

Detaljplan för

Del av Rydal 7:2

Rydal, Marks kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning



Upprättad 2016-10-05

Reviderad 2018-03-07

Planarkitekt, Hani Alsayah

Bygg och miljökontoret, Marks kommun

Laga kraft 2018-05-07

Tillhörande handlingar

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta med bestämmelser i skala 1:500.

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning. (Detta dokument)

Granskningsutlåtande 2018-02-23

Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:500, upprättad 2017 av Lars Kjellgren, Marks kommun.

Fastighetsförteckning

INNEHÅLL

INLEDNING	4
Detaljplaneprocessen	4
Information	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata.....	5
.....	5
Tidigare ställningstaganden	5
Lagskyddade intressen	5
Tidigare ställningstaganden	5
Lagskyddade intressen	5
Översiktsplaner	6
Detaljplaner.....	6
Planbesked	6
Förutsättningar	7
Vägar och trafik	9
Teknisk försörjning	10
Risker och störningar.....	10
Förslag	11
Vägar och trafik	11
Gång- och cykelvägar	12
Parkering och angöring.....	12
Teknisk försörjning	12
Risker och störningar.....	12
Miljökonsekvenser	13
Behovsbedömning Miljöbedömning	13
Genomförandebeskrivning.....	13
Organisatoriska frågor.....	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Tekniska frågor	14
Ekonomiska frågor.....	15

INLEDNING

Rydal är en tätort som ligger nordost om Kinna. Orten kännetecknas av byggnader från 1850-talet och framåt då orten var känd för sin textilverksamhet med spinner och förläggargårdar. Många av byggnaderna finns kvar i gamla delen av orten, vilket ger Rydal en särpräglad bruksortskaraktär.

För Rydal gäller riktlinjer från fördjupad översiktsplan – Centralorten Kinna, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-26.

Detaljplaneprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden, normalt sett finns det möjlighet för sakägare, myndigheter och kommunens förvaltningar att lämna synpunkter i samråds- och granskningsskedet. Denna plan prövas med **standardförfarande** enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och därmed gäller följande process för arbetet:



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Marks kommuns hemsida:

<http://www.mark.se/bygga-och-bo/samhallsplanering/>

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:500 finns på Bygg- och miljökontoret, adress: Mor Kerstins väg 13, 511 80 Kinna.

Information om planförslaget lämnas av:

Hani Alsayah, Byggenheten, telefon 0320 21 70 40

Planens syfte och huvuddrag

Denna detaljplan syftar huvudsakligen till att i befintlig byggnad tillåta pågående verksamheter som bilverkstad och försäljning av bilar och husbilar. Gällande plan tillåter inte verksamhetsändamål. Planens syfte är också att säkerställa de kulturhistoriska värden som finns på fastigheten.

Plandata

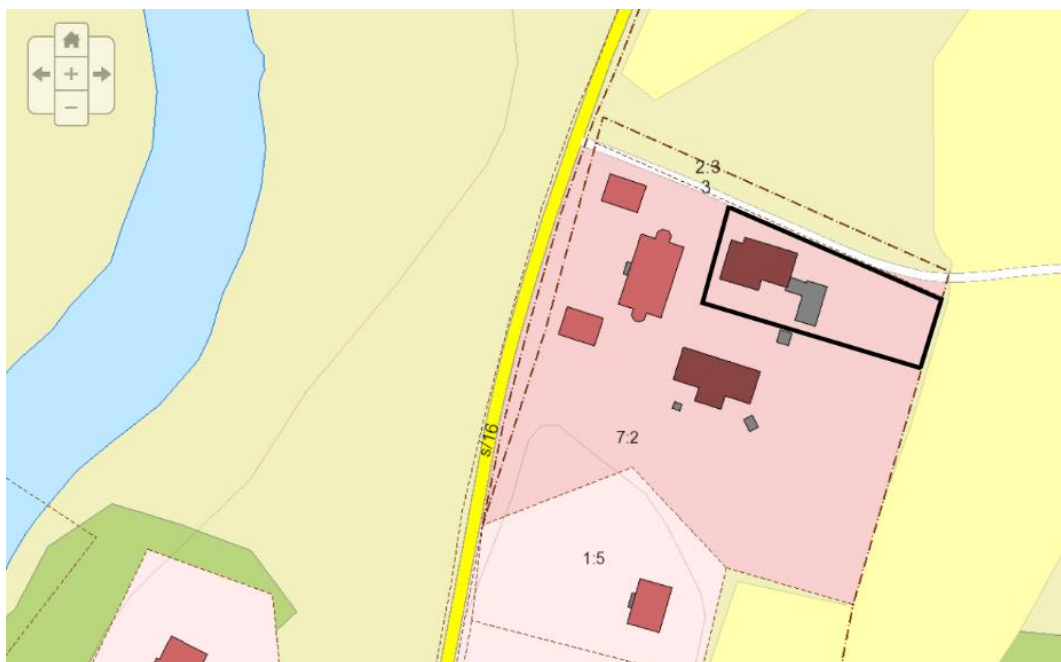
Läge och areal

Planområdet består av en del av fastigheten Rydal 7:2.

Planområdet är beläget i norra delen av Rydal, öster om Viskan och. Planområdet är i sin helhet cirka 1800 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Rydal 7:2 ägs av en privat markägare.



Figur 1: Planområdets (markerat med svart) lokalisering i Rydal.

Tidigare ställningstaganden

Lagskyddade intressen

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård (beslutat 1987-11-05, reviderat 1996-08-27). Motiveringen för riksintresset är att bruks- och industrimiljön kring Rydals bomullsspinneri är av stor betydelse för förståelsen av industrialismens genombrott och textilindustrins utveckling under 1800–1900-talet.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Översiktsplaner

För planområdet gäller riktlinjer från fördjupad del av översiktsplan för Marks kommun 1990-06-26. Fastigheten i den fördjupade översiktsplanen är utpekad för allmänt ändamål samt att området pekas ut som bevarandeområde för kulturminnesvård.

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av en gällande detaljplan upprättad 1996-09-18 och reviderad 1997-02-19. Detaljplanen omfattar även omgivande fastigheter. Gällande användning för planområdet är SB – skola, daghem och bostäder som får inredas på övervåningen. Delar av planområdet omfattas också av q-bestämmelser som innebär att ny bebyggelse ska anpassas till den kulturhistoriska miljön samt att byggnadens karaktär ska bibehållas och får inte förvanskas. Byggnaderna eller del av byggnaderna får inte rivas. Viss ombyggnad kan tillåtas invändigt.

Planbesked

Positivt planbesked meddelades av Plan- och byggnadsnämnden 2016-03-16 § 23.

Förutsättningar

Bebyggelseområden

Rydal ligger nordost om Kinna längs Boråsvägen. Genom sina byggnader representerar Rydal en samhällsutveckling starkt styrd av spinneriverksamheten som präglat orten sedan mitten på 1800-talet. Tillsammans med omgivande jordbruksmark är Viskan som rinner genom orten också karakteristisk för Rydal.

Verksamhet

Verksamheten inom planområdet bedrivs av Rydals Bil. Det är en småskalig verksamhet som utför bilreparationer och försäljning av nya samt begagnad bilar och husbilar. Det finns inget avlopp i lokalerna där reparationerna utförs, ingen olja hanteras i lokalerna utan den hämtas och ingen omlackering utförs.

Mark och vegetation

Planområdet domineras av Rydals bil med tillhörande parkering och upplagsplats för däck. Resten av fastigheten (söder och väster om planområdet) omfattas av ytterligare fyra byggnader med bostäder, kontor samt en förskola. I övrigt omges planområdet av jordbruksmark.

Naturmiljö och landskapsbild

Planområdet ligger ca 150 meter öster om Viskan och precis öster om Boråsvägen. Samtliga omgivande fastigheter består av jordbruksmark i ett böljande jordbrukslandskap.



Figur 2: Planområdet med omgivningar

Kulturmiljö



Figur 3: Rydals tidigare gymnastiksal där bilverkstaden Rydals bil bedriver verksamhet idag

Planområdet ligger inom ett område som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram som kulturhistoriskt värdefullt. Samma område utgör riksintresse för kulturmiljö-vården (KP 64 Rydal).

På fastigheten Rydal 7:2 har det tidigare funnits en skola. Skolhuset är idag bostäder. På den del av Rydal 7:2 som detaljplanen omfattar utgör Rydals skolas tidigare gymnastik- och slöjdsal, som tillkom 1960. Det är en vit, putsad suterrängbyggnad, med stora fönsterpartier av typiskt 1960-talssnitt som upptar större delen av fasaden mot norr. Denna tillbyggnad visar på behovet av utbyggnad till följd av expansion under en del av skolans, fabriken och ortens historia innan textilkrisen orsakade nedläggning av Rydal. Idag inrymmer den tidigare gymnastiksalen den aktuella verksamheten Rydals Bil.

Idag finns det en till mindre byggnad som hör till verkstaden (se figur 4). På platsen för den tillbyggda verkstadsdelen ledde tidigare en trappa från skolgården ner till en anslutande garagebyggnad, troligen uppförd samtidigt som gymnastikbyggnaden (1959–69) och den andra skolbyggnaden på motstående sida (skymtar bakom garagebyggnaden i figur 3), och som samtliga skapade, avgränsade och ramade in skolgården. Idag har tillbyggnaden till viss del byggts om. Nuvarande utseende illustreras i figur 5.

Enligt den kulturhistoriska skolinventeringen som utfördes 2015 är Rydals skola utpekad som kulturhistoriskt värdefull och kommer att ingå i kommunens reviderade kulturmiljöprogram.

Det finns inga registrerade fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.



Figur 4: Rydals skolas gymnastiksal (Rydals Bil) med anslutande tillbyggnad (2010).



Figur 5: Rydals skolas gymnastiksal (Rydals Bil) med anslutande tillbyggnad (2016).

Vägar och trafik

Biltrafik

Planområdet nås med bil från Boråsvägen. Förbi planområdet är hastigheten på vägen begränsad till 50 km/h. Boråsvägen trafikhålles av Trafikverket. Vid den senaste trafikräkningen (2014-09-08) uppmättes Årsmedeldygnstrafik (ÅDT) till ca 1500 fordon/dygn.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 500 meter ifrån närmaste busshållplats, Spinnaren Rydal, där buss 305 från Kinna till Svaneholm går. Bussen går 9 dubbelturer per dag.

Gång- och cykelvägar

Längs Boråsvägen i anslutning till planområdet finns det inte tillgång till gång- och cykelväg.

Parkering och angöring

Idag finns det ca 15-20st parkeringsplatser inom planområdet i anslutning till Rydals Bils verksamhetslokal.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten samt har gemensam vatten- och avloppsförsörjning med resten av fastigheten Rydal 7:2.

Verksamheten Rydals bil har inget industriavlopp utan endast hushållsavlopp från kök och toaletter.

Risker och störningar

Geotekniska förhållanden

Det förekommer inga extraordinära geotekniska förhållanden i området. Inom planområdet förekommer jordarten isälvssediment och precis norr om planområdet förekommer kärrtorv.

Buller

Planområdet utsätts för buller från Boråsvägen. Detta påverkar inte möjligheten att bedriva verksamheten. I och med att antalet fordon per dygn är så få har ingen bullerutredning gjorts.

Verksamheten som Rydals bil bedriver bedöms inte orsaka höga bullernivåer utanför verksamhetslokalerna.

Drygt 560 meter öster om planområdet finns det flera skjutbanor. Denna verksamhet orsakar buller. Detta buller bedöms dock inte påverka möjligheten att bedriva verksamheten.

Utsläpp

Eftersom Rydals bil inte hanterar olja utan hämtning beställs vid behov och eftersom inte omlackering inte utförs är utsläppsriskerna från verksamheten mycket små. Därmed bedöms påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten vara mycket liten.

Förslag

Verksamhet

Planförslaget medger markanvändningen (KHZ) kontor, detaljhandel, och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

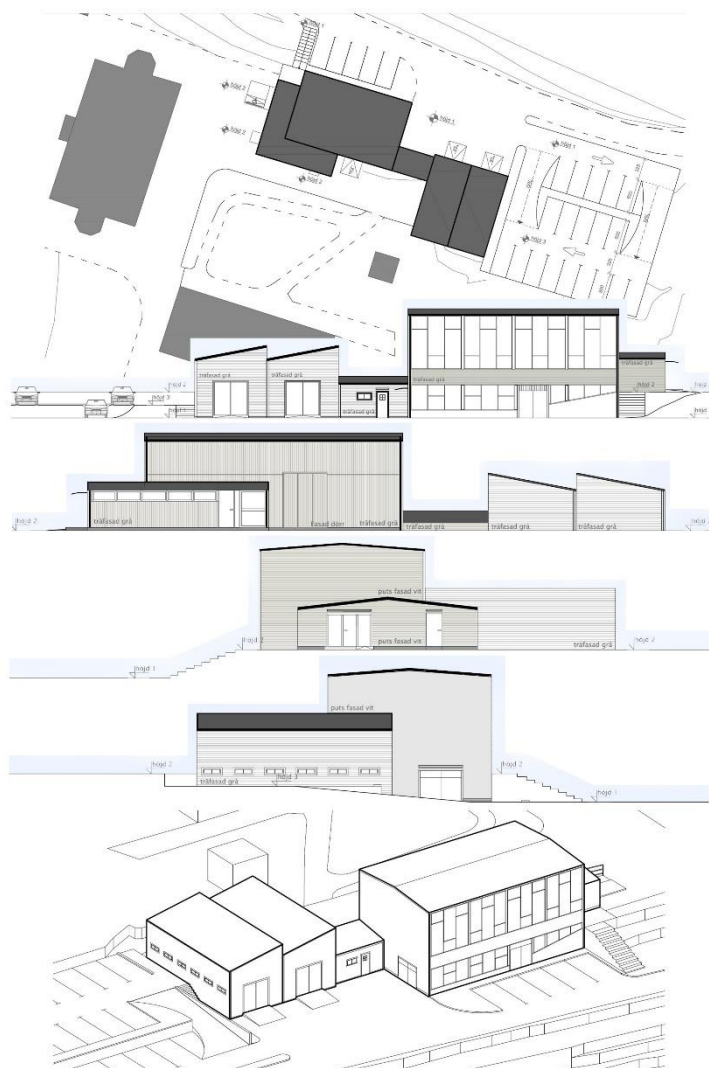
Förslaget till nya planerade objekt och situationsplanen

En planerad byggnad som ska kopieras från befintlig tillbyggnad och anpassas till, kommer att byggas och användas till verkstaden. Ritningarna till höger (figur 6) visar hur parkeringen och den ny tillbyggnad kommer att lösas i kvartersmarken.

Kulturmiljö

En del av planområdet gäller idag q₂ bestämmelsen i befintlig detaljplan 1997-05-21 som innebär att ny bebyggelse skall anpassas till kulturhistoriska miljön, men den befintliga tillbyggnaden har redan ändrats under tiden.

För att fortsätta skydda planområdets karaktär har detta planförslag bestämmelsen q₁ för byggnaden som utgör den gamla gymnastiksalen. Detta innebär att byggnadens karaktär, befintliga detaljer som fasadmateriäl, takfall och fönster ska bevaras.



Figur 6: fasaderna och situationsplanen.

Vägar och trafik

Biltrafik

Planområdet ansluts till Boråsvägen via en gata norr om fastigheten. Befintlig infrastruktur kan användas. Detaljplanen kräver ingen ytterligare utbyggnad.

Detaljplanen medger ingen större nybyggnation. Detaljplanen bedöms därmed inte påverka trafikmängden på Boråsvägen.

Gång- och cykelvägar

I kommunens trafiksäkerhetsplan föreslås en gång-, cykel- och mopedväg längs Boråsvägen genom hela Rydal, inklusive i anslutning till planområdet. Tidplan för genomförande finns inte i trafiksäkerhetsplanen.

Parkering och angöring

Parkeringsplatser ska lösas inom kvarteretsmarken enligt detaljplanen och illustrationskartan. Enligt bestämmelsen i detaljplanen får del av marken som avgränsar förskola- och bostadsområde ej användas som parkering.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet kommer även i fortsättningen vara ansluten till befintligt kommunalt vatten- och spillvattennät.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och avvattningen fungerar bra idag. Då detaljplanen endast tillåter begränsad ytterligare byggrätt och att aktuell mark för ny byggrätt redan är hårdgjord har bedömningen gjorts att en dagvattenutredning inte är nödvändig. Antalet parkeringsplatser understiger dessutom 25 st. Enligt de kommunala riktlinjer för dagvatten som håller på att upprättas är föroreningshalten från en sådan parkering låg och därmed behövs ingen oljeavskiljare.

Risker och störningar

Geotekniska förhållanden

Största delen av detaljplanen är befintliga byggnation som står kvar från 1960 talet, och det fanns inget geoproblem under tiden.

En stabilitetsundersökning har utförts 1996-03-27 av Öhman & Öhman AB, Varberg, på del av fastigheten Rydal 2:3. Det finns inga stabilitetsproblem inom undersökningsområde enligt undersökningsresultatet. Undersökningsområdet ligger cirka 120 meter sydväst om planområdet, och det är närmare än planområdet till Viskan. Planområdet har samma jordartsförhållande som undersökningsområdet. Planområdet angränsas av ett stort platt område i norr med lite höjdskillnad mellan områdena.

På grund av ovan beskrivna förutsättningar görs bedömning att det inte finns någon geoteknisk risk på planområdet.

Buller

Eventuella tillskott av trafik med anledning av Rydals Bils verksamhet bedöms inte påverka trafikmängden så mycket att omgivande bostäder påverkas negativt.

Verksamheten som Rydals bil bedriver bedöms inte påverka nivåerna för omgivningsbuller utanför verksamhetslokalerna negativt.

Utsläpp

Ändring av verksamhet till att få större omgivningspåverkan än bilverkstaden medges inte enligt planens bestämmelse Z. Därmed görs bedömningen att påverkan på grund av utsläpp inte blir större och påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten i Viskan bedöms inte påverkas negativt.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning Miljöbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den aktuella detaljplanen. En miljöbedömning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan grundat på följande förutsättningar:

- Natura 2000 berörs inte.
- Planen ger inga förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Planen är liten och på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.
- Verksamheter som enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Genomförandebeskrivning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Genomförandebeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan ska fungera som vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser.

Organisatoriska frågor

Samråd genomförs under fjärde kvartalet 2016. Antagande avses ske under andra kvartalet 2017 så att detaljplanen bör kunna vinna laga kraft under andra kvartalet 2017.

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för eventuell skada som detta medför.

Exploatören kommer att förvärva detaljplaneområdet i samband med att planen vinner laga kraft. Någon allmän plats finns inte i planen. Ett avtal skall träffas mellan befintlig fastighetsägare och exploatören före planens antagande. I avtalet regleras ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande närmare avseende fastighetsbildning och reglering av rättigheter för vatten och avlopp. Avtalet skall skickas in till kommunen för godkännande så att genomförandet av detaljplanen säkerställs. Exploatören är ansvarig för utbyggnaden av kvartersmark i planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Exploatören ansvarar för att ansöka och bekosta avstyckning av detaljplaneområdet. Exploatören ansvarar för att ansöka och bekosta bildande av gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp (VA) för fastigheten.

Tekniska frågor

Fastigheten kan anslutas till befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät via ny gemensamhetsanläggning. Avloppsledningar finns i den grusade väg som löper längs fastighetens norra gräns. Spill-, avlopps- och dagvattenledningar finns på fastigheten Rydal 2:3>1 i närheten av den väg som leder mellan Rydal 7:2 och Rydal 2:3>1. Exploatören ansvarar för att dagvatten omhändertas lokalt på fastigheten eller i befintligt system och säkerställa att fastighetens utloppsvolym av dagvatten inte överskrids.

Fiber och fjärrvärme saknas. Skanova AB har en telekabel i den sydligare delen av fastigheten. Eventuell flytt av denna sker genom överenskommelse mellan exploatören och Skanova AB.

Det parkeringsbehov som fastigheten genererar, framför allt för bilar men också för cykel kommer anläggas inom kvartersmark.

Fastigheten har en registrerad adress. Inga nya gatunamn krävs i planområdet.

Ekonomiska frågor

Exploatörens kostnader:

- Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan Marks kommun och exploatören. Avtalet reglerar ansvar för arbete och kostnader mellan parterna i samband med upprättandet av detaljplanen. Planavgiften är beräknad på gällande taxa. Vid ansökan om bygglov betalar exploatören bygglovsavgift enligt gällande taxa.
- Exploatören får kostnader för avstyckning av kvartersmark. Exploatören får också kostnader för bildande av gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppssystem alternativt kostnader för anläggande av anslutningsledningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Exploatören betalar i så fall anläggningsavgift för vatten och avlopp inom området enligt vid varje tillfälle gällande fastställd taxa.

Exploatören får intäkter till följd av att kunna bedriva verksamhet inom detaljplaneområdet.

Kommunen får inga intäkter eller utgifter till följd av detaljplanen.

Nuvarande fastighetsägare får intäkter till följd av försäljning av detaljplaneområdet. Denne kan också få kostnader i och med avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning.

Medverkande tjänstemän:

Planarkitekt, Hani Alsayah

Exploateringsingenjör, Lars Lindeberg