

**Tillägg till planbeskrivning/Ändring av detaljplan för
Matarengi 1:35, 13:35 m. fl.
(Kvarteret Handelsmannen)**

**Övertorneå kommun
Norrbottens län**

Samrådshandling april 2021

<u>Bakgrund, syfte och huvuddrag</u>	2
<u>Plandata</u>	2
<u>Planområdets läge och areal</u>	2
<u>Markägoförhållanden</u>	2
<u>Planprocessen</u>	2
<u>Planförfarande</u>	2
<u>Handlingar</u>	3
<u>Planhandlingar</u>	3
<u>Övriga handlingar</u>	4
<u>Utredningar</u>	4
<u>Tidplan</u>	4
<u>Tidigare ställningstaganden</u>	4
<u>Planer</u>	4
<u>Översiktsplan</u>	4
<u>Gällande detaljplan</u>	4
<u>Kommunala beslut / program i övrigt</u>	5
<u>Riksentressen</u>	5
<u>Strandskydd</u>	5
<u>Miljö kvalitetsnormer</u>	5
<u>Undersökning av miljöpåverkan</u>	5
<u>Kommunens bedömning</u>	5
<u>Detaljplanen, förutsättningar och förändringar</u>	6
<u>Ledningar</u>	6
<u>Grönstruktur</u>	6
<u>Parkering</u>	6
<u>Detaljplanens genomförande</u>	6
<u>Organisatoriska frågor</u>	6
<u>Genomförandetid</u>	6
<u>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</u>	6
<u>Fastighetsrättsliga frågor</u>	7
<u>Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter</u>	7
<u>Ekonomiska frågor</u>	7
<u>Medverkande</u>	7

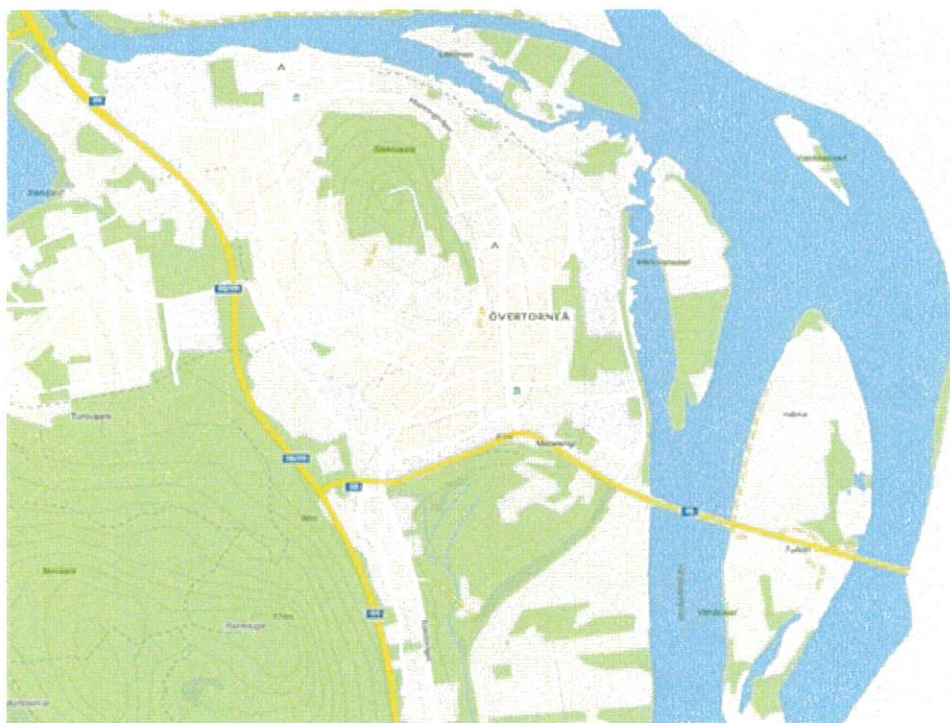
Bakgrund, syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen av en del av den gällande detaljplanen är att anpassa användningen till dagens behov och möjliggöra byggande av garage/spolhall/förråd/carport som komplement till kontorsbyggnad. Den underliggande nu gällande planen blir kvar i alla delar utom de som på plankartan redovisas som ändrade. Denna planbeskrivning ska läsas tillsammans med planbeskrivningen för den underliggande planen.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i Övertorneå centrum. Ytan för befintlig, gällande plan är 4 000 kvm. Ytan som får ändrad användning från Parkering och prickad mark, mark som inte får förses med byggnad, till byggrätt för garage/spolhall/förråd, är ca 550 kvm.



Planområdets läge. Karta från hitta.se

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är privatägd.

Planprocessen

Planförfarande

Ändringen av del av plan påbörjas med handläggning enligt standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Föreslagen planläggning är förenlig med översiktsplanen och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.



Samråd

Denna handling är en samrådshandling, det första dokumentet i en planprocess med standardförfarande.

I samrådet redovisar kommunen syftet med planändringen, vilka förutsättningar som gäller och vilka konsekvenser ändringen kan få. Sakägare, det vill säga de som berörs av förslaget som t ex föreningar, boende m fl och myndigheter som t ex länsstyrelsen får lämna sina synpunkter. På så sätt ges möjlighet till insyn och inflytande och beslutsunderlaget blir mer komplett.

Begränsat standardförfarande

Om alla sakägare aktivt godkänner planändringen i samrådsskedet kan den gå direkt till antagande. Vid detta förfarande kan planen inte överklagas av de som godkännt den i samrådet.

Underrättelse och granskning

Efter samrådet sammanställs de synpunkter som kommit in och kommunen tar ställning till om det ska leda till ändringar av förslaget. De som berörs av planändringen underrättas om det slutliga förslaget som ställs ut för granskning. De som vill lämna synpunkter ska göra det skriftligt.

Granskningsutlåtande

Efter granskningstiden tar kommunen fram ett granskningsutlåtande. I det sammanställs de skriftliga synpunkter som kommit in och kommunen redovisar sitt förslag med anledning av de inkomna synpunkterna.

Antagande

Planändringen antas av Samhällsbyggnadsnämnden och kan överklagas inom tre veckor efter antagande av de som framfört synpunkter senast under granskningen och inte fått dem tillgodosedda. Om ingen överklagar vinner planändringen laga kraft tre veckor efter antagande.

Handlingar

Planhandlingar

Vid ändring av del av detaljplan ska äldre gällande handlingar behandlas som urkunder. Tillkommande handlingar för ändringen gäller tillsammans med underliggande handlingar.

Handlingar som ingår:

- Plankarta med bestämmelser och redovisad ändring och bilaga till plankartan

- Planbeskrivning originalhandling
- Tillägg planbeskrivning, denna handling

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

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Undersökning av miljöbedömning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse (upprättas efter samrådet)
- Granskningsutlåtande (upprättas efter granskningstiden)

Utredningar

Inga utredningar bedöms behövas.

Tidplan

Enligt preliminär tidplan beräknas ändringen av detaljplanen ställas ut för samråd april/maj 2021 och för granskning juni/juli 2021. Ändringen av detaljplanen bedöms kunna antas under hösten 2021. Om alla sakägare godkänner planändringen i samrådsskedet kan den gå direkt till antagande efter samrådet.

Tidigare ställningstaganden

Planer

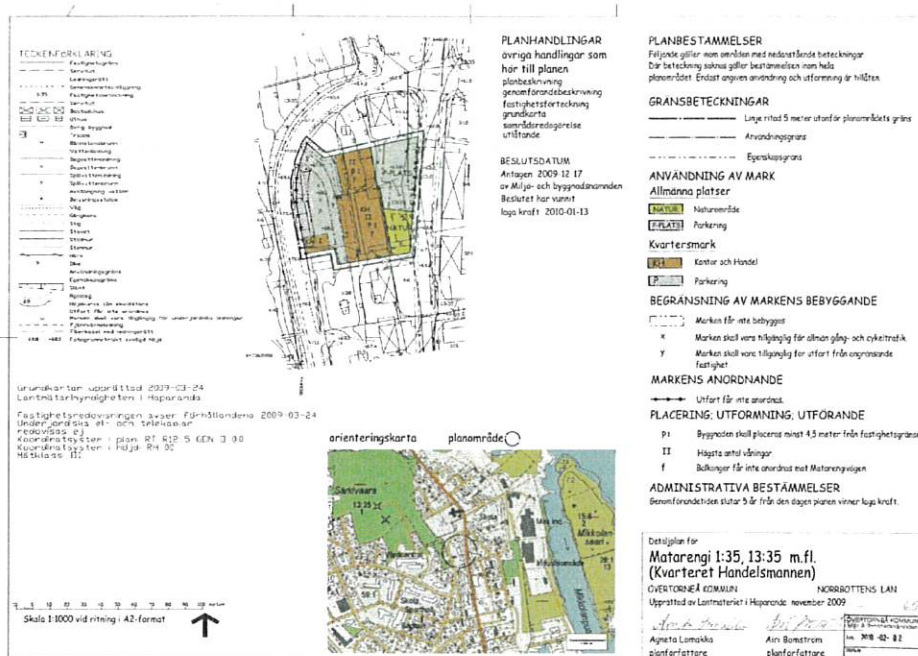
Översiktsplan

I den kommuntäckande översiktsplanen ligger planområdet inom användningsområde B: Tätortsområde. "Förtätning och utveckling av bebyggelse prioriteras. All nybebyggelse bör ske på ett planmässigt sätt. Inom dessa områden bör denna översiktsplan följas upp med fördjupad översiktsplan, områdesbestämmelser eller detaljplan."

Ändringen bedöms inte strida mot intentionerna i översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan anger som användning Kontor och Handel.



Gällande detaljplan

Kommunala beslut / program i övrigt

Kommunstyrelsens beslutade 2021-04-12 att ge ett positivt planbesked för ändring av befintlig plan.

Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen:

- Riksintresse för naturvården (3 kap 6 § MB)
- Riksintresse för kulturmiljövård (3 kap 6 § MB)
- Riksintresse för friluftsliv (3 kap 6 § MB)

Planändringen bedöms inte medföra negativ påverkan på ovanstående riksintressen.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Miljökvalitetsnormer

Planändringen bedöms inte ha påverkan på gällande miljökvalitetsnormer eller miljömål.

Undersökning av miljöpåverkan

Kommunen ska enligt 6 kap 5 § MB undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, se bilaga *Undersökning av 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. Om betydande miljöpåverkan antas och en strategisk miljöbedömning ska tas fram kan undersökningssamrådet med fördel samordnas med avgränsningssamrådet.

Kommunens bedömning

Kommunen har tagit ställning till att ändringen av planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats.

Kommunen ska även samråda med länsstyrelsen om miljöpåverkan av planen och länsstyrelsen ombeds att yttra sig i frågan under samrådtiden.

Detaljplanen, förutsättningar och förändringar

Områdets lämplighet för den pågående verksamheten har prövats i den underliggande gällande planen. Ändringen gäller en anpassning till nuläget genom att möjliggöra ny byggrätt för komplementbyggnader som garage/spolhall/förråd/carport på befintlig parkering.

Ledningar

Inom området för ändring av plan finns flera typer av ledningar men inga av dessa har rättigheter i form av servitut eller annat enligt uppgifter i Metria Fastighetssök/Lantmäteriet.

Generellt gäller att i samband med projektering för bygg ska kontakt tas med ägare av ledningar för utsättning och, om det behövs, flytt av ledning.

Enligt tillgängligt kartunderlag påverkar den utökade byggrätten inte kommunens ledningar eller anläggningar för VA, dagvatten, fiber. Ledningar och anläggningar är inte exakt dokumenterade och därför ska kontakt tas med ansvariga avdelningar på kommunen innan projektering och byggstart.

Inom området för utökad byggrätt finnas ledningar för el, lågspänning, som inte är inmätt. För utsättning och eventuell flytt av ledningar ska Övertorneå energi kontaktas innan projektering och byggstart.

Fastighetsägarna kan ha interna ledningar inom området och de ska kontaktas innan projektering och byggstart.

Grönstruktur

I slänten mot Sockenvägen finns en rad björkar som har betydelse för gaturum och stadsbild. Dessa bör så långt möjligt skyddas och bevaras under bygge och fortsatt användning.

Parkering

Kommunen bedömer att även om viss yta för parkering tas i anspråk av garage mm så finns tillräcklig fri yta för parkering för de behov som finns.

Detaljplanens genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Genomförandetiden för den underliggande planen från 2010 har upphört.

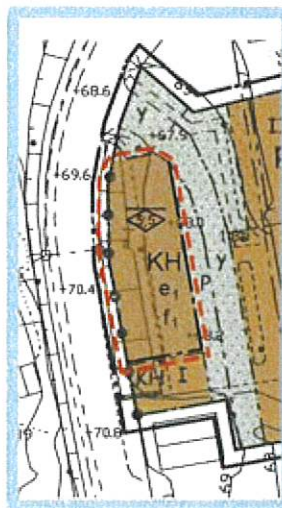
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inom området där planen ändras blir det bara kvartersmark med fastighetsägare som huvudman.

Tillägg till plankarta/Ändring av detaljplan för
Matarengi 1:35, 13:35 m. fl. (Kvarteret Handelsmannen)
Övertorneå kommun

Bilaga med planbestämmelser

Följande gäller inom områden med
nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning
är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller
inom hela planområdet.



Ny användning i ändrad del

KOMPLETTERANDE ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

KH Kontor, handel (PBL (2010:900) 4 kap 5 §)

KOMPLETTERANDE EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning (PBL (2010:900) 4 kap 11 §)

e₁ Största utnyttjandegrad 350 kvm byggnadsarea (PBL (2010:900) 4 kap 11 §)

f₁ Endast komplementbyggnad får placeras (PBL (2010:900) 4 kap 11 §)

Utformning (PBL (2010:900) 4 kap 16 §)

5,5 Högsta nockhöjd 5,5 meter (PBL (2010:900) 4 kap 16 §)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid (PBL (2010:900) 4 kap 21 §)

Genomförandetiden slutar 5 år från den dagen planen vinner laga kraft

Samrådshandling april 2021

Britt Omark
Byggnadsingenjör/planhandläggare
Övertorneå kommun

Annie Arnqvist
Arkitekt SAR/MSA
Arnqvist & Sivenbring

ÖVERTORNEÅ KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden
2021-04-14
Dnr: