



Ändring av del av detaljplan för Rätans Kyrkby

ANTAGANDEHANDLING

MBN 2022–1303 Bergs kommun
Standardförfarande (PBL 2010:900)

KOMPLETTERANDE PLANBESKRIVNING

Planändringen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 uppdaterad till och med SFS 2021:788.

Detaljplanen består av:

- Plankarta med ändringar i skala 1:1000 (A1) med tillhörande planbestämmelser och kompletterande planbeskrivning,
- Fastighetsförteckning
- Beslut om betydande miljöpåverkan
- Ursprunglig planbeskrivning från akt 23-RÄT-1030

Uppdrag	2022-06-21, KS 2021/109 §109
Påbörjad	2022-09-26
Samråd	2022-12-06 - 2023-01-10
Granskning	2023-03-03 – 2023-03-24
Antagen	2023-05-25
Laga kraft	2023-06-20

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

En del av planen som är utlagd som område för allmänt ändamål ändras till område för bostadsändamål (B) och centrum (C). Avsikten med detta är att möjliggöra att även "vanliga" bostäder kan inrymmas inom området stället för bebyggelse för äldreboende som det är idag. Användningen kombineras med centrum (C) för att möjliggöra för lättare former av vård

Ändring av del av detaljplan för Rätans Kyrkby
GRANSKNINGSHANDLING

och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård, handel och hantverk som det finns möjlighet att bedriva inom planområdet i gällande detaljplan.

ÄNDRING AV EN DETALJPLAN

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall. Ändringar i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Detta dokument är ett komplement till tidigare planbeskrivning. Endast de ändringar som redovisas i det här dokumentet är gällande.

ÖP

I den kommunövergripande översiktsplanen (ÖP) för Bergs kommun framgår att Rätan är en tätort med samhällsservice som föreslås kunna förtätas. Området där detaljplanen ligger föreslås innehålla bostäder och service av olika slag.

Kommunen bedömer att ändringen av detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

DETALJPLAN

Området omfattas av detaljplan för Rätans Kyrkby som fastställdes genom länsstyrelsens beslut den 19/2 1964. Planens syfte var att utvidga Rätan med mark för bostadsbebyggelse av olika slag.

Kommunen bedömer att den föreslagna ändringen av detaljplanens utbredning ryms inom det ursprungliga syftet då de planlagda områdena för bostadsbebyggelse inte påverkas.

VAL AV FÖRFARANDE

Innebörden av den föreslagna förändringen bedöms inte vara av sådan karaktär eller betydelse att en ny detaljplan behöver upprättas. Genom att låta ärendet hanteras genom en ändring av detaljplan skapas tydlighet om varför planområdets användning har ändrats i förhållande till den ursprungliga planen.

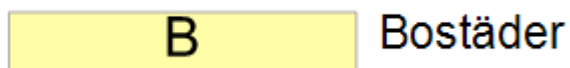
PLANFÖRSLAG och GENOMFÖRANDETID

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att detaljplanen ändras så att en del av planen inte längre är planlagd för allmänt ändamål (A). Den aktuella delen blir i stället område för bostäder (B) och centrum (C).

KVARTERSMARK

Detaljplanen reglerar kvartersmarken till B – Bostäder



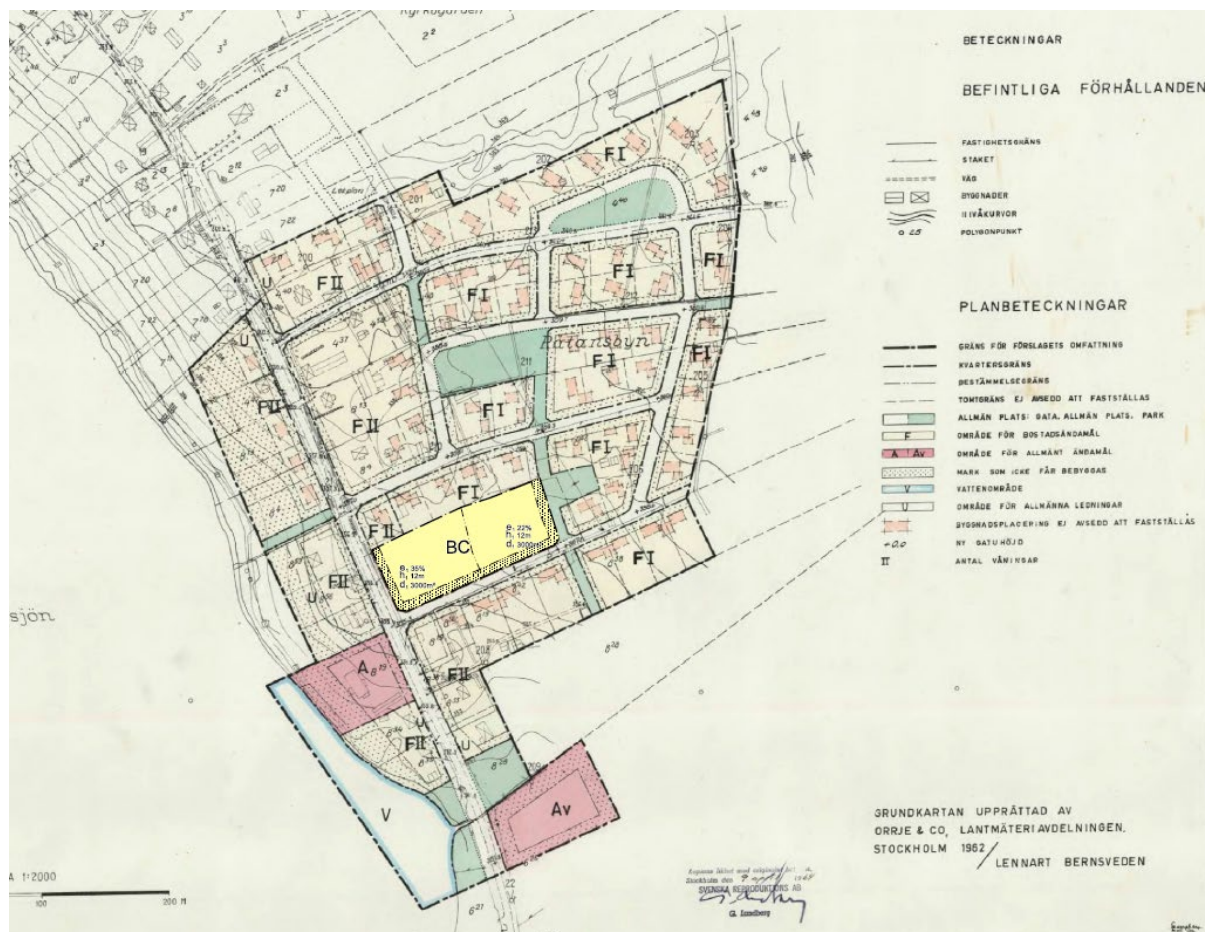
B – Bostäder

I användningen ingår såväl bostad i form av såväl permanentboende som fritidshus och olika typer av kategoriboenden, som exempelvis seniorboende.



C- Centrum

I Centrum ingår en rad olika verksamheter. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, hantverk och annan service. Även lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård ingår i användningen.



Området som ändras i gul färg.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden i gällande plan har gått ut. Genomförandetiden för de bestämmelser som planändringen avser är 5 år från det att detaljplanen fått laga kraft.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

REGLERING AV KVARTERSMARK

Utnyttjandegrad

Gemensamt motiv för regleringarna av exploateringsgrad är att säkerställa att omfattningen av exploateringen är den samma som är byggt inom området idag.

Ändring av del av detaljplan för Rätans Kyrkby
GRANSKNINGSHANDLING

e₁- Största byggnadsarea är <i kartan angivet> % av fastighetens egenskapsområde

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera storlek på byggnation inom området. Byggrättens storlek har satts utifrån vad som är byggt inom området idag.

Höjd på byggnadsverk

h₁- Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter

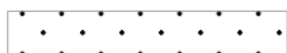
Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på byggnation inom området. Höjden har satts utifrån vad som är byggt inom området idag.

Fastighetsstorlek

d₁- Minsta fastighetsstorlek är <i kartan angivet> m²

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera storlek på fastigheterna inom området.

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Marken behöver för sin funktion vara byggnadsfri.

KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGEN

Planändringen berör två fastigheter Rätansbyn 8:99 samt Rätansbyn 8:55. Då fastigheterna redan är bebyggda med bostäder idag innebär planförslaget ingen större förändring eller påverkan eftersom området redan idag används för bostadsändamål och som servicelägenheter. Ingen utökad byggrätt föreslås. Ägandet av fastigheten som berörs kan efter planändringen övergå från kommunen till privat ägo.

Inom Rätansbyn 8:99 finns ett servitut för utrymme för möjlighet till underhåll av fastighet till förmån för Rätansbyn 8:55. Förslaget till planändring bedöms inte medföra någon förändring gentemot gällande detaljplan.



Servitut inom Rätansbyn 8:99 till förmån för Rätansbyn 8:55 markerat med lila.

PLANERINGSUNDERLAG OCH ÄRENDEINFORMATION

BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd med Länsstyrelsen genomförts. Länsstyrelsen gör bedömningen i sitt yttrande att planändringen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Kommunen gör utifrån detta bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunens beslut om betydande miljöpåverkan biläggs detaljplanens samrådshandlingar.

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget i Rätan, markerat i bilden nedan.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inga nya genomförandefrågor aktualiseras genom ändringen inom del av detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ändringen av detaljplanen, dess planbeskrivning och genomförandebeskrivningen har upprättats av Elise Nilsson, planingenjör och Martin Karlsson i samråd med berörda tjänstepersoner och Berg och Härjedalens miljö och byggnämnd.

Ändring av del av detaljplan för Rätans Kyrkby
GRANSKNINGSHANDLING

Tillhör kommunfullmäktiges i Rätans
kommun beslut den 4 maj 1965.

Upprättande byggnadsplan har fastställts genom löse-
tygelse i Jämtlands län resolution utana dag, under
jämkat stadgandet i 198 § tredje stycket byggnads-
lagen klagen ej må föras över resolutionen, där denna
vunnit laga kraft, bebygg. Östersund i landskaps-
del den 19 februari 1966.
På tjänstens vägnar:
Clara Hammarberg

BYGGNADSPLAN FÖR

RÄTANS KYRKBY

(KYRKSIDAN)

JÄMTLANDS LÄN

UPPRÄTTAD AV

ORRJE & CO

ÖSTERSUND 1 MAJ 1962

Clara
T. KIARÉN
Ark. SAR

Antagen av kommunfullmäktige
beslut 5 20 år 1965
Pelle Petersson
kommunl. styrelse

BETECKNINGAR

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

FASTIGHETSGÄNS
STADT
VÄG
BYGNADE
VÄRDEGIVET
BYGGMATERIAL

PLANBETECKNINGAR

GRÄNS FÖR FÖRSLAGETS ÖMPPÄTTNING
STADTSGÄNS
DECKNINGSGÄNS
TUMMNING EJ AVSEDD ATT FASTSTÄLLAS
ALLMÄN PLATS: RATA, ALLMÄN PLATS, PARK
OMRÅDE FÖR BOSTÄDSOMRÅDE
OMRÅDE FÖR ALLMÄN BEHOV
HÄR SOM OCH PÅ BEHOV
VÄTTEROMRÅDE
OMRÅDE FÖR ALLMÄNNA BEHOV
BYGGMATERIAL EJ AVSEDD ATT FASTSTÄLLAS
BYGGMATERIAL
ANTAL HUS

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD AV
ORRJE & CO, LANTMÄTERIÄVENDELNINGEN,
STOCKHOLM 1962 / LENNART BERNSEVEN

Rätanssjön

SKALA 1:2000

0 100 200 M

52 164
002 1
002 1
002 1

002 1
002 1
002 1



Akt nr:
23 - RÄT - 1030

AU\$23-R\$ET-1030

RÄTAN 1030

Rätans tätort

i Rätan, Bergs kommun och Jämtlands län.

Fastställelse av byggnadsplan.

Länsstyrelsens resolution 1964-02-19.

Akten innehåller 11 numrerade sidor och
1 karta.

Avskrift.

Ting 2 Nr. 3-152/1963

Inkom till Jämtlands läns

lantmaterikontor, den

22 febr. 1964

III G 2-19-63.

R e s o l u t i o n .

Byggnadsnämnden i Rätans kommun har för fastställelseprövning till länsstyrelsen i Jämtlands län överlämnat ett av arkitekten Tore Klarén år 1962 upprättat och av kommunalfullmäktige i kommunen den 4 maj 1963 antaget förslag till byggnadsplan för del av Rätansbyn (kyrksidan) i Rätans kommun jämte till förslaget hörande beskrivning och bestämmelser.

Förslaget har varit utställt för granskning i laga ordning. Någon anmärkning mot detsamma har härunder icke gjorts.

I ärendet har yttranden avgivits av länsarkitekten, överlantmätaren, länsingenjören och vägförvaltningen i länet.

Länsstyrelsen prövar, med stöd av 108 § byggnadslagen, lagligt fastställa förslaget.

Med stöd av 110 § andra stycket byggnadslagen förordnar länsstyrelsen, att nybyggnad inom planområdet ej får företagas utan tillstånd av länsstyrelsen, innan vatten- och avloppsledningar utbyggs i erforderlig mån, byggnadsnämnden dock obetaget att - utan hinder av detta förbud - allt eftersom ledningsnätet utbygges meddela byggnadslov för byggnadsföretag, som kan direktanslutas till ledningsnätet.

Detta förbud skall jämlikt 151 § byggnadslagen lända till efterrättelse utan hinder av förd klagan.

Till följd av stadgandet i 150 § tredje stycket byggnadslagen må klagan över denna resolution, i vad den avser fastställelse av byggnadsplanen, icke föras. Talan mot resolutionen i övrigt må, i mån av befogenhet, föras genom underdåniga besvär, vilka skola ingivas eller i betalt brev med posten insändas till Kungl. Kommunikationsdepartementet. Besvären skola vara departementet tillhanda sist inom tre veckor från det kla-

ganden fått del av beslutet eller, såvitt angår menighet, fem veckor från samma tid.

Östersund i landskansliet den 19 februari 1964.

På länsstyrelsens vägnar:

Per Bjerling

Claes Hammarskjöld

BESKRIVNING.

Samhället har en mycket långsträckt form med byggnaderna utspridda över ett relativt stort område på Rätanssjöns öster- och västerstrand. En tätare bebyggd del återfinns inom redan fastställt planområde på sjöns västsida i huvudsak kring vägkorset Åsarna-Ytterhogdal och Röjan-Ånge. Detta planområde, för vilket finns gemensamma vatten- och avloppsledningar, har fullbebyggts på sådant sätt att endast enstaka tomter f.n. finnes outnyttjade. Redan i samband med att länsstyrelsen beslutade om ovan nämnda planområde fastslogs att ett mindre område på kyrksidan även borde planläggas. Nu redovisat förslag för kyrksidan har dock en annan utsträckning än den länsstyrelsen tidigare preliminärt beslutat.

Föreslaget planområde ansluter till landsvägen Ånge-Röjan och är i huvudsak beläget öster om denna. Terrängen består till övervägande delen av mot väster svagt sluttande ängsmark. Gemensamma vatten- och avloppsledningar saknas annat än för ett par mindre grupper av byggnader.

Planläggningen för området har aktualiserats genom beslut om utbyggnad av en gruppbebyggelse omfattande ett 15-tal villor varav 7 avses utföras detta år. Därtill föreligger ett dagsbehov av ytterligare ett 5-tal tomter för aktuella nybyggnader. Planförslaget omfattar dock ett större område än vad dagens behov direkt motiverar, beroende av att en viss reserv för kommande nybyggnader erfordras med tanke på vad ovan sagts om redan planlagt område på västersidan av sjön.

Planområdet föreslås i huvudsak utnyttjas för villor men tillåter kring landsvägen att byggnad inrymmer 4 lägenheter.

Inom ett flertal kvarter har inlagts områden avsedda till lekplats för barn.

För planområdet finnes förslag till gemensamma vatten- och avloppsledningar samt reningsanläggning upprättat. Planeringen är utförd så att befintlig och kommande bebyggelse inom det s.k. noret på sjöns sydsida kan anslutas till reningsanläggningen.

BESTÄMMELSER.

§ 1.

Byggnadsplaneområdets användning.

- 1 mom. Med F betecknat område får bebyggas endast för bostadsändamål.
Byggnadsnämnden må dock medgiva inredande av mindre garage samt lokaler för handel och hantverk.
- 2 mom. Med A betecknat område får bebyggas endast för allmänt ändamål.
- 3 mom. Med Av betecknat område får användas och bebyggas endast för med samhällets gemensamma avlopp sammanhängande ändamål.
- 4 mom. Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som kan medgivas för uppförande av mindre bryggor, badhus, båthus el. dyl.
- 5 mom. Å med U betecknad mark får anordningar icke vidtagas som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 2.

Mark som icke eller endast delvis får bebyggas.

Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas.

§ 3.

Byggnadssätt.

Med F betecknat område får endast bebyggas med byggnader, som uppföras fristående.

§ 4.

Storlek av tomtplats.

Tomtplats skall ha en areal av minst 900 kvm. Mindre areal må dock medgivas, där lämplig indelning av kvarteret i tomtplatser eller förutgjorda avstyckningar nödvändiggöra detta, förutsatt att sanitära olägen-

heter prövas ej kunna uppstå härav, dock minst 600 kvm.

§ 5.

Del av tomtplats som får bebyggas och antal byggnader.

- 1 mom. Tomtplats inom med FII betecknat område får bebyggas endast med en bostadsbyggnad till en areal av högst 200 kvm och ett uthus till en areal av högst 30 kvm.
- 2 mom. Tomtplats inom med FI betecknat område får bebyggas endast med en bostadsbyggnad till en areal av högst 150 kvm och ett uthus till en areal av högst 30 kvm.

§ 6.

Antal lägenheter.

- 1 mom. Inom med FII betecknat område får byggnad högst innehålla fyra bostadslägenheter.
- 2 mom. Inom med FI betecknat område får byggnad högst innehålla en bostadslägenhet.

§ 7.

Hushöjd.

- 1 mom. Inom med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,2 meter.
- 2 mom. Inom med I betecknat område må byggnad ej uppföras till större höjd än 4,6 meter.
- 3 mom. Inom med F betecknat område får gårdsbyggnad ej uppföras till större höjd än 3 meter.

§ 8.

Våningsantal.

- 1 mom. Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar.
- 2 mom. Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.
- 3 mom. Inom med II betecknat område får utöver stadgat våningsantal vind ej inredas.

§ 9.

Takfall

- 1 mom. Å med II betecknat område får tak ej givas större lutning än 30° mot horisontalplanet i fall där tillåtet våningsantal fullt utnyttjas.
- 2 mom. Tak på uthus får ej givas större lutning än 30° mot horisontalplanet.

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

