



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling av fastigheterna Skarbol 1:77 och del av Skarbol 1:2 vid Noresunds golfbana med boende, mer lämplig och uppstyrd parkeringsyta, maskinhall för golfbaneutrustning samt rekreativsmöjligheter och tillgänglighetsanpassning. Planen syftar även till att skapa möjlighet till båtbygga.

SAMRÅDSSKEDET

Planförslaget som godkändes av Serviceutskottet 2021-11-11 § 94 och har varit föremål för samråd enligt plan- och bygglaget (PBL 2010:900) under tiden 2021-11-15 till 2021-12-13. Planen har skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt till berörda sakägare. Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida samt för allmänheten hos kommunens medborgarkontor.

Nedan redovisas inkomna yttranden och kommenteras om det finns anledning därtill. Samrådsredogörelsen sammanfattas med förslag till bearbetningar av planen. Vissa yttranden är förkortade men finns i fulltext hos kommunen.

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 tillämbart. Länsstyrelsen delar dock kommunens bedömning om att 3:e skälet enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken är tillämbart.

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 utökad 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 plangenomförande 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.*

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 trafikstringen 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 tomtplatser, 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.

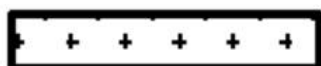
Kommunens kommentar: *Plankartan har inför granskning uppdaterats med u-områden, E₁-område för transformatorstation, samt bestämmelse om att marken inom tre meter därutöver inte får förses med byggnad (prickad mark).*

S8. Lantmäteriet

2021-12-13

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:

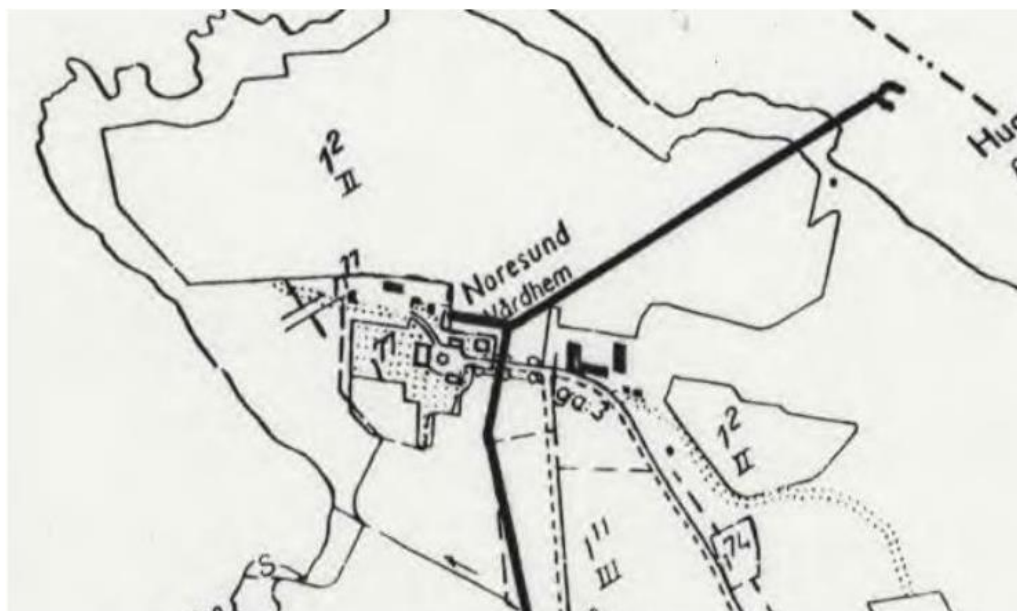
Ledningsrätt 1730-94/30.1 finns i området, men dess illustrerade läge överensstämmer inte med ledningarnas faktiska läge inom planområdet. Kommunen tror detta beror på en miss i digitaliseringen av förrättningskartan och har kontaktat lantmäteriet i ärendet. Markreservatet (u) har lagts vid ledningarnas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

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 samrådstiden 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 avsnittet *Strandskydd* samt *Vattenområde* utifrån kompletterande utredningsunderlag samt lokaliseringsbedömning av småbåtshamn.
- Uppdaterat avsnitt om *Gator och trafik* utifrån ny beräkning av trafikallstring.
- 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)

Jan-Erik Eriksson
Verksamhetschef samhällsbyggnad

Jack Larsson
Samhällsplanerare