



PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Noresunds herrgård och närområde (del 1)

Fastighetsbeteckning Skarbol 1:77 och del av Skarbol 1:2
Eda kommun
Värmlands Län

INNEHÅLL

1. Inledning	3
2. Tidigare ställningstaganden	4
3. Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl.	5
4. Förutsättningar och förändringar	7
5. Konsekvenser av planens genomförande	21
6. Genomförandefrågor	22
7. Medverkande tjänstepersoner	25

Beställare

Konsult

Kontakt

GodBygd AB

Daniel Nordholm, SBK
Värmland AB

SBK Värmland AB
Storgatan 26
671 31 ARVIKA
tel +46 707-83 12 04

daniel@sbkvarmland.se
www.sbkvarmland.se

1. INLEDNING

BAKGRUND

Noresund har en historia som sträcker sig från mitten av 1700-talet. Inledningsvis som herrgårdsboende med jord- och skogsbruk, för att 1898 köpas av Köla socken och inrymma fattigvård och äldreboende ända fram till 1970-talet. För några år sedan togs ett konceptförslag fram för utvecklingen av Noresund med bostäder, gemensamhetslokal, båtbygga och utveckling av golf. Lokala entreprenörer har visat ett intresse att utveckla området för att gynna turism, friluftsliv, lokal service och näringsliv. Utvecklingen av området innebär att en ny detaljplan behöver tas fram.

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.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta - juridiskt bindande dokument
3. Undersökning om betydande miljöpåverkan

Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redogör inkomna synpunkter. Efter granskning upprättas ett granskningsutlåtande som redogör för inkomna synpunkter.

En fastighetsförteckning upprättas som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Planen kommer att 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.

Inför antagande avskildes del av planområdet (kvarter-smark och vattenområde för småbåtshamn samt natur med tillhörande bestämmelser) som en separat del för att bearbetas och eventuellt ställas ut för ny granskning.

Program: Upprättas vid behov där inriktning och omfattning bestäms.

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas i kommunfullmäktige.

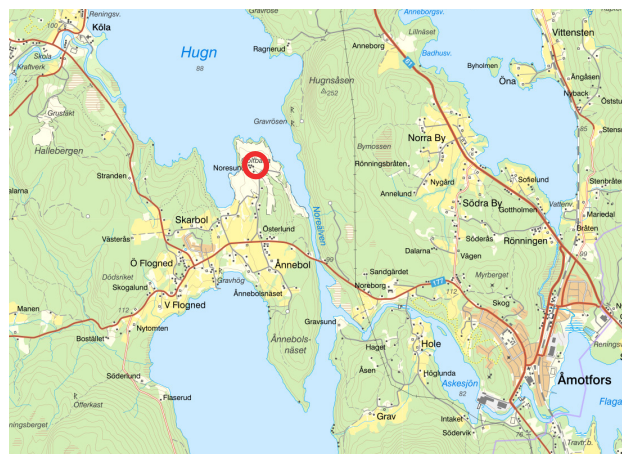
Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet anslagits.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet anslags.

Preliminär tidplan

Uppdrag om planläggning	2021-03-11
Serviceutskottet	
Samrådsskede	fjärde kvartalet 2021
Granskning	tredje kvartalet 2022
Antagande KF	fjärde kvartalet 2022
Laga kraft	första kvartalet 2023

PLANDATA OCH MARKÄGFÖRHÅLLANDEN



Planområdets ungefärliga lokalisering markerad med röd cirkel.

Planområdet är beläget vid Noresunds golfbana, ca. 4,7 km nordväst om Åmotsfors intill sjön Hugn. Planområdet uppgår till ca 35,5 ha och berör fastigheterna Skarbol 1:77 samt del av Skarbol 1:2. Fastigheterna är kommunalt ägda.

Kungörelse

Samråd

Samråds-
redogörelse

Underrättelse

Granskning

Gransknings-
utlåtande

Antagande

Laga kraft



Planprocessen för utökat förfarande.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

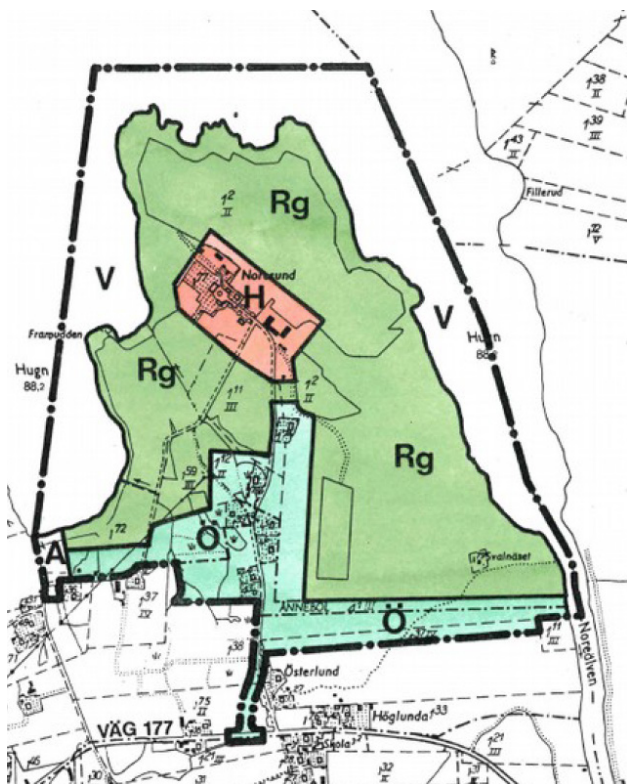
PLANUPPDRAG

Serviceutskottet ger 2021-03-11 §28 positivt planbesked för utveckling av bland annat boende- och rekreationsmöjligheter vid Skarbol 1:77 och del av Skarbol 1:2, Noresund, och avser därför att inleda planarbete för ny detaljplan.

ÖVERSIKTSPLAN

Enligt de strategiska frågorna i kommunens översiktsplan (2015) ska kommunen verka för landsbygdsutveckling. Etablering av nya verksamheter för turism och fritid, t.ex i LIS-områden, kan öka kommunens attraktivitet och ge fler människor möjligheten att ta del av kommunens goda tillgång till natur- och rekreationsvärden. I översiktsplanen finns rekommendationer för turism och friluftsliv samt näringsliv och service. Aktuellt planområde omfattas inte av LIS.

Planområdet berörs av fördjupning av översiktsplan (FÖP) för Noresund (1988) där stora delar av området är planlagt för rekreation och golf med hotelländamål vid herrgården. FÖPen anger vidare att tillkommande bebyggelse ska anpassas i färg och form till befintlig bebyggelse. Vidare anges att i princip ingen ny bebyggelse får tillkomma på golfbanan, med undantag för smärre byggnader eller anläggningar som är nödvändiga för banans drift eller skötsel.



Plankarta, FÖP Noresund (1988).

Planförslaget är inte helt förenlig med översiktsplanen då boende föreslås, varpå detaljplanen tas fram med ett utökat förfarande.

DETALJPLANER

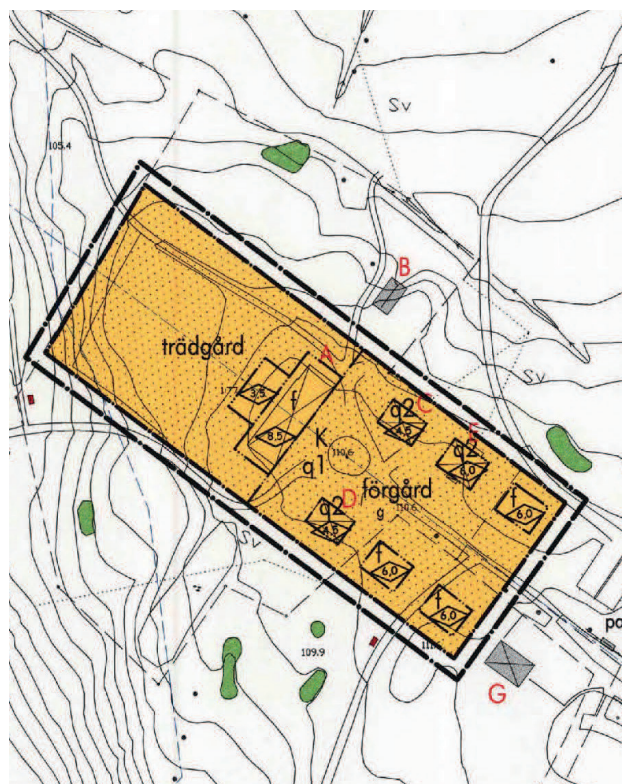
Inom planområdet finns en gällande detaljplan, **Detaljplan för Noresund**, som vann laga kraft 2000-06-21. Denna omfattar herrgården och annexen och syftar till att göra det möjligt att avstycka en tomt för hotell (K) med bestämmelser för hur ny bebyggelse får utformas (f₁).

I detaljplanen regleras både trädgård och förgård där vägar och trädgård ska utföras symmetriskt och allén ska bevaras. Då området omfattas av kulturhistoriska byggnader anges att byggnader inom området inte får förvanskas enligt PBL 3:12 (q₁) samt att befintliga annex inte får rivas eller ändras exteriört (q₂).

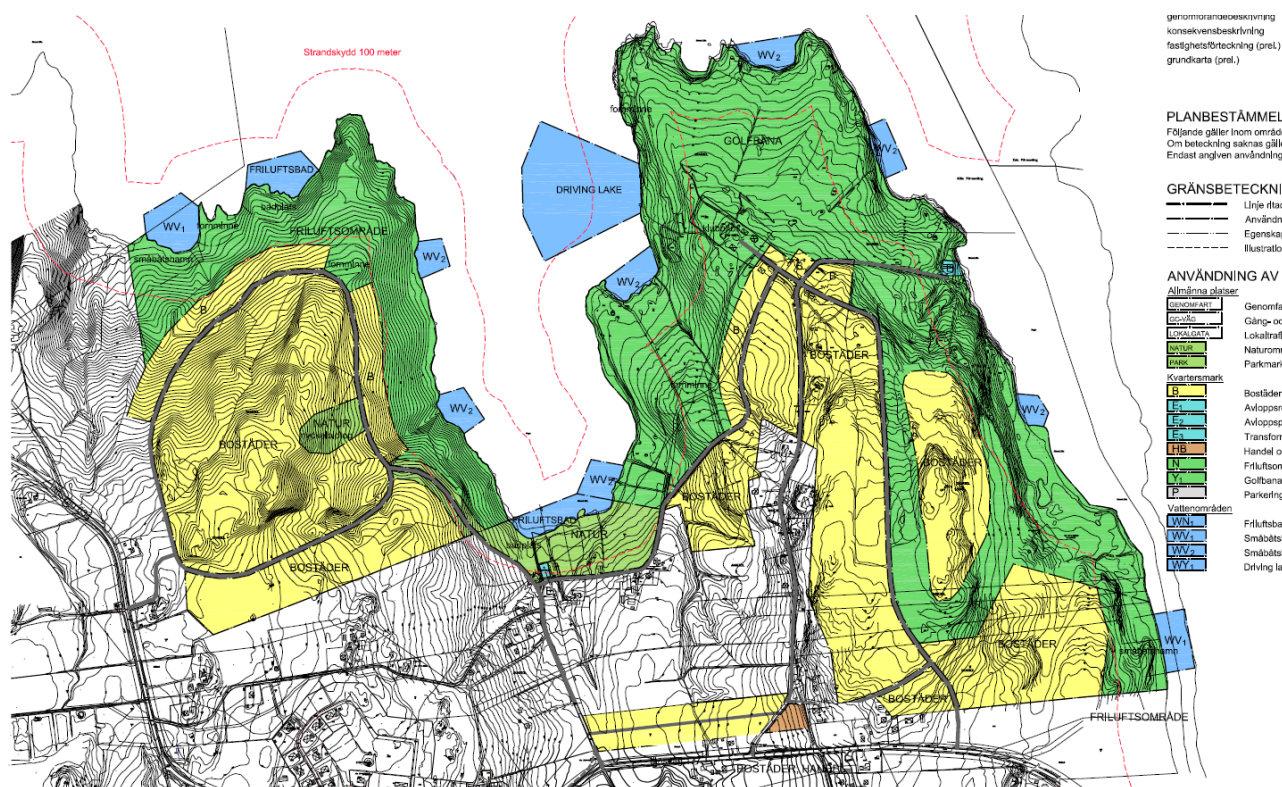
Detaljplanen ämnas ersättas med aktuellt planförslag.

ÖVRIGA PROGRAM OCH POLICYS

Ett planprogram har tidigare tagits fram för hela Noresund och Skarbolnäset (2008). Planens syfte var att möjliggöra markanvändning för golfbana, fritids- och rekreationsanläggningar, ca 500 bostadstomter, samt att ordna därtill nödvändig infrastruktur. Planprogrammet omfattade både permanent- och fritidsbebyggelse. Aktualiteten på planprogrammet bedöms vara låg. (Se plankarta på s.5.)



Plankarta, Detaljplan för Noresund (2000).



Plankarta, Planprogram Noresund och Skarbolnäset (2008).

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt gjord undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2021-05-17, bedöms inte föreslagen ändrad markanvändning och genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en miljöbedömning/strategisk miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan har samrådats med länsstyrelsen den 2021-06-02.

Slutatsen är att de sakfrågor som bedöms kräva särskild utredning eller fördjupning inom ramen för planarbetet är påverkan på:

- Naturvärden
- Geoteknik
- Dagvatten/MKN för vattenförekomster

Utöver det identifierades även behov av fördjupning kring vatten- och avlopp samt strandskydd.

Inför granskning har undersökning om betydande miljöpåverkan reviderats (2022-05-09) på grund av planområdets förändrade omfattning samt nya förutsättningar för delområden inom planområdet.

Kommunen gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen ej medför en betydande miljöpåverkan enligt MB kap. 6. En miljöbedömning enligt MB kap. 6 §11-16-18 har därmed inte behövt göras.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan omfattar både del 1 och del 2 av detaljplan för Noresunds herrgård och närområde.

3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN M.FL.

MILJÖBALKEN (MB)

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas:

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Planförslaget syftar till att utveckla befintlig turistanläggning samt omvandla och bevara outnyttjade byggnader. Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens allmänna hänsynsregler.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning

I miljöbalkens tredje kapitel ges grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen för naturvärden, kulturmiljövärden, eller friluftslivet som så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Planområdet berörs inte av några bestämmelser enligt 3 kap. MB.

Ekosystemtjänster

Vid detaljplanläggning tas ställning till när det är möjligt att med hjälp av ekosystemtjänster tillgodose de allmänna intressena i 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i

miljöbalkens tredje och fjärde kapitel. Planläggningen ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter där ekosystemtjänster kan vara användbara lösningar.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden

I miljöbalkens fjärde kapitel ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet” listas en rad områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden, i sin helhet är av riksintresse.

Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planområdet berörs inte av några bestämmelser enligt 4 kap. MB.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Planområdet är inte närbeläget någon högt trafikerad väg eller verksamhet med utsläpp som bedöms kunna påverka luftkvaliteten. Ytterligare påverkan genom ökat luftutsläpp från trafik i området bedöms som ringa. Planförslaget bedöms inte medföra att MKN för utomhusluft överskrids i området.

MKN för vattenförekomster

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Det är vatten delegationen vid Vattenmyndigheten i respektive distrikt som beslutar om

miljökvalitetsnormerna för en vattenförekomst. Vatten delegationernas beslut om miljökvalitetsnormer bygger på de statusklassningar som gjorts för varje vattenförekomst. Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster i Västerhavets vattendistrikt (14FS 2021:43).

Enligt miljöbalken (5 kap.) får en myndighet eller en kommun inte tillåta att en verksamhet eller en åtgärd påbörjas eller ändras om detta, trots åtgärder för att minska föroreningar eller störningar från andra verksamheter, ger upphov till en sådan ökad förorening eller störning som innebär att vattenmiljön försämras på ett otillåtet sätt eller som har sådan betydelse att det äventyrar möjligheten att uppnå den status eller potential som vattnet ska ha enligt en miljökvalitetsnorm.

Planområdets avrinningsområde är sjön Hugn. Idag har den ekologiska statusen för berörd vattenförekomst Hugn klassificerats som god. Den kemiska statusen uppnår ej god med hänsyn till PBDE, kvicksilver samt kvicksilverföroreningar vilket är ämnen vars halter bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster. Anledningen är att det under lång tid har skett utsläpp, främst från internationella luftnedfall.

Kravet är att god ekologisk status kvarstår och god kemisk ytvattenstatus uppnås.

Samlad bedömning

För ny maskinhall föreslås oljeavskiljare eller annan rening för att fånga upp ev. läckage av olja eller drivmedel om avlopp ska anordnas, vilket säkerställs i samband med bygglovsprövning. I övrigt föreslås lokalt omhändertagande av dagvatten och föreslagen markanvändning bedöms vara sådan att naturlig infiltration av dagvatten kan ske, för parkeringsytorna föreslås olika tekniker för utförande. Utvidgad verksamhet bedöms vara av sådan beskaffenhet och omfattning, samt mot beaktande av rådande jordartsförhållanden och markanvändning omkring samt nedströms planområdet, att inte negativ påverkan på huruvida god ekologisk status kvarstår eller god kemisk ytvattenstatus för Hugn uppnås.

MKN för omgivningsbuller

MKN för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Planområdet bedöms inte vara utsatt för eller ge upphov till bullerstörning som påverkar MKN för omgivningsbuller.

7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m.m.

Delar av planområdet berörs av det generella strandskyddet, 100 meter, för Hugn. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c§, se vidare avsnitt ”Strandskydd”.

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 ske utanför häckningsperiod.

(Se magasinerna markerade i karta på s.12).

Fladdermus

En inventering av förekomst av fladdermöss har gjorts (Niklas Wahlström, 2022) genom undersökning av byggnader och miljö i området. Inventeringen 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.

Spillning från fladdermöss hittades både i stolpboden och i herrgården. I stolpboden fanns bara mindre mängder spridd spillning. På herrgårdsvinden hittades en större mängd ansamlad äldre spillning tillsammans med mindre mängder spridd spillning av färskare snitt. Inga aktiva kolonier eller fladdermusindivider kunde återfinnas vid invändig avsökning av stolpboden och herrgården. Inga utflygande fladdermöss observerades, varken visuellt eller med hjälp av ultraljudsdetektor, från solens nedgång och 60 minuter framåt (22:20 – 23:20). Inga jagande fladdermöss hittades i trädgångarna intill stolpboden eller herrgården (23:30 – 23:40).

Diskussion i utredningen anger att av källarna skulle teoretiskt källaren vid herrgårdens nordöstra utbyggnad kunna fungera som övervintringslokal då den är mörk och frostfri nu. Att finna övervintrande fladdermöss i källaren

är dock osannolikt då källaren fungerat som pannrum och därmed varit uppvärmt vintertid under den senare delen av byggnadens användning. Källaren som fungerat som tvättstuga bedöms inte lämplig på grund av ljusinsläpp från fönster i marknivå. Den källare som har störst potential som övervintringsplats och troligen tidigare fungerat som sådan är källaren under stolpboden. I dagsläget är den dock helt olämplig på grund av att dörren är trasig och står öppen/inte går att stänga, samt att hela golvet är täckt av mer än decimeterdjupt vatten.

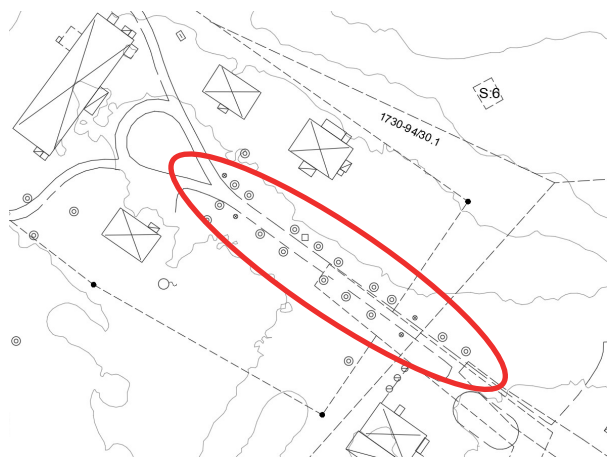
Att inte en enda fladdermus registrerades under besöket var något förvånande. Dock noterades att antalet flygande insekter i området var mycket lågt trots gynnsamt väder. Möjligen är detta en del av förklaringen till resultatet. Öarna med träd och buskar omgivna av i det närmaste sterila ytor med kortklippt gräs producerar sannolikt betydligt mycket mindre biomassa än tidigare odlingslandskap. Detta i kombination med 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. Till detta kommer även belysningen av allén som leder fram till herrgården, vilket även detta verkar avskräckande på ljusskyende arter 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 svärmningar, 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 rivras 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.

Lokal naturvårdssatsning Noresund

År 2012 sökte Eda kommun ihop med Eda golfklubb ett LONA-projekt (lokala naturvårdssatsningen) på Noresunds golfbana. Ett av de övergripande målen var att skapa ett utflyktsmål i en omgivning med olika naturtyper och naturvärden och att tillgängliggöra områdets värden, samt att höja kunskapen om biologisk mångfald i anslutning till en golfbana genom ändamålsenlig skötsel och information. Praktiska skogliga åtgärder för att gynna miljöer för den vitryggiga hackspetten där så är lämpligt har gjorts och ska fortsatt göras i framtiden. Större delar av LONA-områdets sträcker sig utanför planområdet. Tillgänglighetsanpassad led sträcker sig genom området längs vägen och en faunadepå finns utpekad i närhet till planområdets sydöstra del.



Grundkarta med röd markering av herrgårdsallén.

Planförslag

Planförslaget bedöms kunna genomföras utan att stå i konflikt med de lokala naturvårdssatsningarna i området. Den faunadepå som finns utpekad i närområdet sammanfaller med vad som i naturvärdesinventeringen har identifierats som påtagligt naturvärde och undantagits planförslaget. Den vitryggiga hackspätten påverkas inte då den inte håller till i närheten av planområdet.

Planområdet har avgränsats bort från identifierat naturvärdesområde klass 3 och planförslaget bedöms därmed inte påverka den lövvegetationen. Skogsområdet som gränsar planområdet inkl. NVI-objekt lövskogsdominerat skogsparti (klass 3) mot söder föreslås omfattas av en ändamålsenlig skötsel och inte avverkas. Skogens funktion som värdeskapare och barrirär mellan bostadsfastighet och besöksanläggning har en viktig funktion som kommunen i form av markägare behöver värna.

Som nämnts under tidigare rubrik så omfattas herrgårdsallén (se karta nedan) av det generella biotopskyddet (enligt Miljöbalkens 7 kap. 11§). Det är därmed inte tillåtet att förändra allén utan att först söka dispens hos länsstyrelsen. Allén i Noresund bedöms utöver dess biologiska värde även ha ett miljöskapande och kulturhistoriskt värde för herrgårdsområdet. Planförslaget har anpassats till att värna allén och utöver det skydd som finns enligt miljöbalken så föreslås utformningsbestämmelse för tomtmarken (f₇) som anger att tomt ska utformas så att axeln mot huvudbyggnaden som vägen och allén förstärker ska bevaras tillsammans med vägens rundel. Symmetrin mellan byggnadernas fasadliv och axeln ska bevaras. Planförslaget bedöms därmed inte påverka allén negativt.

Inom området i anslutning till de planerade nya annexen mot väster (se rubriken *Bebyggelseområden*) är marken tänkt att anpassas till befintliga höjdskillnader och terrasseras ner mot sjön, vilket bedöms kunna skapa goda rumsliga effekter.

Hussvalor som noterats i området har haft bo i de två bodar/magasin som finns i områdets södra del. Planförslaget kan innebära en förändring avseende bebyggelse, samt en ökad rörelse i denna del av området. Planförslaget möjliggör för alternativet att magasinerna flyttas något längre söderut till delområde för avsedd maskinhall (område för besöksanläggning och parkering i söder). En öppenhet finns här i landskapet mot norr och sydost. Bedömningen är att svalorna kan finna boplats inom en sådan placering av magasinerna i området. Flytt av byggnaderna ska i så fall göras under lämplig tid på året dvs. inte häckningssäsong. Planförslaget möjliggör även för att låta magasinerna stå kvar i dess ursprungliga läge (se ytterligare beskrivning under rubriken *Bebyggelseområden*).

Utifrån slutsats från fladdermusinventeringen föreslås att herrgårdsbyggnadens rivning (se vidare beskrivning under *Bebyggelseområden*) sker under perioden oktober – mars för att ta hänsyn till att byggnaderna kan användas som viloplatser under sommarhalvåret, men inte som övervintringslokaler.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta förekommer grundlager av lera, morän och berg i området. Se karta nedan. Djup till berg bedöms vara mellan 0-3 meter enligt SGU:s jorddjupskarta.

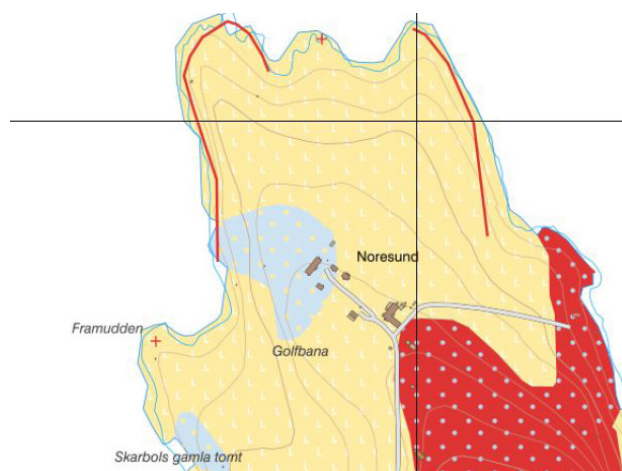
En geoteknisk undersökning har genomförts av Sweco (2021-08-13) inför arbetet med detaljplanen. Vid okulärbesiktning av området användes en handhållen sticksond för att kontrollera jordförhållandena på plats. Lera återfanns vid platsen för Annex B medan jorden vid Annex A och C bestod mestadels av sand. Vid platserna för övriga annex kunde sticksonden endast stickas ned till ca 0,3-0,4 m djup, vilket bedöms visa på att jorden därunder består av den morän som anges på jordartskartan.

Sättningar kan uppkomma i området vid spänningsökningar i form av t.ex. fyllning, huslaster m.m. men då jordmättigheten i området är ringa bedöms inga sättningsrelaterade problem föreligga.

Generellt föreligger inga geotekniska problem avseende grundläggning. Vid markutfyllningar ska matjordslager schaktas bort och tidig utläggning utföras innan bygg-



Numrering av annexen i geoteknisk undersökning, Sweco (2021).



SGU:s jordartskarta redovisar grundlager av lera (gul markering), morän (blågrå markering) och berg (röd markering) i området.

nation påbörjas för att undvika eventuella sättningar för byggnaderna. Byggnader bedöms kunna grundläggas ytligt.

Risk för ras, skred och erosion

Delar av planområdet pekas ut som område med förutsättningar för skred i finkornig jordart i SGU:s lutningsanalys.

I den geotekniska undersökningen beskrivs att stabilitetsförhållandena för planerade byggnader är gynnsamma avseende topografi med undantag för annex G. Men då jordlagerförhållandena är gynnsamma med mestadels friktionsjord och morän, samt att djup till berg är litet bedöms förhållanden vad gäller totalstabilitet som tillfredsställande.

Planförslag

Utifrån genomförd geoteknisk utredning bedöms inga betydande geotekniska hinder eller restriktioner föreligga för planförslaget. Samråd under projekteringsskedet ska ske mellan bl.a. geotekniker, markprojektör och konstruktör.

I projekteringsskedet, när byggnaders läge, markbelastning, utbredning i plan samt nivå på färdigt golv är kända, erfordras kompletterande geotekniska undersökningar för att bestämma mark- och grundläggningsförutsättningar.

Förorenad mark

Området har historiskt nyttjats för jord- och skogsbruk samt senare övergått till fattigvård och äldreboende. Inga tidigare användningar bedöms ha orsakat några föroreningar på platsen.

Avloppsreningsverket öster om planområdet har pekats ut som ett potentiellt förorenat område. Eventuell förorening bedöms inte påverka detaljplanen.

Planförslag

Om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt- eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndigheten kontaktas enligt miljöbalken 10 kap 11§.

Radon

Radon är en osynlig och luktfri gas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. Marken är den vanligaste radonkällan.

Enligt översiktlig inventering (1989) utgör marken i området inte högriskområde vad avser radon. För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket, att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etc. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen. Riktvärdet för radon i inomhusluften är 200 Bq/m³. Är radonhalten högre är den en olägenhet för människors hälsa.

Planförslag

Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande för att klara angivna riktvärden.

Fornlämningar och kulturminnen

Herrgårdsmiljön har klassats som övrig kulturhistorisk lämning. Miljön består av herrgården och tre flygelbyggnader. Herrgårdens värde är nedsatt på grund av dess skick. Värdeelement att bevara har tidigare bedömts vara dess exteriör (utformning och materialval). I gällande detaljplan regleras byggnadens utformning med fasad i träpanel som ska vara målad i ljus oljefärg, tak av lertegel eller skiffer samt takets lutning.

Flygelbyggnaderna omfattas i gällande detaljplan av q-bestämmelser som anger att området utgör en värdefull miljö och byggnaderna inte får förvanskas samt att byggnaderna inte får rivas eller ändras exteriört.

Vidare anger gällande detaljplan att befintlig bebyggelse kan utökas med flygelbyggnader i symmetrisk formering sydost om huvudbyggnaden.

Utanför planområdet finns fornlämning, möjlig fornlämning och två lämningar som klassats som övrig kulturhistorisk lämning. Ingen av dessa berörs av planförslaget.

Planförslag

Herrgårdens huvudbyggnad har förfallit under en tid och har konstaterats i dåligt skick (se beskrivning under *Statusbesiktning*) varpå den föreslås rivas. Av denna anledning föreslås inga skyddsbestämmelser. På platsen föreslås istället huvudbyggnaden kunna ersättas av en ny byggnad i liknande stil. Se beskrivning av bygggrätt med bestämmelser under *Bostad, tillfällig vistelse och besöksanläggning* (BOR).

För att säkerställa en fortsatt symmetri i byggnadernas placering inom området har bygggrätterna begränsats i utbredning. För nya bygggrätter på den östra sidan av huvudbyggnaden föreslås att byggnadsverk ska placeras så fasadliv som vetter mot alléen linjerar med närmaste befintligt annex fasadliv (**p₁**). För bygggrätter på den västra sidan av huvudbyggnaden föreslås att byggnad ska placeras så att fasadliv som vetter mot gården linjerar med byggnadens fasadliv intill, samt är centrerad med byggnad inom bygggrätt på motsatt sida av användningsområdet (**p₂**). Då området utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö föreslås utökad lovplikt genom att bygglov krävs även för attefallshus och attefallstillbyggnad (**a₂**) inom ytan mellan bygggrätterna. Detta syftar till att säkerställa att inte sådana bygglovsfria åtgärder kan utföras på prickmark (::::) i siktlinjen för herrgårdsbyggnaden mot väster. Här föreslås även bestämmelse om att tomt ska utformas så att symmetriaxeln bevaras (**f₃**).

För befintliga flygelbyggnader/annex föreslås bestämmelse om att byggnad får inte rivas (**r₁**) samt med varsamhetsbestämmelse som lyder att fasader ska vara av trä och färgsättas i ljus kulör. Takvinkel ska vara mellan 27 och 34 grader, tak ska vara av skiffer, lertegel eller betongtegel,

samt ska byggnadens fönstersättning med fönstrens indelning och spröjs bibehållas till sin utformning (k_1). För stolpboden föreslås varsamhetsbestämmelse som anger att byggnadens källare, faluröda träpanel, takvinkel med tak av skiffer, klocktorn och spröjade fönster ska bibehållas (k_2).

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen. Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

I området kring Skarbol har det funnits bebyggelse sedan lång tid tillbaka. Det äldsta skriftliga belägget för gården Skarbol är från 1503 då det anges att gården är skattebelagt med 1 mantal. Herrgården Noresund byggs 1762 av assessor Axel Noreen. Gården bytte ägare flertalet gånger och 1867 kom egendomen Noresund att utgöra halva hemmanet Skarbol och hade därmed det utseende och det läge som den har idag. År 1889 köpte Köla kommun Noresunds herrgård för att ha som fattighus. Under stora delar av 1900-talet (fram till slutet av 1970-talet) fungerade herrgården som ålderdomshem och vårdhem. På 1990-talet bildades Eda Golfklubb och vid samma tidpunkt byggdes golfbanan som idag ligger naturskönt på Noresund.

I området finns idag blandad bebyggelse från 1800-talets början fram till nu. Ser man till byggnadernas funktion så är det bostadshus som dominerar, men till flera fastigheter hör också diverse ekonomibyggnader som tydligt speglar den näring som präglat området. Urvalet av fasadmateriäl i området utgörs av allt från traditionella paneler i falurött och vitt till eternitplattor, puts och olika slag av tegel. Bland takmaterialen verkar idag olika slag av plåt och betongtegel vara förhärskande, men traditionella material som lertegel och skiffer förekommer också.



Två av flygelbyggnaderna intill herrgården.

Bebyggelse och gestaltning

Herrgårdsmiljön

Herrgårdsmiljön består av herrgården och tre flygelbyggnader. Herrgårdsbyggnaden är uppförd i två våningar med vind och har en fasad av stående vit träpanel. Taket utgörs av sadeltak lagt med betongtegel och är på den östra sidan försett med tre halvrunda vindsfönster/mindre takkupor och täckt med takpannor. Byggnaden har sex fönsteraxlar med vitmålade sexdelade fönster. På taknocken finns fyra plåtklädda skorstenar. Från början utgjordes byggnaden av en våning som senare byggdes till och på.

Statusbesiktning

Skicket herrgårdens huvudbyggnad är i har föranlett att en statusbesiktning genomförts av IRM Contracting i Kristinehamn AB under planarbetet. Utlåtandet (2022-03-04) beskriver att utvändig byggnad omfattas av mycket efterstätt underhåll vad avser takbeläggning, fasadpanel och fönster, dvs klimatskärmen i sin helhet. Rötskador föreligger och framför allt i ”sidobyggnader” Bör rivas.

Avseende grundläggning beskrivs torpargrund med stensockel under bärande väggar, såväl ytterväggar som innerväggar. Organiskt material förekommer både som byggavfall och i återfyllda jordmassor. Omfattande utbyte av material i bef. återfyllnad krävs för att säkerställa att inte någon mikrobiell påväxt skall återkomma i grunden.

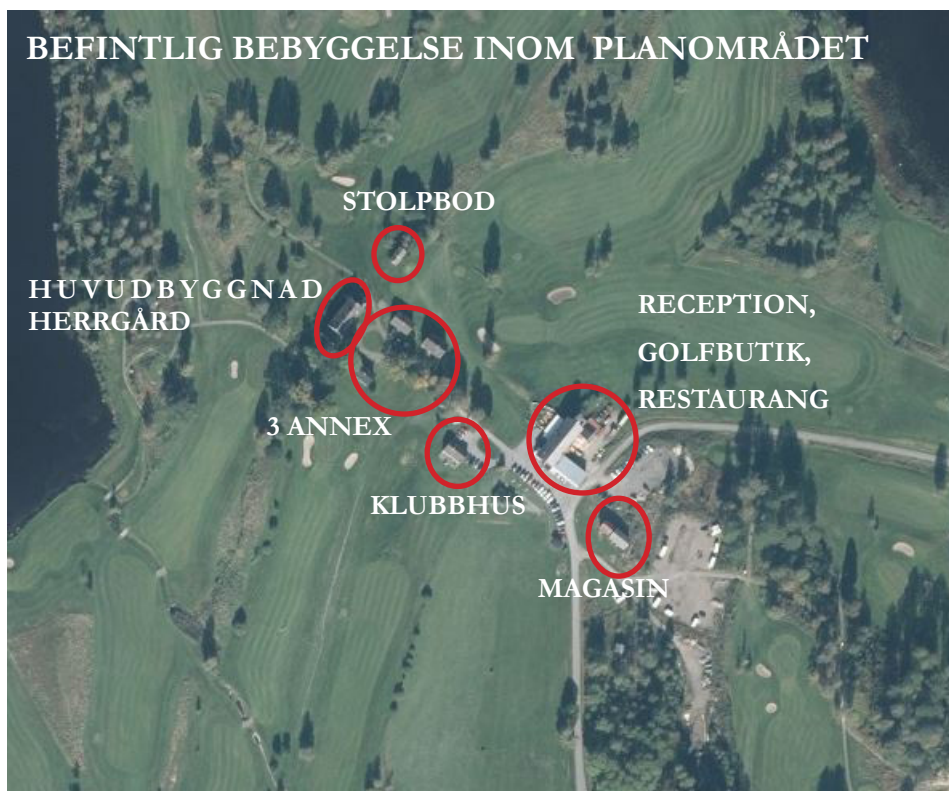
Invändigt byggnaden har sanering av rötskador påbörjats i golvbjälklaget. Typ av rötskador eller svampangrepp har inte kunnat fastställas. Användbara EL-och VVS-installationer saknas i sin helhet.

Sammanfattande anges att en betydande ekonomisk insats kommer att krävas för en återställning av byggnaden i användningsbart skick och de bevarandevärda egenskaperna. Vid en sådan omfattande restaurering där byggnadens livslängd avsevärt förlängs, kommer kravställning på utförandet att jämföras med motsvarande nybyggnad (för tillgänglighet, energi, brand, bärighet och stadga samt hygien, hälsa och miljö). De kvalitéer ett bevarande innebär i relation till att återskapa miljön med en ny byggnad kom-



Herrgårdsbyggnaden.

BEFINTLIG BEBYGGELSE INOM PLANOMRÅDET



mer att vara begränsade. Inredningsdetaljer som till exempel kakelugnar, skåpsnickerier, dörrar och paneler saknas i sin helhet i byggnaden.

Tilläggsisolering av en timmerstomme ska ske på utsidan, så att massiva timret/plankor får vara längst in mot det uppvärmda utrymmet. Detta för att undvika fuktproblematik. En tilläggsisolering utvändigt leder då till att värdena exteriört inte kommer att kunna bevaras i någon större omfattning utan en förvanskning av byggnaden kommer att ske, för att om möjligt klara ställda energikrav. Alternativt utförande med normenlig invändig tilläggsisolering kommer att innebära minskad uthyrningsbar yta BOA, med minskade hyresintäkter och försämrad ekonomi, som följd. Stor risk föreligger för framtida fuktproblem i vägg och takkonstruktionen, varför detta inte rekommenderas

Bevarande av huvudbyggnaden kommer att innebära ökade produktionskostnader i storleksordningen 25-35%.

Till gården hörde från början två timrade flygelbyggnader, varav en var tvätt- och bakstuga. Den tredje flygeln är hitflyttad, troligen under 1930-40-talet. De tre flygelbyggnaderna/annexen har en takfotshöjd på ca. 4,5 meter, fasad av vitmålad, liggande träpanel och sadeltak lagda med grått betongtegel. Annexen används för uthyrning av boende.

Golfanläggning

Resterande byggnader inom området har koppling till golfanläggningen. Huvudbyggnaden är en lada som idag innehåller funktionerna golfbutik, reception och restaurang samt omklädningsrum. Ladan är uppförd i faluröd träpanel, samt partier av tegel och puts.

Golfkrogen Noresund belägen i området hyr även ut kajaker, fiskebåtar och fiskeutrustning.

Övriga byggnader tillhörande anläggningen består av stolpbod i norr, klubbstuga i söder och två bodar/magasin i öster. Stolpboden i norr utgör en timrad bod med välvd stenkällare under. Denna bod är den sista av de ekonomibyggnader som fram till slutet av 1900-talet låg väster om huvudbyggnaden. Det stora dubbelmagasinet är ett före detta fattigmagasin som flyttades hit i början av 1900-talet. Byggnaden är timrad, målad med röd slamfärg och dess sadeltak är lagt med skiffer. Det mindre, "Råg-magasinet" flyttades från gården Der öppe 1874. Magasinet är klätt med liggande faluröd panel, utom i gavelspetsarna som har locklistpanel. Omfattningar kring port och fönster är vitmålade och rikt dekorerade.

Inom området ställs även upp maskiner och redskap tillhörande verksamheten.



Magasinen.



Idéskiss för annex mot sjön, ur konceptförslag av SBK Värmland AB.

Konceptförslag

2019 tog SBK Värmland AB fram ett konceptförslag för utveckling av Noresund. Här beskrivs möjligheter till sjönära boende genom omsorgsfull ombyggnation av befintliga byggnader samt nybyggnation av annex mot sjön. Möjlighet till gemensamhetslokal med bastu, trädgård och odlingsmöjligheter, båtbygga med båtplats samt restaurang. Idéskiss för fyra annex mot sjön redovisas med inspiration från och stor hänsyn till kulturmiljön men samtidigt integrerade med moderna inslag.

Planförslag

Planförslaget innebär flera olika användningsområden.

Användningen ”tillfällig vistelse” (**O**) som föreslås inom planområdet syftar till tillfällig övernattning vilket i det här fallet syftar till boende för primärt golfvärdar. I användningen ingår även sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår.

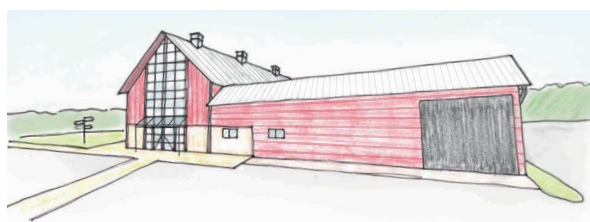
Användningen ”besöksanläggning” (**R**) används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare och används för all besöksintensiv verksamhet. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Det kan till exempel vara mindre butiker, restauranger, servicehus, verkstäder, garage, parkering och lekplats.

Bostad och tillfällig vistelse (BO)

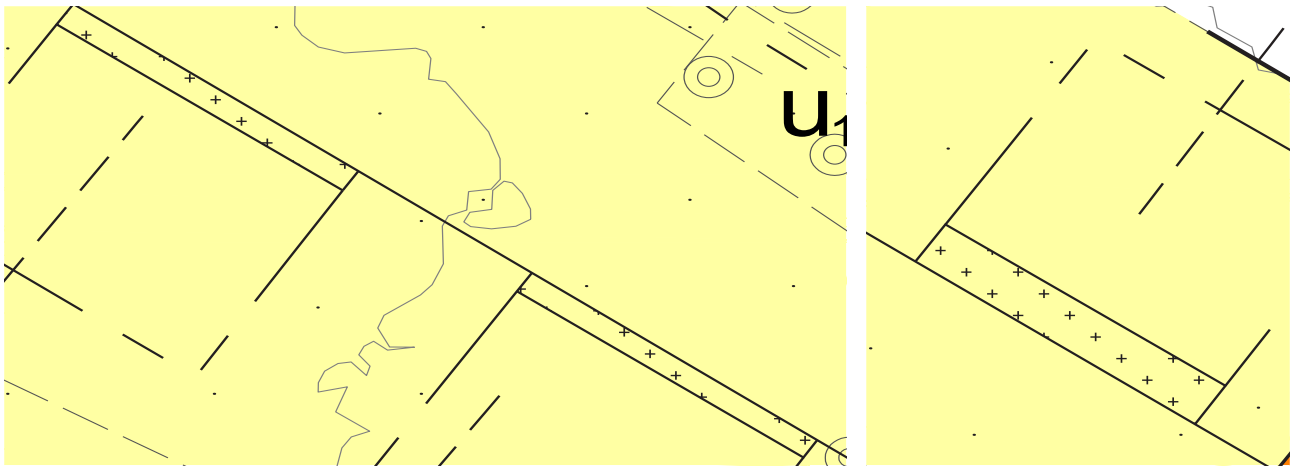
Område för bostadsanvändning (**B**) och tillfällig vistelse (**O**) föreslås i kombination (**BO**) inom den västra delen av herrgårdsmiljön. Området syftar till att kunna användas för såväl privatbostäder som för uthyrning av boende. Här medges byggrätt för fyra nya byggnader, avsedda för små-



Ladugården med reception, golfbutik och restaurang.



Idéskiss för utveckling av ladugården, SBK Värmland AB.



Ovan syns inzoomad del av plankartan där ny byggrätt med en mindre remsa av mark som endast får förses med utskjutande byggnadsdelar från huvudbyggnad (+++++) får anordnas.

hus genom villor eller parhus. Inom de nya byggnaderna bedöms 1-2 lägenheter kunna skapas.

Ny bebyggelse som medges inom herrgårdsmiljöns västra del föreslås utformas med hänsyn till kulturmiljön genom bland annat dess volym, skala och placering och samtidigt ges möjlighet till moderna inslag för att spegla ett nytt tidslager. Här föreslås bestämmelser om att största byggnadsarea är 100 m² (**e**₁), att tak ska vara av skiffer, lertegel eller betongtegel (**f**₂), byggnad ska utformas med sadeltak (**f**₉), att ny bebyggelse ska utformas med fasad av träpanel och målas i ljus kulör (**f**₃), att högsta takfotshöjd är 4,5 meter (**h**₄) och att takvinkel ska vara mellan 27 och 34 grader (**o**₁). Detta ger en trappning i byggnadshöjd mot vattnet och att de nya byggnaderna underordnas huvudbyggnaden, samtidigt som det medger 1,5 våning.

Byggnadernas placering är viktig för att bevara symmetriaxeln och herrgårdens struktur, därmed är byggrätterna tydligt avgränsade, samt föreslås bestämmelse att tomt ska utformas så att symmetriaxeln bevaras (**f**₉). Här har givits lite marginal för anpassningar i byggskedet, men viktigt är att de nya byggnaderna placeras symmetriskt och därmed anges att byggnad ska placeras så att fasadliv som vetter mot gården linjerar med byggnadens fasadliv intill, samt är centrerad med byggnad inom byggrätt på motsatt sida av användningsområdet (**p**₂). Här föreslås även begränsning av markens bebyggande (prickmark) på tomtmarken för att värna symmetriaxel, siktlinje och upplevelse av framförallt huvudbyggnaden från vattnet. Då området utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö föreslås utökad lovplikt genom att bygglov krävs även för attefallshus och attefallstillbyggnad (**a**₂) inom ytan mellan byggrätterna. Bedömningen är att det vore olämpligt att utföra sådana bygglovsfria åtgärder på prickmarken (::::) som då skulle påverka de värden i siktlinje och symmetri som eftersträvas, samt riskera att bryta upp gårdsmiljön och påverka upplevelsen av herrgårdsbyggnaden mot väst/nordväst.

Bostad, tillfällig vistelse och besöksanläggning (BOR)

Inom den östra delen av herrgårdsmiljön föreslås byggrätt för en fortsatt huvudbyggnad, de tre befintliga annexen, samt tre nya byggnader mot öster.

Då herrgårdsbyggnaden bedöms vara i sådant dåligt skick att det bedöms såväl tekniskt som ekonomiskt svårt att kunna genomföra en ombyggnation enligt moderna byggkrav (Boverkets byggregler) med de kulturhistoriska värdena återställda (se besiktningsprotokoll) föreslås denna ersättas av en ny byggnad i liknande stil. För att även ny byggnad ska få karaktär av huvudbyggnad i herrgårdsmiljön föreslås liknande fotavtryck som befintlig byggnad säkerställas genom bestämmelse om att minsta byggnadsarea är 340 m² (**e**₆). För att byggnaden fortsatt ska vara höjdmässigt dominant och överordnad övriga annex föreslås att högsta takfotshöjd är 9 meter och lägsta takfotshöjd är 7 meter (**h**₁). Vidare anges att byggnaden ska ha en symmetriskt uppbyggd fasad avseende entré och fönstersättning samt fasad i träpanel med ljus kulör. Huvudentré ska vara riktad mot infart med allé i sydost (**f**₆) tillsammans med bestämmelse om att tak ska vara av skiffer, lertegel eller betongtegel (**f**₂) byggnad ska utformas med sadeltak (**f**₉), samt att takvinkel ska vara mellan 27 och 34 grader (**o**₁). Mot väster föreslås en lägre tillbyggnad vara möjligt där högsta takfotshöjd inte får vara högre än nivån för huvudbyggnadens första våningsplans takbjälklag (**h**₂). För tillbyggnad föreslås även bestämmelserna **f**₂, **f**₃ och **o**₁.

Då takkupor finns på huvudbyggnaden idag föreslås det fortsatt vara möjligt genom att takkupor får anordnas (**f**₂). Utformningen av en ny huvudbyggnad förordas utföras enligt befintlig stil med många, höga och spröjsförsedda fönster längs långsidan. Inom huvudbyggnaden bedöms 8-10 lägenheter kunna skapas, men här kan även bli aktuellt med restaurang eller liknande.

Utifrån slutsats från fladdermusinventeringen föreslås att herrgårdsbyggnadens rivning sker under perioden oktober – mars för att ta hänsyn till att byggnaderna kan användas som viloplats under sommarhalvåret, men inte som övervintringslokaler.

Befintliga annex mot öster (som är i bättre skick än huvudbyggnaden) föreslås säkerställas genom bestämmelse om att byggnad får inte rivas (**r**₁) samt med varsamhetsbestämmelse som lyder att fasader ska vara av trä och färgsättas i ljus kulör. Takvinkel ska vara mellan 27 och



Ovan syns planillustration.



Ovan syns planillustration, illustration med markering av axel, allé och gårdszon vars karaktär är viktig att värna.

34 grader, byggnad ska utformas med sadeltak (f_9), tak ska vara av skiffer, lertegel eller betongtegel, samt ska byggnadens fönstersättning med fönstrens indelning och spröjs bibehållas till sin utformning (k_1)

Befintliga annex skiljer sig något åt i storlek och utförande. Föreslagna byggrätter har anpassats till att inrymma befintlig bebyggelse samt med de nya byggnaderna försöka hålla en linje. För att säkerställa detta för de nya byggrätterna föreslås att byggnad ska placeras så att fasadliv som vetter mot allén linjerar med närmaste befintligt annex fasadliv (p_1), samt föreslås en remsa med mark som endast får försees med utskjutande byggnadsdelar från huvudbyggnad (+ + + + +) för att möjliggöra tillbyggnad likt de på befintliga annex.

De nya byggnaderna som medges mot öster föreslås utformas för att harmoniera med befintlig bebyggelse genom bestämmelser om att största byggnadsarea är 120 m² (e_2) att tak ska vara av skiffer, lertegel eller betongtegel (f_2), att ny bebyggelse ska utformas med fasad av träpanel och målas i ljus kulör (f_3), att en högsta takfotshöjd är 6 meter (h_3), att byggnad ska utformas med sadeltak (f_9) och att takvinkel ska vara mellan 27 och 34 grader (o_1). I de nya byggnaderna bedöms mellan 1-4 lägenheter/byggnad kunna anordnas. I befintliga byggnader bedöms omkring 8 rum för uthyrning kunna anordnas per byggnad. För ökad flexibilitet kan även här tänkas bli café, mindre hantverksbutik eller liknande. För att säkerställa att herrgårdsmiljöns karaktär bevaras anges att tomt ska utformas så att axeln mot huvudbyggnaden som vägen och allén förstärker ska bevaras tillsammans med vägens rundel. Symmetrin mellan byggnadernas fasadliv och axeln ska bevaras (f_7).

Inom detta markanvändningsområde finns i den norra delen en befintlig stolpbod. Här föreslås möjlighet att anordna komplementbyggnad till endera bostäder eller till uthyrning för verksamheten, där exempelvis möjlighet till vinprovning, lokal för mindre sammankomster, bastu och badtunna eller liknande kan inrymmas. För att värna byggnadens karaktärsdrag föreslås varsamhetsbestämmelse som anger att byggnadens källare, faluröda träpanel, takvinkel med tak av skiffer, klocktorn och spröjade fönster ska bibehållas (k_2).

För att möjliggöra ytterligare komplement föreslås bestämmelse om att största byggnadsarea är 100 m² (e_1) och högsta takfotshöjd är 4,5 m (h_4). En byggnad inom detta område föreslås gestaltas för att harmoniera med herrgårdsmiljön då läget gör att den kan läsas in i det sammanhanget. Därmed föreslås bestämmelse att tak ska vara av skiffer, lertegel eller betongtegel (f_2), att byggnad ska utformas med sadeltak (f_9), samt takets vinkel ska vara mellan 27 och 34 grader (o_1).

Besöksanläggning och tillfällig vistelse (RO)

Inom detta användningsområde finns ladugården där befintliga funktioner fortsatt ska kunna vara möjligt. En framtida utveckling kan även ses innehålla rum för övernattning och möjlighet till att bedriva verksamhet med

konferens, bröllop och evenemang. Fortsatt parkeringsmöjlighet ska finnas i anslutning till byggnaden.

Förslagsvis rivs silon för att skapa en attraktivare miljö kring byggnaden. Maskiner, redskap och liknande som förekommer utspritt i anslutning till ladugården föreslås flyttas härifrån.

Inom området finns även golfklubbens klubbhus med expedition, administration, möteslokaler m.m. Här föreslås ingen förändring utan dessa funktioner är tänkta i byggnaden även i framtiden.

Bestämmelser inom området anger att största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom egenskapsområdet (e_3), förutom för egenskapsområde vid ladugården där en högre koncentration av bebyggelse finns och största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom egenskapsområdet (e_2). Det möjliggör för utbyggnad och komplement inom området. För att medge befintlig ladugårdsbyggnad eller motsvarande föreslås att högsta nockhöjd är 12 meter (h_3) samt att takkupor får anordnas (f_5). För övriga användningsområdet föreslås istället att högsta nockhöjd är 6 meter (h_3) för att inte medge för hög bebyggelse i anslutning till herrgårdsmiljön. Vidare föreslås att byggnad ska i huvudsak utformas med faluröd träpanel (f_4), samt att tak ska vara av ej reflekterande material (f_1).

För de mindre egenskapsområden som förekommer inom användningsområdet mellan markreservaten (u_1 och g_1) föreslås samma bestämmelser som ovan förutom f_5 .

Solpaneler som har någon form av anti-reflekterande material kan uppföras i enlighet med bestämmelsen f_1 .

Besöksanläggning, tillfällig vistelse och parkering (ROP)

Inom detta användningsområde finns två bodar/magasin idag. Användningsområdet är beläget vid entrén till området och har diskuterats för en ev. ny servicebyggnad. De två bodar/magasin som finns inom området idag kan därmed komma att behöva flyttas.

Läget vid entrén till området med närhet till ladugården och parkering bedöms ändamålsenligt för en servicebyggnads funktion och föreslås som ett alternativt läge (se alternativ placering under rubriken *Besöksanläggning och parkering (RP)*). Servicebyggnaden avser innehålla reception med incheckning, WC/dusch, latrintömning, omklädningsrum, ett ev. mindre kök, samt ev. även golfbutik och anmälan för golfspel. Servicebyggnaden är tänkt att kunna nyttjas av såväl camping- som golfgäster. Inom området skulle även byggnad för tillfällig vistelse kunna uppföras.

För att inrymma alternativet att kunna bygga servicebyggnad samt behålla magasinerna inom området föreslås att största byggnadsarea är 250 m² (e_4), att högsta takfotshöjd är 4,5 meter (h_4) att tak ska vara av ej reflekterande material (f_1), att byggnad i huvudsak ska utformas med faluröd träpanel (f_4) för att harmoniera med ladugårdsbyggnaden.

Parkering (**P**) föreslås här för att inte skapa en definitiv gräns mot den samlade parkeringsytan utan att möjliggöra användningen även inom denna del av området.

Besöksanläggning och parkering (RP)

Markanvändning besöksanläggning och parkering föreslås för två områden i planen.

Inom den norra delen, öster om mark för camping och parkering (**N₁P**), föreslås ett alternativt läge för servicebyggnad tillhörande verksamheterna i området. För att upprätta sådan byggnad föreslås att största byggnadsarea är 150 m² inom användningsområdet (**e₁**), byggnad ska i huvudsak utformas med faluröd träpanel (**f₁**), tak ska vara av ej reflekterande material (**f₂**), samt föreslås att högsta takfotshöjd är 4,5 meter (**h₁**).

Parkering (**P**) föreslås här som en kompletterande markanvändning om inte servicebyggnad uppförs på denna plats.

Inom den södra delen avses möjliggöras för att en ny maskinhall med tillhörande gårdsutrymme ska kunna byggas för att inrymma golfverksamhetens maskiner och redskap m.m. som avses flyttas från ladugården. Hit skulle även de två bodar/magasin som finns norrut idag kunna flyttas.

Här föreslås bestämmelse om att största byggnadsarea är 50% av fastighetsarea inom egenskapsområdet (**e₂**) samt att högsta takfotshöjd är 6 meter (**h₂**) för att möjliggöra användning för maskiner.

Parkering (**P**) föreslås här för att inte skapa en definitiv gräns mot den samlade parkeringsytan utan möjliggöra användningen även inom denna del av området.

Camping och parkering

På en yta av ca 4400 m² föreslås uppställning av ca 10-15 husvagnar och husbilar kunna anordnas inom användning för camping (**N₁**) samtidigt som ytan även kan fungera som kompletterande parkering (**P**). Uppställning avses kunna ske under en hel säsong ca. 6 månader, för bl.a. golfgäster och gäster som hjälper till med skötseln i golfbaneområdet.

Vid uppställning är viktigt att tänka på rekommenderade säkerhetsavstånd på 4 meter mellan två campingfordon.

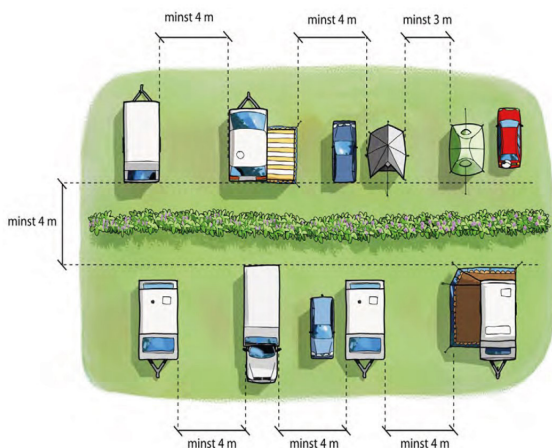


Bild ovan visar rekommenderade säkerhetsavstånd, ur MSB:s skrift "Brandsäker camping".

Förtält räknas in i utbredning av campingfordon. (Se illustration på s.17.)

Service och arbetsplatser

Åmotsfors tätort är beläget ca 4 km sydost om planområdet. Här finns viss offentlig och kommersiell service såsom livsmedelsbutik, frisersalong, folktandvård, bank, pizzeria m.m. Flera större arbetsplatser finns i tätorten exempelvis Norma Precision AB och Nordic Paper AB. Här finns även Gärdesskolan (åk F-6) och förskolan Blåsippan med fem avdelningar.

Adolfsfors skola (åk F-5) och förskola med fyra avdelningar finns ca 3,5 km mot nordväst.

Planförslag

Planförslaget kan möjliggöra för ytterligare arbetsplatser vid en utveckling av befintlig verksamhet i området. Genom att möjliggöra för fler bostäder kan inflyttning till platsen ske och i samband med fler boende i området ett stärkt underlag ges för skolverksamhet och annan service i närområdet.

Tillgänglighet

Området bedöms ha god tillgänglighet idag.

Planförslag

Nyttillkommande byggnader och anläggningar ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Noresundsområdet är ett attraktivt rekreationsområde. I huvudsak nyttjas området för golf.

Planförslag

Golfanläggningen omger det ev. nya "bostadsområdet" men utemiljö med möjlighet till lek och rekreation för framtida boende i området bedöms finnas inom herrgårdsmiljön samt i strandområdet.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas av generellt strandskydd på 100 meter. Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Inom strandskyddsområdet får till exempel inte nya byggnader uppföras, byggnader ändras till annat ändamål, grävnings- och andra förberedelsearbeten för bebyggelse utföras eller andra anläggningar eller anordningar utföras som hindrar allmänhetens tillträde eller försämrar livsvillkoren för djur eller växter (MB 7 kap 16 §).

Om särskilda skäl enligt MB 7 kap 18 § föreligger kan kommunen ge dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Kommunen kan också upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften.

För att trygga allmänhetens tillgång till fria stränder och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten ska det alltid finnas ett område som behövs för att säkerställa fri passage mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna. Detta gäller dock inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

Delar av strandskyddet har tidigare upphävts (1988-10-06) för anläggande av golfbanan.

Planförslag

En del av det nordvästra hörnet av marken som föreslås för bostäder och tillfälligt boende omfattas av strandskydd. Marken utgör del av herrgårdsmiljön och har länge varit ianspråktaget som herrgårdstomt, därmed föreslås att strandskyddet är upphävt (**a**) för denna del med motiv enligt MB 7 kap 18 c:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

Utöver det bedöms det även vara av angeläget allmänt intresse att ha en sammanhållen planering av marken för herrgården med hänsyn till bevarande av kulturmiljön. därmed hänvisas även till MB 7 kap 18 c:

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, med hänsyn till det allmänna intresset att bevara kulturmiljön för framtiden.

GATOR OCH TRAFIK

Området nås från länsväg 177 via en mindre enskild väg.

Väg 177 har en senast uppmätt ÅDT på 1060 fordon, varav 122 fordon inräknas som tung trafik. Vägen har en hastighet på 70 km/h och är primär led för farligt gods.

Infarten till området är belägen på en raksträcka med god sikt. Den enskilda vägens körbana har en bredd av ca 4 meter med breddning vid anvisade mötesplatser. Vägen har en hastighetsbegränsning på 70 km/h med rekommenderad hastighet skyltad för 30 km/h. Vägen är asfalterad. Längs den enskilda vägen finns ett flertal fastigheter som är nära belägna körbanan.

Verksamheten i området uppskattar att den genererar i snitt 50 bilar om dagen under golfsäsongen. Tung trafik såsom varutransporter, lastbilar med material till golfen utgör 5 lastbilar i veckan och för husbilsuppställning 10-15 i veckan.

Total trafik beräknas därmed uppgå till ca 53 fordon/dag under högsäsong, varav ca 1% är tunga fordon.

Planområdet berör Skarbol s:2 som utgör samfällighet för vägändamål. Berörda delar omfattar tidigare huvudväg till

herrgården samt en liten sidoväg som 1844 ledde till en dåvarande äng. Tidigare har dessa säkrat en gemensam nytta, men denna finns inte längre.

Gemensamhetsanläggning (GA:3) finns för infartsvägen till planområdet. Denna bedöms fortsatt fylla en funktion vid ett plangenomförande och föreslås därmed som markreservat för gemensamhetsanläggning (**g**).

Planförslag

Verksamheten uppskattar en framtida trafikökning med 50% i området vid ett plangenomförande, vilket innebär ca 79 fordon/dag till golfanläggningen.

För de nya bostäderna bedöms (i ett scenario att det blir ett maximalt genomförande av antalet lägenheter och rum) upp till 276 fordonsrörelser/dygn. Detta har beräknats utifrån ett uppskattat maximalt antal av 30 lgh och 48 rum (i huvudbyggnad, befintliga annex och ladugårdsbyggnad) med en osäkerhet i antalet uthyrningsrum.

För boende i området bedöms en rimlig trafikrörelse/dygn kunna vara 6 resor/bostad medan det för rum vid tillfälligt boende i området bedöms 2 resor/bostad.

Totalt innebär detta att ett genomförande av planförslaget kan generera upp till ca 355 fordon/dygn. Detta innebär en beräknad maximal trafikökning på ca 302 fordon/dygn under sådan period.

Under vinterperioden när det inte är golfsäsong kommer trafikalstringen att vara mindre, dels från dagsbesökare till golfanläggningen men även vad gäller trafik för övernattnings i tillfälligt boende. Det är även under högsäsong mycket möjligt att trafikalstringen blir mindre än vad som räknats fram ovan dels utifrån aspekten att det genomförs ett mindre antal nya bostäder än vad som räknats på ovan, att uthyrningsboende inte är fullbelagt, samt att antalet resor/dygn kan variera.

Ingen förändring av vägstruktur i området föreslås. Fler mötesplatser kan bli aktuellt längs den enskilda vägen.

Kommunen ställer sig även 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 tomtplatser, samt med beaktande av utvecklingen av destinationen.

För befintlig väg inom föreslaget område för bostäder, tillfällig vistelse och besöksanläggning (**BOR**) samt inom område för besöksanläggning och tillfällig vistelse (**RO**) föreslås markreservat för gemensamhetsanläggning för väg (**g**). Del av denna sträcka utgörs av ga:3 idag.

Vägen inom föreslaget markreservat är initialt tänkt att nyttjas för Skarbol 1:77 samt för Skarbol 1:2 och allmänheten att fortsatt nå vatten- och strandområde på den västra sidan av udden. I framtiden kan ytterligare fastigheter komma att styckas av inom BOR-området varvid dessa också kommer bli en del av gemensamhetsanläggningen. I samband med köpeavtal kommer inledningsvis servitut för väg att tecknas (belastar Skarbol 1:77 till förmån för Skarbol 1:2) för att säkerställa tillgängligheten för kom-

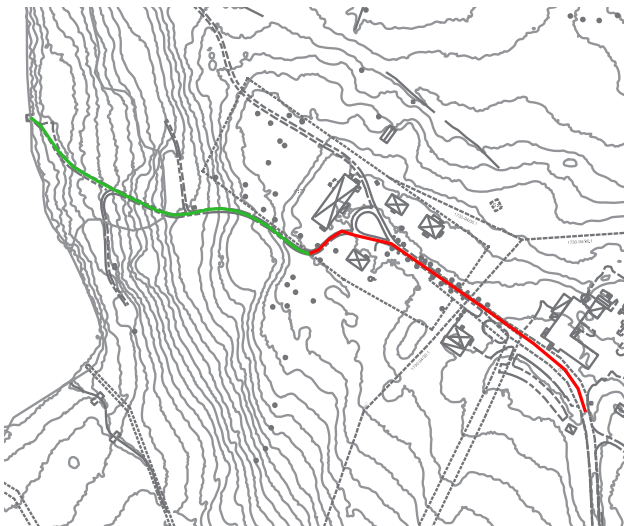


Bild ovan visar grundkarta med rödmarkering för föreslaget markreservat för gemensamhetsanläggning för väg (g₁). Grönmarkering visar vägkoppling som avser säkerställas i detaljplan för Noresunds herrgård och närområde (del 2).

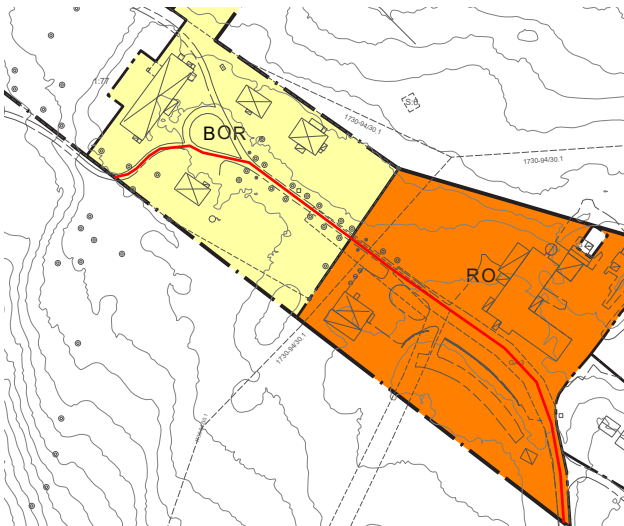


Bild ovan visar användningsområden som berörs av föreslaget markreservat för gemensamhetsanläggning för väg (g₁). Föreslagen sträcka för markreservat är rödmarkerad. Del av denna sträcka (inom RO-området) utgörs idag av ga:3.

munens fastighetstekniska skötsel samt upplåtelse av mark för allmänheten att nyttja befintlig väg.

I kommande detaljplan för Noresunds herrgård och närområde (del 2) föreslås resterande del av befintlig väg som fortsatt ska leda boende, besökare och allmänhet till föreslagna småbåtshamn väster om planområdet (vid befintligt betongfundament) säkerställas genom allmän platsmark. Se grönmarkering i karta ovan på s.19.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkering till området sker idag framför ladan såväl mot öster som söder, samt intill klubbstugan.

I östra delen av planområdet finns fler parkeringsplatser som i huvudsak nyttjas av husbilar. Parkeringen sker delvis på grusad yta och delvis på gräs.

Planförslag

Parkering till verksamheter i området föreslås bli tydligare och bekräftas i planförslaget (P). Parkeringsområden syftar till markparkering och omfattas därmed även av bestämelse om att marken inte får förses med byggnad (.....). Förutom för en begränsad byggrätt inom det södra parkeringsområdet för möjlighet att parkera golfbilar under tak i anslutning till bilparkering. Här föreslås att marken får endast förses med carport (ö₁), största byggnadsarea är 200 m² (e₉), tak ska vara av ej reflekterande material (f₁) samt att högsta totalhöjd är 4,5 meter (h₆).

Parkering för bostäder föreslås, beroende på utfall i antal bostäder, ske enskilt inom tomt eller samlat på lämplig plats. För tillgänglig angöring samt lastning/lossning till bostäderna föreslås befintlig vägstruktur kunna användas i området.

Områden för besöksanläggning och parkering (RP) föreslås kunna angöras från befintlig väg över parkeringsområdet samt campingområde.

Gång och cykeltrafik

Ingen separat gång- och cykelväg finns till området. Möjligheten finns att gå längs de mindre vägarna i området.

Planförslag

Ingen förändring föreslås.

Kollektivtrafik

Värmlandstrafiks busslinje 101 (Arvika-Åmotsfors-Läse-rud) trafikerar väg 177 med närmaste hållplats i Skarbol.

Planförslag

Fler boende i området kan ge mer underlag för en fortsatt och kanske även utökad kollektivtrafik. I övrigt föreslås ingen förändring.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

I området förekommer inga verksamheter som ger upphov till bullerstörningar. Då området utgör en besöksanläggning sker en viss trafikalstring (med tillhörande trafikljud) till området (se rubriken *Gator och trafik*).

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

I ett räkneexempel av trafikbuller i appen RoadNoise (Tyrens) med parametrarna 300 ÅDT, 6% tung trafik, mjukt underlag, 2% lutning på väg och hastighet 30 km/h ges värdet ekv. 49 dBA och max 82 dBA inom 10 meter från

väggkant. Ändras hastigheten till 70 km/h (i övrigt samma parametrar) ges värdet ekv. 55 dbA och max. 84 dbA. Räknas samma parametrar med 400 ÅDT blir värdena för 30 km/h ekv. 50 dbA och max 82 dbA, medan 70 km/h ger ekv. 56 dbA och max 84 dbA.

Värdena i förordningen överskrider inte enligt beräkningen.

Planförslag

Planförslaget bedöms inte ge upphov till bullerstörning som kan påverka människors hälsa negativt.

Temporära bullerstörningar kan förekomma under byggtiden.

Vibrationer

Området bedöms inte vara påverkat av vibrationer.

Planförslag

Bedömning om behov av erforderliga besiktningar ska göras inför mark- och byggarbeten i området.

Risk för luftföroreningar

I området förekommer inga verksamheter som ger upphov till luftföroreningar. Då området utgör en besöksanläggning sker en viss trafikallsträng med tillhörande avgasutsläpp till området, dock bedöms den inte vara av sådan omfattning att det ger upphov till luftföroreningar som kan påverka människors hälsa negativt. Området bedöms ha god luftgenomströmning.

Planförslag

Planförslaget kan innebära en mindre ökning trafik med tillhörande avgasutsläpp (se rubriken *Gator och trafik*). Trafikökningens begränsade omfattning i kombination med stora, öppna landskapsrum med god ventilations- och utspädningseffekt ger bedömningen att planförslaget inte ger upphov till luftföroreningar som kan påverka människors hälsa negativt.

Farligt gods

Väg 177 utgör primär rekommenderad färdväg för farligt gods. Planområdet är beläget ca 900 m från väg 177.

Planförslag

Med anledning av planområdets avstånd till väg 177 bedöms ingen risk finnas för påverkan vid olycka med farligt gods.

Översvämningsrisk och skyfall

Planområdet är i huvudsak belägen på en höjd sett från vattnet och bedöms inte vara inom risk för översvämnning. Planområdet omfattas inte av skyfallskartering.

Planförslag

Bedömningen är att området har goda förutsättningar att planeras för att undvika vattensamlingar eller skador på bebyggelse vid skyfall.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Alla byggnader förutom herrgården är anslutna till kommunalt vatten och avlopp (VA). På östra sidan av udden ansluter spilledningarna ett avloppsreningsverk. I sydväst finns en kommunal pumpstation. En överföringsledning från avloppsreningsverket (ARV) Noresund till ARV Åmotfors ska anläggas. Detta med anledning av att ARV Noresund är drygt 25 år gammalt samt har kapacitetsbrist. Denna åtgärd sker inte inom ramen för denna detaljplan men kommer genomföras under år 2022.

Planförslag

Ny bebyggelse föreslås anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Markreservat för underjordiska ledningar (u) föreslås för befintliga ledningar genom området.

Latrintömning för husbilar föreslås kunna hanteras i den nya servicebyggnaden. Även latrinavfall kommer då omhändertas i kommunalt avloppsledningsnät.

Dagvatten

Området omfattas inte av kommunalt omhändertagande av dagvatten. Idag sker naturlig infiltration och det råder goda infiltrationsmöjligheter i området.

Planförslag

Dagvatten föreslås fortsatt tas omhand lokalt. Planområdet har bedömts ha goda infiltrationsmöjligheter och ingen utökad risk för översvämnning/uttorkning bedöms ske med anledning av detaljplanen. Vid genomförande av planförslaget ska exploatören redovisa lämplig lösning för dagvattenhantering till kommunen.

Parkeringar föreslås utformas med genomsläpplig beläggning. Med fördel kan även detta kombineras med andra tekniker såsom infiltration i grönyta, infiltration i skelettjord (med träd där dagvatten leds till jordblandad skelettjord), nedsänkt växtbädd eller infiltrationsstråk.

Gällande maskinhallen så föreslås att oljeavskiljare eller annan motsvarande rening anordnas om det ska finnas avlopp, där det finns risk för läckage och/eller om de ska förekomma tvätt av maskiner. Detta behandlas närmare i samband med bygglovsprövning.

Värme

Idag förekommer enskild lösning för uppvärmning av bebyggelsen i området.

Planförslag

Verksamhetens värmeförsörjning föreslås ske med långsiktigt hållbara energilösningar.

El, telefon och IT

Ellevio är elnätägare och har ledningar inom planområdet.

Skanova har teleledningar inom planområdet.

Planförslag

För befintlig transformatorstation och två meter däromkring föreslås markanvändning transformatorstation (**E₁**) och att högsta tillåtna totalhöjd är 4,5 meter (**h₀**). Inom tre meter från användningsområdet föreslås att marken inte får förses med byggnad (:::;) med hänsyn till brandrisk. För Ellevios inmätta ledningar föreslås markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u₁**).

Skanovas inmätta kanalisering som sträcker sig genom området föreslås omfattas av markreservat för underjordiska ledningar (**u**). Övriga ledningar omfattas inte enligt förslaget.

För ledningar som inte föreslås omfattas av markreservat kan det bli aktuellt med flytt vid byggnation. Behöver ledningar flyttas tas kostnaden av den som initierar flytten, se vidare under 6. *Genomförandefrågor*.

Avfallshantering

Besöksanläggningen har en samlad sophantering idag.

Planförslag

Planförslaget innebär att ytterligare hushållsavfall uppkommer i området för de nya bostäderna. En viss ökning av avfall från besöksanläggningen kan antas komma att ske vid en utökning av verksamheten. Avfall ska tas tillvara i enlighet med kommunens avfallsplan.

Gemensam sortering av avfall för området förordas.

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget innebär en utveckling av herrgårdsmiljön kring Noresund med tillskott av bostäder/uthyrningsboende och byggnadskomplement till verksamheten i området. Planförslaget innebär vidare att mark som i tidigare planprogram varit föreslaget för golfbana och bostäder får en annan användning, samt vid jämförelse med gällande detaljplanen ger en utökning av byggrätter väster om herrgårdshuvudbyggnaden. Totalt i området bedöms planförslaget dock innebära en minskning i antalet nya bostäder utifrån vad som föreslås i planprogrammet för området.

Förslaget avser värna och tydliggöra de strukturer som finns på platsen. Hänsyn har tagits till områdets värdefulla miljö och befintliga kulturmiljövärden vid förslag till placering och gestaltning av ny bebyggelse och tomtmark i området. Förslaget innebär trots detta att befintlig huvudbyggnad rivs (då den konstaterats i dåligt skick) samt ska kunna ersättas av ny byggnad i liknande stil vilket säkras genom anpassade planbestämmelser.

Nya bostäder och/eller uthyrningsboende i området bedöms kunna skapa ytterligare underlag för service på landsbygden och närliggande tätorter- Köla och Åmotsfors. En utveckling av verksamheten kan även skapa ytterligare arbetstillfällen och stimulera det lokala näringslivet. Samtidigt kan en utveckling av området, framförallt

för privatboende, påverka upplevelsen av tillgänglighet till platsen genom en ökad privatisering. För att fortsatt säkerställa att allmänheten ska kunna röra sig genom området längs befintlig väg (allén och västerut) till strand- och vattenområde där ny småbåtshamn planeras i detaljplan för Noresunds herrgård och närområde (del 2) föreslås markreservat för väg. Initialt kommer servitut att upprättas som säkerställer att Skarbol 1:2 har rätt att nyttja befintlig väg inom Skarbol 1:77. Skarbol 1:2 är kommunens fastighet och servitutet syftar till att säkra åtkomst för kommunens fastighetstekniska skötsel samt för allmänheten att fortsatt ha tillgång att använda den befintliga väg som finns inom herrgårdsområdet. Servitutet ska säkerställa att kommunen kan upplåta mark för allmänheten att nyttja befintlig väg samt att kommunen ska ha rätt att sätta upp skyltar och liknande för att tydliggöra allmänhetens tillgänglighet.

På så vis säkerställs att det finns en tillgänglig väg som kopplar samman strand- och vattenområde i väster med den enskilda vägen in till Noresunds herrgårdsområde (som sedan angör väg 177).

Möjligheten att strukturera parkering och bygga en ny maskinhall bedöms kunna skapa en större ordning och ge positiva effekter i upplevelsen av området.

Planförslaget innebär en mindre ökning av trafik till området, men inte av sådan omfattning att den bedöms kunna ge upphov till omgivningsstörning som kan påverka människors hälsa. Ingen förändring av vägstruktur i området föreslås. Fler mötesplatser kan bli aktuellt längs den enskilda vägen, samt förordas en hastighetssänkning på vägen.

I området föreslås område för campingändamål i syfte att kunna ha uppställning av husbilar och husvagnar för säsong för primärt golfgäster.

Planförslaget kan innebära en eventuell förändring av boplatser för hussvalor i de två magasinerna. Förslaget möjliggör för att flytta magasinerna något längre söderut till delområdet för avsedd maskinhall. Bedömningen är att svalor kan finna boplatser inom en sådan alternativ ny placering av magasinerna i området. Flytt av byggnaderna ska göras under lämplig tid på året dvs. inte häckningssäsong.

Dagvatten föreslås fortsatt tas omhand lokalt. Planområdet har bedömts ha goda infiltrationsmöjligheter och ingen utökad risk för översvämning/uttorkning bedöms ske med anledning av detaljplanen. Utvidgad verksamhet inom planområdet bedöms därmed inte påverka huruvida normerna för god ekologisk status kvarstår eller god kemisk ytvattenstatus för Hugn uppnås.

Planförslaget innebär att samfälligheter som inte längre bedöms fylla någon funktion upphävs.

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågornas beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Ändrad lovplikt avseende att bygglov krävs även för attefallshus och attefallstillbyggnad (**a**₂).

Genomförandetid

Planförslaget omfattas av olika genomförandetid. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad bygg rätt.

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från och med den dag planen vinner laga kraft i alla delar förutom för användningsområdet för bostäder, tillfällig vistelse och besöksanläggning (**BOR**), område för besöksanläggning och tillfällig vistelse (**RO**) samt för det södra området för besöksanläggning och parkering (**RP**) där genomförandetiden är 180 månader (15 år) från och med den dag planen vinner laga kraft. Detta med anledning av att planens genomförande i dessa delar kan påverkas av det nyttjanderättsavtal som gäller för del av Skarbol 1:2 till förmån för Eda Golfklubb. Se vidare beskrivning under rubriken *Nyttjanderätt*.

Planavgift

Planavgift ska ej tas ut i samband med bygglov.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Del 1 av detaljplan för Noresunds herrgård och närområde omfattar ingen allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Vad ska göras?

Planarbete

Vem gör?

SBK Värmland AB

(Eda kommun)

Fastighetsbildning

Markarbeten/grovplanering tomt

Byggnation inom kvartersmark

Flytt av ledningar

Ev. åtgärder i VSD-anläggning

Lantmäteriet (initieras och bekostas av exploatör)

Exploatör

Exploatör

Ledningsägare (initieras och bekostas av exploatör)

TivAB (bekostas av exploatör)

Avtal

Genomförandavtal

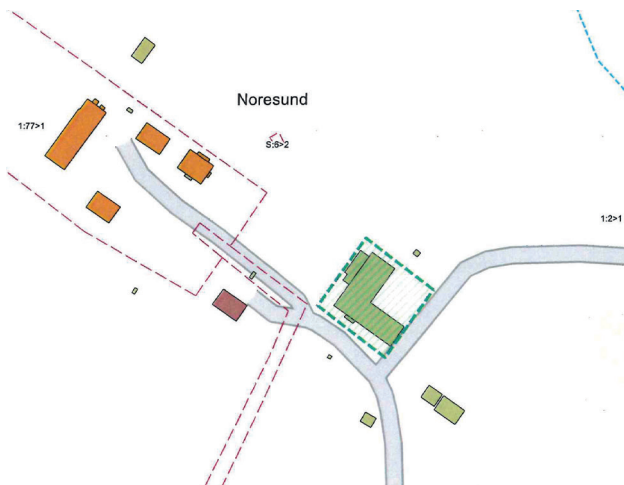
Ett genomförandavtal har tecknats (2021-03-03) mellan Eda kommun och Startplattan 191506 Aktiebolag (exploatör som numera bytt namn till GodBygd AB). Syftet med avtalet är att reglera kommunens och exploatörens rättigheter och åtaganden angående exploateringsområdet och genomförande av projektet. Exploatören ska verka för att projektet genomförs i samråd med kommunen och golfklubben.

Exploatörens avsedda utveckling inom exploateringsområdet förutsätter överlåtelse av vissa markområden och avtalet beskriver därför hur framtida överlåtelser av två områden skall ske från Eda kommun till Exploatören. De områden som kommer att överlätas är dels hela Skarbol 1:77 samt ett område som benämns "Delfastigheten", en del av Skarbol 1:2. Separat köpekontrakt kommer att upprättas för dessa överlåtelser vid senare tidpunkt i processen.

Genomförandavtalet reglerar även den framtida köpeskillningens storlek till sammanlagt 2 450 000 kr minus vissa avdrag.

Genomförandavtalet omfattar avtal avseende fastighetsbildning där det framgår att exploatören, efter att köpekontraktet ingåtts, på egen bekostnad och inom lagstadgad tid ska initiera avstyckning avseende "Delfastigheten" och driva avstyckningsärendet hos Lantmäteriet, i syfte att erhålla en fastighetsbildning i enlighet med exploaterings- och planområdet. Kommunen upplåter tillfällig nyttjanderätt för exploatören att inom exploateringsområdet kunna utföra erforderliga markundersökningar.

I avtalet regleras genomförande av exploateringen där exploatören inom exploateringsområdet förbinder sig att ansvara för kostnader avseende att uppföra byggnation, ledningsdragningar som krävs för genomförande av om- och nybyggnation av bostadsbebyggelse, tillse att befintliga anläggningar hålls tillgängliga under byggtid, och eventuella ledningsflyttar med projekteringar av befintliga ledningar. Vidare ansvarar exploatören för och bekostar projektering och utförande av lämplig komplettering av dagvattenanordning och tekniskt försörjningssystem för el, samt ansluta kommande bebyggelse till anvisade anslutningspunkter för kommunalt VA. Kommunen kommer debitera VA-anslutningsavgift enligt taxa. Utöver vad



Karta ovan visar utdrag ur Bilaga 1:2 tillhörande genomförandeavtalet, där Delfastigheten (del av Eda Skarbol 1:2) grönmärkats.

som avtalats har kommunen inte något anspråk på ersättning från exploatören eller de framtida fastighetsägare som förvärvar byggrätter inom exploateringsområdet.

Exploatören åtar sig att tillse att vägar inom exploateringsområdet anläggs så att sedvanliga avfallsfordon kan komma fram och vända trafiksäkert samt att lämpligt utrymme för parkering ska tillses. Att i den mån det är ändamålsenligt samordna exploatering med kommunen och Eda Golfklubb. Under byggtid minimera skador på mark, träd och vegetation samt utföra byggtrafik så att störningar så långt möjligt begränsas.

Parterna är överens om att ingen planavgift ska tas ut.

Genomförandeavtalet är för sin giltighet villkorat med att exploatören skall kunna få förlängning av genomförandetiden.

I enlighet med genomförandeavtalet ska ett separat köpekontrakt upprättas mellan kommunen och exploatören.

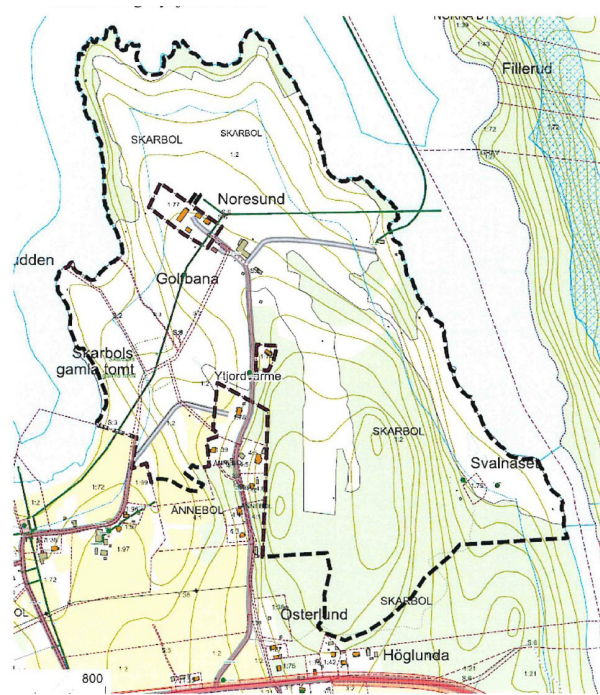
Nyttjanderätt

Eda Golfklubb har nyttjanderätt för del av Skarbol 1:2 (daterat 2019-12-01). Till arrendestället hör byggnader i form av bostadshus (kansli mm), ladugård, maskinhall, två magasin och mindre loge samt liten stuga vid hål 4.

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.

En arrendator får endast använda ett arrendeställe på så sätt som står angivet i gällande arrendeavtal. Tillägg till nyttjanderättsavtal föreslås därmed för golfklubben för att bl.a reglera nyttjande av campingområde för uppställning av husbilar/husvagnar samt att servicebyggnad får uppföras i anslutning till campingområdet.



Område enligt nyttjanderättsavtal mellan Eda kommun och Eda Golfklubb.

Genomförandet av planen kan ske genom 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. En samförståndslösning mellan Eda kommun, GodBygd AB och Eda Golfklubb AB är vad som eftersträvas för att kunna genomföra detaljplaneförslaget. Om detaljplanen genomförs utan sådan kommer följande att ske:

"Delfastigheten" kan komma att säljas innan en uppgörelse kommit till stånd. Om "Delfastigheten" säljs dess förrinnan påverkas inte det gällande nyttjanderättsavtalet. Om ett arrende är skriftligt och tillträde har skett så fortsätter alltid arrendet att gälla mot en ny ägare. Förenklat kan sägas att nuvarande hyresgäst (Eda Golfklubb) får en annan hyresvärd (GodBygd AB). Ett sådant scenario påverkar nyttjande av ladugårdsbyggnaden för detaljplaneändamålet tills dess att berörda parter kommit överens eller nyttjanderättsavtalet har upphört genom uppsägning enligt avtalet.

Eda Golfklubb har även kunnat nyttja herrgårdens annex kostnadsfritt för en del av sin verksamhet. Inget skriftligt avtal kring detta nyttjande har återfunnits. Om det inte finns någon uppsägningstid avtalad så gäller enligt rättspraxis att nyttjanderättshavaren skall få "rimlig tid" på sig. Detta bedöms tillämpligt då nyttjandet av kommunens byggnader har skett utan kostnad för Eda Golfklubb och därmed inte bör kunna räknas som ett arrende eller ett hyresavtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten Skarbol 1:77 samt del av Skarbol 1:2 föreslås överlåtas till exploatör enligt Genomförandeavtal 2021-03-10. Den del av Skarbol 1:2 som skall överlåtas är den del som i genomförandeavtalet benämns ”Delfastigheten” (se beskrivning och karta ovan). För att ”Delfastigheten” skall kunna överlåtas krävs att den avstyckas, alternativt att området genom fastighetsreglering förs till fastigheten Skarbol 1:77.

Det finns en möjlighet för exploatören att förvärva klocktornsbyggnaden genom fastighetsreglering till Skarbol 1:77.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Ledningsrätt 1730-94/30.1 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 lantmåteriförrättning. Denna kommer i så fall att ansökas om och bekostas av kommunen, i egenskap av ledningsrättsinnehavare.

Markreservatet (**u**) har lagts vid ledningarnas faktiska läge.

Samfälligheterna Skarbol s:2 och Skarbol s:6 berörs av planförslaget. Skarbol s:2 utgör samfällighet för vägändamål. Berörda delar omfattar tidigare huvudväg till herrgården samt en liten sidoväg som 1844 ledde till en dåvarande äng. Skarbol s:6 utgör samfällighet bildad för en äldre kallkälla som sannolikt inte existerar fysiskt längre. Tidigare har dessa säkrat en gemensam nytta, men denna finns inte längre.

Då ovan nämnda samfälligheter inom planområdet inte längre fyller någon funktion föreslås att dessa upphävs.

Upphävande av en samfällighet kan göras på olika sätt. I detta fall föreslås att en fastighetsreglering genomförs på så sätt att de samfällida yorna förs till den fastighet som samfälligheterna ligger ”inom”, dvs. Skarbol 1:2 respektive Skarbol 1:77. Denna fastighetsreglering skall initieras och bekostas av exploatören. För den mark som på detta sätt löses in från Skarbol s:2 och Skarbol s:6 har delägarna i dessa samfälligheter rätt till ersättning från ägarna till Skarbol 1:2 (kommunens fastighet) respektive Skarbol 1:77 (exploatörens blivande fastighet). Ersättningens storlek fastställs vid lantmåteriförrättning.

Skarbol ga:3 bedöms fortsatt kunna ha nytta för fastigheterna inom planområdet, samt för nybildade fastigheter. För att säkerställa detta föreslås markreservat för gemensamhetsanläggning för väg (**g**). I planförslaget föreslås även ytterligare markreservat för gemensamhetsanläggning för väg som sträcker sig genom planområdet i nordostlig riktning och vidare till reningsverket.

Exploatören blir genom förvärfv av Skarbol 1:77 delägare i befintlig gemensamhetsanläggning. Ev. nya gemensamhetsanläggningar samt uppdaterade andelstal i Skarbol ga:3 fastställs genom beslut i lantmåteriförrättning, sannolikt i samband med att nya fastigheter inom området avstyckas.

Begränsning av markens utnyttjande (prickmark) har lagts ut där herrgården idag har sin infart (i änden av Skarbol ga:3) i syfte att det för den sträckan skall kunna bildas ett vägservitut, alternativt en gemensamhetsanläggning för väg (beroende på om herrgårdsområdet skall utgöra en eller flera fastigheter).

För befintlig väg inom förslaget område för bostäder, tillfällig vistelse och besöksanläggning (**BOR**) samt inom område för besöksanläggning och tillfällig vistelse (**RO**) föreslås markreservat för gemensamhetsanläggning för väg (**g**). Del av denna sträcka utgörs av ga:3 idag.

Vägen inom förslaget markreservat är initialt tänkt att nyttjas för Skarbol 1:77 samt för Skarbol 1:2 och allmänheten att fortsatt nå vatten- och strandområde på den västra sidan av udden. I framtiden kan ytterligare fastigheter komma att styckas av inom BOR-området varvid dessa också kommer bli en del av gemensamhetsanläggningen.

I samband med köpeavtal kommer initialt ett servitut att upprättas (belastar Skarbol 1:77 till förmån för Skarbol 1:2) som säkerställer att Skarbol 1:2 har rätt att nyttja befintlig väg inom Skarbol 1:77. Skarbol 1:2 är kommunens fastighet och servitutet syftar till att säkra åtkomst för kommunens fastighetstekniska skötsel samt för allmänheten att fortsatt ha tillgång att använda den befintliga väg som finns inom herrgårdsområdet. Servitutet ska säkerställa att kommunen kan upplåta mark för allmänheten att nyttja befintlig väg samt att kommunen ska ha rätt att sätta upp skyltar och liknande för att tydliggöra allmänhetens tillgänglighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planavgift regleras genom genomförandeavtal och ska ej tas ut i samband med bygglovsprövning.

Kostnader för genomförande av planförslaget kommer belasta exploatör i enlighet med gällande avtal.

Intäkter kommer tillfalla kommunen vid marköverlåtelse enligt köpekontrakt. I genomförandeavtal beskrivs en köpeskilling om 2 000 000 kr minus ett avdrag motsvarande faktiska rivnings- och saneringskostnader avseende huvudbyggnaden på Fastigheten (Skarbol 1:77). Detta av-

drag beräknas preliminärt uppgå till maximalt 300 000 kr. Vidare beskrivs en köpeskilling om 450 000 kr för ”Del-fastigheten” (del av Skarbol 1:2), exklusive inventarier.

Inlösen, ersättning

Ingen ersättning bedöms utgå till följd av planförslaget. De bestämmelser om rivningsförbud (r_f) och varsamhet (k) som föreslås för befintlig bebyggelse bedöms inte medföra försvårande användning mot nuvarande markanvändning och gällande detaljplanebestämmelser.

För den mark som löses in från Skarbol s:2 och Skarbol s:6 har delägarna i dessa samfälligheter rätt till ersättning från ägarna till Skarbol 1:2 (kommunens fastighet) respektive Skarbol 1:77 (exploatörens blivande fastighet). Ersättningens storlek fastställs vid lantmäteriförrättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar som har tagits fram som underlag för planförslaget är:

- *PM geoteknik- DP Eda Skarbol 1:77 och 1:2*, Sweco 2021-08-27
- *Naturvärdesinventering tillhörande detaljplan för del av Noresund, Eda kommun*, Henric Ernstson konsult 2021-08-05
- *Översiktlig biotopkartering och naturvärdesbedömning vid Noresund, Eda kommun*, Naturcentrum AB 2008-07-21
- *Kompletterande naturvärdesinventering tillhörande detaljplan för del av Noresunds herrgård, Eda kommun*, Henric Ernstson konsult AB 2022-06-17
- *PM bussvala, detaljplan del av Noresund; Eda kommun*, Henric Ernstson konsult AB 2022-06-21
- *Bedömning av påverkan på fladdermössens livsmiljö, Noresunds herrgård*, Niklas Wahlström 2022-06-27
- *Utlåtande statusbesiktning/Komplettering 2022-03-04 Huvudbyggnad; Skarbol 1:77 Eda Kommun*, IRM CONTRACTING i Kristinehamn AB 2022-01-26

7. MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planbeskrivningen är upprättad av SBK Värmland AB genom samhällsplanerare Marielle Nilsson och Emma Johansson med stöd av lantmätare Andreas Nehlin. Planbeskrivningen har granskats av planeringsarkitekt Daniel Nordholm, SBK Värmland AB och samhällsplanerare Jack Larsson, Eda kommun.



Eda kommun