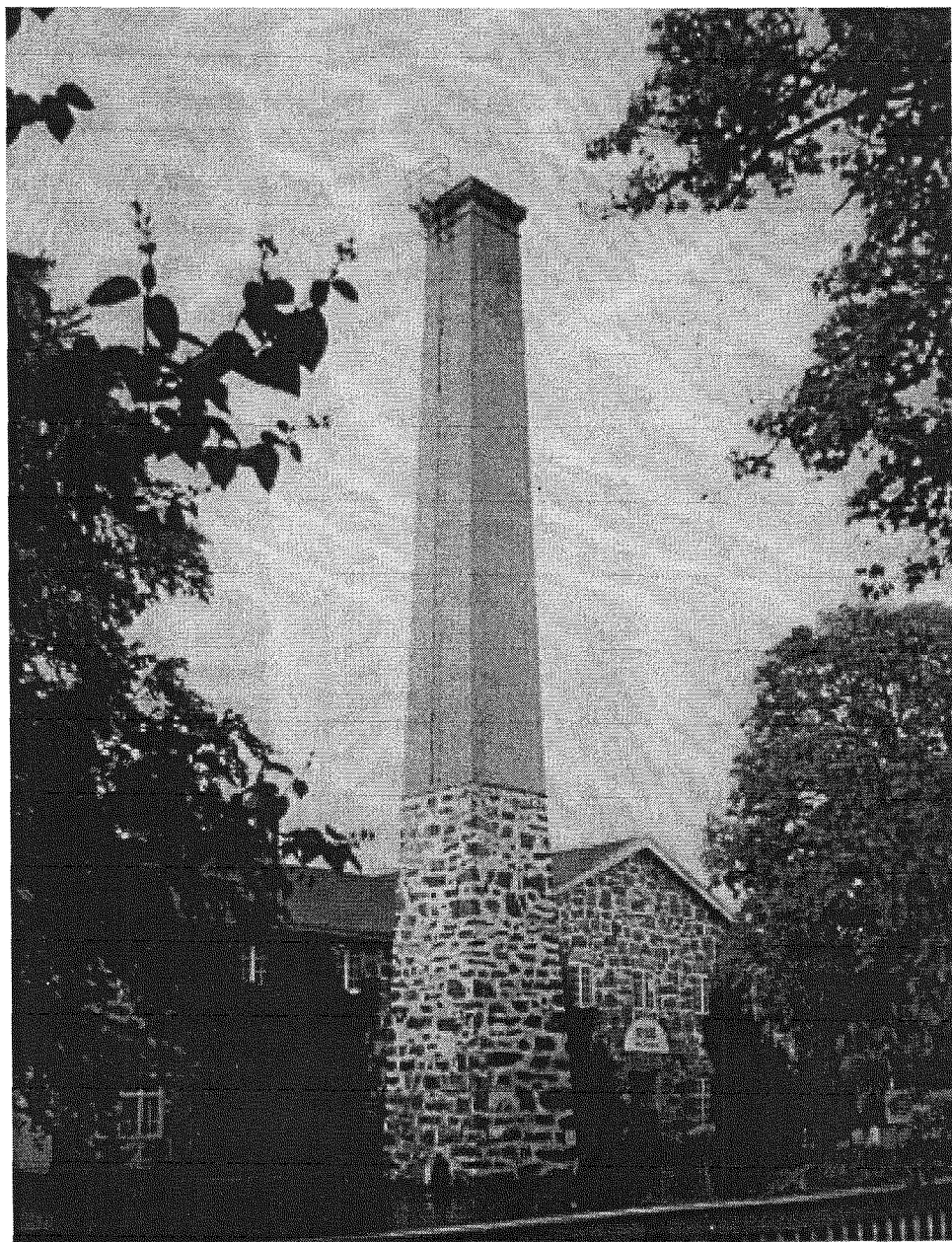


ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för

RYDAL, öster om Viskan

Rydal 2:3 m fl

Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1996-09-18, REVIDERAD 1997-02-19

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

ANTAGANDEHANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

Plankarta i tre blad, med bestämmelser, skala 1:1000, upprättad 1996-09-18, reviderad 1997-02-19

Planbeskrivning, upprättad 1996-09-18, reviderad 1997-02-19

Genomförandebeskrivning, upprättad 1996-09-18, reviderad 1997-02-19

Planförslaget åtföljs av följande handling

Utlåtande, daterat 1997-02-07

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i tre blad, skala 1:1000, upprättad 1996-09-18, reviderad 1997-02-19

Samrådsredogörelse, daterad 1996-09-11

Planprogram, daterat 1993-09-08

Fastighetsförteckning, daterad 1996-09-18

Geoteknisk utredning, daterad 1996-03-27

Skötselplan, daterad 1993-09-09

Detaljplan för

● **RYDAL**, öster om Viskan

Rydal 2:3 m fl

● Marks kommun, Älvsborgs län

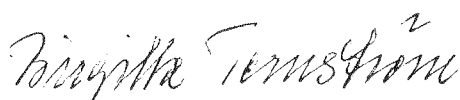
PLANBESKRIVNING

● Stadsarkitektkontoret
● Marks kommun
Kinna 1996-09-18

Mats Norén
planarkitekt

Reviderad 1997-02-19


Peter Lindborg
stadsarkitekt


Birgitta Ternström
planingenjör

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	sid
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
Lägesbestämning och areal	3
Markägoförhållanden	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Gällande detaljplaner	6
Strandskydd	7
Vattendom	7
Övriga kommunala beslut	7
FÖRUTSÄTTNINGAR	8
Geoteknik och radon	8
Vatten och avlopp	8
Fornlämningar	8
Vattenområden	8
Störningar	8
BEVARANDE OCH FÖRÄNDRINGAR	9
Allmänt	9
Gamla fabriken/spinneriet och kraftverket	10
Disponentbostaden	12
Oxalagården och stallet	14
Två nya byggrätter vid f d mangelboden och statarlängan	16
Rydals Minuthandel	18
Ekonomibyggnaderna, f d jordbruket	20
Tåastugan	21
Bostadshus, arbetarlänga	22
Tjänstevillor, 4 st	24
Skolan	25
Det öppna landskapet och våtmarken	26
Ryd Nedergården	27
Ny bostadsbebyggelse	28
Wessmanska huset	29
Arbetsbostäder väster om vägen, 6 st hus	30
Nya fabriken	32
Hemgården	34
Egnahemsområdet Svalan	36
Föreningshuset	37
Kanalen och udden	38
Grusplanen	39
Allén	40
Trafik	42
Natur och parkområden	43
Gemensamhetsanläggningar	44
Uppvärmning	44
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	45
Genomförandetid	45
Utökad lovplikt	45
Omfärgning av byggnader	45
Rivning av byggnader	45
Trädfällning och skogsplantering	45
Underhåll av byggnader	45
REVIDERINGAR	46

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är dels att skapa skydd och underhåll av den unika kulturmiljön och dels ge förutsättningar för en vitalisering och utveckling av samhället.

I planarbetet eftersträvas att engagera orsborna och ta till vara deras kunskaper och erfarenheter samt att nå en ökad förståelse för planens inriktning.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

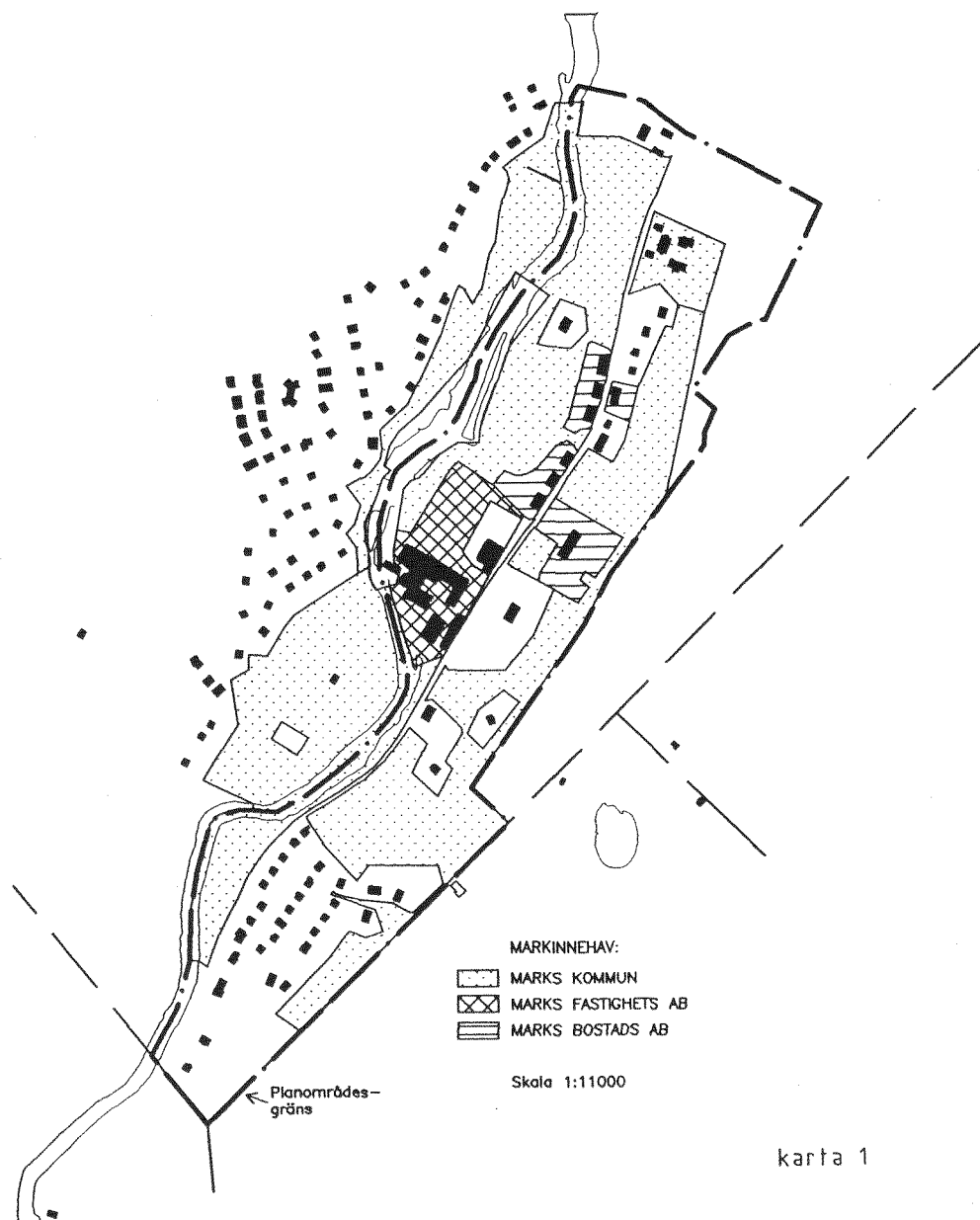
Planområdet omfattar den del av Rydals samhälle som ligger öster om Viskan. I öster ger bergskanten en naturlig geografisk avgränsning. I söder ingår gamla föreningshuset och i norr Ryd Nedergården.

Detaljplanens areal är ca 43,8 ha, varav ca 2,4 ha utgör vattenområde.

Markägoförhållanden

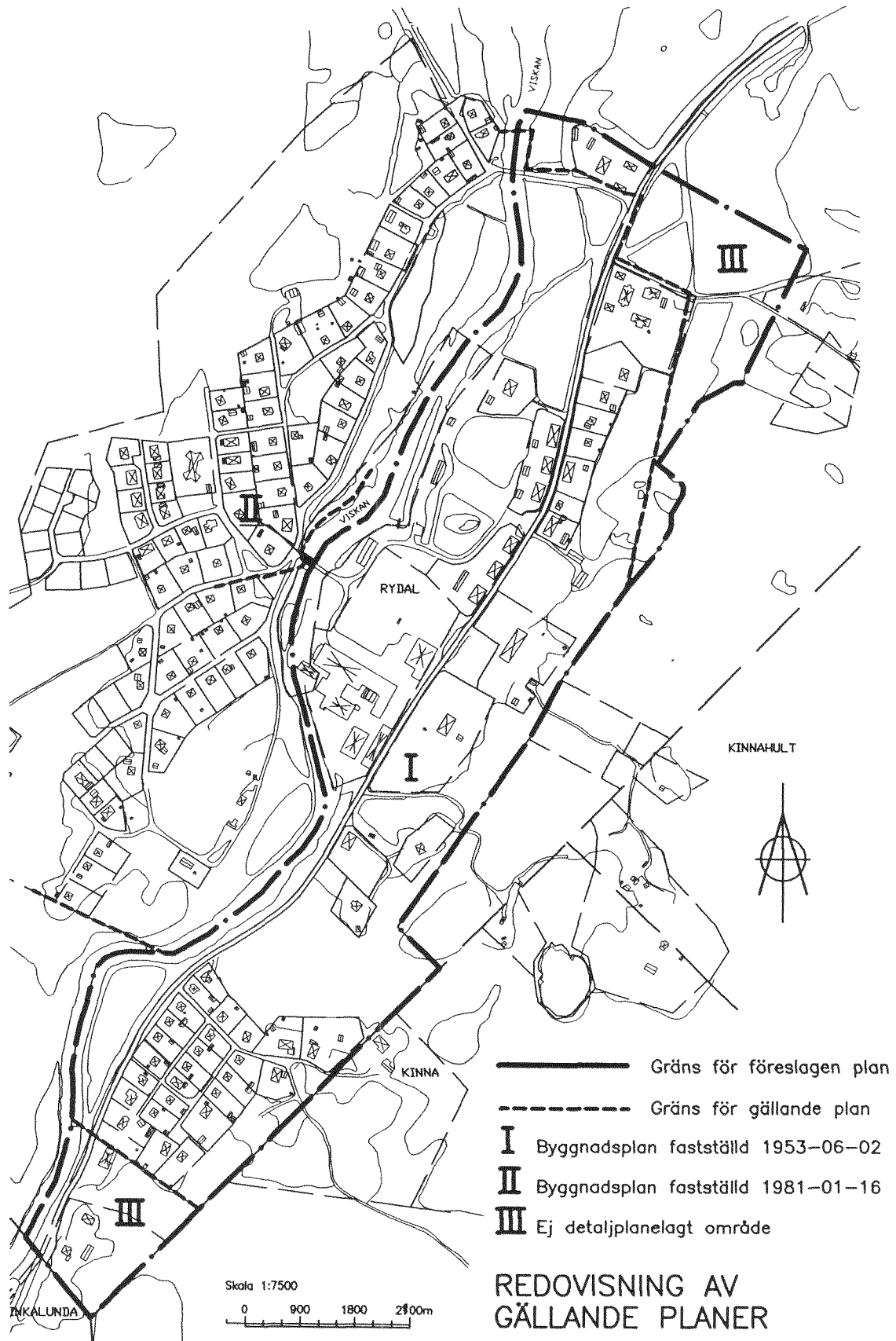
Större markägare inom planområdet är Marks Bostads AB, Marks Fastighets AB samt kommunen. Se karta 1.

Markägoförhållandena i övrigt framgår av till planärendet bifogad fastighetsförteckning.



Gällande detaljplaner

Planområdet berör två befintliga detaljplaner enligt nedanstående kartredovisning (karta 4).



Strandskydd

Utmed Viskan gäller strandskydd inom 100 meter från stranden. Inom byggnadsplanen från 1953 är strandskyddet redan upphävt.

För övriga delar inom planområdet föreslås strandskyddet upphävas.

Vattendom

En vattendom finns från juni 1900 för Rydals kraftstation, vilken medger dämning av Viskan. För den numera rivna bron söder om kraftstationen har inte någon vattendom återfunnits.

Övriga kommunala beslut

Åtgärdsprogram för kulturmiljöprogrammet, antaget av kommunfullmäktige 1995-09-26 anger att arbetet med bevarandeplan i Rydal skall prioriteras.

Ett planprogram, daterat 1993-09-08, antogs av kommunstyrelsen 1993-11-02.

Kommunstyrelsen beslutade 1994-05-03 att anta skötselplan för samhällets vegetation i Rydal som underlag vid fortsatt planarbete för Rydals samhälle.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Geoteknik och radon

En geoteknisk utredning har utförts för släntstabiliteten i områdets norra del. (Öhman och Öhman AB, Varberg). Utredningen visar att säkerheten mot skred är tillfredsställande.

Markbeskaffenheten i Rydal utgörs huvudsakligen av isälvsmaterial. (Enl grusinventering utförd 1979 av Geologkonsult).

Enligt mätningar gjorda i samband med den översiktliga radonundersökningen (SGI 1984) är området klassat som normalriskområde (d v s 10-50 kBq/m³).

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp är utbyggt inom planområdet. Avloppet leds till reningsverket beläget strax söder om idrottsplatsen på Viskans västra sida. Från norra delen av samhället pumpas avloppet från en pumpstation i höjd med Skyttevägen.

Dricksvatten leds till Rydal från vattentäkten i Fritsla.

Huvuddelen av befintliga hus inom planområdet är anslutna till det kommunala nätet. De kvarvarande fastigheterna liksom de i planen anvisade byggrätterna kan anslutas på initiativ av fastighetsägaren. Tillräcklig kapacitet finns för detta.

Fornlämningar

Inom planområdet finns 2 kända fornlämningar registrerade 1996-02-29; minnessten över Sven Erikson (F5) samt en milstolpe (F66).

Vattenområden

Viskan regleras enligt ovanstående vattendom.

Från Viskan finns en grävd kanal upp till Stora Hålsjön som tidigare nyttjades som vattenmagasin för kraftstationen. Kanalen används idag även av fritidsbåtar som via denna kan nå Hålsjön från Rydal.

Störningar

Biltrafiken på Boråsvägen har visserligen minskat sedan riksväg 41 flyttades men utgör ändå en störningskälla för de utefter vägen placerade bostadshusen. Miljön är av stort kulturhistoriskt värde varför en något högre bullernivå kan accepteras än de riktlinjevärden som normalt tillämpas.

I de fall nya byggnader uppförs bör särskilda krav ställas på ljudisolering och orientering av sovrum. Bestämmelse om ljudisolering har införts i planen.

Skjutbanan, nordost om samhället, ger också upphov till påtagliga bullereffekter främst i de norra delarna av samhället. Här finns möjlighet att reglera skjutningen i tiden så att effekterna av bullret minimeras.

BEVARANDE OCH FÖRÄNDRINGAR

Allmänt

Rydal representerar genom sina byggnader en särpräglad samhällsutveckling starkt styrd av Rydahls Manufaktur AB, ursprungligen uppförd som spinneri, senare även som tvinneri. En del av de ursprungliga byggnaderna är numera rivna, men större delen finns ännu kvar i relativt opåverkat skick och ger en tydlig bild av samhällsutvecklingen från starten 1853 fram till bolagets upplösning 1984. Därefter har ingen ny bebyggelse uppförts i den gamla delen av Rydal.

Samhällsuppbyggnaden har sina förebilder i de traditionella bruksorterna med tyngdpunkten runt industribyggnaderna och disponentbostaden. Arbetarbostäder och institutioner har därefter anlagts utefter bruksgatan, huvudsakligen i den ordning, som behovet uppstått.

Denna karaktäristiska uppbyggnad av samhället skall genom planen bibehållas och göras tydlig.

Byggnaderna uppfördes huvudsakligen i bolagets regi och hade hög klass både vad avser arkitekturen och byggtekniken. Detta illustreras på ett tydligt sätt genom den gamla och den nya fabriken.

Förebilderna till den gamla fabriken hämtades från England som var föregångslandet på industrialiseringens område. Byggnaden murades i natursten och dess disposition bestämdes av den tidens kraftöverföring genom axlar och remmar.

Den ny fabriken uppfördes 1937 och präglas starkt av funktionalismens syn på arkitektur och industriverksamhet.

I spännvidden mellan dessas ytterligheter finns större delen av byggnaderna i Rydals gamla del. Planens uppgift är att ge de enskilda byggnaderna ett skydd mot förvanskning som är avpassat till varje byggnads förutsättning.

Även miljömässigt är den gamla delen av Rydal av hög klass.

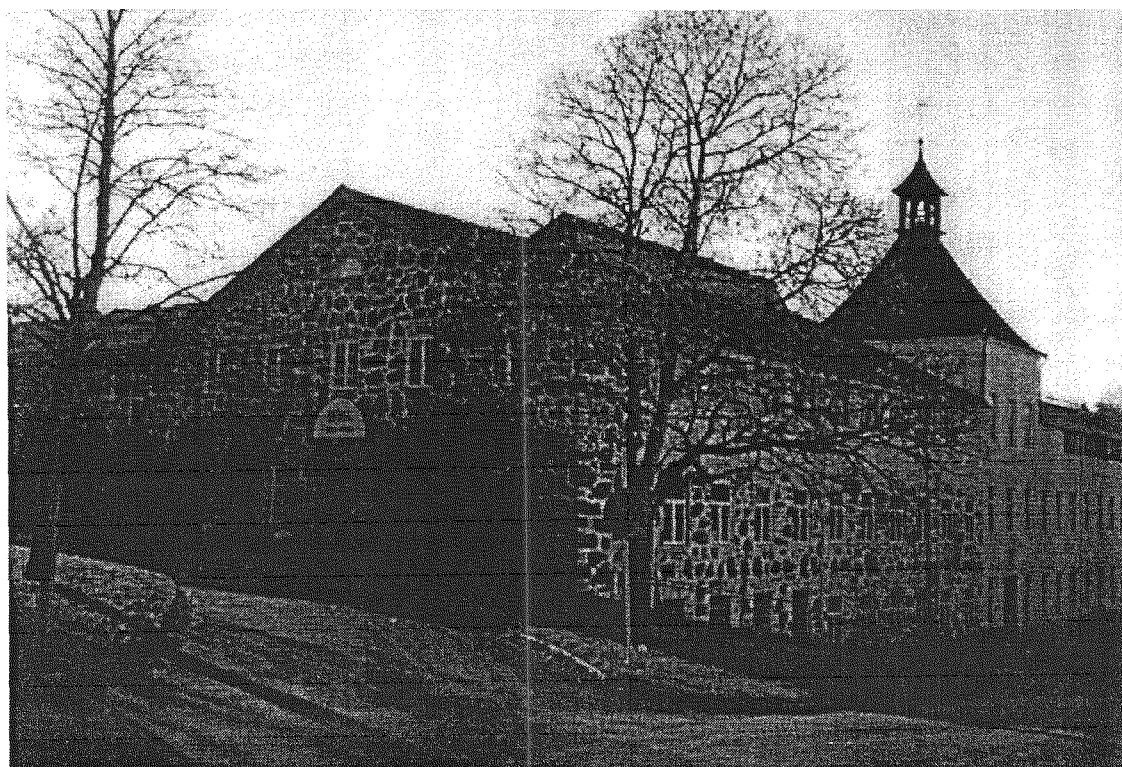
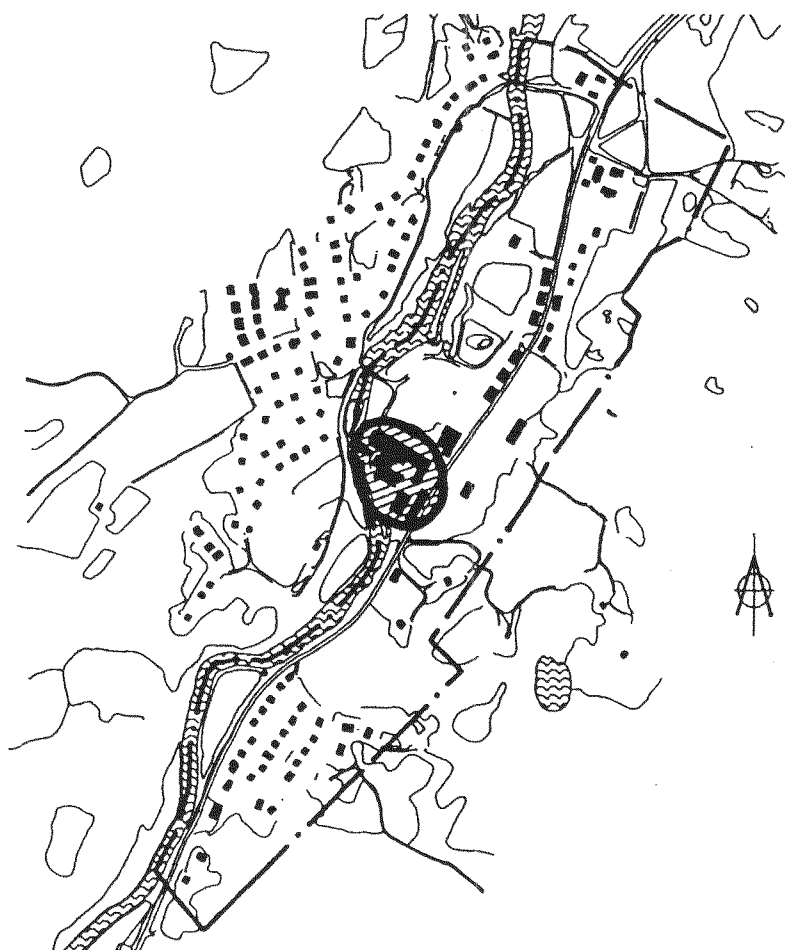
De byggnader som under årens lopp rivits har dock skapat luckor i bruksgatans östra begränsning varför den rumsliga gestaltningen inte är lika stark som tidigare och en viss del av samhällets karaktär gått förlorad. I planen har därför byggrätter medgivits på en del av de platser där hus tidigare funnits. Avsikten är inte att här bygga kopior av de rivna husen utan att återskapa det gaturum som tidigare präglade samhället. Det nya byggnaderna måste givetvis underordna sig den befintliga bebyggelsens karaktär och inte utformas för att konkurrera om uppmärksamheten.

Planen ger också möjlighet till en viss expansion av samhället vilket är önskvärt för att ge ett bättre underlag för samhällsservicen. Utökningen av bebyggelsen bör i första hand ske genom nybebyggelse i de ovannämnda luckorna. Därutöver har byggrätt lagts ut för ytterligare ett bostadshus. Denna har placerats längst bort utefter "bruksgatan" och ansluter därmed till den ursprungliga strukturen.

I det följande kommer de olika byggnadsgrupperna att redovisas separat med ställningstagande till vad som är viktigt att bevara och hur kompletteringar kan ske.

För en fylligare historik hänvisas till minnesskrift utgiven av Rydahls Manufaktur AB 1953 och kulturhistorisk utredning för Rydal 1987, utförd av Älvsborgs länsmuseum.

Gamla fabriken/spinneriet och kraftverket



Gamla fabriken/spinneriet är uppförd 1853 efter Engelska förebilder. Byggnaden har därefter under olika skeden byggts om och byggts till.

Byggnadsminnesförklaring genomfördes 1991 tillsammans med magasinet och skorstenen.

Närmare beskrivning av byggnaderna finns i "Kulturhistorisk utredning för Rydal" av Älvsborgs länsmuseum och i minnesskrift utgiven av Rydahls Manufaktur AB 1954.

Nedanförl gamla fabriken/spinneriet ligger kraftverket ursprungligen uppfört 1916 men senare ombyggt 1927 då det fick sitt klassicistiska utseende.

Vattenkraftens utnyttjande var förutsättningen för spinneriverksamhetens lokalisering till Rydal.

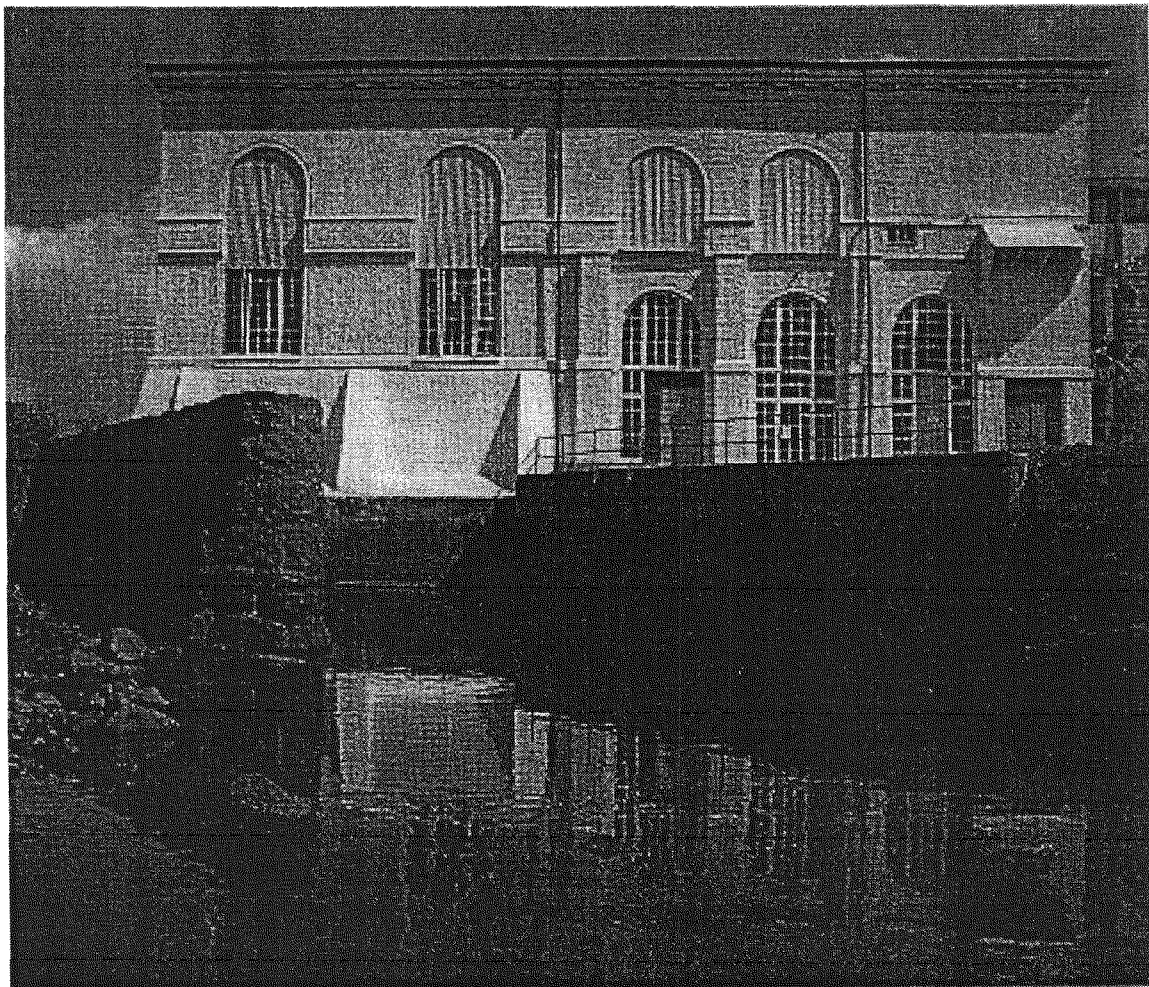
Ursprungligen överfördes kraften genom ett vattenhjul som redan på 1860-talet ersattes av turbiner som i sin tur ersattes med ett kraftverk.

Även denna byggnad ingår i byggnadsminnesförklaringen.

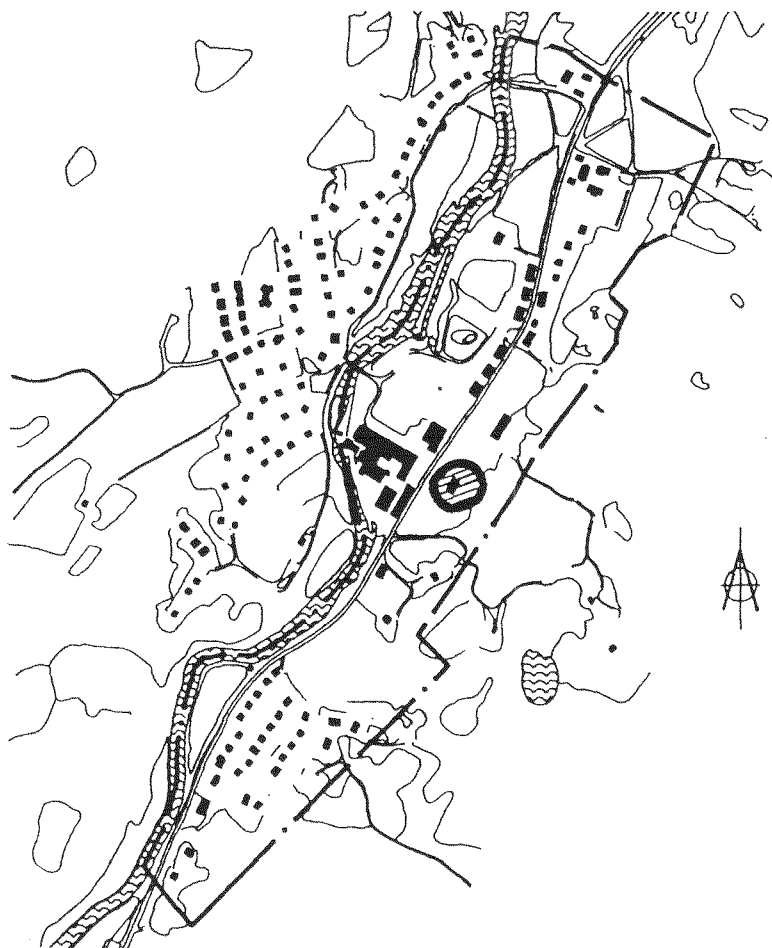
Hela området innehållande gamla fabriken/spinneriet, magasinet, skorstenen och kraftverket har i planen angivits som kulturresevat (Q).

Användningssättet skall anpassas till byggnadernas förutsättningar. Vidare skall underhåll och förändringar godkännas av länsstyrelsen och länsmuseumet.

"Eternitmagasinet" och panncentralen har inget kulturhistoriskt värde varför bestämmelse som medger rivning, a₁, har införts.



Disponentbostaden



Denna uppfördes troligen samtidigt med den gamla fabriksbyggnaden 1853. Ursprungligen var byggnaden försedd med två flyglar. Användningssättet var bostad åt disponenten och högre tjänstemän samt kontor.

Flygelbyggnaderna revs 1915 och huvudbyggnaden används sedan slutet av 60-talet som vårdshus.

Byggnaden är sedan 1991 byggnadsminne.

Under 1994 genomfördes en ommålning och restaurering av fasaden. Den bruna färgen på fönster- och dörrfoder avlägsnades och ersattes av den ursprungliga gråvita färgen.

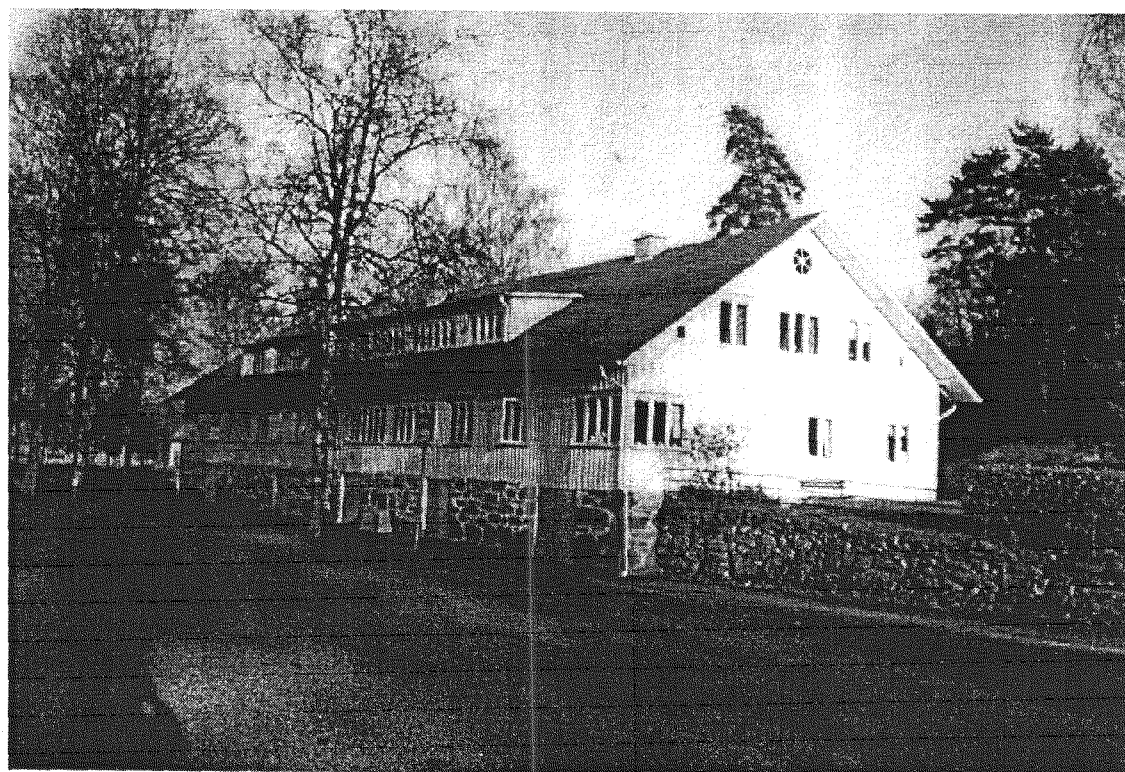
Byggnaden med tillhörande trädgård har i planen angivits som kulturresevat (Q). Innebörden av detta är att användningssättet skall anpassas till byggnadens förutsättningar.

Möjligheten att återuppföra flygelbyggnaderna har övervägts. Den ursprungliga gårdsbildningen framför disponentbostaden skulle härigenom återskapas och förstärka karaktären av högre ståndsbostad. Även sambandet mellan gamla fabriken skulle vara att framhäva den tidigare miljön varför byggnaderna så nära som möjligt måste ansluta till den ursprungliga utformningen.

Flygelbyggnaderna har illustrerats på plankartan. Någon rätt till återuppförande av byggnaderna har inte meddelats i planen. Vad gäller byggnadsminnen är det länsstyrelsen tillsammans med länsmuseum som avgör frågan och uppställer villkoren för ett återuppförande.

Uthuset på baksidan av byggnaden samt kioskbyggnaden har tillkommit på senare tid och har inget kulturhistoriskt värde varför bestämmelse som medger rivning, a₁, har införts.

Oxalagår'n och stallet (Rydal 2:15)



Huset har, såsom namnet anger, använts som ladugård för bolagets oxar. Dessa användes i jordbruket och för de tyngre transporterna till och från fabriken.

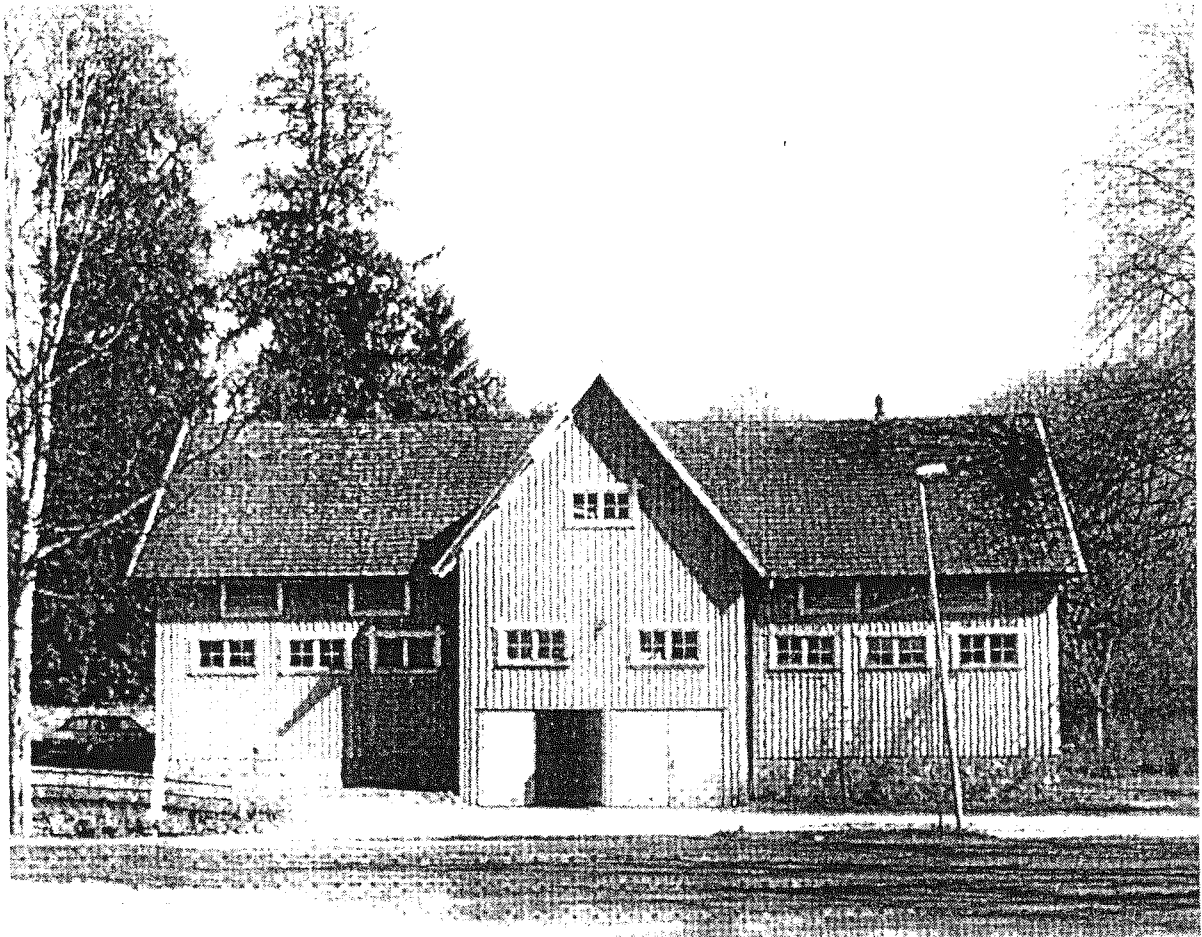
En ombyggnad genomfördes 1937 varvid 12 lägenheter inreddes. Huset nyttjas fortfarande för bostadsändamål.

Strax söder om "Oxalagår'n" fanns stallet som revs så sent som 1992.

För att återskapa något av den "rumskaraktär" som tidigare fanns runt denna centrala del av samhället har en ny byggrätt lagts in vid läget för det tidigare stallet.

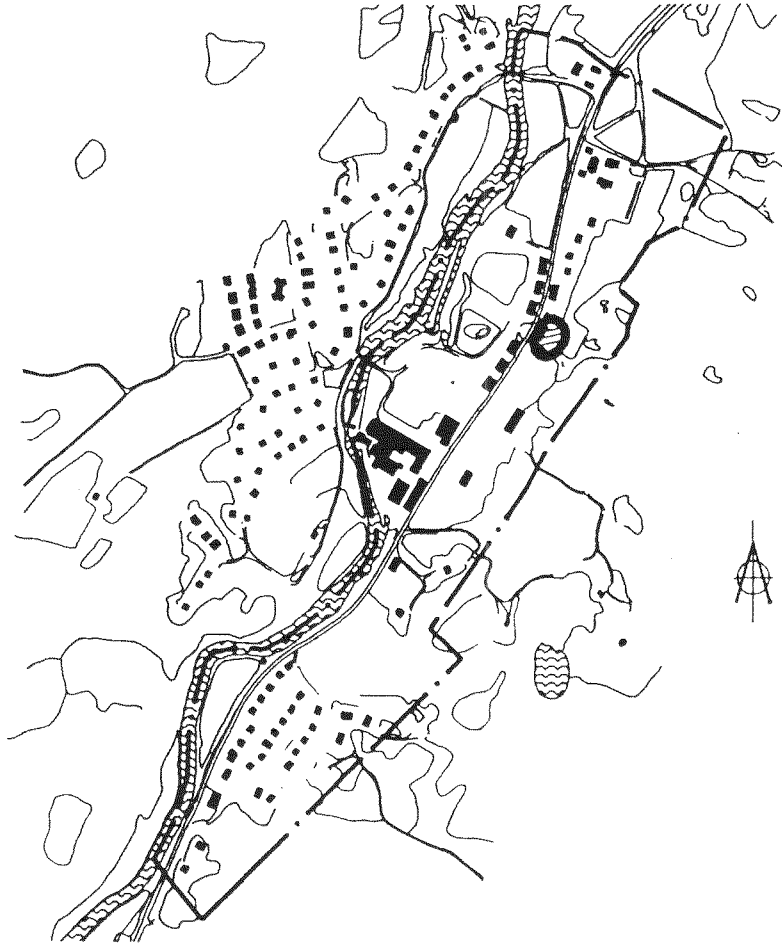
Användningssättet för Oxalagår'n och stallet (den nya byggrätten) är i första hand bostadsändamål. Ett alternativt användningssätt för vandrarhemsändamål har också angetts.

En utveckling av samhällets turistverksamhet med muséet och restaurangen som motor kommer att kräva övernattningsmöjligheter. Dessa bör då vara centralt placerade med tillgång till parkeringsplatser. Oxalagår'n faller sig då naturligt då denna också ligger något avsides från övriga bostadshus. Möjligheten att bygga om denna till vandrarhemsverksamhet (hotell) har därför reserverats. Utökning kan också ske genom nybyggnad vid gamla stallet.



Stallet som revs 1992

Rydals Minuthandel



Byggnaden är uppförd som affärsbyggnad 1919. Den är byggd av tegel i det nationalromantiska stilidealet som präglade tidsperioden. Detaljerna är väl bevarade förutom att spröjsarna i fönster tagits bort.

Användningssättet är fortfarande affärsverksamhet i undervåningen och bostäder i övervåningen vilket bibehålls i planen.

För att bevara husets karaktär måste tegelfasaden bibehållas liksom det brutna taket.

Fönsteröppningarna får inte förändras annat än vissa mindre justeringar av skyltfönstrens storlek.

Vid framtida fönsterbyte är det önskvärt att återställa den ursprungliga spröjsningen. Fasadernas detaljutformning med pilastrar och tympanonfält över entrédörren är också av vikt att behålla.

Byggnaden är av stort värde i sig själv men också en betydande del av samhällsbilden och dess historiska utveckling.

Bestämmelser har införts i planen om att byggnaden inte får rivas och att dess yttre utformning enligt ovan skall bibehållas. Byggrätten har i planen också avpassats till byggnadens nuvarande storlek för att undvika tillbyggnader vilket påtagligt skulle störa byggnadens karaktär. Möjlighet till komplettering av uthus har medgetts på byggnadens baksida.

Ekonomibyggnaderna, f d jordbruket



Rydahls Manufaktur AB bedrev vid sidan om spinneriverksamheten också jordbruk. Ladugården och man-gårdsbyggnaden revs på 1960-talet. Kvar finns ett vagnlida och det s k sädesmagasinet.

Dessa byggnader är ordinära ekonomibyggnader men utgör en del av samhällets utvecklingshistoria och är därför av visst intresse att bibehålla. Rydals Byalag har anmält intresse av att utnyttja lokalerna för föreningsverksamhet.

Bestämmelser har införts i planen om att byggnaderna skall bevaras och att de inte får förvanskas.

För ev framtida komplettering av föreningsverksamheten har en ny byggrätt inlagts i anslutning till dessa på platsen där tidigare uthus fanns.

Den stora vinkelbyggda ladugården bidrog också till gaturummets avgränsning åt öster. För att återskapa gaturummet har en ny byggrätt lagts in på ladugårdens tidigare plats. Behov finns i Rydal av en gruppbostad för äldre. Användningssättet av byggnaden har därför angivits till bostads- och vårdändamål. Krav på anpassning till befintlig miljö har också uppställts i samma omfattning som för de två sydliga nya byggrätterna.

Byggnadens närhet till Boråsvägen har föranlett införandet av en bestämmelse om ljudisolering.



Tåastugan



Tåa-stugan är begälen omedelbart norr om affären. Stugan är enligt muntlig uppgift, flyttad till Rydal från Sälgered i Seglora.

Skräddaren Pehr Pettersson kom till Rydal från Seglora samma år som fabriken togs i bruk (1854). Troligtvis är det hans hus som något år senare flyttades hit från Seglora. Hans dotter övertog senare huset och bodde här till sin död 1960. Numera ägs huset av PRO-föreningen.

Huset är en envånings parstuga från början av 1800-talet. Fasaderna är klädda med faluröd locklistpanel med vita fönsteromfattningar och vindbrädor. Taktäckningen utgörs av enkupigt taktegel.

I planen har en bestämmelse, q_1 , införts som innebär att huset inte får rivas och att den ovan beskrivna utformningen skall bibehållas.

Under 1970-talet har huset kompletterats med en traditionsenligt "nyckelhålsskånk". Denna är inte ursprunglig och omfattas heller inte av ovannämnda bestämmelse.



Bostadshus, arbetarlänga (Rydal 2:14)



Mellan tjänstemannavillorna och Tåa-stugan ligger en byggnad innehållande arbetarbostäder uppförd strax efter sekelskiftet. Byggnaden är ett tvåvånings trähus klätt med vitmålad lock- respektive locklistpanel. Gavelspetsarna är valmade längst upp.

Husets volym och utformning har stor betydelse för gaturummets gestaltning.

I planen har en bestämmelse, **q₁**, införts som hindrar rivning och föreskriver att byggnadens yttre utformning enligt ovanstående beskrivning bibehålles.

Användningssättet har i planen angivits som bostadsändamål vilket överensstämmer med dagens användning.

Bakom huset finns en uthuslänga. I planen har en byggrätt lagts ut för uthuset med en storlek som medger tillbyggnad.

Tjänstevillor, 4 st (Rydal 1:5, 1:8, 1:9 och 1:10)



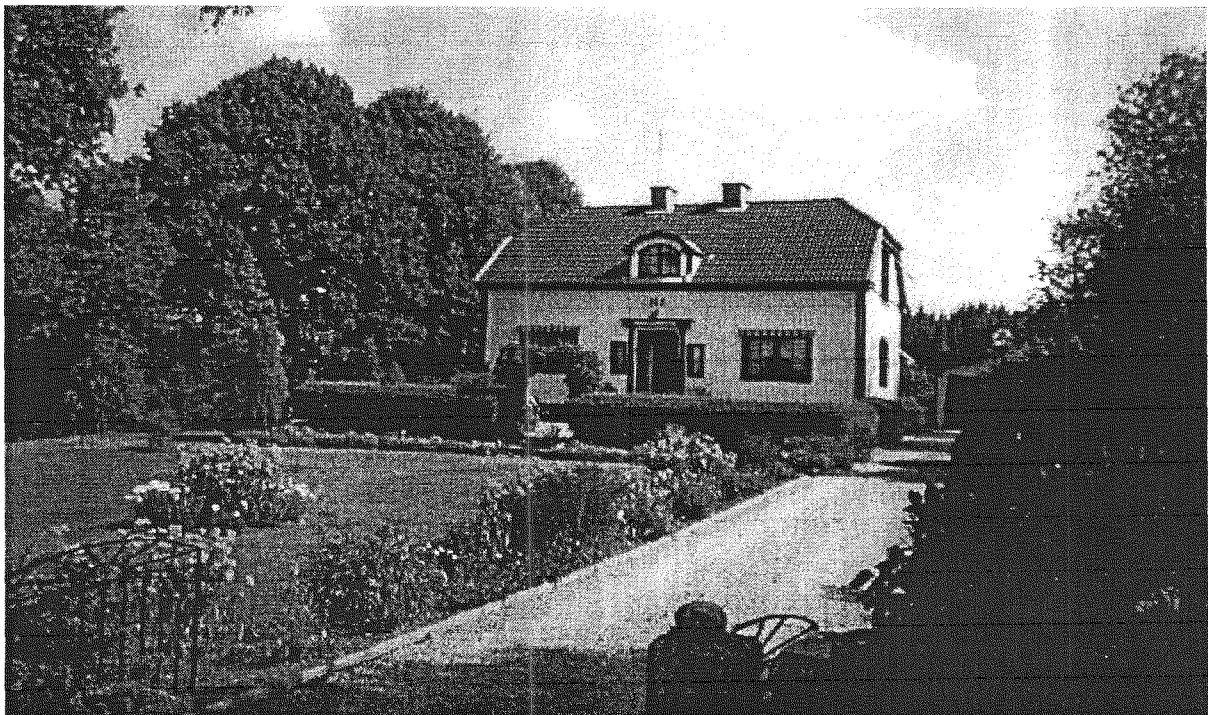
Under 1930-40-talen uppförde bolaget 4 st villor som bostäder åt de högre tjänstemännen. Dessa byggdes på stora tomter öster om Boråsvägen omedelbart söder om skolan. Byggnaderna är karaktäristiska för sina tidsperioder och representerar en del av samhällets utvecklingshistoria.

Tre av byggnaderna är relativt väl bibehållna medan den fjärde, ett 40-talshus, tyvärr är ombygd så att dess tidstypiska karaktär gått förlorad.

För de tre välbevarade husen har bestämmelser införts som hindrar rivning och andra åtgärder som kan förstöra dess arkitektoniska särart, vilket innebär att tillbyggnader troligtvis inte kan tillåtas.

Byggnadsarealen har angivits till 180 m² för var och en av fastigheterna vilket medger komplettering med uthus eller gäststugor som dock måste underordna sig huvudbyggnadernas arkitektur.

Villorna ligger i stora trädgårdar, vilket är en viktig del av miljön. För att inte detta skall gå förlorat genom succesiva avstyckningar och förtätningar har en bestämmelse införts om att minsta tillåtna tomtstorlek är 1 500 m².



Skolan (Rydal 7:2)



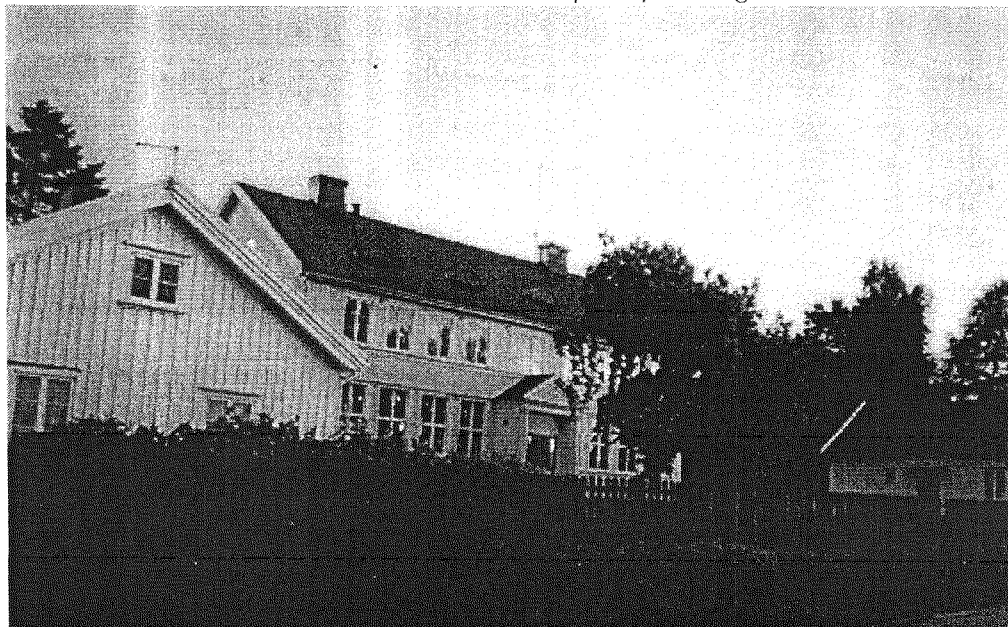
Den äldre skolbyggnaden med sina två flygelbyggnader uppfördes 1915-16 och är mycket karaktäristisk för sin tidsepok. Dessutom är den väl bevarad och inte förvanskad genom senare tiders ombyggnader. Särskilt det yttre utseendet med originaldetaljer i listverk och fönsteromfattningar bör bibehållas. Bakom den gamla skolan finns två nyare skolbyggnader uppförda under slutet av 1950-talet.

För den gamla skolbyggnaden, med flygelbyggnader, har bestämmelser införts som hindrar rivning och förvanskning av byggnaden. Detta avser i första hand gälla byggnadens yttre. Vidare har tillbyggnad av den gamla skolan bedömts inte kunna tillåtas då en sådan skulle medföra förvanskning av den ursprungliga byggnadens helhetsverkan. Byggrättens avgränsning har därför avpassats så att några tillbyggnader inte kan genomföras.

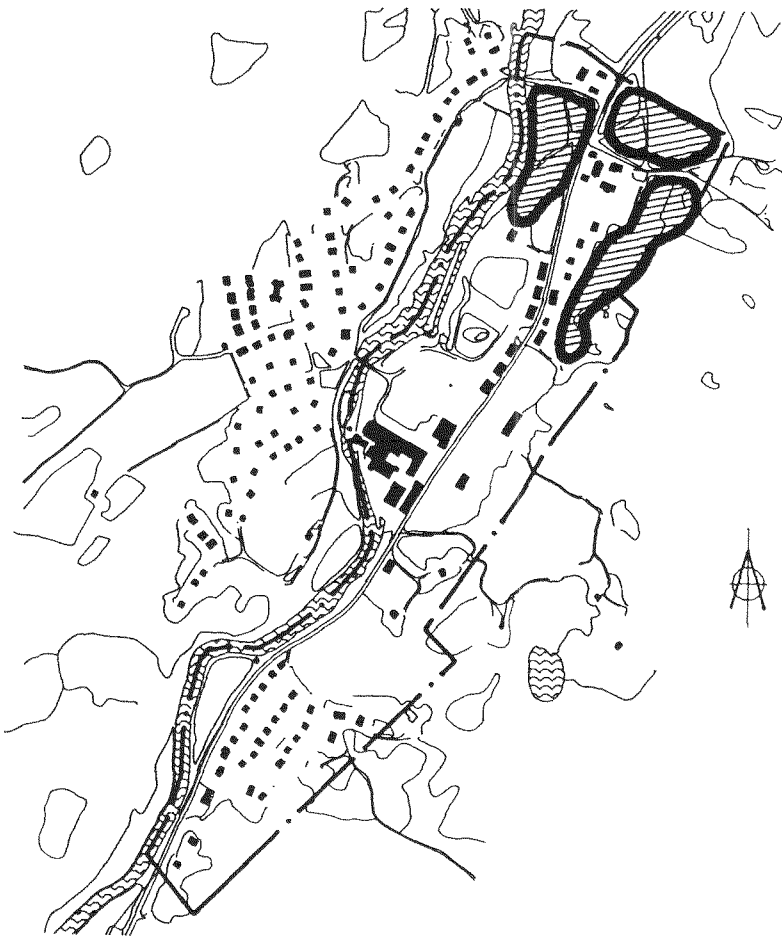
I den gamla skolan utnyttjades bottenvåningen till undervisning medan övervåningen var inredd till lärarbostäder.

Denna uppdelning finns kvar med den skillnaden att bostäderna inte längre hyrs av lärare. Markens användning i planen har därför angivits som skola och bostad.

Om en utveckling kommer till stånd som ställer krav på utökning av byggnadsvolymen så bör detta ske i anslutning till 50-talsbyggnaderna. Runt dessa har i planen lagts ut en byggrätt. Endast envåningsbyggnader tillåts för att uppnå en viss anslutning till de befintliga byggnaderna. En speciell bestämmelse har också införts med krav på anpassning till dessa.



Det öppna landskapet och våtmarken



Bakom skolan och tjänstemannavillorna utbreder sig ett öppet landskap innan skogen tar vid. Detta tillhörde Ryds gård som ägdes och drevs av Rydahls Manufaktur AB.

Av hävd har landskapet här varit öppet och använts för jordbruksändamål. Avsikten i planen är att bibehålla det öppna landskapet som också bidrar till upplevelsen av samhällets utbredning och avgränsning.

Även framför skolbyggnaderna är det av vikt att bibehålla det öppna landskapet med utblickar över sluttningen ner mot Viskan och "maderna". Skolan är också en byggnad som med fördel kan upplevas på håll och bör därför inte byggas för eller inneslutas i hög vegetation.

För landskapet framför och bakom skolan har därför införts en bestämmelse om att landskapet skall hållas öppet. Detta innebär inte något intrång i pågående markanvändning som är bete. Däremot innebär det ett hinder för att ändra markanvändning från jordbruk till skogsbruk i avsikt att plantera skog på marken.

Bestämmelsen innebär också att markägaren inte genom underlåtelse kan låta landskapet förbuskas för att sedan växa igen. Krav kan med stöd av plan- och bygglagen ställas på att marken hålls öppen.

Nedanför skolan, mellan Viskan och vägen, ligger "maden", en våtmark som översvämmas vissa årstider och där skolbarnen förr åkte skridskor vintertid.

Denna är av betydelse för växt- och djurlivet likväl som den förr hade betydelse för försörjningen (maderna var föremål för slåtter).

Det är inte önskvärt att denna mark utfylls eller utdikas för att tas i anspråk för annat användningsändamål. En bestämmelse har därför införts i planen för att motverka sådana initiativ.

Ryd Nedergården (Rydal 1:3)

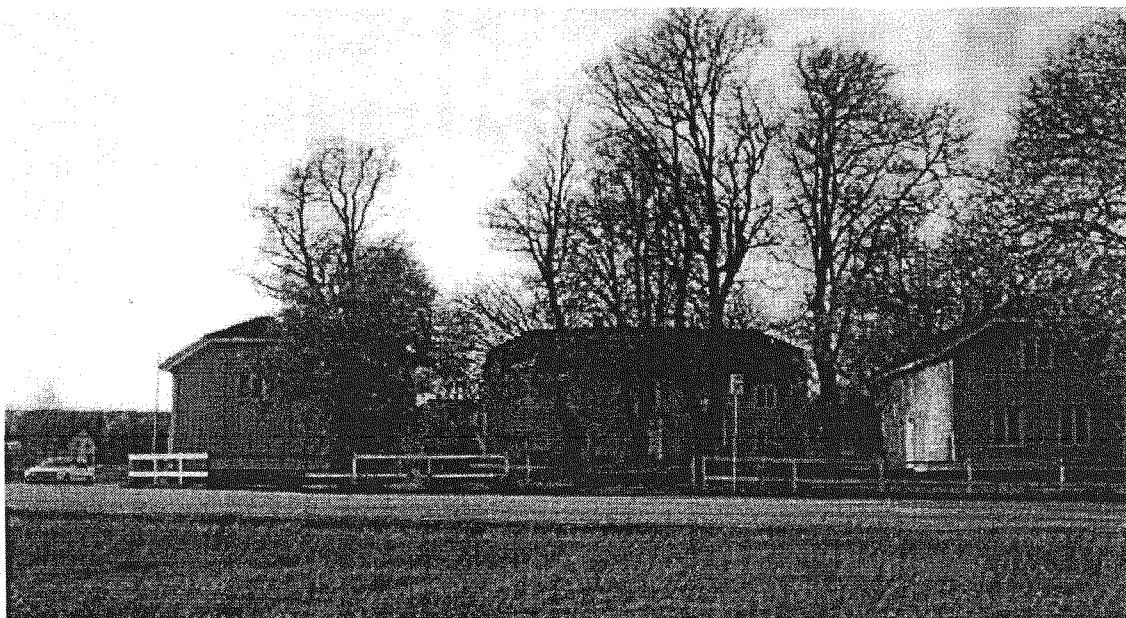


Gården, tidigare en sk förläggargård, inköptes av Rydahls Manufaktur AB 1853. De nuvarande byggnaderna, mangårdsbyggnad och flyglar, är från sent 1700-tal och tidigt 1800-tal. Dokumentation ger vid handen att att bebyggelse funnits på platsen sedan sen medeltid.

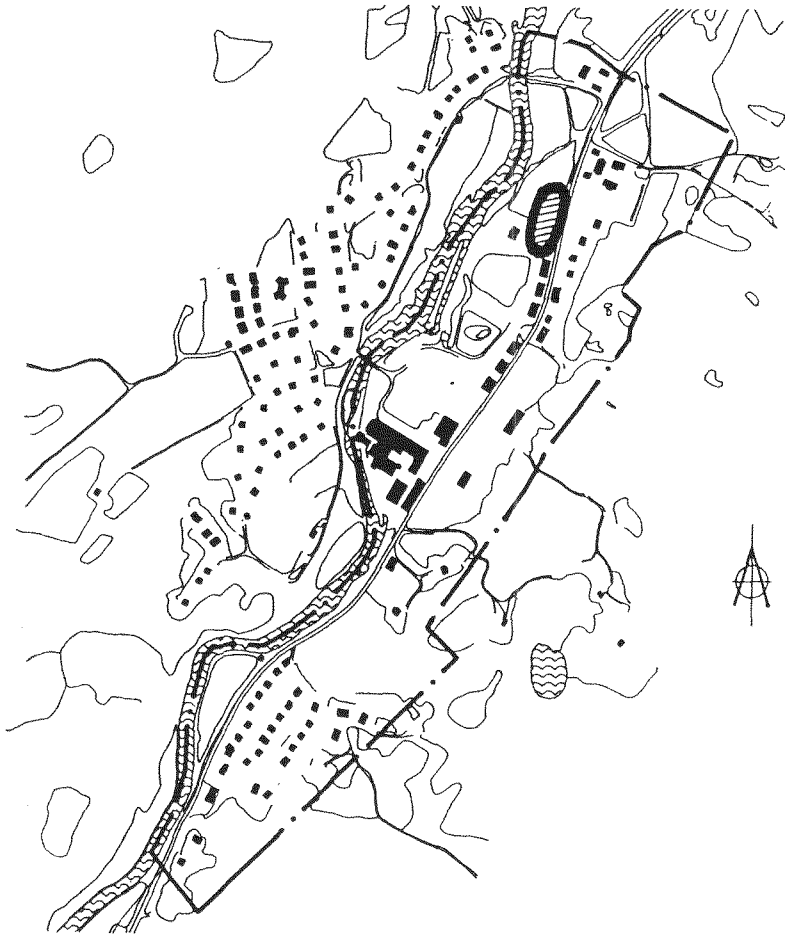
Byggnaderna har under bolagets ägo haft ett flertal användningssätt som biograf, sjukhus och handelsbod. Sedan 1970 är gården i privat ägo. Huvudbyggnaden används som bostad medan uthusen används till kontor, lager och tillverkning. Huvudbyggnaden med sina två flyglar är väl bevarad och har kvar huvuddelen av sina ursprungliga karaktärsdrag. Det är viktigt att byggnaderna och miljön däromkring bevaras. Användningssättet kan däremot varieras.

Bestämmelser har införts i planen som hindrar rivning och förvanskning av byggnaderna genom tillbyggnad eller genom andra åtgärder. Nya byggnader får heller inte uppföras på gårdsplanen eller den närmaste omgivningen för att inte upplevelsen av den ursprungliga gårdsmiljön skall förstöras.

På baksidan ner mot Viskan har två uthus uppförts på senare år vilka inrymmer bl a verkstad. Dessa byggnader omfattas inte av det kulturhistoriska intresset. De ligger så till att de inte stör upplevelsen av den äldre bebyggelsen. Här medger därför planen att om- och tillbyggnader får ske. Även en viss utökning av bebyggelsen kan tillåtas.



Ny bostadsbebyggelse (Rydal 2:3)



Planen medger en viss utökning av bostadsbebyggelsen förutom de kompletteringar som görs där hus tidigare stått. Med hänsyn till samhällets historiska och arkitektoniska värden faller det sig naturligt att den nya bebyggelsen skall underordna sig den befintliga bebyggelsen både vad det gäller placering och utformning.

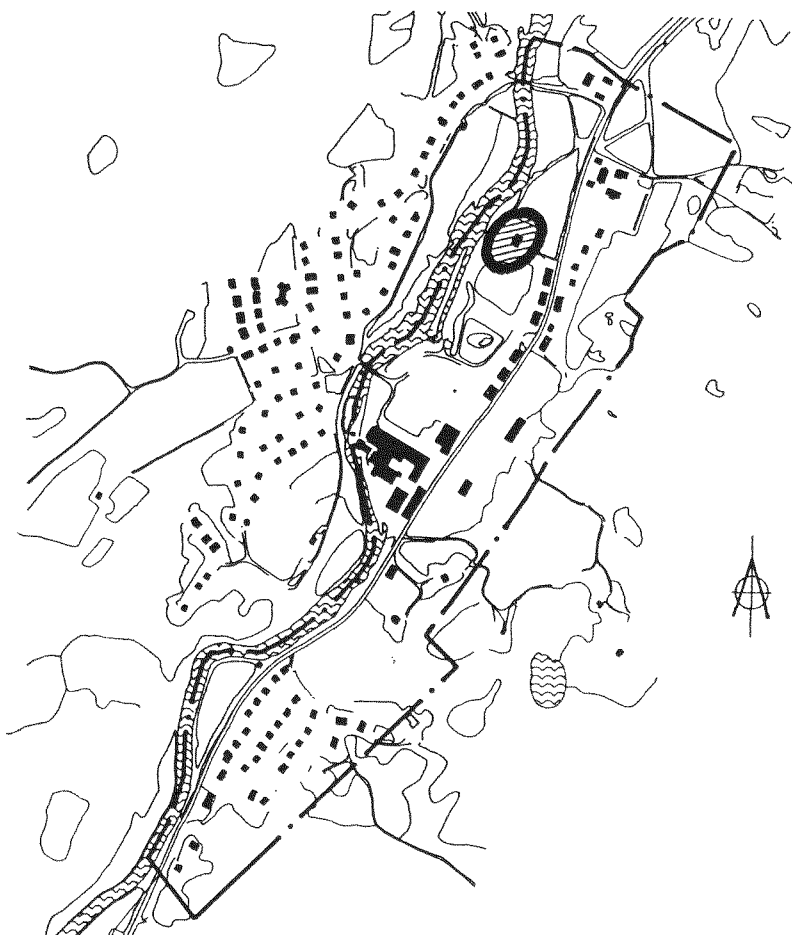
Samhället är uppbyggt på traditionellt "bruksmaner" med bebyggelsen fördelad utefter bruksgatan. Här återfinns industribyggnaden med disponentbostaden i tyngdpunkten. Därefter har bostadshus, affärsbyggnader och institutioner efter hand byggts ut utefter gatan med de äldsta husen närmast industrin och de yngsta följdriktigt längst bort. Varje tidsperiod i samhällets historia har på så sätt lagt sin egen årsring till bebyggelsemönstret.

Den nya bebyggelsen har i linje härmed förlagts längst norrut utefter gatan och omfattar en byggnadskropp av samma storleksordning som de befintliga husen. Avsikten är inte att här bygga kopia av de äldre bostadshusen. Det nya huset skall till placering, volym och material ansluta till befintlig bebyggelse för att inte helhetsverkan skall brytas vilken är av betydelse för upplevelsen av det äldre samhället. Utformningen får heller inte vara så extrem att den förringar den tidigare bebyggelsen. Däremot kan husen genom sin utformning i övrigt få tala om för betraktaren under vilken tidsperiod den har tillkommit. Det kan också vara av kulturhistoriskt intresse att så sker för att inte besökaren skall ges en felaktig föreställning om samhällets tidigare omfattning och utseende. Byggnadens närhet till Boråsvägen har föranlett införandet av en bestämmelse om ljudisolering.

Tillsammans med de övriga möjligheterna till kompletteringar som finns bedöms detta tillräckligt för den tidsperiod som här kan överblickas.

För att återge samhället den helhetsverkan som under senare tid gått förlorad genom ett antal rivningar kan det vara lämpligt att utföra kompletteringarna inne i samhället innan nybebyggelsen förverkligas. Eftersom kommunen genom sitt bostadsbolag behärskar marken bör en sådan utbyggnadsordning vara möjlig att genomföra.

Wessmanska huset (Rydal 1:14)

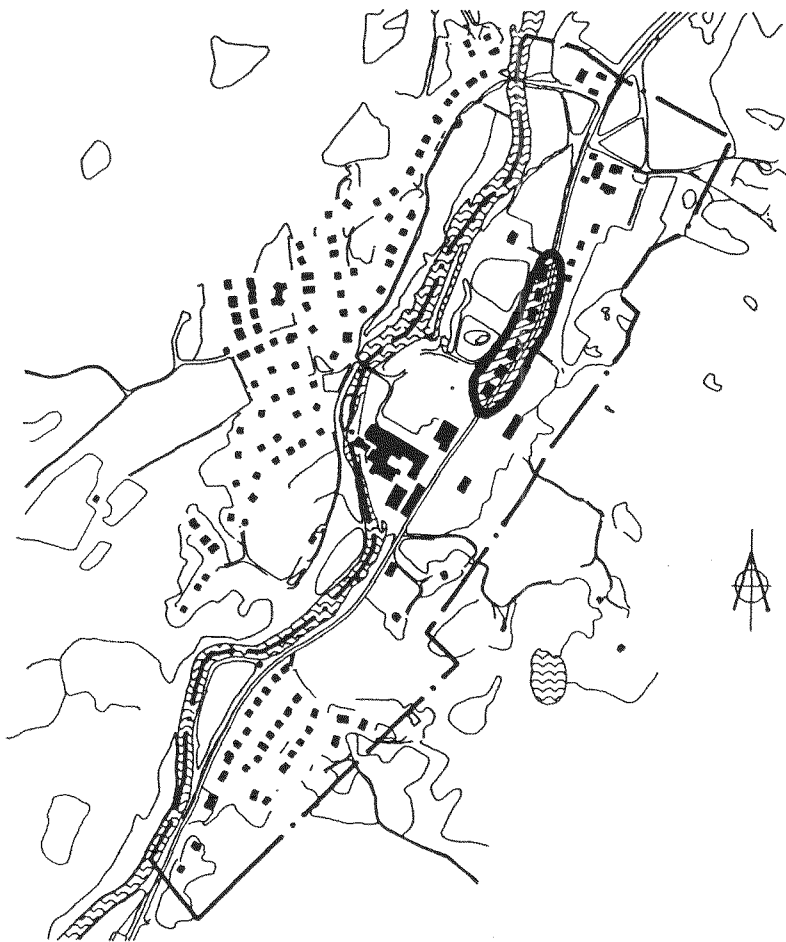


Huset är uppfört 1850 såsom bondgård. Under tiden där efter har huset nyttjats både som skola och pensionärshem i bolagets regi för att sedan 1974 återigen användas för bostadsändamål.

Huset är i sig själv av sådant värde att ett bevarande är motiverat men framför allt utgör det en viktig del av den ursprungliga miljön i Rydal.

En bestämmelse har därför införts i planen som skyddar huset mot rivning och förvanskning. För fastigheten som helhet har en byggrätt medgetts som möjliggör komplettering med uthus och eventuellt gäststuga, dock under förutsättning att dessa utformas med hänsyn till huvudbyggnadens arkitektur och underordnar sig denna.

Arbetarbostäder väster om vägen, 6 st hus



Utefter vägens västra sida ligger sex bostadslängor uppförda för arbetarna vid Rydahls Manufaktur AB.

Den sydligaste, närmast fabriken, är troligen byggd under 1860-talet medan de senaste är från början av seklet, omkring 1915.

Julafton 1990 brann det fjärde huset söderifrån. Huset återuppfördes året därpå med en anpassad arkitektur som väl smälter in i miljön utan att göra anspråk på att vara en kopia på det nerbrunna huset.

De ursprungliga bostadslängorna är tvåvåningsbyggnader klädda med ljust gråvit locklistpanel. Utskuren dekor finns i varierande grad beroende av husets ålder. Invändigt har bostäderna under tidens gång moderniserats och därmed förlorat sin ursprungliga stil.

Det är av stor vikt för samhällets karaktär att byggnadernas yttre bibehålls. Önskvärt är också att spröjsningen i fönstren kan återställas liksom taktäckningen med rött lertegel.

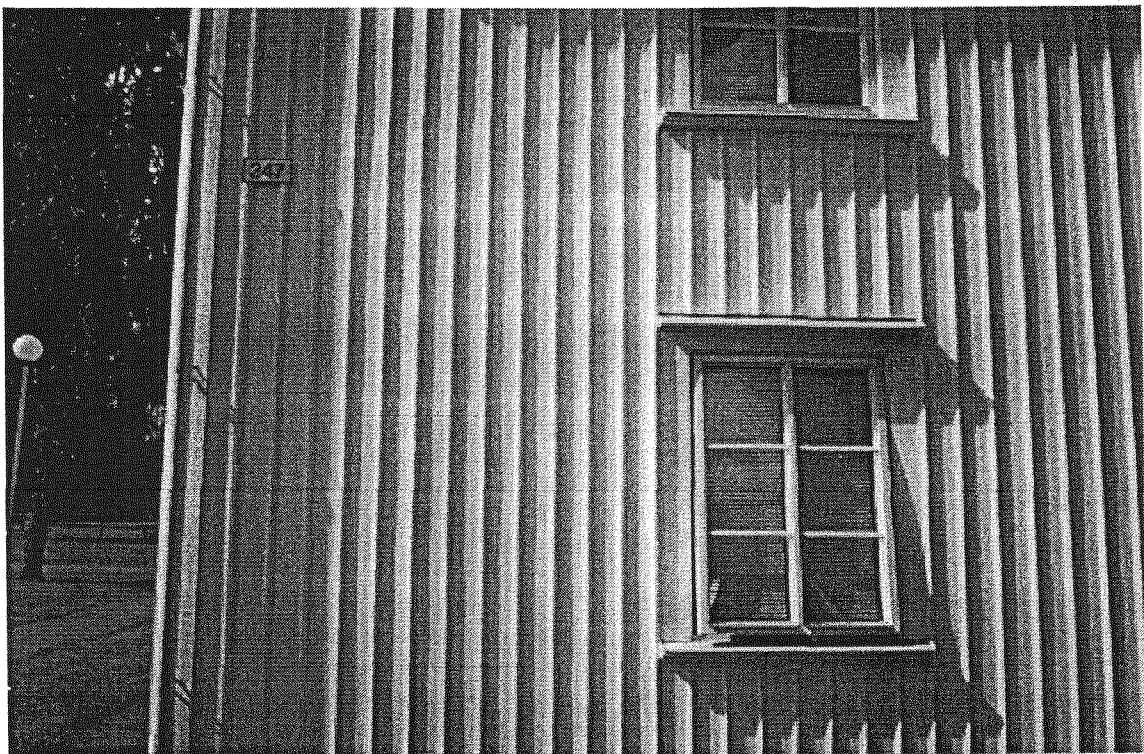
I planen har bestämmelser införts som hindrar rivning och förvanskning av byggnaderna. Detta avser främst byggnadernas yttre. Inredning av bostadsutrymmen på vindsvåningen bör inte tillåtas och inte heller takkupor eller takfönster. Byggrätterna har också avpassats efter befintligt fasadliv för att undvika tillbyggnader.

På gårdssidan fanns tidigare uthus av olika slag. Dessa har under tidens lopp rivits och till viss mån återuppförts. De befintliga uthusen har därför inte sådant värde att krav på bevarande är meningsfullt. I planen har byggrätt utlagts huvudsakligen i det ursprungliga läget för uthusen med ett krav på anpassning till befintlig miljö.

Inte heller det nyuppförda huset är meningsfullt att ställa bevarandekrav på utan endast anpassningskrav.

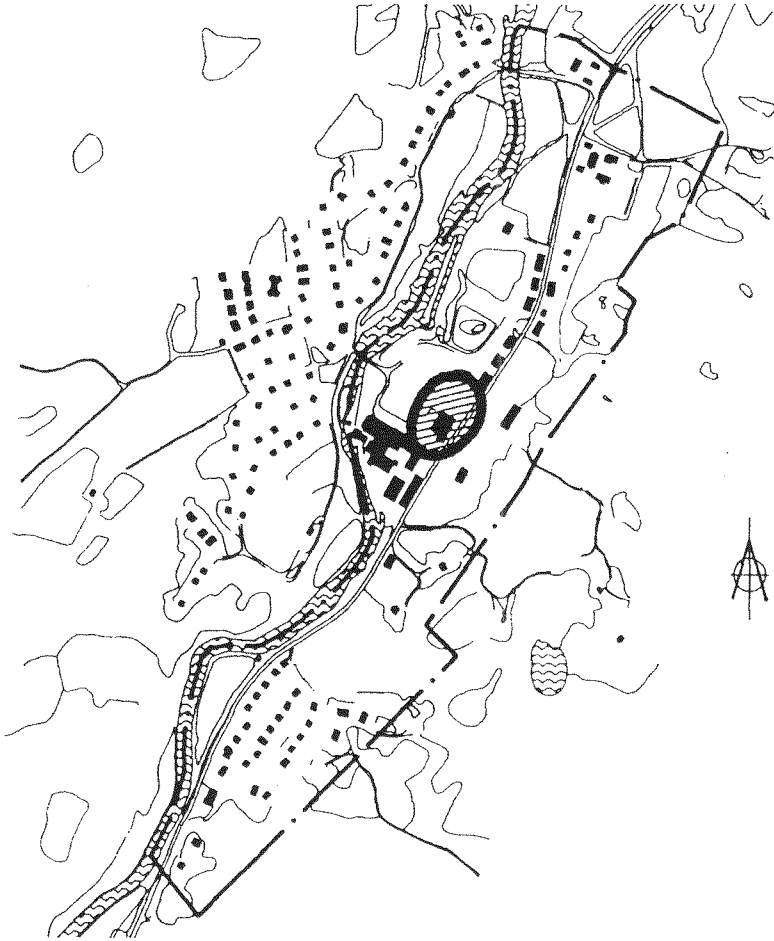


Det nyuppförda huset har anpassats till den befintliga bebyggelsen vad gäller volym, färgsättning och fönsterplacering och smälter väl in i miljön.



Huset har fått beklädnad av locklistpanel, liknande de befintliga husen, vilket ger liv åt fasaden och bidrar till att hålla samman bebyggelsekaraktären utefter bruksgatan.

Nya fabriken (Rydal 2:33)



Denna uppfördes 1937 för att nyttjas som tvinneri.

Byggnaden är mycket typisk för 30-talets funktionalistiska stil med de sammanhållna fönsterbanden, den ljusa slätputsen och "sågtandstaket".

Bortsett från entrépartiet så har inga förändringar gjorts i byggnadens exteriör.

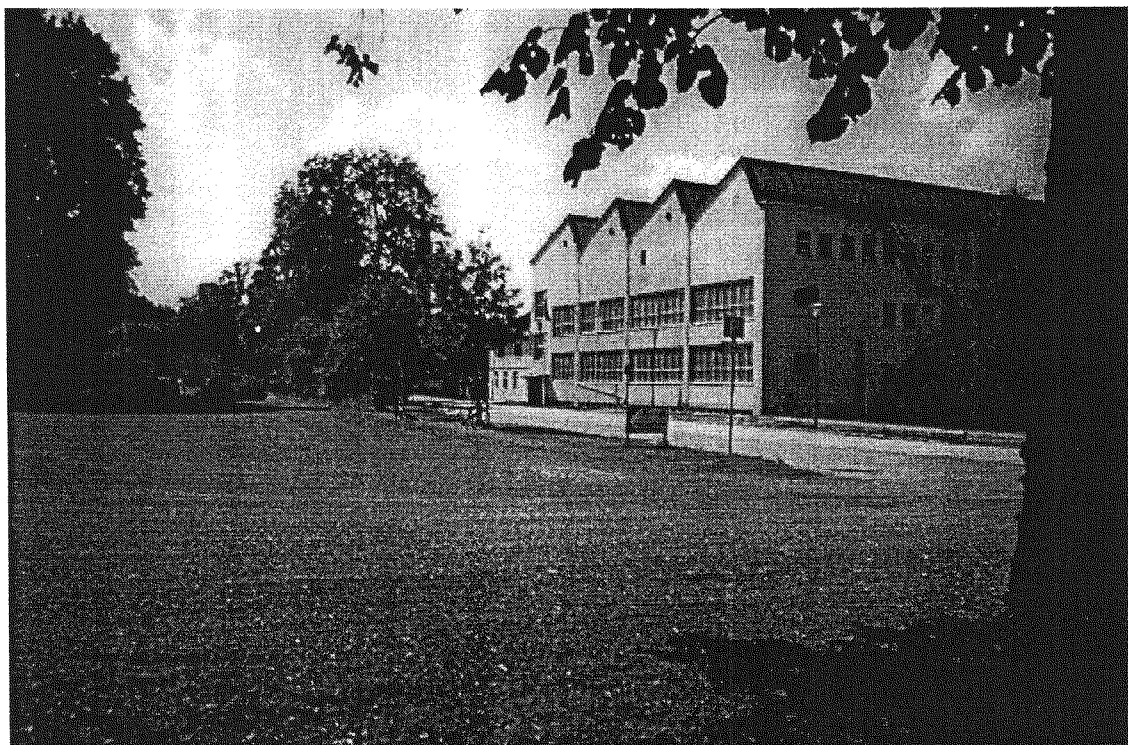
Byggnadens läge, bredvid den gamla fabriken, och dess välbevarade tidstypiska 30-tals karaktär beskriver på ett illustrativt sätt företagets och samhällets utveckling. Det är därför av vikt att byggnadens särdrag bibehålles.

I den gamla planen, från 1956, fanns en byggrätt som medgav en betydande utbyggnad. För att möjliggöra expansion även för den verksamhet som i dag bedrivs i byggnaden bibehålls en utbyggnadsmöjlighet norrut.

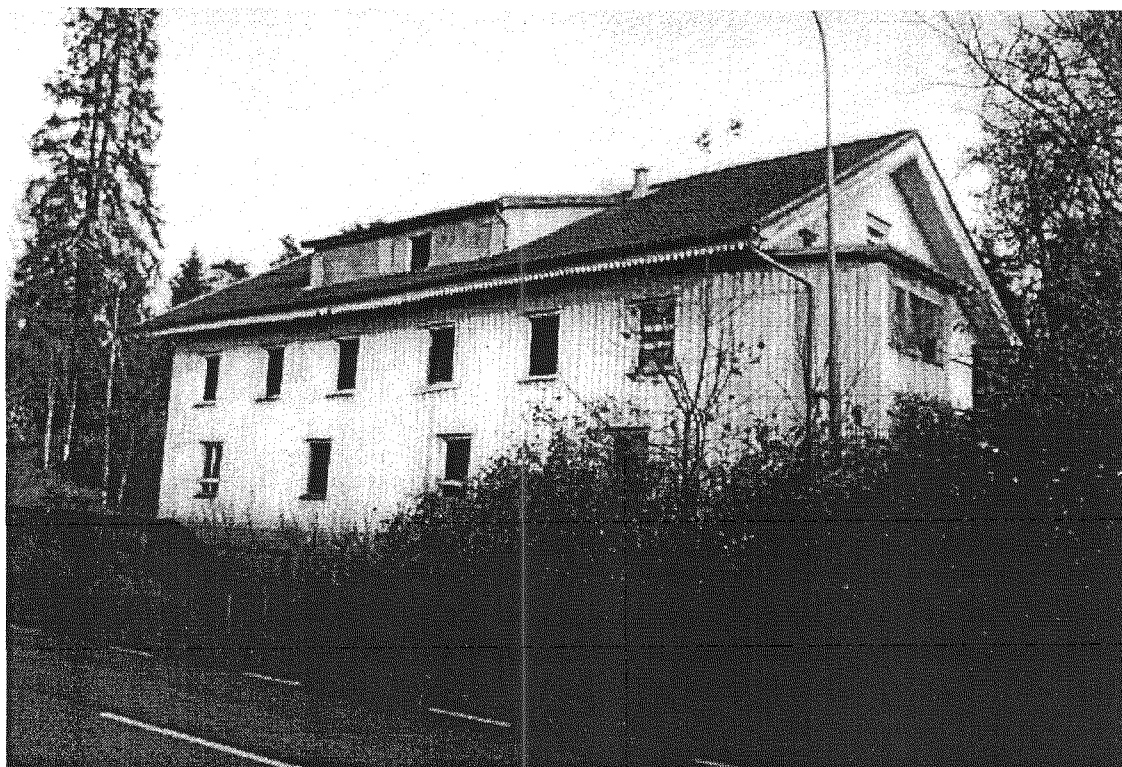
En sådan kan ske genom tillbyggnad. Det är då av stor vikt att denna utförs på ett sätt som bibehåller byggnadens karaktär. Helst bör dock expansionen ske genom en separat byggnad vid sidan av den befintliga. En sådan kan då tillåtas att avvika från 30-talskaraktären mer än vad som kan tillåtas vid en tillbyggnad.

I planen har en bestämmelse införts som ställer krav på bibehållande av den befintliga byggnaden.

Vid tillbyggnad eller separat nybyggnad ställs också krav på anpassning till den befintliga byggnaden. Kraven på anpassning måste självfallet bli högre i det förra fallet.



Hemgården (Rydal 1:11)



Byggnaden är uppförd på 1870-talet och användes tidigare som bostad för ensamstående nyinflyttade fabriksarbeterskor. Från 1920-talet och fram till i början av 80-talet bedrev bolaget daghem i lokalerna.

I huset fanns ett antal bostadsrum inrymda samt kök och matsal för de boende. Huset har nu länge stått oanvänt. Inredning, mellanväggar och fönster är borttagna. Byggnadens yttre är relativt opåverkat, även om det är starkt förfallet. Än så länge finns möjlighet att återställa byggnadens yttre.

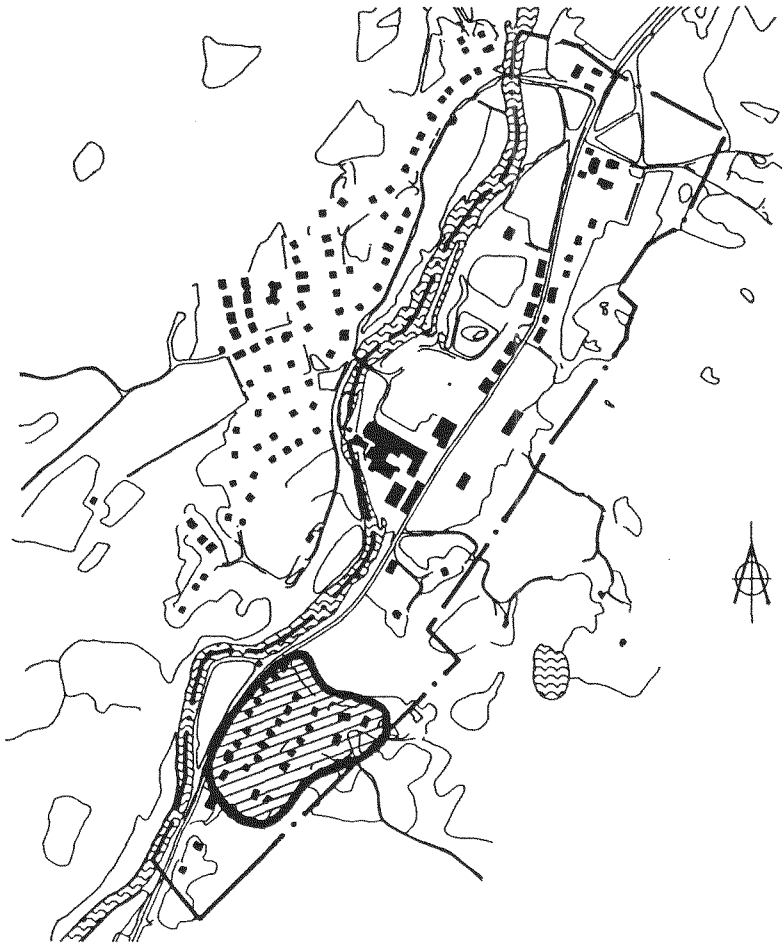
Den nuvarande ägaren har ambitionen att bygga om huset till vandrarhem vilket i viss mån skulle återknyta till dess ursprungliga användning.

En övernattningsmöjlighet i Rydal skulle också bidra till att utveckla turismen. Den främsta attraktionen är museet och dess välbesökta utställningar. Vårdshuset och vandrarhemmet skulle bli värdefulla komplement till detta.

I planen anges vandrarhem som huvudanvändning. Bakom befintlig byggnad har medgivits en byggrätt för att kunna utveckla verksamheten.

Om vandrarhemsverksamheten avvecklas ger planen också möjlighet till att ta fastigheten i anspråk för bostadsändamål.

Egnahemsområdet Svalan



Bostadsområdet är ett av de tidigare egnahemsområdena i Sverige. Utbyggnaden påbörjades 1917. Marken ägdes av Rydahls Manufaktur AB som upprättade en enkel rutnätsplan efter vilken avstyckningar genomfördes.

De första husen byggdes i bolagets regi och hyrdes ut till anställda. Senare såldes tomter för att bebyggas av köparen. Även bolagets egna hus friköptes så småningom.

Flera av husen i de två första raderna utefter Boråsvägen tycks ha haft en gemensam förebild eller ritning. De är emellertid under åren starkt förändrade. Övriga hus är av en mer individualistisk prägel från olika tidsperioder. Någon enhetlig karaktär på bebyggelsen som ur arkitektur- eller historisk synpunkt skulle vara av intresse att värna om finns inte. Vid en eventuell framtida ombyggnad av de äldsta husen kan det dock vara av intresse att återföra exteriörerna till den ursprungliga gestaltningen. Fotografier har därför arkiverats hos byggnadsnämnden som kan ge vägledning vid sådana förändringar.

Tomterna i de första raderna är små varför utrymme för tillbyggnader inte finns. Byggrätten i planen följer i huvudsak befintligt hus. Längre upp i backen finns större tomter och här har också större byggrätter medgivits. Någon utökning av bostadsområdet är inte aktuell. Terrängförhållandena medger heller inte detta.

Föreningshuset



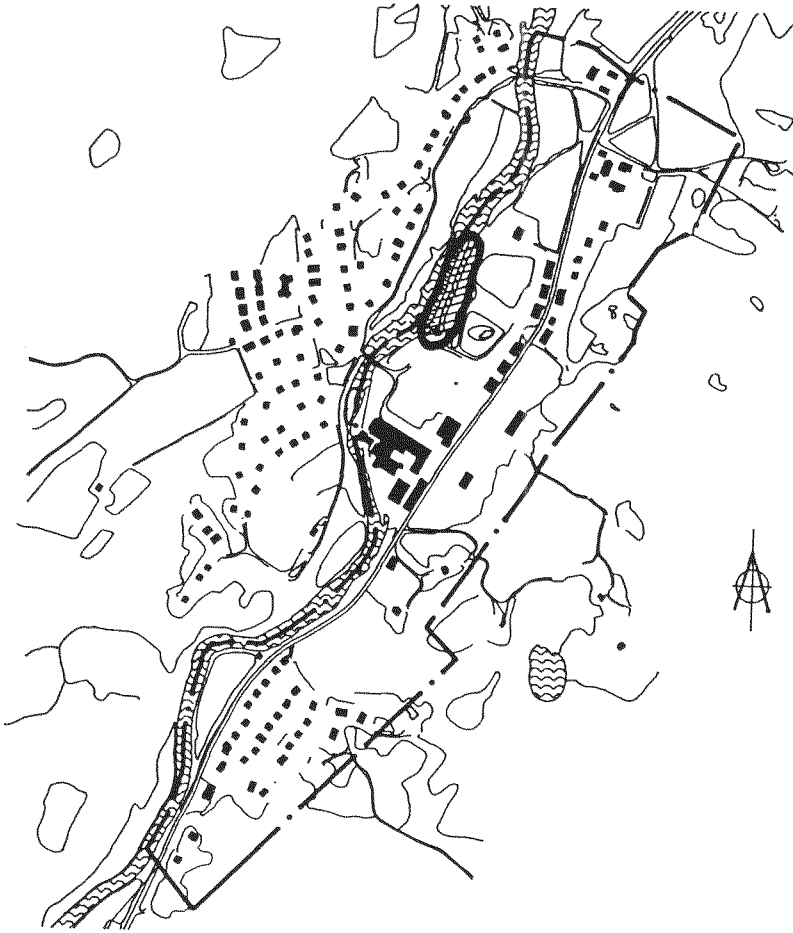
Huset byggdes på 1930-talet för att gemensamt nyttjas av de anställda vid Rydahls Manufaktur AB. Marken liksom byggnadsmaterialet skänktes av bolaget. Byggnadsarbetet ansvarade de anställda själva för. Huset används än i dag på det sätt som det ursprungligen avsetts för. Aktiviteter finns här flera gånger i veckan.

Arkitekturen är traditionell "bygdegårdsstil" från denna tidsperiod. Några större förändringar har inte genomförts varför den ursprungliga karaktären är väl bibehållen.

Byggnaden som sådan är en viktig del av samhällets historia. I planen har därför krav ställts på att huset inte får rivas eller förvanskas (q_1). Möjlighet till utökning av föreningsverksamheten har tillgodosetts genom en byggrätt som tillåter tillbyggnad, alternativt komplementbyggnad.



Kanalen och udden

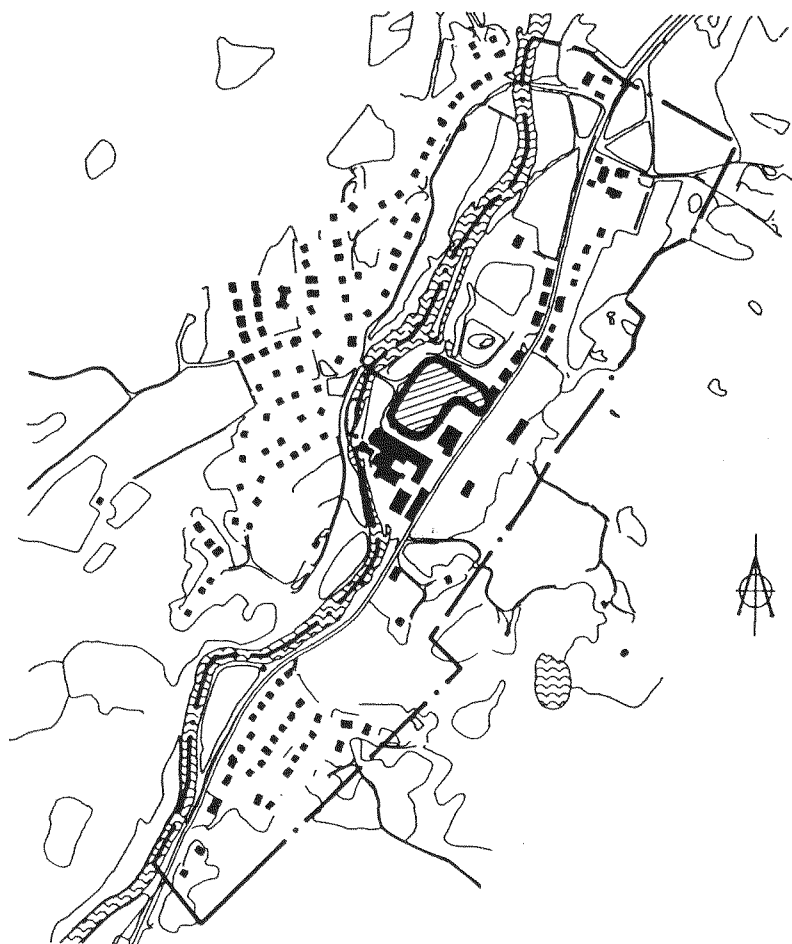


Möjligheten att utnyttja vattenkraften var anledningen till att spinneriet lokaliserades till Rydal. En kanal anlades därför från Viskan in genom gamla fabriken där ett stort vattenhjul förmedlade kraftöverföringen till maskinerna. När elektriciteten senare infördes som kraftmedium lades kanalen igen på sträckan närmast fabriken. Kanalens norra del vid Viskan finns fortfarande kvar. Mellan denna och Viskan bildades en halvö kallad Udden. Enligt uppgift fanns på Udden tidigare en dansbana och här samlades man för att umgås och fira högtider. Invid kanalen byggdes också den gemensamma tvättstugan, den s k Lakhuset. Tvätten sköljdes från en brygga nere vid kanalen varefter den manglades i en stor stenmangel som fortfarande finns kvar i Lakhuset. Strax söder om Udden ligger Torvladan. Som namnet anger förvarades här torv. Byggnaden uppfördes på grunden till ett tidigare bostadshus, den s k Åbönningen. Efter torvperiodens slut har ladan tjänstgjort som förrådsbyggnad.

Udden växte så småningom igen och den kvarvarande sträckan av kanalen nyttjas numera som förtöjningsplats för småbåtar. Lakhuset har, med bidrag från länsstyrelsen och insatser från Byalaget Rydals framtid, restaurerats och disponeras av Rydals museum och byalaget. Området kring Udden och kanalen arrenderas numera av Rydals Båtklubb som organiserar och iordningställer båtplatserna. Torvladan ingår i arrendet och avses nyttjas för vinterförvaring av båtar. Områdets användning för vattenkraftsförsörjning och som tvättplats har sedan länge upphört. Resterna från den tidigare användningen såsom kanalen med sin naturstensskoning, Lakhuset och Torvladan är dock av intresse att bibehålla som en del av samhällets tidigare historia. Den pågående markanvändningen och intresset från Båtklubben och Byalaget ger också förutsättningar för detta.

I planen har området kring Udden och Kanalen avsatts för hamnändamål, vilket överensstämmer med pågående markanvändning. Bestämmelser har också införts som hindrar rivning och förvanskning av Lakhuset och Torvladan. Planen föreskriver också att kanalens vattenområde och kantskoning skall bibehållas. För att ge möjlighet till utveckling av hamnverksamheten har en ny byggrätt lagts in som möjliggör uppförandet av gemensamma sjöbodar.

Grusplanen



Strax norr om gamla fabriken/spinneriet finns en öppen, grusad plan. Denna har sedan kanalen lades igen huvudsakligen nyttjats som uppställningsplats. Redan tidigt användes denna plana yta också som idrottsplats av Rydalsborna och om vintrarna spolades den till isbana. Rydals bandylag hade framgångar och bandyklubben liksom traditionen att spola planen om vintrarna lever fortfarande kvar.

I dag nyttjas ytan delvis som parkeringsplats och bandyklubben disponerar halva ytan för isbana de vintrar som medger detta. Behovet av parkeringsplatser har också ökat under senare tid då gamla fabriken/spinneriet delvis byggts om för att rymma ytterligare kontors- och konferenslokaler samt genom att ny verksamhet inrymts i nya fabriken. Den öppna grusytan kommer då väl till pass för utökningen av parkeringsplatser.

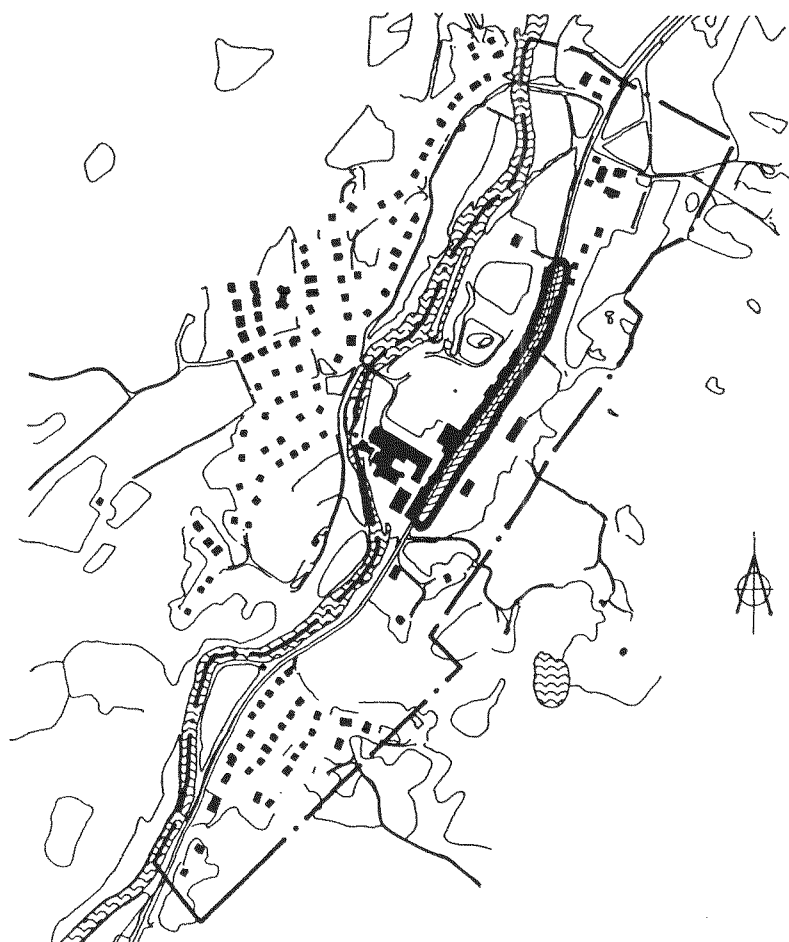
I planen har användningssättet parkering angetts för denna yta. Hela ytan behöver idag inte tas i anspråk för parkering varför den norra delen avsatts för idrottsändamål såsom tillfällig markanvändning. För att ytan även framledes skall hållas öppen har någon byggrätt inte medgivits. Ytan har av tradition varit grusad. En bestämmelse har därför införts om att denna beläggning skall bevaras.

Mellan grusplanen och nya fabriken finns en trädridå som är av stor betydelse för miljön. Det är av vikt att de gamla träden efter hand ersätts med nya för att vegetationsskärmen på ett kontinuerligt sätt skall kunna bibehållas. Marken med trädridån har i planen angivits som parkmark.

Norr om nya fabriken finns fortsättningen av den allé som löper västerut från Oxalagår'n. I slutningen åt norr återfinns också två gamla stenkällare varav den östra restaurerats genom Byalagets försorg.

Detta vegetationsområde är också av vikt att bibehålla som avskärmning mellan industrin och bostadsbebyggelsen. Även detta har i planen utlagts som parkmark.

Allén



Boråsvägen passerar Rydal genom en allé. Denna tillhör den ursprungliga samhällsbildningen och är en viktig miljökvallité.

Allén markerar samhällets början och slut och utgör en sammanhållande ram för bebyggelsen som i många delar är från olika tidsepoker med skilda stildrag.

Allén har under årens lopp förfallit. Många träd har försvunnit utan att ha blivit ersatta. Flera av de som står kvar är gamla och i dålig kondition. En restaurering av allén är därför en viktig del i bevarandearbetet.

Den del av Rydal där alléverkan fortfarande är påtaglig och som är viktigast för samhällsbilden är sträckan från stenmagasinet i söder till Wessmanska huset i norr.

Här är det av stor vikt att allén återges sin ursprungliga täthet. En inventering av det kvarvarande trädbeståndet och förslag till åtgärder har under planarbetets gång tagits fram.

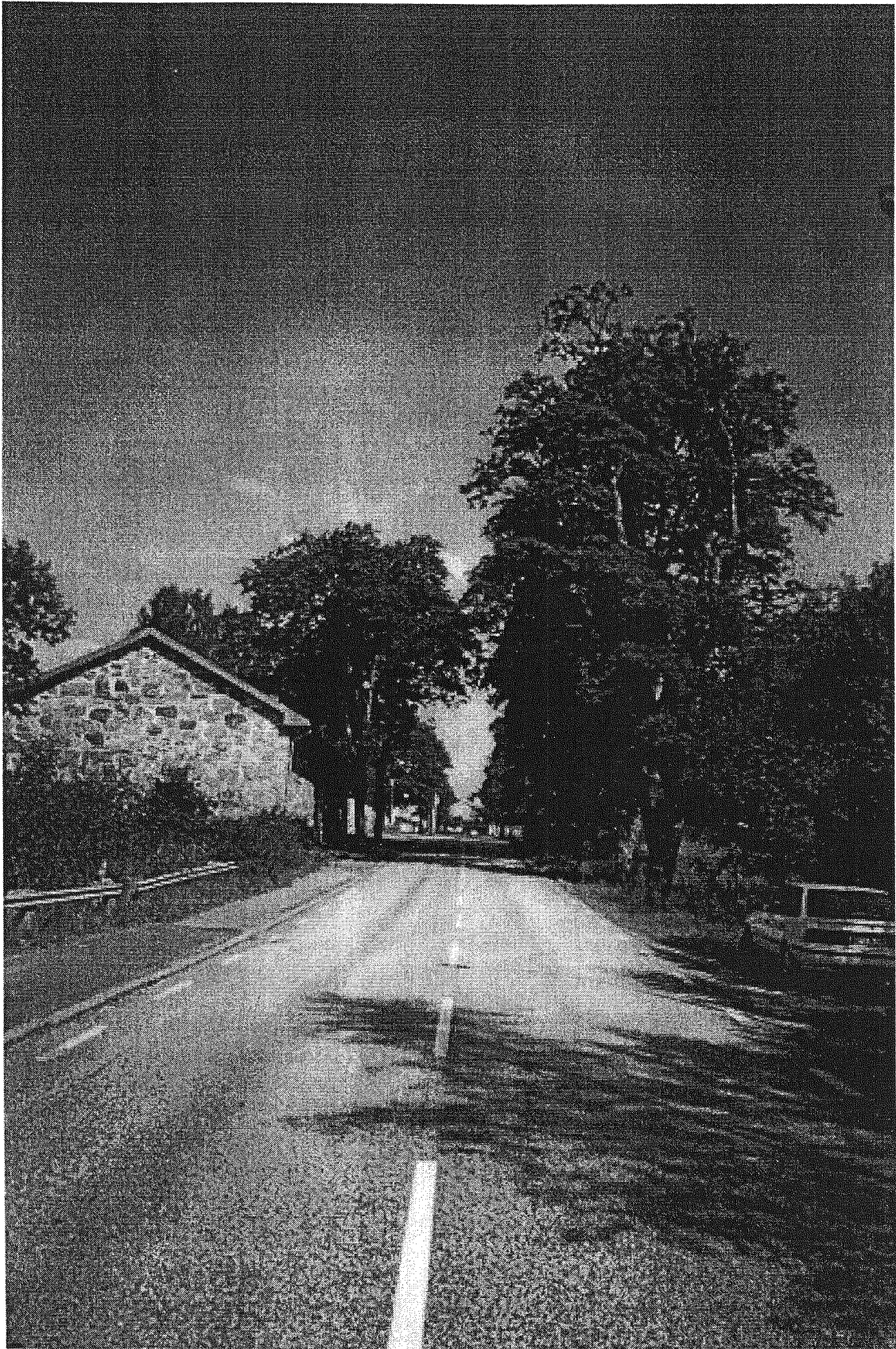
Denna sträcka har på plankartan angivits som "allé" med innebörden att allén skall vidmakthållas.

På Boråsvägens östra sida växer alléträden huvudsakligen på kvartersmark. Det är här fastighetsägarna som ansvarar för att allén vidmakthålles.

Enligt uppgift skulle allén när den var som störst ha sträckt sig från egnahemsområdet Svalan i söder till Apelhultsvägen i norr. Ett återskapande av allén i sin fulla utsträckning är på sikt önskvärt. I planen har också lämnats utrymme för detta.

Fyra stycken av alléträden utanför värdshuset har lavbeväxtning som kontinuerligt följs av miljökontoret. Dessa träd bör därför bibehållas så länge som möjligt.

För att ge byggnadsnämnden möjlighet att på ett tidigt stadium kunna ge anvisningar för hur bevarandet skall genomföras har lovplikten utökats till att även omfatta trädgårdar.



Trafik



Gator och biltrafik

Gamla riksväg 41 passerade tidigare genom samhället. Denna är numera flyttad och trafikintensiteten har därigenom minskat betydligt på Boråsvägen (länsväg 610). Trafiken utgörs fortfarande till stor del av genomfartstrafik och uppgår till ca 1800 fordon per årsmedeldygn. Andelen tung trafik är ca 5 %. Boråsvägen utgör också tillfarten till bebyggelsen i Rydal. I planen har vägen benämnts H-GATA, huvudgata, för att ange den vägstandard som eftersträvas.

Utöver denna löper en väg, Strömvägen, från affären ner mot kraftverksbron. Denna används för intern trafik mellan de delar av Rydal som ligger på västra respektive östra sidan Viskan.

Trafiken är här liten och någon separat gång- och cykelbana har inte ansetts nödvändig. Vägen har i planen angivits som L-GATA, lokalgata.

Vid anslutningen mellan Strömvägen och Boråsvägen finns en vändslinga och hållplats för bussen. Vändslingan är snäv och behöver utvidgas. Trafiksituationen är här också oklar. I planen har därför gatumarken utvidgats så långt möjligt för att ge utrymme till en omstudering av utformningen. Skulle detta visa sig otillräckligt finns möjligheten att flytta bussvändplatsen till grusplanen norr om värshuset.

Inom egnahemsområdet Svalan bibehålls befintligt vägsystem. Standarden är här låg och uppfyller på flera ställen inte de krav som i dag ställs vid nybebyggelse. Några olyckstillbud har inte rapporterats från området efter riksvägens omläggning och de två utfarterna mot Boråsvägen har godtagbara siktförhållanden. Med hänsyn till de kulturhistoriska värdena i miljön och att någon utökning av bebyggelsen inte tillåts i planen föreslås inga förändringar. Vägarna i området har i planen angivits som L-GATOR, lokalgator.

Slutligen finns i gällande plan en mindre väg som utgör infarten till Wessmanska huset, arbetarbostäderna och den nya byggnaden som föreslås norr därom. Även denna har i planen angivits som L-GATA, lokalgata.

Gång- och cykeltrafik

Behov finns att utefter Boråsvägen förbättra standarden för gång- och cykeltrafikanterna. Den trottoar som finns där idag är smal och i mycket dåligt skick.

Möjligheten att förbättra gång- och cykelförbindelsen har närmare studerats. Från föreningshuset fram till det gamla broläget finns utrymme för en gång- och cykelväg med god standard på Boråsvägens östra sida. Vid bron föreslås gång- och cykeltrafiken ledas över till den västra sidan för att sedan fortsätta här ända upp till Apelhultsvägen. På sträckan från brofästet upp till stenmagasinet finns en trottoar och utrymme för en breddning av denna. Utefter stenmagasinet och längre upp utefter de gamla arbetarbostäderna finns inte tillräckligt utrymme för både gång- och cykelväg och allé. Vid dessa passager har utrymmesstandarden därför minskats något. På den resterande sträckan upp till Apelhultsvägen finns dock erforderligt utrymme. På grund av låg utrymmesstandard bör inte mopedtrafik medges på gång- och cykelbanan.

Behov finns också av en gång- och cykelförbindelse mellan den västra delen av Rydal och föreningshuset. Vidare har barnen som bor i Svalan behov av att gent kunna ta sig till idrottsplatsen utan att ta vägen över kraftverksbron. Möjligheten att återuppbygga den gamla gångbron över Viskan har undersökts. De gamla brofästena bedöms kunna utnyttjas för en ny gång- och cykelbro. I planen har därför möjligheten att anlägga en bro över Viskan i detta läge angivits.

Gatubelysning

Befintlig gatubelysning från 1950-talet är karaktäristisk för denna tidsperiod. Vid en kommande ombyggnad av gång- och cykelbanan bör möjligheten att bibehålla och komplettera de befintliga belysningsstolparna beaktas.

Natur och parkområden

Natur- och parkområdena i Rydal är en del av kulturmiljön och skall därför beaktas i planarbetet. Det öppna landskapet och allén har tidigare behandlats under egna rubriker.

Såsom markägare skötte Rydahls Manufaktur AB samtliga "grönområden" inom samhället. En liten park anlades mitt emot affären. Denna har under senare år starkt förfallit och är i behov av upprustning.

Strandområdena utefter Viskan sköttes av bolagets personal. De hade en parkliknande karaktär och var en viktig del av industrimiljön. På senare år har skötseln eftersatts varför områdena vuxit igen och förbuskats. De områden som här avses är hamnområdet (V), stranden nedanför gamla fabriken (Q) och den smala landremsan mellan Boråsvägen och Viskan (betecknad med NATUR på plankartan).

Området norr och väster om "nya fabriken" utgör en viktig vegetationsskärm mot bostadsbebyggelsen och grusplanen. Här finns resterna av allén upp mot "Oxalagården" och ett antal stamträd som bör bibehållas. (Området är markerat som PARK på plankartan.)

Närmare anvisningar om hur underhållet skall genomföras finns i den skötselplan som biläggs planen.

I planbestämmelserna har lovplikten utökats till att omfatta trädfällning för dessa områden. Vid lovprövningen skall skötselplanen vara vägledande och ge underlag för rekommendationer.

För skötseln av allmänplatsmark ansvarar Rydals vägförening respektive vägverket. För övrig mark ansvarar fastighetsägaren.

Gemensamhetsanläggningar

Fyra stycken gemensamhetsanläggningar föreslås inrättas för gemensamma tillfartsvägar dels vid Hemgården, vilken berör fastigheterna Rydal 1:11, 1:12 och 19:23, dels söder om Rydal 5:1, vilken berör de föreslagna områdena för bostäder/vård resp föreningsverksamhet, dels på fastigheten Rydal 2:15 där anläggningen även berör föreslaget område för bostad och handel samt dels mellan Rydals museum och nya fabriken, vilken berör fastigheterna Rydal 2:11 och 2:33 samt en eventuell avstyckning av P-området på Rydal 2:11.

Uppvärmning

Målsättning

För att minska växthuseffekten och förslurningen av mark och vatten har kommunen i Agenda 21 angett som mål att energiförbrukningen/värmeprduktionen i kommunala förbränningsanläggningar år 2000 ska till minst 50 % täckas av biobränsle. Användningen av fossila bränslen (olja) skall år 2020 helt ha upphört.

Från andra anläggningar i kommunen skall förbrukningen från 1990 till 2010 ej öka för att där- efter succesivt halveras till år 2020.

Nuvarande förhållanden

Bebyggelsen inom hela planområdet beräknas grovt ha ett värmebehov på 3-4000 megawatt-timmar (MWh)/år, inklusive villabebyggelsen.

Inom planområdet finns ett antal större panncentraler dels i Marks Bostads AB:s bostadsfastigheter dels vid museet, i Spinnaren och i f d skolan. Energibehovet för de fastigheter som idag uppvärms via dessa beräknas till 3000 MWh.

I panncentralen vid museet finns en oljepanna som 1993-94 kompletterades med en panna för biobränsle. Kapaciteten är idag 580 respektive 1000 kilowatt (kW).

Övriga panncentraler eldas idag med olja.

Projektering av en värmekulvert pågår för att i första hand ersätta två panncentraler i MBAB:s fastigheter. Kulverten avses dock på sikt förlängas norrut och ansluta ytterligare en central i MBAB:s bostadsbestånd samt f d skolan.

Eventuell tillkommande bebyggelse

I planförslaget har ytterligare byggrätter utlagts för kompletterande bebyggelse för bostäder, servicebostäder, handel och industri. Våningsytan blir maximalt ca 2800 m² för bostäder/handel och 1200-3000 m² för industri.

Vid projekteringen av värmekulverten bör hänsyn till detta tas.

Övrig befintlig bebyggelse

Vid aktuella pannbyten i befintlig bebyggelse i övrigt inom hela samhället bör en övergång till miljöriktig energiteknik genomföras. Exempel på sådan teknik är pelletspanna, miljögodkänd vedpanna med ackumulatortank och solvärme.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Utökad lovplikt

Enligt plan och bygglagen får, genom bestämmelser i detaljplan, bygglovplikten utökas. För att säkerställa kulturhistoriska, och miljömässiga värden finns dessutom utökade möjligheter till reglering av bygglovplikten. Det område som omfattas av detaljplanen är av riksintresse för kulturvården och innehåller tre stycken byggnadsminnen. Området har därför sådana kulturvärden att en utökning av bygglovplikten är motiverad.

Omfärgning av byggnader

Inom område med detaljplan krävs bygglov för omfärgning av byggnader. Undantag gäller för en- och tvåbostadshus.

Den ljusa färgsättningen av bostadshusen i Rydal är en viktig del av den kulturhistoriska miljön. Det finns därför anledning att utöka bygglovplikten för omfärgning av fasad till att även omfatta en- och tvåbostadshus med komplementbyggnader. En bestämmelse om detta införs i planen.

Rivning av byggnader

Inom detaljplan krävs normalt lov för att riva byggnader. Undantag har gjorts för sådana byggnader som får uppföras utan bygglov. I Rydal finns ett antal äldre ekonomibyggnader som utgör en betydelsefull del av den historiska miljön. En planbestämmelse införs som utökar lovplikten till att även omfatta rivning av sådana byggnader som kan uppföras utan bygglov.

Trädfällning och skogsplantering

I den historiska miljön har träden en stor betydelse. Detta gäller främst de anlagda alléerna. En skötselplan har också upprättats som beskriver hur de olika delområdena i Rydal skall hanteras. Planen omfattar såväl allmän platsmark som kvartersmark i privat ägo. För att ge skötselplanen en styrning har en bestämmelse införts om att lov krävs för trädfällning.

Tidigare i beskrivningen har redogjorts för betydelsen av det öppna landskapet runt samhället. På plankartan har också angivits vilka partier som skall hållas öppna. I linje härmed har en bestämmelse införts som utökar lovplikten till att också omfatta skogsplantering.

Underhåll av byggnader

För äldre och värdefulla byggnader är det av vikt att underhållet avpassas till den äldre byggtekniken. Vid utbyte av snickeridetaler, fönster, dörrar och andra byggdetaljer är det av stor vikt att den tidstypiska utformningen bibehålles eller återställs. Kunskapen om detta finns på stadsarkitektkontoret och läns museet. Innan underhållsarbetena påbörjas bör därför möjligheten finnas att ge råd och anvisningar för arbetets utförande. Bestämmelser har införts om lovplikt för utvändiga underhållsarbeten.

REVIDERINGAR

Planbeskrivningen har kompletterats med, på:

- sid B 7: kommunstyrelsens beslut angående skötselplanen
- sid B 43: 2 stycket under "gång- och cykeltrafik" har kompletterats med en ny mening:
"På grund av låg utrymmesstandard bör inte mopedtrafik medges på gång- och cykelbanan".
- "gångbro" har ändrats till "gång- och cykelbro"
- sid B 44: ytterligare en gemensamhetsanläggning till förmån för fastigheterna Rydal 2:11, 2:33 och P-området har införts.
- ett nytt avsnitt angående "uppvärmning" har införts

Plankartorna har ändrats enligt nedan:

- u-område för värmekulvert har införts på fastigheterna Rydal 2:11, 2:15 och 2:16.
- u-området på Rydal 2:13 har utvidgats.
- planbestämmelsen "gång" har ändrats till "gång- och cykel".
- bestämmelse har införts på gång- och cykelbron.
- gemensamhetsanläggning har införts på Rydal 2:11 enligt ovan.
- användningsgränsen mellan Q- och P-områdena har ändrats vid vändzonen (Rydal 2:11).
- y-området har slopats söder om Q-området på Rydal 2:11.

Detaljplan för

● **RYDAL**, öster om Viskan

Rydal 2:3 m fl

● **Marks kommun, Älvsborgs län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

● Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

Kinna 1996-09-18, Reviderad 1997-02-19

●
Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom Mats Norén. Revideringarna har utförts av Birgitta Ternström. Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret

Gatukontoret

Lantmäteriet

Miljökontoret

Kulturkansliet

1 INLEDNING

Detaljplanens syfte är dels att skapa skydd och underhåll av den unika kulturmiljön och dels ge förutsättningar för en vitalisering och utveckling av samhället.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen bifogas planförslaget som antas av kommunfullmäktige.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Rydals vägförening ska vara huvudman för *allmän platsmark* inom planområdet.

För *länsväg 610* och gångvägen utmed denna svarar Vägverket såsom väghållare.

För åtgärder inom *kvartersmarken* svarar respektive markägare.

För *elförsörjningen* svarar Vattenfall Sjuhärad medan Telia AB svarar för teleförsörjningen.

Vatten- och avloppsförsörjningen faller inom kommunens verksamhetsområde.

Tidplan

Planförslaget har upprättats efter program godkänt av kommunstyrelsen 1993-11-02.

Detaljplanen beräknas bli antagen 2:a kvartalet 1997.

Efter det planen vunnit laga kraft har bebyggelsen ett lagstadgat skydd och en utökad bygglovsplikt, vilket är huvudsyftet med planen.

Genomförandetid

Planens syfte att ge den kulturhistoriskt värdefulla miljön ett långsiktigt och varaktigt skydd motiverar i sig en lång genomförandetid.

De åtgärder som föreslås i planen för att restaurera miljön, såsom allén, parken mm, kräver ekonomiska insatser som inte omedelbart finns tillgängliga. Även detta motiverar en lång genomförandetid.

I planen har genomförandetiden angivits till 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

3 FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

Flera fastigheter ligger till mindre delar på allmänplatsmark (gatumark). Finns intresse av reglering kan fastighetsägaren begära detta genom ansökan om förrättning hos fastighetsbildningsmyndigheten.

Utvidgning av fastigheten *Rydal 1:3* sker genom fastighetsreglering från *Rydal 2:1*.

Ansökan om förrättning görs av fastighetsägaren.

De i planen föreslagna *P-områdena* kan avstyckas från dels *Rydal 2:3* dels *Rydal 2:11*.

När området för *bostäder/vård (BD)* blir aktuellt att bebygga kan fastighetsbildning ske genom avstyckning. En gemensamhetsanläggning bildas samtidigt för gemensam infart där fastigheten Rydal 5:1 också berörs.

Ansökan om förrättning görs av fastighetsägaren.

Fastigheten Rydal 19:22 utvidgas att omfatta uppfarten från Boråsvägen med del av Rydal 2:3. Ansökan om fastighetsreglering görs av fastighetsägaren.

Utvidgning av fastigheten Rydal 1:11 (*Hemgården*) att omfatta området norr om uppfartsvägen med källare. Utvidgningen sker genom fastighetsreglering från Rydal 2:3, varvid även gemensamhetsanläggning bildas för tillfartsväg till fastigheterna Rydal 1:11, 1:12 och 19:23. Ansökan om förrättning görs av berörda fastighetsägare.

Område för *bostad och handel (BH)* avstyckas från fastigheten Rydal 2:15. På den avstyckade fastigheten bildas en anläggning för gemensam tillfartsväg.

Ansökan om fastighetsbildning görs av fastighetsägaren.

Mellan fastigheterna Rydal 19:6 och 19:2 ligger en remsa av Rydal 2:3. Denna tillföres lämpligen Rydal 19:2 genom fastighetsreglering.

Ansökan om fastighetsbildning görs av fastighetsägaren till Rydal 19:2.

Utvidgning av fastigheten Rydal 2:33 att omfatta området mellan nuvarande fastighetsgräns i öster och GC-banan, del av Rydal 2:3, sker genom fastighetsreglering.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs av ägaren till Rydal 2:33.

Befintlig *telekabel* inom området bör genom Telias försorg säkerställas genom ledningsrätt alternativt upprättande av nyttjanderättsavtal.

Inom fastigheten Rydal 2:11 kan en gemensamhetsanläggning bildas för gemensam tillfart till förmån för fastigheterna Rydal 2:11 och 2:33 samt eventuell avstyckning av P-området på Rydal 2:11.

Ansökan om förrättning kan göras av endera berörd fastighetsägare.

Rätten att anlägga och bibehålla allmänna VA-ledningar samt värmekulvert från panncentralen på fastigheten Rydal 2:11, inom *u-områden* ska tryggas med ledningsrätt eller servitut.

Ansökan om förrättning görs av kommunen respektive Marks Värme AB..

Marken vid de två inom planområdet belägna *nätstationerna (E₁)* kan avstyckas från kommunens fastighet Rydal 2:3 eller upplåtas med servitutsrätt.

Ansökan om förrättning görs av Vattenfall Sjuhärad.

Frågan om förrättning eller beslut enligt lagen om enskilda vägar för ändring av Rydals vägförenings vägar skall tas upp när pågående utredningar om framtida principer för väghållningen i Rydal genomförts av kommunen.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan erfordras inte.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Gator och vägar

Gatunätet inom planområdet är redan utbyggt.

Busshållplatser

Busshållplatsen vid "Nya Fabriken" byggs om i samband med gång- och cykelbanan. Vändslingan för bussarna mitt emot affären är för snäv. Kommunen undersöker möjligheten till ombyggnad och en förbättring av anslutningen Strömvägen-Boråsvägen.

Gång- och cykelvägar

En återuppbyggnad av gång- och cykelbron över Viskan är önskvärd för att underlätta de interna kommunikationerna och minska biltransporterna, samt ge en trafiksäkrare miljö för främst de yngre.

En bro har tidigare funnits här. Den revs för ca 15 år sedan. Någon ny vattendom för en bro bedöms inte vara erforderlig. Planen medger ett återuppförande.

Gång- och cykelbanan utefter Boråsvägen har ur angelägenhetsgrad uppdelats i tre etapper:

1. Den centrala delen från stenmagasinet till Wessmanska huset är trafiksäkerhetsmässigt den viktigaste och bör komma till stånd. Åtgärderna som föreslås föranleds av såväl bristande underhåll som behov av en förbättrad standard.
2. Sträckan från föreningshuset fram till stenmagasinet. Behov finns i dag av en utökning av den befintliga trottoaren för att rymma både cyklister och gående. Även här är underhållet eftersatt.
Senast vid återuppförandet av bron bör upprustning ske.
3. Sträckan från Wessmanska huset är den minst angelägna, men också den billigaste.
Om undervisningen i den gamla skolbyggnaden återupptas blir utbyggnaden aktuell.

Ansvar för trafiksäkerheten utefter Boråsvägen åvilar vägverket som väghållare.

Ledningar

Vissa kompletteringar av VA-nätet behövs för att nå samtliga fastigheter inom planområdet. Nya Fabriken leder i dag sitt avlopp genom gamla fabriksbyggnaden till en gemensam förbindelsepunkt. Kommunen kan vid behov anvisa ny förbindelsepunkt. Pumpning av avloppsvattnet kan då bli aktuellt.

Anslutning till kommunens VA-anläggning sker efter ansökan från fastighetsägaren.

Parkering

Huvudinriktningen är att fastighetsägaren anlägger erforderligt antal parkeringsplatser på den egna fastigheten.

För museet och den utökning av verksamheten som planeras i byggnaden finns tillräckliga parkeringsytor tillgängliga på grus- och bandyplanen norr om fabriksbyggnaden.

Framför "Oxalagården" finns en grusplan som i planen avsatts för parkeringsändamål. Området ägs av kommunen och kan utnyttjas för parkeringsköp av intilliggande fastigheter om behov skulle uppstå.

Allén

Upprustningen av allén är en viktig del av det kulturhistoriska restaureringsarbetet.

Den västra sidan av allén är i huvudsak belägen på gatumark.

Allén kompletteras här och de äldre träden i dålig kondition, byts succesivt ut mot nya enligt den restaureringsutredning som bifogas planen.

Den östra delen av allén är utefter hela sin längd belägen på kvartersmark (enskilda tomter). Här har i planen införts en bestämmelse som ålägger fastighetsägaren att vidmakthålla och vårda de träd som ingår i allén. Kommunen kommer att, genom sin parkavdelning, ge råd och anvisningar om lämpliga åtgärder.

Vägverket är väghållare för Boråsvägen vilket också innefattar att allén skall vidmakthållas på ett sätt som kan accepteras av de kulturvårdande myndigheterna. För att säkerställa att myndigheterna på ett tidigt stadium får kännedom om de åtgärder som planeras har lovplikt införts för träd-fällning i allén.

Servitut

Officialservitut finns på nedanstående fastigheter av varierande slag:

Rydal 1:15 till förmån för Rydal 2:3 avseende dels vattenuttag dels ställverk och brytare i kraftstationen

Rydal 2:3 till förmån för dels Rydal 5:1 avseende vatten-, avlopps- och ljusledning samt väg, dels fastigheterna Rydal 19:9-10, 19:12-15, 19:17-20 och 19:22 avseende väg

Rydal 19:11 till förmån för Rydal 19:5 avseende väg

Rydal 19:14-17 till förmån för Rydal 2:3 avseende vatten-, avlopps- och elledning

Avtalsservitut finns på nedanstående fastigheter av varierande slag:

Rydal 1:3, 1:15, 2:1 och 2:3 till förmån för fastigheterna Borås Lundsberg 2:9, Rydboholm 14:1, Borås Skrapered 1:8, 2:1 samt Ulricehamn Ving 4:8 avseende vattenreglering

Rydal 1:3, 1:5 och 2:1 till förmån för Rydal 7:2 avseende vatten- och avloppsledning

Rydal 1:3, 2:1, 2:11 och 2:14-16 till förmån för Generatoren 8 avseende kraftledning och transformatorstation

Rydal 1:11 till förmån för Rydal 2:3 avseende väg

Rydal 1:11, 2:3 till förmån för Rydal 4:40 avseende spillvattenledning

Nyttjanderätt finns dels på Rydal 1:5, 1:8-10, 1:13, 2:1, 2:3 samt 2:13-16 avseende tele dels på Rydal 2:1 avseende jakt.

Nyttjanderättsavtal bör även inrättas som skydd för telekablar på fastigheterna Rydal 1:15 och 19:13.

5 EKONOMISKA FRÅGOR

De åtgärder som erfordras för att restaurera och vidmakthålla de kulturhistoriska värdena i Rydal har redovisats i planbeskrivningen. Ansvarsfördelningen för dessa åtgärder framgår av genomförandebeskrivningen här ovan.

Kommunens kostnader för olika åtgärder enligt ovan har kalkylerats och det ekonomiska utfallet redovisas nedan (tusental kronor).

PLANENS EKONOMISKA UTFALL I SAMMANDRAG

Rydal, öster om Viskan

Värden redovisas i tusental kronor

SAMMANSTÄLLNING EXKL. VATTEN OCH AVLOPP**Kostnader**

Mark	0
Gata inkl. belysning	500
Grönytor	380
Administration	170
Övrigt	0
Räntor	44
Summa kostnader:	1094

Intäkter

Tomtförsäljning	0
Exploateringsersättning	0
Gatukostnadsersättning	0
Summa intäkter	0

Netto skattekollektivet	-1094
--------------------------------	--------------

VATTEN OCH AVLOPP

Kostnader va-kollektivet	289
Intäkter va	850
Netto va-kollektivet	561

6 REVIDERINGAR

Genomförandebeskrivningen har ändrats och kompletterats avseende:

- sid G 3: Texten i 6:e stycket angående telekabel har hänförts till nytt stycke med ändrad lydelse.
 Nytt stycke har införts angående gemensamhetsanläggning till förmån för fastigheterna Rydal 2:11, 2:33 och P-området.
 Tidigare 7:e stycket har kompletterats avseende u-områden för värmekulvert.
- sid G 4: Under rubriken "gång- och cykelvägar" har 2:a meningen angående finansieringen av bron samt sista meningen "när finansieringen lösts", har utgått.
- sid G 5: Under rubriken "servitut", sista meningen "samt för 2:33 i anslutning till utvidgning av densamma" har utgått.
 "Ekonomiska frågor" 2:a stycket har ersatts med:
 Kommunens kostnader för olika åtgärder enligt ovan har kalkylerats och det ekonomiska utfallet redovisas nedan (tusental kronor).
 Kalkylen har infogats.