



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utveckling vid Noresunds herrgårdsområde och golfbana med boende, tillfälligt boende och besöksanläggning. Planen syftar vidare till att möjliggöra för en mer lämplig och uppstyrd parkering, uppställnings- och campingplatser för husbilar och husvagnar, rekreationsmöjligheter och tillgänglighetsanpassning samt att kunna anordna för besöksnäringen tillhörande komplementbyggnader exempelvis maskinhall för golfbaneutrustning och servicebyggnad.

PLANFÖRFARANDE

Planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan, men handläggas med ett utökat förfarande enligt PBL 2010:900, kapitel 5 då planen inte är helt förenlig med översiktsplanen samt kan ha ett betydande intresse för allmänheten.

SAMMANFATTNING

Totalt inkom 9 yttranden under granskningsskedet.

Den i granskningen inkomna synpunkten från länsstyrelsen föranleder att en del av planområdet (kvartersmark och vattenområde för småbåtshamn samt natur med tillhörande bestämmelser) avskiljs som en separat del för att bearbetas och eventuellt ställas ut på en ny granskning. I övrigt justeras planområdet på ett par mindre punkter inför antagandet.

Kommunens ställningstagande i detta granskningsutlåtande har gjorts utifrån synpunkternas relevans för aktuellt planförslag.

SAMRÅDSSKEDET

Samrådshandlingar

Plankarta med bestämmelser och planbeskrivning godkändes av Serviceutskottet 2021-11-11 § 94.

Remiss

Samrådshandlingarna har varit ute på samråd under tiden 2021-11-15 till 2021-

12-13. Planen har skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt till berörda sakägare enligt sändlista. Handlingarna har även tillgängliggjorts för allmänheten på kommunens hemsida och hos kommunens medborgarkontor.

Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse som godkändes av Serviceutskottet 2022-08-18 § 60.

Totalt inkom 9 yttranden under samrådet. Dessa redovisas nedan.

SYNPUNKTER INKOMNA UNDER SAMRÅDSSKEDET

S1. Länsstyrelsen

2021-12-07

Råd om tillämpningen av PBL m.m.

Naturmiljö

Allén Länsstyrelsen kan konstatera att det inom planområdet finns en allé som ej är redovisad på plankartan. Alléen omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Länsstyrelsen anser att den bör markeras i kartan och skyddet för allén bör förtydligas.

Kommunens kommentar: *Inmätning av alléträd har gjorts och grundkartan har kompletterats med dessa inför granskning. Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare beskrivning av allén och det generella biotopskyddet.*

Artskydd

Inom planområdet finns det byggnader som innehåller häckande hussvala och länsstyrelsen kan konstatera att dessa kan komma att flyttas. Vidare finns det indikationer på förekomst av fladdermöss. Både påverkan från flytt av byggnader, ev. borttagande av hålträd samt ianspråktagande av habitat och belysning i området behöver utredas. Länsstyrelsen noterar att även herrgårdsbyggnaden kan komma att rivas. Även denna byggnad kan vara habitat för både hussvalor och fladdermöss. Länsstyrelsen bedömer utifrån ovanstående att en artskyddsutredning med avseende på hussvala och fladdermöss behöver genomföras.

Kommunens kommentar: *Inför granskning har kompletterande utredningar gjorts avseende hussvala och fladdermöss. Dessa beskrivs i korthet nedan och hänvisas till rapporterna för fullständig redogörelse.*

I utredning av hussvala beskrivs att vid infarten till området finns två äldre magasinsbyggnader och dessa används som lager och i dessa, samt utmed fasaden, noteras flera bon av hussvala. De håller till utmed magasinsbyggnadernas takfot och i den östra byggnaden tillåts de bygga bo inomhus. Vid inventeringen (2021 samt vid den kompletterande inventeringen 2022) noterades flera bon och många flygande hussvalor.

Rivning av magasinerna skulle kunna skada populationen lokalt. Hussvalan trivs i området idag och är uteslutande knuten till de gamla byggnaderna som finns i området. Genom att hålla byggnader öppna samt tillåta byggnation under takfot har dessa mycket bra förutsättningar i området. En eventuell flytt av magasinerna bedöms, under förutsättning att de ställs i liknande miljö med öppet område runt och inte i en tät dunge, inte påverka boendemiljön för hussvala. En eventuell flytt ska dock då ske utanför häckningsperiod.

Inventeringen av fladdermöss genomfördes genom att åtkomliga utrymmen i byggnaderna genomsöktes invändigt och utvändigt, visuellt och med hjälp av ultraljudsdetektor, för att lokalisera aktiva fladdermuskolonier. Resultatet visar att inga tecken hittades på att fladdermöss använder källarutrymmena i herrgården eller stolpboden för övervintring. Inga utvändiga spår på byggnaderna som indikerade att fladdermöss använder dem som koloniplats hittades.

Att inte en enda fladdermus registrerades under besöket var något förvånande. Dock noterades att antalet flygande insekter i området var mycket lågt trots gynnsamt väder. Möjligen är detta en del av förklaringen till resultatet tillsammans med belysning av allén, samt att skydd i form av högre vegetation saknas för fladdermössen när de ska förflytta sig mellan trädpartierna, kan möjligen ha gjort att lokalen inte längre är lämplig för t.ex. en långsamt flygande art som brunlångöra.

Den lilla mängd färskare spillning som hittades kan tyda på att åtminstone herrgårdsvinden kan användas som viloplats av jagande fladdermöss. Detta sker då sannolikt under tider då insekter förekommer i större mängd, som vid svärmingar, eller när kvällarna är mörkare än under yngelperioden i juni-juli.

Slutsatsen är att herrgårdsbyggnaden och stolpboden inte används som övervintringslokal eller koloniplats idag, men att herrgårdsvinden har fungerat som koloniplats tidigare. Byggnaderna kan ur fladdermussynpunkt rivas utan negativ påverkan på fladdermuspopulationen i området. För att helt försäkra sig om att inga fladdermöss skadas bör rivning ske under perioden oktober – mars. Detta då byggnaderna kan användas som viloplats under sommarhalvåret, men inte som övervintringslokaler.

Sammantaget bedöms planförslaget kunna genomföras utan skada på hussvala, fladdermöss eller deras livsmiljöer.

Länsstyrelsen noterar att det vid två av golfbanans dammar finns åkergröda. Länsstyrelsen anser att kommunen bör utreda och redogöra om någon av dessa dammar påverkas av detaljplanen och om i så fall åkergrödan kan komma att påverkas.

Kommunens kommentar: *Dammarna är belägna sydost om planområdet ca 500 meter ifrån närmsta planområdespunkt. Planförslaget bedöms inte ha negativ påverkan på dammarna.*

Kulturmiljö

Länsstyrelsen ser det som positivt att planen skyddar de kulturhistoriska värden som finns i flygelbyggnaderna. Länsstyrelsen ställer sig dock frågande till att byggnaderna föreslås endast kunna beläggas med svart eller grått tak. Idag förefaller taket vara belagt med betongtakpannor, ett takmaterial utan större kulturhistoriska kvaliteter som det inte finns några antikvariska skäl att bevara. Planbeskrivningen ger ingen information om byggnadernas utveckling/historia. Kulturhistoriskt kan dock både skiffer och lertegel varit möjliga takmaterial i detta område. Även utformningsbestämmelserna för nya byggnader förhindrar eventuell användning av lertegel.

Kommunens kommentar: *Planbeskrivningen har kompletterats med historisk information om byggnaderna samt har planbestämmelsen f₂ ändrats inför granskning.*

Länsstyrelsen noterar vidare att varsamhetsbestämmelsen inte inkluderar fönstersättning eller att fönstren ska ha befintlig indelning och spröjsning, ett karaktärsdrag som lämpligen också kunde omfattas. Länsstyrelsen noterar att planbeskrivningen inte ger någon vägledning till varför herrgårdsbyggnaden är i så dåligt skick att den föreslås ersättas av ny byggnad. Planen innebär att kommunen avstår från att skydda en byggnad som uppenbart har vissa kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör kompletteras med en kort redogörelse för de undersökningar/besiktningar som ger vid handen att huvudbyggnaden är bortom räddning. Kommunen bör även redovisa om byggnaden är en sådan byggnad som redan idag omfattas av förvanskningsskydd enligt 8 kap. 13 § PBL.

Kommunens kommentar: *Varsamhetsbestämmelsen (k₁) har ändrats inför granskning.*

Huvudbyggnaden har inte underhållits på flera år och därför blivit i sämre och sämre skick. Inför granskning har en statusbesiktning av huvudbyggnaden genomförts och lyfts in i planbeskrivningen. I utlåtandet från statusbesiktningen kan utläsas att det vore såväl tekniskt som ekonomiskt svårt att kunna genomföra en ombyggnation enligt moderna byggkrav (Boverkets byggregler) med de kulturhistoriska värdena återställda. Kommunen har sedan tidigare gjort bedömningen att huvudbyggnaden inte omfattas av förvanskningsskydd då huvudbyggnaden i gällande detaljplan inte omfattas av vare sig skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Vad gäller placering av ny bostadsbebyggelse så noterar Länsstyrelsen att de planerade tomterna bakom herrgårdsbyggnaden löser upp den hierarki som idag finns på området. Huvudbyggnaden utgör idag fond med en tydlig framsida men planförslaget skulle innebära att huvudbyggnaden placeras som ett nav i mitten. Detta kan medföra att en ny byggnad på platsen gestaltas utan tydlig fram- och baksida. Avläsbarheten av områdets historia kan komma att försvåras. Planhandlingarna innehåller ingen information om alternativa placeringar har utretts.

Kommunens kommentar: *Kommunen bedömer att föreslagna planbestämmelser och tillhörande beskrivning tydliggjort att huvudbyggnad fortsatt ska vara den dominanta inom herrgårdsmiljön. Möjlighet till tillbyggnad mot väster/vattnet tydliggör ytterligare att denna sida är att betrakta som baksida. För ytterligare säkerställande har utformningsbestämmelsen för huvudbyggnaden (f₆) kompletterats med att huvudentré ska vara riktad mot infart med allé i sydost.*

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Samråd har hållits mellan kommunen och Länsstyrelsen angående om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Kommunens kommentar: *Noteras.*

Strandskydd

För att upphäva strandskyddet i en detaljplan förutsätts det att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken. Upphävande i detaljplan ska även göras med en planbestämmelse. Vid prövning av frågan om att upphäva strandskyddet för ett visst område får man som särskilda skäl bara beakta det område som upphävandet avser.

Detaljplanen prövar upphävande av strandskyddet för brygganläggning på land och i vattnet samt för en del av område planlagt som Bostad och Tillfällig vistelse.

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet vid vattenområdet W₁ och V₁ anges skälen:

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området

Länsstyrelsen kan konstatera att en brygganläggning inte kan klassas som ett angeläget allmänt intresse. Länsstyrelsen anser därmed att 5:e skälet enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken inte är tillämpligt. Länsstyrelsen delar dock kommunens bedömning om att 3:e skälet enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken är tillämpligt.

Utifrån nuvarande planförslag gör dock Länsstyrelsen bedömningen att planförslaget kan komma att strida mot strandskyddets syften och det fortsatta planarbetet därför behöver redovisa följande:

- Det bör finnas planbestämmelser som reglerar placering, längd och storlek av brygganläggningen inom W₁ och V₁.
- Punktprickad mark hindrar enbart byggnader och inte andra privatiserande anläggningar som t.ex. trädäck. Med planförslagets

nuvarande reglering är det oklart hur mycket inom V1 området som kommer att ianspråkta för en brygganläggning.

- Kommunen behöver inventera och redovisa vilka naturvärden som finns både på land och i vattnet.
- Kommunen behöver redogöra vad det är för typ av brygganläggning som är tänkt att anläggas.
- Det är oklart hur planbestämmelsen x1 och Natur ska trygga fri passage längs med strandområdet.
- Bedömning om hur brygganläggningen påverkar strandskyddets syften inom vattenområdet bör redovisas.

Länsstyrelsen gör bedömningen att kommunen inför granskningen behöver redovisa att befintlig brygga är lagligt uppförd samt redogöra varför befintlig brygga inte är tillräcklig för att täcka behovet av båtplatser. Kommunen behöver även redogöra för alternativa lokaliseringar av småbåtshamnen.

Kommunens kommentar: *Kommunen har inför granskning tagit hänsyn till länsstyrelsens synpunkt om att en brygganläggning inte kan klassas som ett angeläget allmänt intresse och att därmed 5:e skälet enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken inte är tillämpligt och hänvisar inte längre till detta skäl.*

Inför granskning har en kompletterande och riktad naturvärdesinventering genomförts för två områden; ett landbaserat och ett limniskt. Resultatet redogörs för i planbeskrivningen. Inga indikatorer på naturvärden är återfunna i området och inga områden i inventerade delar bedöms på naturvärdesklass.

Inför granskning har planförslaget justerats avseende småbåtshamn varpå det endast föreslås kvartermark för småbåtshamn för bryggfäste vid befintlig betongkonstruktion samt har vattenområde reducerats. Den i samrådet beskrivna andra befintliga bryggan i området har plockats bort (förekommer inte längre på platsen) och planförslaget omfattar heller inte längre denna.

Utöver ovan beskrivna förändringar inför granskning har planbeskrivningen kompletterats med en lokaliseringsbedömning samt ytterligare beskrivning och bedömning av förslagen användning med hänsyn till påverkan på strandskydd.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark Länsstyrelsen tolkar detaljplanen som att delar av befintlig golfbana kan komma att tas i anspråk. Om område för green och fairway tas i anspråk behöver kommunen undersöka marken för att säkerställa att det inte finns några föroreningar. Historiskt sett har green och fairway behandlats med kemikalier.

Kommunens kommentar: *Ingen avsikt finns att planlägga befintlig golfbanas green eller fairway. Inför granskning har en översyn gjorts av planförslagets utbredning och ovanstående områden omfattas inte.*

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

Anläggande av småbåtshamn omfattas av tillstånd enligt 11:9b§ Miljöbalken

Kommunens kommentar: *Kommunen är medveten om det, vilket beskrivs under i planbeskrivningens genomförandekapitel.*

S2. Skanova (Telia Company) AB

2021-11-16

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>
Kabelanvisning beställs via ledningskollen.

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommunens kommentar: *Noteras och beaktas under fortsatt planering samt vid ett eventuellt genomförande.*

S3. Region Värmland

2021-11-17

Planen innebär ingen betydande påverkan för kollektivtrafik mer än för regionbusstrafiken. Värmlandstrafiks linje 101 (Arvika-Åmotfors-Lässerud) går genom väg 177, med närmsta hållplats Skarbol som ligger ca 2km från planområdet. Planområdet har ingen direkt påverkan på Värmlandstrafiks kollektivtrafiklinjer. Ett utökat trafikflöde på sträckan kan eventuellt påverka kollektivtrafikens restidskvot, av bedömning anses påverkan av det vara relativt låg. I detaljplanen anses det att fler invånare i området kan ge underlag för en eventuellt utökad kollektivtrafik, om behovet finns. Detta skulle påverka kollektivtrafiken positivt om ett utökad behov tillkommer över tid. Att behovet av att resa kollektivt skulle öka utifrån denna plan bedöms däremot inte vara sannolikt stor. Region Värmland anser att detaljplanen inte kommer påverka kollektivtrafiken i stora drag, det råder dessutom inga planer på förändringar för kollektivtrafiken runt området.

Konsekvenser på kort sikt

På kort sikt planeras inga åtgärder inom kollektivtrafiken som kan påverka planprocessen.

Konsekvenser på lång sikt

På lång sikt planeras inga åtgärder inom kollektivtrafiken som kan påverka planprocessen.

Viktiga aspekter för kollektivtrafik

För kollektivtrafiken är det viktigt att tillgodose ett eventuellt utökat behov av resande. Detta beror till stor del på ekonomiska resurser och behov. I nuläget bedöms det att inga planer på förändringar gällande linje 101 råder. Därmed har kollektivtrafiken inga större synpunkter gällande detta planförslag.

Kommunens kommentar: *Noteras.*

S4. Trafikverket

2021-12-09

Ett plangennomförande uppges generera ÅDT på cirka 80 fordon varav 7 % utgör tung trafik. Området angörs via en anslutning vid väg 177 till enskild väg. Trafikverket bedömer sammantaget att påverkan är av begränsad omfattning och har därmed inget att erinra.

Kommunens kommentar: *Noteras.*

S5. Barbro & Kjell-Ivar Syversson (Ånebol 4:4)

2021-12-12

Att området utvecklas är vi glada för och ser inga problem med. Men vi anser att 50 bilar per dag på den enskilda vägen in till herrgården är en kraftig underdrift under högsäsongen. Vi vill att ni tar i beaktning att många hus, inte minst vårt hus, ligger väldigt nära denna enskilda väg och det är viktigt att man har detta i åtanke vid en eventuell utveckling av Noresund. Trafiksituationen behöver ses över då det i dagsläget redan går en del trafik som dessutom kör alldeles för fort på denna enskilda väg. Att hastigheten är 70 km/h och enbart har en rekommenderad hastighet på 30 km/h är också något man behöver göra något åt då trafiken kommer att öka, det är ohållbart att bara ha en rekommenderad hastighet.

Kommunens kommentar: *Inför granskning har trafikalstringen till följd av planen räknats upp och planbeskrivningen har uppdaterats i detta hänseende.*

Vägen in till Noresunds herrgård från väg 177 är enskild och ägs och driftas av en samfällighetsförening. För sådana vägar är det länsstyrelsen som beslutar om hastighetsgräns och det råder en bashastighet på 70 km/h. Det är möjligt att ansöka hos länsstyrelsen om sänkt hastighet på en enskild väg. En samfällighetsförening får dock sätta upp skyltar med rekommenderad hastighet, vilket redan har gjorts i detta fall med rekommenderad hastighet 30 km/h.

Eda kommun ställer sig positiva till att ansöka om sänkt hastighet på vägen, där kommunen även är delägare i samfälligheten. Detta med hänsyn till vägens bredd, sträckning, profil, närhet till befintliga bostadshus och tomplatser, samt med beaktande av utvecklingen av destinationen. Planbeskrivningen har även kompletterats med detta ställningstagande.

S6. Styrelsen i Skarbolsvägarnas samfällighetsförening

2021-12-12

Med anledning av ”Detaljplan för Noresunds herrgård och närområde, Eda kommun” vill vi härmed inkomma med synpunkter.

Vägbelastningen under byggnation och efterkommande drift kommer att öka med förslaget, och därmed skapas ökad förslitning på vägavsnittet mellan 177 och Noresund, vilken ingår i vår samfällighet. Det föreligger även risk för mer omfattande skador under byggnationstiden. Detta kan påverka föreningens förmåga till underhåll. Vi emotser en mer detaljerad beskrivning hur detta skall regleras.

Vi förutsätter att Eda kommun ställer relevanta krav på byggherren angående vägunderhåll och eventuella reparationer, samt håller oss underrättade i ärendet.

Kommunens kommentar: *Utgångspunkten är att vägsamfällighetsföreningen och dess andelshavare ska hållas skadelösa i samband med genomförandet av detaljplanen. Besiktning kan göras samt avtal skrivas mellan exploatör och vägförening.*

Avseende vägbelastning vid efterkommande drift kommer planförslagets genomförande med fler andelshavare i samfällighetsföreningen även ge föreningen mer inkomst via ytterligare avgifter.

S7. Ellevio

2021-12-13

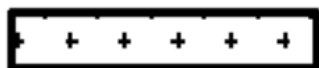
Vi har ledningar och nätstation inom planområdet. Vår dokumentation av ledningar och nätstation har låg lägesnoggrannhet inom planområdet. Nätstationen är inmätt och redovisad i grundkartan och vi har för avsikt att mäta in ledningarna för att säkerställa läget på dem. Vi återkommer till er med läget på våra ledningar för att säkerställa att u-områden placeras rätt i plankartan.

Vår nätstation saknar stöd och behöver stöd i planen genom E-område. Runt en nätstation ska det finnas ett två meter fritt utrymme, ett så kallat arbetsområde, detta kan utgöras av E-område. Förutom arbetsområdet krävs ytterligare tre meter byggnadsfritt område, totalt sett fem meter från nätstationsbyggnaden. Inom den femmeterszonen får inga byggnadsdelar finnas, detta med anledning av brandrisk. De ytterligare tre metrarna, från arbetsområdet, kan utgöras av E-område eller av prickad mark.

Kommunens kommentar: *Plankartan har inför granskning uppdaterats med u-områden, E₁-område för transformatorstation, samt bestämmelse om att marken inom tre meter därutöver inte får förses med byggnad (prickad mark).*

PLUSMARK

Följande bestämmelse återfinns inte i plankartan:



Marken får endast förses med utskjutande byggnadsdelar från huvudbyggnad

Det är möjligt att bestämmelsen är utritad men i materialet som Lantmäteriet har fått ta del av framgår det inte tydligt. Gissningsvis är det följande område som avses:



Bestämmelsen om plusmark bör framgå tydligare i plankartan.

Kommunens kommentar: *Plankartan har justerats och har inför granskning tydliggjorts i det hänseendet.*

BEFINTLIG LEDNINGSRÄTT

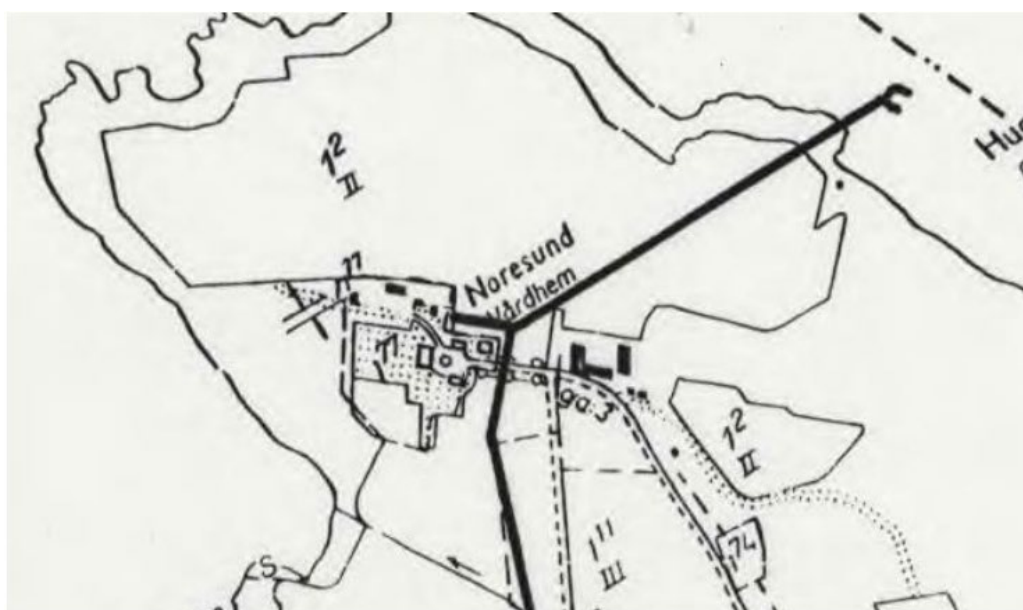
På sida 19 i planbeskrivningen står följande:

Ledningsrätt 1730-94/30.1 finns i området, men dess illustrerade läge överensstämmer inte med ledningarnas faktiska läge inom planområdet. Kommunen tror detta beror på en miss i digitaliseringen av förrättningskartan och har kontaktat lantmäteriet i ärendet. Markreservatet (u₁) har lagts vid ledningarnas faktiska läge.

I ledningsbeslutet står följande:

2. För ledningarna upplåtes inom nedanstående fastigheter ett åtta meter brett område i ledningarnas sträckning (fyra meter på ömse sidor om ledningsgravens mitt).
Upplåtna områden redovisas på bifogade illustrationskartor.

Följande karta är den juridiskt gällande för ledningsrätten:



Förrättningskartan är i skala 1:10 000 vilket innebär att det finns viss tolkningsmån av ledningsrättens läge. Vid en översiktlig kontroll verkar det dock som att ledningsrätten enligt förrättningskartan inte stämmer överens med ledningens fysiska läge och utlagt u-område. Om så är fallet kan ledningsrätten behöva omprövas och flyttas till det fysiska läget. Information om detta bör framgå av planbeskrivningen.

Kommunens kommentar: Ledningsrätt 1730-94/30. I finns i området, men dess beslutade läge överensstämmer inte med ledningarnas fysiska läge inom planområdet. Missförhållandet beror förmodligen på att förrättningskartan som anger ledningsrättens läge är upprättad i en mycket liten skala och att ledningens läge därför inte var avsedd att redovisas med stor noggrannhet. Kommunens uppfattning är i första hand att det finns en stor tolkningsmån av ledningsrättens rättsliga läge och att den bör tolkas vara gällande i ledningens faktiska läge. Kontakt har tagits med Lantmäteriet för att, om Lantmäteriet instämmer med denna bedömning, flytta ledningsrättens redovisning i registerkartan. Om Lantmäteriet inte instämmer med kommunens tolkning kan det bli aktuellt att flytta ledningsrätten genom en ny lantmäteriförrättning. Denna kommer i så fall att ansökas om och bekostas av kommunen, i egenskap

av ledningsrättsinnehavare. Markreservatet (u₁) har lagts vid ledningarnas faktiska läge.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information enligt ovan.

SAMFÄLLIGHETER

Lägg förslagsvis till information i planbeskrivningen om hur man går tillväga för att upphäva samfälligheterna inom planområdet. Ytterligare information så som initiativtagare till upphävandet, kostnadsansvarig för lantmäterikostnad samt kostnadsansvarig för eventuell ersättning till delägarna bör också framgå.

Kommunens kommentar: *Planbeskrivningen har uppdaterats med information enligt synpunkt.*

BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet och därför kan det försvåra lovprövningen och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar istället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd.

Kommunens kommentar: *Inför granskning har höjdbestämmelserna ändrats och byggnadshöjd har ersatts av takfotshöjd.*

MARKANVISNING?

På sida 19 i planbeskrivningen står det att ett exploateringsavtal ska tas fram för att reglera mark för parkering till del av Skarbol 1:2. Skriv förslagsvis ut markanvisningsavtal istället eftersom kommunen är ägare till marken som berörs. Olika regler gäller mellan exploateringsavtal och markanvisningar, det är därför bra om rätt begrepp används.

Kommunens kommentar: *Kommunen har gjort bedömningen att den reglering av parkeringsfrågor som finns i befintligt genomförandeavtal med exploatör är tillräcklig. Något ytterligare, separat avtal för att reglera parkeringsfrågor bedöms därför inte behövas. Aktuellt stycke har därför strukits ur planbeskrivningen.*

S9. Eda Golfklubb

2021-12-13

Eda golfklubb inkommer med följande synpunkter:

Området ROP bör utökas österut och omfatta större delen av övre parkeringen för att ge ytterligare placeringsmöjligheter för servicebyggnad än vad planförslaget ger idag.

Kommunens kommentar: *Under samrådsskedet har dialog förts med Eda Golfklubb. Planförslaget har ändrats inför granskning och medger nu ett område för besöksanläggning och parkering (RP) i planområdets nordöstra del, där byggrätt föreslås för möjlighet att uppföra en servicebyggnad.*

Område RP för tänkt maskinhallsområde bör utökas söderut fram till vandringsleden. Golfklubben är redan i dag trångbodd vad gäller uppställningsplatser för våra maskiner och material. Planförslaget gör gällande att området bakom ladan helst ska tömmas på maskiner och då krävs mycket större ytor än vad som är inritat och vårt förslag på utökning används redan idag som uppställningsplats.



Kommunens kommentar: *Inför granskning har område för besöksanläggning och parkering (RP) utökats söderut. Avgränsning har gjorts med hänsyn till att inte omfatta del av identifierat naturvärdesobjekt (klass 3) för lövskogsdominerat skogsparti.*

Vägen som idag går på norra sidan om herrgården och passerar greenen på hål 18 kommer enligt förslaget att beröras av byggnaderna i herrgårdsträdgården. Den kommer då att behöva flyttas närmare greenen på hål 18 och det kan bli ett riskmoment. Byggnaderna i trädgården är i direkt spel vid missade slag från hål både söder och norr om trädgården.

Tee 57 och tee 53 på hål 1 kan behöva flyttas om stolpboden ska inrymma verksamhet som kräver bättre tillgång till byggnaden än som finns idag. Både väg och tee ombyggnationer finns inte i golfklubbens budget och plan idag.



Kommunens kommentar:

Bostadsområdet runt stolpboden har minskats inför granskning. Vägens nya exakta sträckning läggs inte fast i planförslaget. Vägens funktion för att angöra de nya bostäderna kan anordnas inom kvartersmark. Skulle säkerhetsåtgärder mot bostäder krävas med hänsyn till missade slag från golfbanan kan det förslagsvis utföras med nät i kombination med vegetation/träd för bättre anpassning till landskapsbild. Exploatör bekostar genomförandeåtgärder för detaljplanen.

Inom kvartersmark för småbåtshamn och allmän plats natur bör det också i framtiden vara möjligt att restaurera den stig som tidigare ledde ut till grillplatsen längre norrut.



Kommentar: *Inför granskning har planförslaget ändrats och föreslår endast kvartersmark för småbåtshamn för bryggfäste vid befintlig betongkonstruktion. Inom naturmarken ser kommunen inget hinder att anordna en stig.*

Generellt anser vi att det är bra om golfklubben och exploatörerna för vidare diskussioner om trafik, både till fots och via fordon samt parkering inom området.

Kommentar: *Noteras.*

Under punkten Nyttjanderätt i detaljplanen kan man läsa följande:

Eda golfklubb har nyttjanderätt avseende befintliga annex (belägna på Eda Skarbol 1:77) och ladugårdsbyggnaden (belägen på Eda Skarbol 1:2) inom planområdet. Kommunen kan när som helst avbryta nyttjanderättsavtalen. Detta ställer vi oss frågande till då §2 i nyttjanderättsavtalet gällande Eda Skarbol 1:2 lyder:

Avtalstiden är 15 år med start 2020-01-01 och slut 2034-12-31.

Avtalet kan förändras enligt följande:

- Avtalet sluttid förskjuts med ett år framåt i tiden om det inte sägs upp av endera parten före december månads utgång.
- Avtalet kan också sägas upp om båda parterna är överens om detta.

Kommentar: *Inför granskning har planbeskrivningen ändrats och stycket angående nyttjanderättsavtalet omformulerats. Genomförandet av planen förutsätter att gällande arrendeavtal med Eda golfklubb ändras så att ladugården inte längre ingår i arrendet. Diskussioner förs i nuläget mellan kommunen och Eda golfklubb med anledning av detta.*

Vad gäller övriga synpunkter angående ekonomifrågor emotser vi fortsatt dialog med kommunstyrelsen och dess utskott.

Kommentar: *Noteras.*

FORTSATT ARBETE

De yttranden som inkommit under samrådstitiden har inneburit justeringarna av planhandlingarna. Utöver vad som anges nedan har även redaktionella ändringar gjorts.

Undersökning om betydande miljöpåverkan har reviderats.

Planbeskrivning:

- Uppdaterat syftet med detaljplanen.
- Uppdaterat avsnittet *Undersökning om betydande miljöpåverkan* utifrån reviderad undersökning om betydande miljöpåverkan.
- Uppdaterat avsnittet *MKN för vattenförekomster* utifrån beskrivning och samlad bedömning.
- Uppdaterat beskrivningen av generellt biotopskydd.
- Uppdaterat avsnittet *Mark, vegetation och landskapsbild* med hänsyn till kompletterande utredningsunderlag.
- Uppdaterat avsnittet *Radon*.
- Kompletterat planförslaget under *Fornlämningar och kulturminnen*.
- Uppdaterat avsnittet *Bebyggelseområden* däribland till beskrivning och bedömning av campinganvändning.
- Uppdaterat avsnitten *Strandskydd* samt *Vattenområde* utifrån kompletterande utredningsunderlag samt lokaliseringsbedömning av småbåtshamn.
- Uppdaterat avsnitt om *Gator och trafik* utifrån ny beräkning av trafikalstring.
- Uppdaterat beskrivningen av *Konsekvenserna av planens genomförande* utifrån de ändringar som gjorts inför granskning.

- Uppdaterat planförslaget avseende *Dagvatten*.
- Uppdaterat planförslaget avseende *El, telefon och IT*.
- Uppdaterat genomförandekapitlet primärt avseende *Lovplikt, Nyttjanderätt, Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter*, samt *Tekniska frågor*.

Plankarta:

- Planområdet har utökats något mot öster och söder.
- Minskat område för bostäder och tillfälligt boende (BO) i norr.
- Ändrat markanvändningen- del av parkering (P) har övergått till camping och parkering (N₁P)
- Lagt till område för besöksanläggning och parkering (RP) mot öster med byggrätt.
- Användningsgränser för den södra parkeringsytan (P) har ändrats något.
- Utökat RP område söderut, anpassat till NVI-objekt.
- Ändrat höjdbestämmelser från byggnadshöjd till takfotshöjd.
- Reducerat vattenområdet.
- Minskat kvartersmark för småbåtshamn (V₁).
- Kompletterat med bestämmelser om ändrad lovplikt (a₄).
- Ändrat bestämmelsen om takets kulör till takmaterial (f₂).
- Ändrat utformningsbestämmelse för huvudbyggnad (f₆).
- Lagt till utformningsbestämmelse för tomtmark (f₈).
- Lagt till användning för transformatorstation (E₁) med bestämmelse om högsta totalhöjd (h₆).
- Lagt till markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁).
- Prickmark har lagts runt användningsområde för transformatorstation.
- Ändrat avgränsning för upphävande av strandskydd för kvartersmark till sekundär egenskapsgräns.
- Kompletterat bestämmelsen om placering (p₂).
- Lagt till utformningsbestämmelse (f₉).
- Tydliggjort bestämmelse om gemensamhetsanläggning för väg (g₁).
- Ändrat bestämmelse om utnyttjandegrad (e₄).
- Lagt till bestämmelser om ändrad lovplikt (a₄).
- Ändrat varsamhetsbestämmelsen (k₁).
- Lagt till varsamhetsbestämmelse för stolpbod (k₂)

GRANSKNINGSSKEDET

Granskningshandlingar

Ett planförslag med plankarta och planbeskrivning godkändes av Serviceutskottet 2022-08-18 § 60.

Remiss

Godkända handlingar har varit utställt för granskning 2022-08-19 till 2022-09-19. Inkomna synpunkter redovisas nedan i förkortad form med kommunens kommentarer. Synpunkterna i sin helhet finns hos Plan- och fastighetssektionen.

Totalt inkom 9 yttranden under granskningskedet.

Den i granskningen inkomna synpunkten från länsstyrelsen föranleder att en del av planområdet (kvartersmark och vattenområde för småbåtshamn samt natur med tillhörande bestämmelser) avskiljs som en separat del för att bearbetas och eventuellt ställas ut på en ny granskning.

SYNPUNKTER INKOMNA UNDER GRANSKNINGSSKEDET

G1. Länsstyrelsen

2022-09-19

Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter gällande strandskydd och hälsa och säkerhet. Kommunen har till granskningskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter gällande. Hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen har dock kvarstående synpunkter angående strandskyddet.

Strandskydd

Enligt planförslaget föreslås en flytbrygga att anläggas inom planområdet. Brygganläggningen är enligt planförslaget tänkt att bli ca 50 meter lång och ha en kapacitet på ca 30 båtar. Enligt detaljplanen är syftet med brygganläggningen att tillgodose ett bedömt behov av båtplatser för destinationsutveckling och attraktivitet genom gästplatser för besöksnäring för golf- och konferensgäster med mera, men även för att kunna erbjuda båtplatser för boende. Kommunen anger att närmsta brygga ligger ca 6 km från planområdet vid Köla kyrka. Kommunen anger att det på platsen funnits en brygga sedan tidigare, men redovisar inte när bryggan kan ha försvunnit. Vid platsen för planförslagets tänkta brygga finns idag enbart ett betongfundament kvar. Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet för brygganläggningen anger kommunen enligt MB 7 kap. 18 § c p.3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Och för befintligt betongfundament som är tänkt att fungera som bryggfäste anger kommunen MB 7 kap. 18 § c p.1. redan i anspråkstaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen konstaterar att möjligheten att ta sig till planområdet med bil är god och att brygganläggningen därmed inte är nödvändig för att man ska kunna ta sig till och från området. Länsstyrelsen bedömer inte heller att avståndet till annan brygga i det här fallet är ett hållbart skäl för att uppföra en brygganläggning

inom planområdet. Länsstyrelsen kan av planbeskrivningen konstatera att det saknas uppgifter om när bryggan kan ha försvunnit, och inte heller hur stor den tidigare brygga varit. Det första skälet, enl. p.1, kan inte anses tillämpligt då bryggfästet inte är en byggnad med hemfridszon. Länsstyrelsen gör bedömningen att det inte finns några skäl att upphäva strandskyddet för den föreslagna brygganläggningen. Brygganläggningen samt bryggfästet bör utgå från planförslaget om inte detaljplanen ska riskera att tas in för överprövning vid planens antagande

Kommunens kommentar: *Den inkomna synpunkten från länsstyrelsen föranleder att en del av planområdet (kvartersmark- och vattenområde för småbåtshamn samt natur med tillhörande bestämmelser) avskiljs som en separat del för att bearbetas och eventuellt ställas ut för ny granskning.*

Detaljplan för Noresunds herrgård och närområde (del 1) omfattar inte småbåtshamn och natur med tillhörande bestämmelser.

G2. Lantmäteriet

2022-09-06

ERSÄTTNING VID INLÖSEN AV SAMFÄLLD MARK

På sidan 25 i planbeskrivningen anges ”Då samfälligheterna inte längre uppfyller en gemensam nytta bedöms dock inte någon ersättning till delägare vara aktuell”. Lantmäteriet vill upplysa om att överföring av den samfällda marken är ett så kallat vinstdelningsfall och samfällighetsdelägarna skall ha en skälig del av det värde marken har för mottagande fastighet. Är marken planlagd som kvartersmark så kan vinsten för mottagande fastighet i vissa fall vara betydande. I det aktuella fallet krävs även att delar av samfälligheterna löses in för att byggrätten skall kunna nyttjas. Den ersättning som skall betalas för marken kan därför bli betydande. Lantmäteriet anser därför att stycket behöver ändras på så sätt att det tydligare framgår vad som gäller.

Kommunens kommentar: *Inför antagande har planbeskrivningen förtydligats i enlighet med synpunkten.*

BRISTFÄLLIG REDOVISNING AV SAMFÄLLIGHETER

I plankartan redovisas endast samfälligheter registrerade som ytor i den digitala registerkartan. Samfälligheter redovisade som linjeobjekt i digitala registerkartan redovisas inte i plankartan. Redovisningen är viktig då en sådan samfällighet korsar en tänkt byggrätt.

Kommunens kommentar: *Plankartan uppdateras så att även samfälligheter redovisade som linjeobjekt i digitala registerkartan redovisas. Noteras bör dock att kommunen har utrett bredden på samfälligheterna och försökt att få Lantmäteriet att rita samfälligheterna som ytoobjekt i stället för linjeobjekt i Lantmäteriets registerkarta men Lantmäteriet har inte visat någon behjälplighet i frågan.*

Trafik

Ett plangenomförande uppges nu med både boendetrafik och trafik från planerad verksamhet generera ÅDT på cirka 355 fordon per dygn vilket innebär en ökning från dagens läge med cirka 300 fordonsrörelser.

Området angörs via en anslutning vid väg 177 till enskild väg som leder fram till Noresunds herrgård. Anslutningen har relativt god sikt då den ligger vid en raksträcka. Trafikverkets bedömning är att det är av stor vikt att trafiksäkerheten här inte försämras i samband med en ökad trafikmängd.

Trafikverket bedömer att kommunen behöver uppmärksamma hur trafiken fungerar utifrån trafikallsträngen från aktuell detaljplan. Åtgärder för att förbättra trafiksäkerhet, som siktröjning vid närliggande bostadsfastighet för trafik som kör ut på väg 177, bör säkerställas redan nu.

Kommunens kommentar: *Noteras och beaktas.*

G4. Ellevio

Vi har tagit del av granskningshandlingarna i ärendet. Vi har lämnat in synpunkter under samrådet som har blivit tillgodosedda.

Om vi i framtiden skulle byta ut nätstationen så behöver vi kunna ställa den norr om befintlig station, därför behöver E-området och byggrätten för nätstationen utökas norr ut.

Kommunens kommentar: *Synpunkten har beaktats. Inför antagande har planförslaget ändrats genom att område för transformatorstation (E₁) har utökats mot norr med omkringliggande prickmark (marken får inte förses med byggnad) inom en zon på tre meter, samt kompletterats med bestämmelse om att största byggnadsarea är 10 m² (es).*

G4. Styrelsen Eda Golfklubb

Eda golfklubbstyrelse vill göra fullmäktiges ledamöter uppmärksamma på de frågetecken som kvarstår då granskning för Noresund herrgård och närområde avslutas.

Styrelsen på Eda GK ser fram emot att God Bygd AB får möjlighet att utveckla fastigheterna på Noresund och har inget att anmärka på vad det gäller detaljplanen förutom de redan framförda tidigare i planprocessen.

Kommunens kommentar: *Styrelsen Eda Golfklubb har under samrådsperioden inkommit med synpunkter på planförslaget (samrådshandlingar), dessa har tidigare beaktats och tillgodosetts.*

Det vi däremot fortfarande saknar är en uppfattning om vilka konsekvenser försäljning ger för Eda GK. Vi har vid flera tillfällen försökt att få svar på

vilken påverkan detta får för Eda golfklubb men inte fått svar på dessa frågor från Eda kommun. När detaljplanen vinner laga kraft så finns det, som vi förstår det, ett avtal som säljer ett antal byggnader på Noresund till God Bygd AB. I de byggnader som ingår i köpet har Eda golfklubb idag mycket av sin verksamhet och vi saknar information om hur försäljning påverkar den verksamhet vi har idag.

Vi i styrelsen tror att försäljning av fastigheten kommer att få påverkan på vår verksamhet. Eda GK är idag starkt beroende av Eda kommun både ekonomiskt och i andra delar, ett stöd som är oerhört uppskattat från styrelsens håll. Golfklubbens mål är att bli mindre beroende av kommunens ekonomiska stöd men då det saknas konsekvensanalys från kommunens sida när det gäller golfklubbens situation efter försäljning är det viktigt för oss och för våra medlemmar att få svar på vilka förutsättningar vi har som förening efter försäljningen.

- I avtalet ingår försäljning av den byggnad som kallas för Ladugård (Laggårn), idag har golfklubben tillgång till denna byggnad och där i finns; maskinhall, personalrum, restaurang, bag förråd, omklädningsrum för medlemmar och gäster samt kontor för tävlingskansli, greenfee (gästers avgift när de spelar på vår bana) samt medlemshantering. Alla våra serviceabonnemang (el, vatten etcetera) utgår också härifrån. Vad kommer hända med ladugården i framtiden? Vi har inte ekonomiska möjligheter att bygga en ny maskinhall själva och är då beroende av att någon annan bygger den åt oss, vad blir då vår eventuella hyreskostnad för den?
- Vi får idag nyttja annexen som ligger i anslutning till herrgården kostnadsfritt av Eda kommun, med den möjligheten har vi skapat en hyresintäkt på ca 250 000–300 000 kr årligen plus att de som bor i annexen ofta även betalar en greenfee som ger oss ytterligare intäkter, att bli av med detta blir kostsamt.
- Vi har ett nyttjanderättsavtal på ladugården som har en löptid på 15 år som förnyas varje år om ingen part säger upp avtalet, vi tar för givet att God Bygd AB är informerad om detta och att Eda kommun ser till att vi därmed även har tillgång till ladugården fram tills att avtalet löpt ut
- Vi har en ålderstigen maskinpark där vi kommer att behöva byta både greenklippare och fairwayklippare inom de närmsta åren, det är investeringar i miljonklassen som vi måste göra bara för att hålla verksamheten i gång. Golfbanans kvalitet påverkar ju inte bara klubbens ekonomi utan torde också vara en viktig faktor för den som köper fastigheten, då banans kvalitet och skick är det som i hög grad gör att gäster vill besöka området idag och förhoppningsvis i framtiden med.

Vi har inför säsongen 2020 tvingats göra besparingar på ca 400 000 kr i samband med att driftavtalet förändrades och därefter upplevt två säsonger med covidrestriktioner som drabbade vår verksamhet hårt då gränsen var stängd under två somrar i rad. Nu kommer eventuellt ytterligare förändringar som kan påverka vår verksamhet men vi saknar en analys på hur detta kommer påverka

oss? Vi ser att försäljning av fastigheterna gör att golfklubbens intäkter eventuellt minskar och att våra utgifter eventuellt ökar om vi ska betala hyra för att vi finns i lokalerna. Detta gör det svårt för oss att budgetera för framtiden för de nödvändiga investeringar klubben står inför beskrivna ovan.

Rädslan är att vi blir ännu mera bidragsberoende och från Eda kommuns sida tycker vi att man borde arbeta tillsammans med oss för att göra oss mindre beroende av bidrag och öka vår självständighet, här riskerar man att göra tvärtom om våra farhågor besannas.

Kommunens kommentar: *Synpunkterna har noterats och skickats ut till Eda kommunfullmäktiges ledamöter i enlighet med synpunktens önskemål.*

Planbeskrivningens genomförandebeskrivning har kompletterats och förtydligats inför antagande. Med hänsyn till osäkerhet i avtalsfrågor som kan ha påverkan på möjligheten att genomföra planförslaget har genomförandetiden ändrats för tre områden i planen. Inför antagande föreslås en genomförandetid på 180 månader (15 år) för område för bostäder, tillfälligt boende och besöksanläggning (BOR), område för besöksanläggning och tillfällig vistelse (RO) där ladugården återfinns, samt för det södra området för besöksanläggning och parkering (RP) där ny maskinhall har föreslagits.

G5. Odd Westby, Eda Socialdemokratiska Arbetarekommun

2022-09-08

Den tänkta båthamnen/bryggan som ingår bör helt tas bort i detaljplanen eller flyttas till östra sidan av området, till sundet mellan Hugn och Ränken där det redan finns en väg ner. Ny biotopkartläggning bör göras då senast genomförda kartering gjordes 2008, och då man kan räkna med stor naturpåverkan i den del av planen som gäller båtbyggnaden om den inte flyttas.

Kommunens kommentar: *Biotopkartering (2008) har i kombination med utförd naturvärdesinventering och andra utredningar använts som ett planeringsunderlag vid utformning av planförslaget. För vattenmiljön där båtbyggnaden föreslås har en limnisk naturvärdesinventering genomförts, inventeringen visar inte på någon förekomst av höga eller särskilda naturvärden.*

Den inkomna synpunkten från länsstyrelsen föranleder att en del av planområdet (kvartersmark och vattenområde för småbåtshamn samt natur med tillhörande bestämmelser) avskiljs som en separat del för att bearbetas och eventuellt ställas ut för ny granskning.

Detaljplan för Noresunds herrgård och närområde (del 1) omfattar inte småbåtshamn och natur med tillhörande bestämmelser.

I planen ingår en kulturhistorisk mycket värdefull stolpbod med klocktorn som måste bevaras och vårdas i sin helhet. I liggande förslag finns planer på bastu och bad vilket på kort tid skulle förstöra byggnaden och det kulturhistoriska värdet gå förlorat.

Kommunens kommentar: Stolpboden med klocktorn hyser kulturvärde som avses bevaras och restaureras samt kunna nyttjas för olika aktiviteter, exempelvis lokal för vinprovning, mindre sammankomster, bastu, badtunna m.m. Inför granskning lades därför till en varsamhetsbestämmelse i plankartan för just denna byggnad (k₂). Bestämmelsen anger att byggnadens källare, faluröda träpanel, takvinkel med tak av skiffer, klocktorn och spröjsade fönster ska bibehållas. Ingen ändring av denna bestämmelse föreslås inför antagande.

Ett bevarande och fortsatt underhåll och av befintliga magasinsbyggnader inom planområdet bör också vara en självklarhet i planen.

Kommunens kommentar: Planförslaget lämnar ett flexibelt utrymme för efterkommande hantering av magasinbyggnaderna, möjlighet finns således att fortsatt underhålla och bevara dessa.

Ny statusbesiktning bör göras av huvudbyggnad med medverkan av byggnadsvårdsexperter och med fokus på bevarande. Nuvarande statusbesiktning är mer en ekonomisk utredning. Utredaren har inte visat kompetens när det gäller exempelvis äldre byggnadsteknik och isolering av äldre byggnader. Huvudbyggnaden är av så pass högt kulturhistoriskt värde så ett bevarande måste vara av högsta intresse.

Kommunens kommentar: Nuvarande statusbesiktning är genomförd av auktoriserad besiktningsman. Planförslaget gör det möjligt samt föreslår att huvudbyggnaden rivs och ersätts, men med krav avseende bland annat utformning, placering och utnyttjandegrad m.m. för att ny huvudbyggnad ska harmonisera med områdets karaktär och kulturmiljö. Planförslaget i sig utgör dock inte något hinder för att kunna bevara huvudbyggnaden i det fall den inte avses rivas och ersättas.

Utöver ovanstående punkter kan man ställa sig mycket tveksam till att tillföra de nya byggnader som planeras i den gamla trädgården och den stora påverkan detta har på hela områdets utseende och den fina utsikten över omgivningen från huvudbyggnaden försämras betydligt.

Kommunens kommentar: Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte äventyra utsikten från huvudbyggnaden betydligt, dels på grund av höjdskillnader samt dels då föreslagna byggrätter placerats med hänsyn till den symmetri som återfinns även på huvudbyggnadens framsida. Vidare har det i planförslaget införts krav avseende bland annat utformning, placering och utnyttjandegrad för nytillkommande bebyggelse inom herrgårdsområdet, detta för att minimera negativ påverkan på områdets utseende, karaktärsdrag och kulturmiljö.

G6. SD Eda genom Uno Hultman och Ronny Myrén

2022-09-08

Angående granskning av alla handlingar anser vi att det är omöjligt att hinna att läsa in de olika delarna i dessa valtider. Därför hemställer vi att ny

tidsperiod fastställs och att handlingar även utlyses i media så allmänheten även kan ge sina synpunkter!

Kommunens kommentar: *Granskningstiden utlystes i media i samband med starttiden 2022-08-19 och sluttiden var 2022-09-09. Granskningstiden utökades enligt synpunktens önskemål så att granskningens nya sluttid blev 2022-09-19 samt att även detta utlystes i media.*

G7. Inkomna yttranden som inte har något att erinra

Årjängs kommun

2022-08-23

Årjängs kommun har ingenting att erinra.

Kommunens kommentar: *Noteras.*

Region Värmland

2022-09-09

Region Värmland Kollektivtrafik har tagit del av handlingarna i rubricerat ärende. Vi har inga ytterligare synpunkter på förslaget utöver de vi har lämnat tidigare under samrådsfasen.

Kommunens kommentar: *Noteras.*

SYNPUNKTER SOM INTE TILLGODOSETTS

Inkomna synpunkter under samråd och granskning har tillgodosetts under planprocessen. Under granskningstiden har inga synpunkter med erinran mot planförslaget inkommit och det återstår inga berörda sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda och ska ha ett granskningsutlåtande skickat till sig enligt PBL 5 kap. 24 §.

ÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDE

De yttranden som inkommit under granskningskedet har inneburit vissa ändringar av planhandlingarna:

Plankarta

- Vattenområde och kvartersmark för småbåtshamn samt natur med tillhörande bestämmelser har lyfts ut
- Användningsområde för transformatorstation (E₁) har utökats med omkringliggande prickmark (marken får inte förses med byggnad), samt har bestämmelse om största byggnadsarea är 10 m² (e₈) lagts till
- Lagt till ytterligare markreservat för väg (g₁)
- Ändrat genomförandetid för delar av planområdet
- Lagt till byggrätt inom område för parkering (P) i söder med bestämmelse om att marken får endast förses med carport (ö₁), största byggnadsarea är 200 m², tak ska vara av ej reflekterande material (f₁) samt att högsta totalhöjd är 4,5 meter (h₆)
- Indexsiffra för bestämmelse (a₄) har rättats till och är numera (a₂).

Planbeskrivning

- Reviderat planbeskrivningen utifrån ändringar som gjorts i plankartan däribland med hänsyn till omfattning av planområde för detaljplan för Noresunds herrgård och närområde (del 1)
- Ändrat genomförandetid för delar av planområdet
- Ändring av planens syfte
- Uppdaterat räkneexempel för trafikbuller
- Kompletterat beskrivning av konsekvenser för planens genomförande
- Kompletterat avsnitt kring Gator och trafik
- Ändrat och kompletterat genomförandebeskrivningen

Utöver ovan har redaktionella ändringar gjorts.

Jack Larsson
Samhällsplanerare