Tarendö 3:36 och Tarendö 3:61	I detaljplanen finns markreservat för underjordisk ledning. Ingen förändring med anledning av detaljplanens genomförande.
D201500557744:1.1 Avtalservitut		Ingen förändring med anledning av detaljplanens genomförande.
GA:21 Gemensamhetsanläggning för tillfartsväg.		I detaljplanen finns markreservat för gemensamhetsanläggningen.

**Nya rättigheter**

För att säkerställa Vattenfalls luftledning i planområdets östra del som idag löper över fastigheten Tarendö 3:36 finns i detaljplanen en bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig luftledning (l1). Det finns även en administrativ bestämmelse (a1) om ledningsrätt för luftledning.

Föreslagna rättighetsområden bedöms vara förenliga med ledningsrättslagen (1973:144) och anläggningslagen (1973:1149). Ledningshavaren, i detta fall Vattenfall, ansöker om ledningsrättsförrättning. Det är Lantmäteriet som genomför ledningsrättsförrättning.

**Administrativa och ekonomiska frågor**

Forest hotel in Tarendö AB bekostar framtagande av detaljplanen. Planavgift ska inte tas ut i bygglovsskedet.

## **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Fastighetsägare ansvarar för genomförande av detaljplanen samt för drift och underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

Den allmänna platsmarken för natur inom planområdet har enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap för allmänna platser kräver särskilda skäl. I detta fall är de särskilda skälen att detaljplanen inte möjliggör permanentboende och att det område som det berör ligger utanför tätorterna Tarendö och Pajala. Det finns ingen allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap i området eller i angränsande områden sedan tidigare och kommunen ansvarar i dagsläget inte för drift och underhåll av badplatsen.

Utöver ovan nämnda skäl kan det påpekas att en förutsättning för att stugor ska kunna uppföras inom område som omfattas av strandskydd är att stranden fortsatt är tillgänglig för allmänheten. Den allmänna platsmarken för natur kräver inte heller underhåll i någon större omfattning utöver viss städning.

Den skogsbilväg som finns i planområdets västra del inom område med användningsbeteckningen allmän platsmark för natur ska även i framtiden kunna nyttjas av allmänheten för tillträde till sjösättningsplats för båtar och badplats.

Inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap kan en fastighetsägare begära att en gemensamhetsanläggning bildas för området (14:15 PBL). I det fall som det bara finns en ägare till alla fastigheter inom planområdet bildas ingen gemensamhetsanläggning. Om en eller flera fastigheter inom planområdet byter ägare i framtiden ska en gemensamhetsanläggning bildas. Marken inom allmän platsmark för natur reserveras därför för gemensamhetsanläggning (g2). Föreslagna rättighetsområden bedöms vara förenliga med ledningsrättslagen (1973:144) och anläggningslagen (1973:1149).

## **MEDVERKANDE**

### **Planförfattare:**

Arben Vojvoda, samhällsplanerare  
Mats Winsa, stadsarkitekt  
Johanna Alm, plan- och miljöchef  
Anton Brännvall, samhällsplanerare, Tyréns AB