SAMRÅDSREDOGÖRELSE FÖR STORA RÖR 2:1 M.FL. ”ÖSTRA ST RÖR”

Upprättad 2021-09-03

Datum

Beslut om planuppdrag: 2015-01-28
Beslut om samråd: 2017-03-30
Samrådstid: 2017-04-06 - 2017-06-30

Redogörelse för processen

Planförslaget var under samrådstiden tillgängligt på kommunens hemsida, på stadshuset samt biblioteket i Borgholm.

Annons om samråd infördes i lokaltidningarna Barometern, Östra Småland och Ölandsbladet 2016-04-06. Samrådshandlingar sändes till sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning. Planförslaget remitterades och sändes för kännedom till myndigheter m.fl. enligt utsändningslista.

Inkomna yttranden under samrådstiden presenteras i detta utlåtande. En del har kortats ner och förekommer i något redigerat skick (all saktext finns dock med). Kommunen har kommenterat yttranden och tagit ställning till ändringar. Denna samrådsredogörelse skickas ut till samtliga personer, myndigheter m.fl. som har inkommit med yttranden under samrådstiden.

Inkomna yttranden

Myndigheter och remissinstanser	Sida
1. Länsstyrelsen i Kalmar Län	4
2. Lantmäteriet i Kalmar län	9
3. Trafikverket i Kalmar län	10
4. Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU)	12
5. Borgholms Energi (BEAB)	13
6. Räddningstjänsten Öland	15
7. Utbildningsnämnden	15
8. Socialnämnden	15
9. E.ON	16
Föreningar	
10. Rällaskogens vänner	18
11. Stora Rörs intresseförening	23
12. Stugbyns Vägsamfällighetsförening	25
13. Öfra Stora Rörs intresseförening	26
Grannar/närboende	
14. Rälla Tall 1:50	29
15. Rälla Tall 6:32 och 6:43	29
16. Rälla 1:23 och 1:38	30
17. Rälla Tall 6:47	33
18. Rälla Tall 6:30	34
19. Rälla Tall 6:36	35
20. Rälla Tall 6:26 och 6:27	36
21. Rälla Tall 6:40	39
22. Rälla Tall 6:55	40
23. Rälla Tall 6:48 och Stora Rör 1:12	43
24. Rälla Tall 6:54	44
25. Rälla Tall 6:28	45
26. Rälla Tall 6:52 och 6:56	48
27. Rälla 1:51 och 109	49
28. Rälla Tall 6:52	50
29. Rälla Tall 6:37	50
30. Rörsberg 1:4, 1:5, 1:6, 1:11, 1:21 och 1:23	50
31. Stora Rör 1:29	51
32. Rälla Tall 12:2	51
33. Rälla Tall 6:31, 6:53 och Rörsberg 1:3	52
34. Rälla Tall 6:46	52
35. Rälla Tall 6:49	53
36. Rälla Tall 6:48	55
37. Rälla Tall 4:3 och 5:9	57
38. Rälla Tall 5:5, 5:6 och 5:7	57
39. Rälla 1:15	58
40. Rälla 1:69	58
41. Rälla Tall 4:8	60
42. Rälla Tall 5:8	61
43. Rälla Tall 4:7	61
Revideringar inför granskningsskedet	63

Sammanfattning

Länsstyrelsen och lantmäteriet saknar en redovisning om huvudmannaskap av vägar och allmänna platser. Dessutom efterfrågar länsstyrelsen om en komplettering av planhandlingarna och MKB, när det gäller beskrivning om planens påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet. De efterlyser även en dagvattenutredning för bättre underlag. Lantmäteriet ser inför granskning ett förtydligande av planens konsekvenser på enskilda fastighetsägare.

Trafikverket omber kommunen att avvakta tills arbetet med vägplanen har kommit längre, om inte bör höjd tas för eventuella åtgärder som Trafikverket planerar att utföra. Utfarten vid Hellners Väg bör inte belastas med mer trafik om den inte byggs om.

EON vill försäkra sig om att ytor reserveras för transformatostationer i området och att ledningar inte blockeras med byggnader.

Räddningstjänsten uppmärksammar om att gator bör dimensioneras för räddningstrafik och att det planeras för brandförsörjningsposter.

Flertalet fastighetsägare är bekymrade över att en så pass stor del av skogen planeras bli bostadsområde. Många ser att skogen blir väldigt uppdelad enligt planförslaget och skulle hellre se en mer sammanhängande naturmark.

Många har frågor kring genomförandet - kommer vägbeläggningen att ändras, gatulysen? Framförallt framförs det synpunkter om att bevara den lantliga karaktären som idag finns vid Vincents väg och Mor Linas.

Flera synpunkter som inkommit handlar om att planarbetet bör invänta rapport från SGU.

Många anser att kommunen behöver ta fram en trafikanalys för trafiken i området (inklusive hamnen samt utfarter vid väg 136).

Flertalet boende i området anger att kommunen bör tänka mer långsiktigt och att det är troligt att det blir en kommunsammanslagning inom kort. Om det blir så framförs synpunkten att då kommer det inte längre att vara aktuellt med en bebyggelseutveckling i Stora Rör. Kommunen bör fundera över vilken slags utveckling som är lämplig för hela området från Halltorp ner till Glömminge.

Flera synpunkter har inkommit om det planerade hospice och anser att det skulle leda till för för mycket trafik på Vincents väg.

Fastighetsägare vid väg 136 vill inte att en parallell väg går väster förbi deras fastigheter.

En del fastighetsägare efterfrågar bättre cykelförbindelser till Rälla och säkrare passage över väg 136.

MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER

1. LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens synpunkter:	**Kommunens kommentar:**
Planförslaget anses överensstämma med FÖP´n.	
Detaljplanen behöver bearbetas för att inte strida mot 11 kap. 10 § PBL, punkt 1, 3 och 5. Det innebär att detaljplanen behöver kompletteras avseende planens påverkan på riksintresse, miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten samt hälsa och säkerhet (buller och förorenade områden).	Synpunkterna beaktas och planhandlingarna kompletteras i enlighet med synpunkter om påverkan på riksintresse, miljökvalitetsnormer samt hälsa och säkerhet.
Behovsbedömning MKB´n och planbeskrivningen behöver bearbetas enligt länsstyrelsens synpunkter nedan.	
Riksintressen Kommunikationer Kommunen behöver förtydliga hur riksintresset för kommunikationer beaktats i planförslaget. Väg 136 ska i egenskap av riksintresse, skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försämra framkomligheten på vägen. Till- och utfart till det föreslagna planområdet föreslås ske från riksväg 136 via väg 965 och Hellners väg. Väg 136 är av stor betydelse för arbetspendling, näringslivets transporter och för tillgängligheten till viktiga samhällsfunktioner. Sommartid då trafikintensiteten är hög och vägen är olycksdrabbad är det mycket viktigt att stor hänsyn tas till trafiksäkerheten i området. Länsstyrelsen anser att genomförandet av planen föranleder att kommunen innan planen antas, måste säkerställa en trafiksäker lösning både för biltrafik och oskyddade trafikanter som passerar väg 136 och anslutningspunkterna vid väg 965 och Hellners väg. Kommer plangränsen att ändras, som länsstyrelsen föreslår (se Naturvärden) innebär detta att all trafik till	Samråd har skett med Trafikverket och kommer att fortsätta ske i frågan. En avsiktsförklaringen har skrivits mellan de olika parterna. Eftersom vägplanen och detaljplanen kommer att genomföras i olika skeden föreslås enbart delar av planförslaget kunna genomföras innan ny korsning är genomförd. Revideringen efter samråd innebär att ingen mer trafik, förutom enstaka tomter längs Vincentsväg, använder Hellners väg.

Länsstyrelsens synpunkter:	Kommunens kommentar:
och från planområdet kommer att matas via väg 965.	
Länsstyrelsen förutsätter att samråd sker med Trafikverket om lämpliga trafiksäkerhetshöjande åtgärder och delar i övrigt Trafikverkets synpunkter i yttrande 2017-05-17.	
Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten och dagvatten Länsstyrelsen saknar en tydligare beskrivning av miljökvalitetsnormer för allt vatten. Det finns delvis beskrivet i miljökonsekvensbeskrivningen (sidan 32) men yt- och kustvatten saknas helt. Även grundvattenflöden och riktningar ska beskrivas. Detta ska sedan in i planbeskrivningen och säkerställas i plankartan.	Planhandlingarna revideras i enlighet med synpunkterna gällande miljökvalitetsnormer för vatten.
En dagvattenutredning är lämplig att ta fram för att utveckla hur dagvattenhanteringen och nödvändiga åtgärder för avvattning, rening och fördröjning ska göras inom föreslaget planområde. Beskriv tydligare i planbeskrivningen hur dagvattnet ska renas och fördröjas inom planområdet genom svackdiken och eventuell infiltration som i sin tur kan påverka grundvattenkvaliteten. Detta kan komma att påverka nedanförliggande värdefulla sumpskogs- och våtmarksmiljöer som är beroende av hög vattenkvalitet och kvantitet på det grundvatten som kommer ut från föreslaget planområde. Vattnet når därefter fram till slutrecipient Östersjön vilken har måttlig ekologisk vattenstatus i dagsläget, då främst på grund av övergödning. Alltså får inget från planområdets föreslagna exploateringar påverka eller försämra varken yt- och/eller grundvattenkvaliteten sam kan leda till försämringar nedströms planområdet och vidare slutrecipient Östersjön (förutom de redan nämnda värdefulla sumpskogs- och våtmarksmiljöerna). Det måste beskrivas tydligare i planbeskrivningen vilka åtgärder som måste göras för att detta inte ska ske samt säkerställas med planbestämmelser.	Inför granskningsskedet har planhandlingarna kompletteras med en dagvattenutredning.

Länsstyrelsens synpunkter:

Även risken för inkapsling av vatten måste beskrivas inom planområdet och vilka anpassningar som måste till för att avvattna planområdet samtidigt som vatten renas och fördröjs. Beskriv flödesriktningar för både yt- och grundvattnet inom planområdet.

Det bör även beskrivas hur eventuellt vägdagvatten från väg 136 kan påverka planområdet. Beskriv riskerna från t ex farligt godstransporter och vilka konsekvenser det kan bli för planområdets vattenkvalitet.

- Hur förebyggs dessa konsekvenser?
- Hur hänger vattentäkten öster om väg 136 med föreslaget planområde? Delar av planområdet ingår inom Rälla vattentäkt.
- Är väg 136 en vattendelare mellan vattentäkten och planområdet?

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Ett känt potentiellt förorenad område återfinns på fastigheten Rälla tall 9:20 som finns inom planområdet. Stora Rörs cementindustri är identifierat utan åtgärd genom att branschklassen Betong och cementindustri har en branschklass på 3 se bilaga. Branschklassen beror på liten kemikaliehantering men tungmetaller kan finnas i cementen. Även om det förorenade området inom planområdet endast är identifierat och bedömning har gjorts att åtgärder inte är aktuella kan risken för föroreningar inte uteslutas och kommunen behöver ta ställning till risken.

Det saknas en redovisning om eventuella markföroreningar. Av handlingen ska det framgå vad som tidigare funnits inom planområdet i form av markanvändning, eventuella verksamheter och byggnader. Det ska även framgå huruvida undersökningar har gjorts eller inte samt motivering till detta. Kommunens ställningstagande angående markföroreningar behöver konkretiseras och motiveras. Det behöver även framgå hur eventuella föroreningar som återvinns på planområdet ska hanteras.

Kommunens kommentar:

Planhandlingarna kompletteras i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter gällande vattenfrågorna.

1. Planområdesgränsen mot väg 136 i öster avgränsas för att kunna ge utrymme för Trafikverket att anlägga ett dike och damm för omhändertagande av dagvatten och föroreningar vid eventuell olycka vid transport av farligt gods. Rent vatten kan infiltreras via ledning i svackdiken till naturmark i planområdet. Ca 2000 kubikmeter vatten kan infiltreras utöver mängderna som behövs för bebyggelse.
2. 2017 genomförde SGU undersökningar inom Öland via SkyTEM med avsikt att förbättra kunskapen om de hydrogeologiska förhållandena. SkyTEM innebär att stora områden kan karaktäriseras förhållandevis snabbt. Rälla och Stora rör ingick bland annat i undersökningen vilken bedrevs ner till planområdets norra gräns. Genom de data som insamlats av SGU under 2017 tillsammans med befintliga grundvattenrör har en god kunskap gällande kalkstensklintens sträckning, vilken utgör grundvattendelare, erhållits norr om planområdet.
Kalkstensklintens sträckning söderut är således något osäker men kalkstensklinten bedöms ligga väster om väg 136 och planområdet östra gräns, men i nära anslutning till dessa. Bland annat därför avses kompletterande grundvattenrör installeras under sommaren 2021. Ytvattendelaren ligger dock klart väster om planområdets östra gräns enligt SMHI, se figur i planbeskrivning.
3. Nej, väg 136 är varken yt- eller grundvattendelare men grundvattendelaren bedöms ligga i nära anslutning till väg 136 längs med planområdets östra gräns.

Rälla tall 9:20 är en stor fastighet och sedan samråd finns inte längre fastigheten inom planområdet. Den betongindustri som Länsstyrelsen har uppgifter om har alltid legat långt ifrån planområdet och därmed kan inte kommunen se att det finns någon risk för markföroreningar inom planområdet.

Länsstyrelsens synpunkter forts.	**Kommunens kommentar:**
Länsstyrelsen önskar att text i planbeskrivningen kompletteras och att det tydligt framgår om det finns ett potentiellt förorenat område på planområdet som kan utgöra en risk men att bedömningen i nuläget har gjorts att ingen åtgärd är aktuell. Ändras förutsättningarna så kan bedömningen ändras. Planprogrammet behöver även kompletteras med vilka föroreningsnivåer som ska gälla på området. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste inkomma till tillsynsmyndigheten.	Kommunen har inte hittat några uppgifter om eventuella markföroreningar inom planområdet och har kompletterat planbeskrivningen om detta.
Buller Länsstyrelsens synpunkter nedan utgår från den i planen framtagna bullerutredningen.	Kommunen noterar synpunkterna och planbestämmelse om bullerskydd har införts på plankartan.
□ Riktvärdena som ska klaras avser sommartrafik och kommunen har föreslagit åtgärder för att klara riktvärden men inte visat hur det säkerställs på plankartan. Om skyddsåtgärder krävs såsom bullerskärmar ska de även villkoras med att startbesked inte får ges för bostadsbyggnad innan skyddsåtgärden är på plats.	Kommunen inför en planbestämmelse på plankartan enligt synpunkterna.
□ Enligt bullerutredningen visar beräkningar för sommarmånaderna att planerade bostäder inom sydöstra planområdet närmst väg 136 riskerar att överskrida gällande riktvärden. Kommunen behöver därför införa planbestämmelsen Minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot ljuddämpad sida i väst.	Det kommer inte att bli någon ökad hastighet enligt Trafikverket.
□ Ifall ombyggnaden av väg 136 medför ökad hastighet och ökat buller behöver kommunen ta höjd för detta och redovisa åtgärder för att klara riktvärden. Den 1 juli 2017 gäller nya riktvärden för trafikbuller; □ en höjning av det befintliga riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå till 60 dBA ekvivalent ljudnivå □ en höjning av det befintliga riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder upp till 35 kvm till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.	

	Kommunens kommentar:
Rådgivande synpunkter Natur Norra delarna av området: Länsstyrelsen har påbörjat arbete med att bilda naturreservat i Rällaskogen vilket kommer sträcka sig ungefär från norr om Stora Rör upp till Halltorps hage. I det planerade reservatet ingår ljungheden invid väg 136 vilken även är föreslaget ska ingå i detaljplanen.	
Ljungheden har mycket höga naturvärden kopplade till sandiga miljöer där flera hotade arter lever som till exempel trumgräshoppa och hedblomster. Länsstyrelsen anser därför är det olämpligt att ta med detta område i detaljplanen. Ska vägar/infarter/ledningar placeras i anslutning till detta område behöver man fundera över alternativa lokaliseringar i MKB:n (jmf 2 kap MB, 12:6 MB). Om bullerskydd behövs på den aktuella platsen bör kommunen beskriva alternativa lösningar.	Detaljplanens nya avgränsning innebär att det nya naturreservatet inte finns inom planområdet.
Övrigt: Kommunen behöver visa om planen har någon påverkan av bl.a. vattenkvalitet och vattenmängd på artsammansättningen i våtmarker/sumpskogar/källmiljöer utanför planområdet (inom det planerade naturreservatet) i planbeskrivningen och MKB´n.	Kommentaren noteras och planens påverkan på vattenkvaliteten redovisas i planbeskrivningen och MKB'n.
Huvudmannaskap Planhandlingarna anger både enskilt och kommunalt huvudmannaskap. Områden med enskilt huvudmannaskap innebär att det är samfällighetsföreningar som ansvarar för anläggande och skötsel för den allmänna platsmarken (vägar och grönområden). Kommunen bör ange de särskilda skälen för enskilt huvudmannaskap och redogöra för planens konsekvenser för fastighetsägarna och andra berörda. Det bör även framgå vilka områden som avses ha enskilt huvudmannaskap.	Huvudmannaskapsfrågan förtydligas och motiveras i granskningshandlingarna. Områden med enskilt huvudmannaskap redovisas i bild på plankartan och text i genomförandebeskrivningen.

2. LANTMÄTERIET

Lantmäteriets synpunkter:	Kommunens kommentar:
En konsekvenskarta saknas med beskrivning per fastighet som finns inom planområde som redovisar hur varje fastighet berörs.	En konsekvenskarta finns nu som bilaga till genomförandebeskrivningen.
Vilka områden ska ha enskilt huvudmannaskap, behöver förtydligas.	Huvudmannaskapsfrågan har förtydligats i granskningshandlingarna.
Planbeskrivning Vem initierar och bekostar omprövningar av befintliga gemensamhetsanläggning som berörs? Om det behöver bildas nya gemensamhetsanläggningar vem initierar och bekostar dessa?	Inga befintliga gemensamhetsanläggningar berörs av detaljplanen. En ny gemensamhetsanläggning för planområdet kommer att initieras och bekostas av kommunen.
Är fastighetsrättslig utredning utförd inom planområdet?	Planområdet avgränsning sedan samråd innebär att det i största hand är kommunal mark som planläggs. Kommunen gör därför bedömningen att en fastighetsrättslig utredning inte är nödvändig.
I den beskrivning som ska göras av planens konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda bör beskrivas om och i vilken omfattning fastighetsägarna inom planområdet ska betala avgifter för utbyggnaden av planområdets infrastruktur.	Frågorna har förtydligats i genomförandebeskrivningen.
Grundkarta och fastighetsförteckning Saknas uppgifter om grundkarta?	I samrådsskedet har kommunen använt sig av ett primärkartutdrag. Inför granskningsskedet har en grundkarta och fastighetsförteckning tagits fram.

3. TRAFIKVERKET

Trafikverkets synpunkter:	Kommunens kommentar:
Trafikverket anser planförslaget är väl genomarbetat utifrån dagens infrastrukturella förutsättningar men att planen inte ska antas förrän vägplanen för sträckan och utformningen av korsningspunkten väg 136-965 utarbetats.	Kommunen har tagit kontakt med Trafikverket i frågan och åtgärder i planområdet har anpassats till åtgärder som föreslås inom vägplanen.
Kommande vägplan och detaljplanens ömsesidiga påverkan på varandra måste förtydligas. Vägplanen kan bl.a. komma att påverka plangränser, GC-vägar, busshållplatser och anslutningar.	Dialog har skett med trafikverket om lämplig planområdesgräns i relation till vägplanen.
Planförslaget berör statlig väg 136 och 965 (stora rörsvägen). Väg 136, delen Brofästet – Borgholm, ingår i regional Transportplan 2014-2025 med ca 220 mkr för ombyggnad till mötesfri s.k. 2+1-väg under åren 2020-2025. En åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för sträckan är under avslutande, och sannolikt kommer sträckan att delas upp i tre etapper. Ombyggnaden av vägen kan bl.a. komma att innebära att anslutningar till väg 136 stängs, flyttas eller byggs om, att parallella vägar, Gång-cykelvägar m.m. kan komma att anläggas samt busshållplatser flyttas. Korsningen väg 136-965 behöver byggas om. Hur detta görs regleras i kommande vägplan, men Trafikverket bedömer att planförslaget ytmässigt tar höjd för ombyggnaden av korsningen.	Kommunen har haft dialog med trafikverket och anpassat utformningen av detaljplanen i hänsyn till dessa förändringar.
Då korsningen väg 136-965 redan i dag är en känslig punkt trafiksäkerhetsmässigt anser Trafikverket att korsningen inte ska belastas med ytterligare trafik förrän korsningen är ombyggd. Trafikmatningen till/från planområdet är idag svår att analysera. Detta bl.a. eftersom Trafikverket idag inte anser att man kan förutsätta att Hellners väg förblir kvar som anslutning till väg 136, och hela planområdet kan då möjligen behöva matas via väg 965. Med nuvarande utformning får inte Hellners väg utökas med ytterligare trafik på det sätt planförslaget medger. Om Hellners väg blir kvar som utfart mot väg 136 måste	Kommunen har haft samråd med Trafikverket om att flytta Stora Rörs korsningen söderut. Trafikverket har också meddelat att det inte finns några planer på att stänga av utfarten vid Hellners väg. Hursomhelst, den nya utformningen av detaljplanen innebär att utfarten vid Hellners väg inte utökas med ytterliggare trafik överhuvudtaget. All trafik inom planområdet förelås att matas via Stora Rörsvägen (väg 965) som kommer att få mycket mindre belastning av biltrafik med flytten av utfarten och därmed mer trafiksäker. Eftersom vägplanen och detaljplanen kommer att genomföras i olika skeden föreslås enbart delar av planförslaget kunna genomföras innan ny korsning är genomförd.

Trafikverkets synpunkter:	Kommunens kommentar:
den byggas om. Om ombyggnaden ska dimensioneras utifrån kommunens exploateringsambitioner vill Trafikverket påminna om att ett medfinansieringsavtal kan behöva upprättas mellan kommunen och Trafikverket där finansieringen av korsningsåtgärder fördelas utifrån nyttofördelning.	Samråd med Trafikverket sker i frågan och kommunen är beredda att medfinansiera en lösning som kan förbättra säkerheten vid utfarten inför kommande detaljplaner.
För nya eller förändrade anslutningar mot statlig väg fordras att tillstånd erhålls från Trafikverket. Sådana tillstånd kommer sannolikt inte att ges förrän vägplanen tagit form.	Kommunen noterar synpunkterna.
Buller Då planområdet ligger i anslutning till statlig väg och då bullerutredningen visar på värden som är relativt höga anser Trafikverket att slutsatserna i bullerutredningen bör följas på så sätt att uteplatser m.m. ligger åt väster och att det pga områdets storlek det borde vara möjligt att förlägga bebyggelse på ett sådant sätt att riktvärdena klaras. Det är kommunen eller exploatören som är ansvarig för att tillse att gällande riktvärden inte överskrids. På grund av den stora årsvariationen i trafikmängd bör sommartrafiken vara dimensionerande för buller. En osäkerhet är om ombyggnaden av vägen medger högre hastighet och om/hur den fysiska utformningen av vägen påverkar buller och utformning/lokalisering av bullerskydd.	Kommunen har infört en planbestämmelse om att bygglov ej får medges förrän bullerskydd har uppförts och att minst hälften av bostadsrummen måste placeras i väst.

4. Kommunstyrelsens arbetsutskott (genom mark- och exploateringsavdelningen)

KSAU:s synpunkter:	Kommunens kommentar:
Mer kvartersmark för bostäder I egenskap av fastighetsägare till Borgholm Stora Rör 2:1 önskar kommunen en större grad av kvartersmark gällande bostäder inom detaljplanen, förslagsvis inom inritat område, punkt A (se karta nedan).	Inför granskningsskedet har kommunen reviderat planförslaget och gjort en tätare byggnation i den östra delen av planområdet.
Gata/Väg Om det är möjligt, med hänsyn taget till markhöjder, så ser kommunen helst att den nya kvartersmarken i östra delen av Borgholm Stora Rör 2:1 punkt B kopplas samman med lokalgata till punkterna C och D. Detta för att minska belastningen på Vincents väg/ Hellners väg och att minimera väg/gatuförbindelse med delat huvudmannaskap.	Synpunkterna noteras men området där den nya vägen ritats in ligger i en vacker dalgång som sparats ut på grund av det höga upplevelsevärdet. Inför granskningsskedet har trafiksituationen setts över och granskningsförslaget har reviderats för att få en bättre trafiklösning där all trafik istället matas via Stora Rörsvägen. Endast fastigheter i förslaget längs Vincentsväg kommer att belasta vägen och utfarten vid Hellners väg.

5. Borgholms Energi (BEAB)

BEABS synpunkter:	Kommunens kommentar:
Borgholms kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för etablering av bostadsbebyggelse på fastigheten Stora Rör 2:1 m.fl. Structor Miljö Öst AB har blivit ombedd av Borgholm Energi AB att yttra sig om förslaget med hänsyn till förutsättningarna för att använda området till vattenförsörjningsändamål.	
	Kommentaren noteras
Området ligger inom ett fält av isälvsmaterial som ligger på och utanför en kant i berggrunden ”landborgen”. Jordmaterialet förväntas vara upp mot 20 m mäktigt väster om landsvägen. Den befintliga vattentäkten ligger uppströms, öster om väg 136, där jordlagren inte är lika tjocka, men håller mera grundvatten. Grundvattnet strömmar västerut genom isälvsmaterialet och kommer ut i nedankant nära havet där det finns fuktig naturmiljö som har betydande naturvärden.	
Under 2016 genomförde SGU flygburna geofysiska undersökningar för att förbättra kunskapen om hydrogeologiska förhållanden på Öland och för att identifiera nya områden som går att utveckla för vattenförsörjningen. Preliminära resultat presenterades för Borgholm Energi i april 2017 och Rälla/Stora Rör är en av de platser som SGU pekade ut som potentiellt intressanta för vattenförsörjningsändamål.	
I maj 2017 kommer SGU att utföra vidare undersökningar med markbaserad geofysik i Stora Rör.	
Bedömning och förslag till åtgärder Kunskapen om hydrogeologiska förhållanden vid Stora Rör bör förbättras innan nya detaljplaner beslutas i området. Förutsättningar för att utveckla en vattentäkt i området påverkar möjligheterna att exploatera området med bebyggelse.	Sedan samråd har kunskapen kring de hydrogeologiska förhållanden vid Stora Rör förbättrats och en dagvattenutredning uttarbetats i området. Dialog har skett med BEAB och detaljplanen anses inte påverka en vattentäkt i området trots förslag på utvidgningen av vattenskyddsområdet.
Borgholm Energi föreslår att Borgholms	

BEABS synpunkter:

kommun genomför hydrogeologiska undersökningar utöver de mätningar som SGU genomför just nu, för att närmare klargöra grundvattnets strömning och områdets potential för vattenförsörjning. Kunskapen som därmed skapas är till nytta inte bara för vattenförsörjningen utan även för framtida markarbeten under grundvattenytan i Stora Rör samt leder till bättre förståelse av förutsättningarna för de ekosystem som finns i sumpskogsmiljön i isälvsmaterialets nedankant.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen och MKB'n har kompletterats utifrån dagvattenutredningen om grundvattnets strömning i området.

6. Räddningstjänsten

Räddningstjänstens synpunkter:	Kommunens kommentar:
Räddningstjänsten har tagit del av handlingar i rubricerat ärende och har följande att erinra: • Det förutsätts att hänsyn tas till räddningstjänstens framkomlighet med avseende på bland annat körbanebredd, lutning, bärighet, svängradie och fri höjd. Avstånd till mellan väg och byggnader får ej överstiga 50 meter.	Kommunen har tagit hänsyn till räddningstjänstens framkomlighet i planförslaget.
• Ingenstans i planförslaget diskuteras brandvattenförsörjning vilket bör kompletteras.	Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om brandvattenförsörjning.
Räddningstjänsten förutsätter att gällande VA-normer följs med hänsyn till aktuell typ av bebyggelse. Detta innebär att brandposter med en kapacitet på minst 600 liter/min anläggs inom området med ett maximalt avstånd om 150 meter mellan brandposter.	Kommunen har i samtåd med BEAB och Räddningstjänsten kompletterat genomförandebeskrivningen med information om brandvattenförsörjning.

7. Utbildningsnämnden

Utbildningsnämndens synpunkter:	Kommunens kommentar:
Grundskolan i Rälla har idag ett sviktande elevunderlag. En förtätning av bostäder inom denna del av kommunen ses som mycket positivt av utbildningsnämnden eftersom kapacitet finns inom både förskola och grundskola.	Synpunkterna noteras

8. Socialnämnden

Socialnämndens synpunkter:	Kommunens kommentar:
Socialnämnden avstår från att lämna något yttrande.	Synpunkten noteras

9. E.ON Elnät

E.ON Elnäts synpunkter:	Kommunens kommentar:
Under förutsättning att nedan restriktioner efterlevs har E.ON Elnät inget att erinra. Inom aktuellt planområde har E.ON Elnät ett befintligt elnät bestående av jordkablar (0,4 kV respektive 10 kV) samt luftledning (0,4 kV) och en stolptransformatorstation. Luftledningen är belägen längst ut i östra delen av planområdet, se bifogade kartor. Elförsörjning för södra delen av planområdet sker från en transformatorstation belägen utanför planområdet.	
Befintlig 10 kV jordkabel finns, se bifogad karta. För att säkerställa kabelns exakta läge beställs kostnadsfritt kabelvisning i fält via vår kundsupport. För att jordkabeln (10 kV) ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON Elnät på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med jordkabeln i mitten, se jordkabelns sträckning i bifogade kartor. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON Elnät föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”. I andra hand yrkar E.ON Elnät att formuleringen tas med i planbeskrivningen.	Kommunen har gjort en sådan beställning från ”ledningskollen”. Den nya avgränsningen på planområdesgränsen innebär att den befintliga kabeln hamnar utanför planområdet.
Jordkabel 0,4 kV För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.	Noteras.
Luftledning 0,4 kV Kraftledningarna enligt ovan omfattas av	

Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2008:1, samt ELSÄKFS 2010:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas.	**Kommunens kommentar:** Efter revideringen av planområdesgräns som skett efter samråd, finns inte längre luftledningen inom planområdet.
Det får inte göras avkall på el, person eller driftssäkerhet. Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar. För arbete vid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser, se bifogat dokument.	Kommentaren noteras.
Transformatorstationer Tre nya transformatorstationer behövs för att tillgodose den framtida elförsörjningen till området. En av de tre transformatorstationerna kommer att ersätta befintlig stolptransformator.	Kommunen har tagit kontakt med E.ON och plankartan medger två nya transformatorstationer till granskningsskedet. Den befintliga transformatorstationen anses inte längre behövas när planområdet nu är mindre.
Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1	Synpunkterna har beaktats i planarbetet. Transformatorstationen placeras därför tillgängligt i naturmark på kommunens egen fastighet.

FÖRENINGAR

10. Rällaskogens vänner

Rällaskogens vänner, synpunkter:	Kommunens kommentar:
Föreningen Rällaskogens vänner anser att planarbetet ska läggas ned. Detaljplanen hotar oersättliga naturvärden och uppfyller inte miljökravet på ”God bebyggd miljö”. Gör ett kommunalt naturreservat av planområdet.	I angränsning till området har nyligen ett stort sammanhängande naturreservat bildats. Kommunen anser att detta skogsområde är lämpligt att förtäta med bostäder då det ger möjlighet för samhället St Rör att utvecklas.
Bevara skogen för natur och friluftsliv Planområdet är en del av Rällaskogen och har lika stora naturvärden. En del är identifierade i MKB:n, men mycket kartläggning saknas av växter, fåglar och insekter. Rällaskogen norr om Hellners väg kommer att bli naturreservat liksom sumpskogen väster om Vincents väg. Hela isälvsavlagringen som bildar Rällafältet, branterna, källorna och sumpskogen utgör ett unikt ekosystem som är viktigt att bevara. I planområdet finns sanddyner som bildar kullar som är viktiga geologiska formationer. Alla större naturområden inom Rällafältet bör få skydd som naturreservat. Felaktiga exploateringar riskerar inte bara att förstöra natur- och rekreationsområden i tallskogen utan hotar också den skyddade sumpskogen, ekskogarna och stränderna i naturreservatet. Föreningen föreslår att skogen görs till ett kommunalt naturreservat.	Kommunen kan efter att ha tagit fram naturvärdesinventering samt MKB, se att området är möjligt att bebygga med bostäder om hänsyn tas till höga naturvärden inom området.
Kommuner kan på eget initiativ inrätta naturreservat. De kan få bidrag för att skaffa mark och dessutom kan medel från LONA (lokal naturvårdsatsning) användas vid förberedelserna. Skogen inom planområdet ägs till största delen av Borgholms kommun, som köpte området som billig skogsmark. Säljaren sålde till kommunen i förhoppning att kommunen skulle vårda skogen. Det finns anledning att tro att övriga skogsägare är positiva till att bilda naturreservat. Endast varsam utbyggnad vid Vincents väg och Hellners väg bör tillåtas.	Kommunen noterar synpunkterna och har inför granskning säkerställt mer naturmark i planen. Sedan det tidigare arbetet med fördjupningen av översiktsplanen har det gjorts ett kommunalt ställningstagande att marken är lämplig att bebygga med bostäder medan andra skogsområden i närheten är mer lämpliga att bevara.
Om det ska ske nybebyggelse invid Vin-	

cents väg och Hellners väg bör den ske varsamt med hänsyn till naturvärdena och till att skogen med sitt stigsystem är ett viktigt rekreationsområde för boende i Stora Rör och Stugbyn. Det är olämpligt att lägga ett hospice eller annan trafikintensiv verksamhet i något av dessa områden..

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna och inför granskning är stigarna illustrerade och anpassade efter. Dessutom är planerna på hospice inne i planområdet intelängre med.

Vincents väg är en del av cykelleden Ölandsleden och en viktig promenadväg för Stora Rörsborna till det kommande naturreservatet i Rällaskogen och vidare till Rälla, Ekerum och Halltorp. Dess karaktär som grusväg med naturvärden måste bevaras, vilket innebär att trafikökningen bör begränsas.

Kommunen noterar synpunkterna och har inför granskningskedet föreslagit att bevara karaktären av Vincents väg som grusväg framförallt lämplig för cykel. En ny anslutningsgata föreslås för bebyggelse som inte planeras med avstånd till befintlig stig.

Inga fastigheter bör tillåtas på branten vid Hellners väg.

Sedan samråd har planområdet avgränsats och omfattar inte längre detta område. Utveckling kan komma att ske via detaljplan inom snar framtid.

Tre fastigheter planeras mellan Hellners väg och stigen vid kanten till branten i Stugbyn. Naturområdet som ligger i direkt anslutning till bebyggelsen är mycket viktigt för de närboende och för promenerande mellan Stora Rör och Rälla. Längs kanten till branten går en välanvänd stig. I planförslaget har det sparats en remsa på fem meter för att stigen ska kunna behållas, men det är uppenbart att stigen då blir värdelös och att den inte kommer att användas. Branten kommer förhoppningsvis att ingå i naturreservatet eftersom sumpskogen ligger nedanför. Området bör inte bebyggas.

Länsstyrelsen har tagit beslut i ärendet för gränsdragning av det naturreservat som håller på att bildas i området. Inför granskningsskedet utgår naturområdet närmast gränsen. Den nya avgränsningen sedan samråd av detaljplanen innebär att denna del inte är med i detaljplanen inför granskning.

Tätbebyggelsen längs Stora Rörsvägen och väg 136 är olämplig och bör utgå. Borgholms kommun vill bygga i Stora Rör för att få fler skattebetalare, fler skolelever och ett större underlag för service i Rälla. Man anser att detta mål väger högre än att spara skogen och dess naturvärden och bortser från riskerna att vatten och ekosystem påverkas. Man utgår från att Stora Rör är ett varumärke som lockar till bosättning och har döpt om fastigheten där tätbebyggelsen planeras till Stora Rör. Man tror också att närheten till kommungränsen är viktig.

Mycket riktigt har många olika intressen behövts vägas samman. Kommunen har gjort sitt yttersta för att säkra en god vattenförsörjning, säkra naturmark och bostäder för framtiden.

Borgholms kommun vill göra ett förtydligande vad gäller fastighetsbeteckningen Stora Rör 2:1. När fastigheten skapades lades den till (som ett skifte) till fastigheten Stora Rör 2:1 som Borgholms kommun redan äger i området.

Föreningen anser att ny tätbebyggelse ska

planeras i anslutning till samhällen där det redan finns underlag för service och där det går att trafiksäkert nå denna inom rimligt gång och cykelavstånd. Det överensstämmer med miljökravet ”God bebyggd miljö”. Men det uppfylls inte i detaljplanen.	**Kommunens kommentar:** Kommunen noterar synpunkterna och inför granskning har goda gång och cykelförbindelser prioriterats till och från Rälla, Stora Rör och busshållplats.
Den service som finns i Stora Rör riktar sig till fritidsboende och turister. All service för permanentboende bygger på biltransporter och skolbuss för barnen. Ny tätbebyggelse och verksamheter vid väg 136 kommer att sakna naturlig anknytning till både Stora Rör och Rälla. Den är dessutom bullerstörd av väg 136.	Synpunkterna har noterats. Bebyggelsen närmast väg 136 kommer att förses bullerdämpande åtgärder.
Många aktiviteter finns i hamnen men pga topologin kommer många att köra bil dit. Det finns en gräns för hur verksamheterna kan utvecklas i hamnen i Stora Rör med hänsyn till trafik, parkeringsplatser m.m.	
Avståndet mellan planområdet och Rälla är för långt för att gå eller cykla. Det är också farligt eftersom man måste korsa väg 136. Avsikten är ju att underlaget för servicen i Rälla ska öka. Men för att nå denna service krävs även i fortsättningen biltransporter och skolbuss.	Många av de kommunen har haft samtal med anger att de brukar cykla mellan Rälla och Stora Rör då avståndet i dagsläget anses rimligt. Planen är givetvis anpassad för behovet av biltransporter och skolbussar.
Bygg ut i Rälla i första hand	
Föreningen anser att bebyggelse ska ske på östra sidan av väg 136 i områden där inte naturvärden hotas.	En förätning i de östra delarna föreslås sedan samråd enligt synkpunkterna.
I Rälla finns kommunal och kommersiell service och skogar med rekreationsvärden. Närhet finns även till bad i bl.a. Ekerum.	
Detaljplanearbete pågår för centrala Rälla där det finns byggbar mark. Vid samrådet om detta planförslag har reaktionerna endast varit positiva. Det finns också möjlighet att få mer lämplig mark för byggande i Rälla om elledningen grävs ner.	Det kommunala ställningstagandet är att kommunen satsar på hela området: Rälla, Stora Rör och Ekerum. Detaljplanearbetet är ett led i att bygga i enlighet med fördjupningen för området.
I Halltorp planeras en större utbyggnad av bostäder. Det borde innebära att det finns	

Föreningens synpunkter:	Kommunens kommentar:
goda utvecklingsmöjligheter för området mellan Rälla och Halltorp på östra sidan av vägen.	Synpunkterna noteras
Borgholm och Mörbylånga kommuner måste ha en gemensam planering för Stora Rör och för hela området mellan Glömminge och Halltorp.	Kommunen noterar synpunkterna och vill informera om att nära dialog sker med Mörbylånga kommun och de är medveten om kommunens utvecklingsplaner.
Det gäller trafik, cykelleder, infrastruktur, allmänna kommunikationer, bebyggelse, skolor, service, friluftsliv, naturområden, vattenvård och turistanläggningar. Planeringen måste redan idag utgå ifrån att kommunerna kommer att slås ihop inom några år. Det saknas en gemensam målbild för områdets utveckling. En sådan måste finnas innan detaljplaner för omfattande utbyggnad i naturområden kan färdigställas.	För området pågår ett omfattande arbete med en åtgärdsvalsstudie för väg 136. Borgholms kommun ingår som en samrådspart i arbetet. Inför en ombyggnation av väg 136 pågår ett arbete med att ta fram en vägplan där Borgholm kommun är en samrådspart. Sålunda pågår ett aktivt samarbete med Trafikverket för att utreda lämplig sträckning av cykelväg , avstängning av utfarter och utformning av lokalgator mm samt dess konsekvenser.
Trafikanalys med konsekvensutredning saknas Det måste genomföras en riktig trafikanalys med konsekvensutredning för hela området innan detaljplaner kan antas. Däri ingår effekterna av eventuell 2+1 väg på 136:an, avstängning av utfarter, ombyggnad av kvarvarande utfarter och utformningen av lokalgator i och i anslutning till nybebyggelse och hospice.	Trafiksäkra lösningar diskuteras med Trafikverket eftersom väg 136 är en statlig väg. Sedan samråd är inte en 2+1 väg på 136:an aktuell.
Det finns ingen bedömning av lämpliga lägen för busshållplatser. Det är oklart var det kan byggas cykelbanor och hur sådana kan finansieras. Det finns ingen analys av hur det ska skapas trafiksäkra lösningar för cyklister och gående.	Bedömning av lägen för busshållplatser är en fråga för Trafikverket på statliga vägar. Trafikverket och KLT har diskuterat olika alternativ tillsammans med kommunen.
Vattnet måste skyddas SGU har nyligen gjort mätningar av vattentillgången i området där bebyggelse föreslås. Preliminära analyser tyder på att det finns områden inom planområdet som bör ha skydd som grundvattentäkter. En rapport beräknas vara klar om ett år. Detaljplanearbetet bör stoppas till dess rapporten är klar.	Rapporten har sedan samråd slutförts. Den nya planläggningen bedöms inte att påverka en utökning av grundvattentäkten.

Föreningens synpunkter:	Kommunens kommentar:
Om detaljarbetet sedan ska fortsätta måste man ta hänsyn till hela ekosystemet och hur uttag från vattentäkten i Rälla och eventuella vattentäkter på västra sidan påverkar skogen, källorna och sumpskogen. Området är unikt. Isälven har förflyttat en del av Smålandsnaturen till Öland med dess geologiska förutsättningar. Det innebär att det kan finnas växter, insekter och vattenlevande organismer som också är unika. Detta har inte undersökts. Vissa källor finns på bifogade kartor, men t.ex. en av de viktigaste som rinner ut vid ravinen nära bebyggelsen i Stora Rör finns inte med.	Synpunkterna noteras och inför granskning har arbete lagts på att ta hänsyn till och lyfta dessa unika förutsättningar i området. Genom detaljplanen säkras även naturmark.
Skogen bör inte styckas upp Planförslaget styckar upp skogen. Det kommer inte att vara möjligt att promenera genom skogen någonstans utan att se hus. Det är en dålig planering om man vill behålla naturvärdena.	Kommunens ställningstagande är att området skall planläggas med en möjlighet för bostadsutveckling i området. Kommunen har dock varit mycket noggrann med att planera så att det fortsättningsvis ska kunna gå att ta sig runt i området och bevara mycket av dom befintliga stigarna.
Om det överhuvudtaget ska ske byggnation måste den minska avsevärt.	Kommunen noterar synpunkterna och granskningsförslaget innebär att betydligt mindre andel naturmark exploateras och därmed bevaras orörd.
Stigsystemen och upplevelserna av orörd skog måste bevaras även om det tillkommer ny bebyggelse. Det krävs en ny och tydligare avvägning mellan behovet av bebyggelse och bevarandet av naturvärden för friluftsliv och turism. Utveckla Stora Rör på ett hållbart sätt i överensstämmelse med miljömålen, Vid samhällsplanering gäller kraven på God bebyggd miljö enligt regeringens preciseringar: Hållbar bebyggelsestruktur, Hållbar samhällsplanering, Infrastruktur, Kollektivtrafik, gång och cykel, Natur- och grönområden, Kulturvärden i bebyggd miljö, God vardagsmiljö, Hälsa och säkerhet och Hushållning med energi och naturresurser, se www.miljomal.se/miljömålen. I det fortsatta detaljplanearbetet bör dessa mål lyftas fram tydligare och beaktas.	Borgholms kommun noterar synpunkerna och har inför granskningen arbetat med att förbättra tillgängligheten för friluftsliv och allmänheten.

11. Stora Rörs intresseförening

Stora Rörs intresseförenings synpunkter:	Kommunens kommentar:
1. Borgholm och Mörbylånga kommuner måste ha en gemensam planering för Stora Rör och för hela området mellan Glömminge och Halltorp. Det gäller trafik, cykelleder, infrastruktur, allmänna kommunikationer, bebyggelse, skolor, service, friluftsliv, naturområden, vattenvård och turistanläggningar. Planeringen måste redan idag utgå ifrån att kommunerna kommer att slås ihop inom några år. Förslaget till detaljplan för östra Stora Rör bygger ensidigt på önskemålen i Borgholms kommun om att öka skatteunderlaget och underlaget för service i Rälla. I Mörbylånga kommun behandlas ett detaljplaneförslag för nybyggnad och fler aktiviteter på pensionat Strandhagen. Pensionatet kan bara nås via hamnen på en trång väg genom Borgholms kommun. Mörbylånga planerar också för bebyggelse med utfart mot Isgärdevägen, vilket påverkar trafiken till och från Stora Rör. Det saknas en gemensam målbild för Stora Rörs utveckling. En sådan måste finnas innan detaljplaner kan göras.	1. I arbetet med fördjupningen av översiktsplanen för Stora Rör, Rälla och Ekerum pågick ett omfattande arbete för hela området. Mörbylånga kommun var samrådspart i ärendet. Kommunens bedömning är sålunda att man har tittat på strukturella frågor och därefter kommit fram till att man vill bebygga aktuellt område med bostäder. Dialog har sedan dess fortgått med Mörbylånga.
2. Det måste genomföras en riktig trafikanalys med konsekvensutredning för hela området innan detaljplaner kan antas. Däri ingår effekterna av eventuell 2+1 väg som skulle försvåra kommunikationen för gångtrafik och cyklister mellan Stora Rör och Rälla, avstängning av utfarter, ombyggnad av kvarvarande utfarter till 136:an och utformningen av lokalgator i och i anslutning till nybebyggelse och hospice. Trafikflödet till hamnen och behovet av parkeringsplatser där måste beaktas liksom behovet av hastighetsbegränsningar.	2. För området pågår ett omfattande arbete med en åtgärdsvalsstudie för väg 136. Borgholms kommun ingår som en samrådspart i arbetet. Inför en ombyggnation av väg 136 tas en vägplan fram där Borgholms kommun återigen är delaktig som samrådspart. Sålunda pågår ett aktivt samarbete med Trafikverket för trafikfrågorna i området och konsekvenser av olika lösningar.
3. SGU har nyligen gjort mätningar av vattentillgången i området där bebyggelse föreslås. En rapport beräknas vara klar om ett år. Detaljplanearbetet bör vila till dess rapporten är klar.	3. Rapporten har sedan samråd slutförts. Den nya planläggningen bedöms inte att påverka en utökning av grundvattentäkten västerut.

Föreningens synpunkter:	Kommunens kommentar:
4. Vincents väg är en del av cykelleden Ölandsleden och en viktig promenadväg för Stora Rörsborna till Rällaskogen (ett blivande naturreservat) och vidare till Rälla, Ekerum och Halltorp. Dess karaktär som grusväg med naturvärden måste bevaras. Stigar och naturvärden i skogen måste kunna bevaras även om det tillkommer ny bebyggelse. Det krävs en ny och tydligare avvägning mellan behovet av bebyggelse och bevarandet av naturvärden för friluftsliv och turism.	4. Kommunen noterar synpunkterna och har inför granskningskedet föreslagit att bevara karaktären av Vincents väg som grusväg framförallt lämplig för cykel. En ny anslutningsgata föreslås för bebyggelse på avstånd från befintlig stig.
Föreningen anser att detaljplaneförslaget har brister när det jämförs med kraven på God bebyggd miljö enligt regeringens preciseringar: Hållbar bebyggelsestruktur, Hållbar samhällsplanering, Infrastruktur, Kollektivtrafik, gång och cykel, Natur- och grönområden, Kulturvärden i bebyggd miljö, God vardagsmiljö, Hälsa och säkerhet och Hushållning med energi och naturresurser, se www.miljomal.se/miljömålen	Borgholms kommun noterar synpunkerna och har inför granskningen arbetat med att förbättra tillgängligheten för friluftsliv och allmänheten.

12. Stugbyns Samfällighetsförening

Stugbyns Samfällighetsförenings synpunkter:	Kommunens kommentar:
- Ljungheden. Inga fler vägar över ljungheden då hela intrycket av denna vackra hed med sin ståtliga kvarn skulle försvinna. Tänk på både växt- och djurliv som bara finns inom detta unika område av Ölandsnatur.	Kommunen noterar synpunkterna och inför granskningskedet har detaljplanen fått en ny avgränsning, som innebär att ljungheden inte längre finns med. Eventuellt kan bebyggelse för framtida detaljplaner påverka området på om det kan ske på ett hänsynsfullt sätt.
- Vattentäkt. Gör först en noggrann kontroll över hela området om det möjlighen kan vara en större vattentäkt på en stor del av området. Något vi kan vara helt på det klara med är att vatten kommer att vara en stor bristvara i framtiden.	Rapporten har sedan samråd slutförts. Den nya planläggningen bedöms inte att påverka en utökning av grundvattentäkten västerut.
- En Ölandskommun. Hur nära är vi att två kommuner snart blir en Ölandskommun och då kommer många av de förutsättningar som ni nämner i detaljplanen att ändras vare sig vi vill eller inte.	Borgholm kommun har nära dialog med Mörbylånga kommun och båda kommunerna har identifierat lämpliga bebyggelseområden i närheten av gränsen som föreslås bebyggas oavsett en sammanslagning eller inte.
- Villabebyggelse. Tyvärr kommer det att bli svårt att få ihop den ekonomiska kalkylen för en bebyggelse av villafastigheter. Det är förmodligen svårare att få ett banklån i Rälla än i Stora Rör. Med höga tomtpriser i Stora Rör är en normal löntagare redan bortsorterad.	Kommunen noterar synpunkterna och har inför granskning underlättat för mer än villabebyggelse även i västra området.

13. Öfra Stora Rörs intresseförening

Föreningens synpunkter:	Kommunens kommentar:
Det är av absolut central betydelse att Vincents väg bevaras som lantlig grusväg.	Kommunen noterar synpunkterna och inför granskning har det beslutats att bevara Vincents väg karaktär med grusväg och bevara större sammanhängande naturområden.
Minska nybebyggelsen och bevara större sammanhängande naturområden för rekreation och friluftsliv.	
Föreningen ska ansvara för Vincents väg och angränsande vägar.	Föreningen kommer fortsättningsvis att ansvara för underhåll av Vincents väg. Nya lokalgator inom detaljplan kommer att omhändertas av en ny vägförening.
Avvakta med detaljplanearbetet till dess att grundförutsättningarna är utredda.	
Det måste finnas en riktig trafikanalys med konsekvensutredning i enlighet med de övergripande trafikplanerna.	Trafikfrågorna tas i beaktning i planarbetet och kommunen har en nära kontakt med Trafikverket vad gäller detaljplanen samt vägplanen för väg 136. Trafikfrågorna har arbetats in i planbeskrivningen och kommunen anser inte att det finns något behov av en seperat trafikanalys.
Föreningen ställer sig frågande till prickning av mark i det befintliga fastighetsbeståndet.	
Föreningen ifrågasätter placeringen av ett hospice.	Det finns inte längre några planer på ett hospice inom planområdet.
I det liggande planförslaget splittrar den tänkta bebyggelsen upp skogs och grönområdena och lämnar endast kvar remsor av orörd mark. Det gör det omöjligt att få en väl avvägd blandning av bebyggelse och sammanhållna grönområden. Därför bör det bostadskvarter som i plankartan omger hospicet helt utgå från den kommande exploateringen alternativt flyttas och koncentreras österut mot väg 136 och på så sätt få sin utfart mot Hellners väg. Det bör lämnas en obebyggd kil på Vincents vägs östra sida.	Kommunen noterar synpunkterna och inför granskningsskedet har mer sammanhängande skogspartier bevarats. Kommunens ställningstagande är att skogsområdet i att den västra delen av planområdet (som beskrivs) är lämpligt att förtäta med bostäder. En obebyggd kil har lämnats för naturmark längs Vincents väg östra sida.
Föreningens mening är att man kan bebygga varsamt intill Vincents väg med enstaka tomter. Huvuddelen av den tänkta bebyggelsen bör förläggas till planområdets östra del, mot väg 136 och mot korsningen väg 136 och Stora Rörsvägen.	
Vi anser att tillkommande fastigheter som ansluts till Vincents väg ska anslutas till föreningen och att föreningen ska överta an-	Kommunen noterar synpunkterna och har i dialog med föreningen beslutat att ny bebyggelse intill Vincents väg kommer att anslutas till föreningen medan övrig bebyggelse kommer att anslutas till en ny vägförening i området.

Föreningens synpunkter:	Kommunens kommentar:
svaret för den kvarvarande nyanlagda vägen som har utfart till Vincents väg. Denna bör vara grusväg av samma karaktär som föreningens övriga vägar.	
Det krävs en samordning av kommunernas planering Borgholm och Mörbylånga kommuner måste ha en gemensam planering för Stora Rör och för hela området mellan Glömminge och Halltorp.	I arbetet med fördjupningen av översiktsplanen för Stora Rör, Rälla och Ekerum pågick ett omfattande arbete för hela området. Mörbylånga kommun var samrådspart i ärendet. Kommunens bedömning är sålunda att man har tittat på strukturella frågor och därefter kommit fram till att man vill bebygga aktuellt område med bostäder.
Vattenförsörjning och miljömål Vid samhällsplanering gäller kraven på God bebyggd miljö enligt regeringens preciseringar. I det fortsatta detaljplanearbetet detta nationella miljömålet lyftas fram tydligare och beaktas.	
SGU har nyligen gjort mätningar av vattentillgången i området där bebyggelse föreslås. Avvakta med detaljplanearbetet tills att analysen visat om det finns skäl att skydda eventuella grundvattenfyndigheter.	Borgholms kommun har fått information om att det inte är aktuellt med någon grundvattentäkt på den västra sidan om vägen i området. Kommunen ser därför inget hinder att fortsätta planläggningen.
Enligt trafikplanen kan den idag farliga Stora Rörsinfarten antingen flyttas söderut eller få ett vänstersvängande körfält. Det är oklart vad Borgholms kommun vill och hur långt förhandlingarna kommit med Trafikverket. Kostnaderna är outredda. Det måste fattas beslut om utformningen innan detaljplanen antas.	Arbetet med vägplanen sker parallellt med detaljplanearbetet. Eftersom väg 136 är en statlig väg är en ombyggnation av korsningen en fråga för Trafikverket.
Trafikverket vill stänga utfarterna från Hellners väg och Rönnerumsvägen samt alla fastighetsutfarter mot 136:an. Enligt planförslaget ska en stor del av den nya trafiken matas ut genom Stugbyn och Hellners väg. Detta går inte ihop. Det har också talats om att stänga av utfarten från Vincents väg till Stora Rörsvägen eftersom den är svår att få trafiksäker. Det hela förefaller helt orealistiskt. Man kan inte genomföra en avstängning av en utfart innan man vet var trafiken ska ledas.	Trafikverket har beslutat att inte stänga av utfarten vid Hellners väg och möjligheterna att bygga om korsningen utreds för att göra den mer trafiksäker. Fastigheterna väster om väg 136 föreslås att köra söderut mot Stora Rörsvägen när deras utfart stängs av. En avstängning av utfarten från Vincents väg till Stora Rörsvägen är inte aktuell i dagsläget.
Det borde vara självklart att hastigheten be-	

Föreningens synpunkter:	Kommunens kommentar:
gränsas längs hela Stora Rörsvägen om det byggs ett bostadsområde från vilket invånarna ska gå och cykla till hamnen. Det bör också byggas gång och cykelväg.	Kommunen noterar synpunkterna och förslaget innehåller ett gång och cykelväg längs en del av sträckan av Stora Rörsvägen.
Det finns inga planer för övergångsställen på 136:an. Det finns ingen bedömning av lämpliga lägen för busshållplatser. Det är oklart var det kan byggas cykelbanor och hur sådana kan finansieras. Att ha en fungerande och trafiksäker kommunikation mellan Stora Rör och Rälla, inte bara för bilar utan även kollektivtrafik och cykel, för barn, unga och vuxna, måste ingå i utredningen innan planen antas. Trafiksäkerhetsfrågorna måste få en helt annan tyngd i det fortsatta planarbetet.	Kommunen arbetar med att hitta en trafiksäker korsning tillsammans med Trafikverket. Det finns två befintliga busshållplatser i direkt anslutning till planområdet.
Föreningen ställer sig frågande till varför ett flertal fastigheter i den äldre bebyggelsen har belastats med prickmark, även rakt igenom befintliga byggnader. Föreningen vill ha principiella svar från kommunen varför man prickat i denna omfattning. Det saknas skäl att bredda vägarna och vatten och avlopp är redan utbyggt och skyddat av ledningsrätt.	Kommunen noterar synpunkterna och inför granskningsskedet har kommunen tillsammans med trafikverket arbetat mer med trafiksäkerhetsfrågorna. Kommunen har tagit bort prickmarken från fastigheterna och gjort ett generellt ställningstagande att byggnader bör placeras 6 meter från gatan och in på tomterna. Det innebär ingen ändring förrän den dagen som byggnaden rivs - då behöver den flyttas länge in på tomten. Gällande prickning för ledningar skall mark prickas 4 meter från ledningen i vardera riktning för ökad åtkomst - detta oavsett om det finns ledningsrätt eller ej.

GRANNAR/NÄRBOENDE

14. Fastighetsägare till Rälla Tall 1:50

Fastighetsägarens synpunkter:
Jag ansluter mig till inlagorna från föreningen Rällaskogens vänner samt Eva Fee. Jag ställer samma frågor gällande att långsiktig planering bör genomföras. Samt att kommunerna måste samverka kring framtida infrastrukturplanering där bevarande av skogen bör prioriteras för framtida turism och naturvärden.

Kommunens kommentar:
Kommunen noterar synpunkterna. Se svar på frågorna under Rällaskogens vänner.

15. Fastighetsägare till Rälla Tall 6:32 och 6:43

Fastighetsägarens synpunkter:
Synpunkterna gäller främst trafikfrågor. Vi tycker inte det är lämpligt att uppföra ett Hospice. Trafiken till och från Hospis kommer öka markant och det finns ingen bra trafikförbindelse. Trafik via Stugbyn är olämplig pga smal väg med skarp kurva och dålig sikt.

Kommunens kommentar:
Planer på ett hospice finns inte längre inom planområdet.

Trafik via ”Immes” grusplan är helt olämplig eftersom den ökade trafiken i så fall ska köra igenom en privat fastighet. Det räcker med trafiken till och från de fastigheter som sommartid trafikerar Vincents väg. Vad vi förstår så vill man att det utöver Hospis ska bli en del åretruntboende som kommer trafikera Vincents väg och det ser vi som olämpligt.

Kommunen noterar synpunkterna och inför granskningsskedet föreslås en ny lokalgata för det nya bebyggelseområdet i väster.

Idag är det en vägförening som ansvarar för vägunderhållet. Är det tänkt att kommunen ska ta över ansvaret för vägunderhåll , skottning mm? Trafiken till det nya kvarteret och fastigheterna utmed vincents väg bör i så fall komma från ny väg österifrån och inte via stugbyn eller ”Immes” grusplan.

Till granskningsskedet har kommunen kompletterat planhandlingarna med en karta som visar vem som bär ansvaret för vägarna. Dessutom föreslås en ny lokalgata från sydost.

Gällande utfart/infart till Stora Rör till/från 136:an så måste det vara ett absolut krav att korsningen görs trafiksäker innan man planerar ökad bebyggelse. Olycksrisken har varit överhängande/akut i många år. I övrigt gällande bebyggelse så är det synd att skogen splittras upp men vi förstår om man vill att fler ska få ta del av Stora Rör.

Kommunen noterar synpunkterna och i samråd med Trafikverket utreds olika trafiksäkerhetshöjande lösningar för korsningen vid väg 136/Stora Rörsvägen. Kommunen håller med om att korsningen behöver åtgärdas innan inflyttning.

16. Fastighetsägare till Rälla 1:23 och 1:38

Fastighetsägarens synpunkter:	Kommunens kommentar:
Lägg ner planarbetet Bevara skogen för natur- och friluftsliv Det är viktigt att bevara och ta vara på en redan färdig resurs och attraktion som Borgholms kommun har, Rällaskogen, för såväl kommuninnevånare som turister. Rällaskogen är unik och bör bevaras i sin helhet för att främja kommunens och Ölands framtid. Förminskas den mellan diverse nybyggnadsprojekt blir den för alltid förstörd och därmed mister Borgholms kommun och Öland en viktig resurs och attraktion. Förstärk istället Rällaskogen genom att skapa ett kommunalt naturreservat!	Kommunen noterar synpunkterna. Ställningstagandet att aktuellt planområde går att förtäta med bostäder gjordes i den fördjupade översiktplanen över området år 2011.
En del naturvärden är identifierade i planarbetet, men mycket kartläggning saknas av växter, fåglar och insekter.	Vid framtagande av en naturvärdesinventering görs en översiktlig inventering där man även letar efter s.k. indikatorarter. Det är arter som indikerar särskilt värdefulla naturområden eller som lever tillsammans med andra mer känsliga arter. Kommunens bedömning är att de naturinventeringar som gjorts tillsammans med mkb:n är fullt tillräcklig.
Hela isälvsavlagringen som bildar Rällafältet, branterna, källorna och sumpskogen utgör ett unikt ekosystem som är viktigt att bevara. I planområdet finns sanddyner som bildar kullar som är viktiga geologiska formationer.	Kommunen noterar synpunkerna och har varsamt tagit dessa värden i åtagande vid bedömningen av möjlig placering av nya bebyggelseområden och infrastruktur.
Alla större naturområden inom Rällafältet bör få skydd som naturreservat. Felaktiga exploateringar riskerar inte bara att förstöra natur- och rekreationsområden i tallskogen utan hotar också den skyddade sumpskogen, ekskogarna och stränderna i naturreservatet.	Länsstyrelsen har nyligen bildat ett stort sammanhängande naturreservat i omkringliggande marker, däribland sumpskogen. Vilket kommunen ser som väldigt positivt. Framtagna utredningar visar att planområdet är möjligt att exploatera utan att skada sumpskogen och det nybildade naturreservatet.
Detaljplanen hotar oersättliga naturvärden och uppfyller inte miljökravet på God bebyggd miljö. Borgholm och Mörbylånga kommuner måste ha en gemensam planering för Stora Rör och för hela området mellan Glömminge och Halltorp. Det gäller trafik, cykelleder, infrastruktur, allmänna kommunikationer, bebyggelse, skolor, service, fri-	En sådan översiktlig planering gjordes i samband med framtagandet av fördjupningen av översiktsplanen för området. Aktörer såsom Mörbylånga kommun har varit delaktiga i detta arbete. Detaljplanen är ett led i att genomföra fördjupningen.

Rälla 1:23 och 1:38:

luftsliv, naturområden, vattenvård och turistanläggningar. Planeringen måste redan idag utgå ifrån att kommunerna kommer att slås ihop inom några år. Det saknas en gemensam målbild för områdets utveckling. En sådan måste finnas innan detaljplaner för omfattande utbyggnad i naturområden kan färdigställas.

Borgholm och Mörbylånga kommuner måste ha en gemensam planering för Stora Rör och för hela området mellan Glömminge och Halltorp. Det gäller trafik, cykelleder, infrastruktur, allmänna kommunikationer, bebyggelse, skolor, service, friluftsliv, naturområden, vattenvård och turistanläggningar. Planeringen måste redan idag utgå ifrån att kommunerna kommer att slås ihop inom några år. Förslaget till detaljplan för östra Stora Rör bygger ensidigt på önskemålen i Borgholms kommun om att öka skatteunderlaget och underlaget för service i Rälla.

Trafikutredning
Det måste genomföras en riktig trafikanalys med konsekvensutredning för hela området innan detaljplaner kan antas. Däri ingår efekterna av eventuell 2:1 väg som skulle försvåra kommunikationen mellan Stora Rör och Rälla, avstängning av utfarter, ombyggnad av kvarvarande utfarter till 136:an och utformningen av lokalgator i och i anslutning till nybebyggelse och hospice. Trafikflödet till hamnen och behovet av parkeringsplatser där måste beaktas liksom behovet av hastighetsbegränsningar.

Belastningen av Vincents väg, parkering vid hamnen, säkerhet för gångtrafikanter, lekande barn, cyklister etc är ej säkerställd. Det finns inga planer för övergångsställen på 136:an. Det finns ingen bedömning av lämpliga lägen för busshållplatser. Det är oklart var det kan byggas cykelbanor och hur sådana kan finansieras. Länsstyrelsen påtalade redan i samband med översiktsplanen att det är olämpligt med en storskalig utbyggnad på västra sidan av 136:an när skola och service finns på östra sidan av vägen.

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna men anser att man gjort ställningstagandet att utveckla Stora Rör i fördjupningsarbetet vilket man gjorde i samråd med Mörbylånga kommun.

Trafikfrågorna tas i beaktning i planarbetet och kommunen har en nära kontakt med Trafikverket vad gäller detaljplanen samt vägplanen för väg 136. Trafikfrågorna har arbetats in i planbeskrivningen och kommunen anser inte att det finns något behov av en seperat trafikanalys förutom den som genomförs av Trafikverket. Det är Trafikverket som är ansvarig för hastighetsbegränsningar på Stora Rörsvägen och utökning av parkeringsplatser i hamnen utreds i skrivande stund.

Kommunen och Trafikverket samarbetar för att åstadskomma säkerhetshöjande åtgärder vid 136:an som kan förverkligas via vägplan och detaljplan. Det finns två busshållplatser i direkt anslutning till planområdet idag och enligt KLT kommer enbart en av dessa vara tillräcklig. I planförslaget finns en cykelväg som ska förbättra förbindelserna mellan Stora Rör och Rälla på ett trafiksäkert sätt. Länsstyrelsen har inte haft några synpunkter på detaljplanen i det avseende som beskrivs gällande planområdet. Oavsett, planeras en gång och cykeltunnel enligt Trafikverkets vägplan att anläggas vid ICA i Rälla som kommer att underlätta en trafiksäker passage mellan öster och väster. Utöver detta, utreder Trafikverket och kommunen fler platser för säkrare passage på sträckan mellan Stora Rör och Rälla.

Rälla 1:23 och 1:38:

Det finns ingen analys av hur det ska skapas trafiksäkra lösningar för cyklister och gående.

Hospice
Om det ska ske nybebyggelse invid Vincents väg och Hellners väg bör den ske varsamt med hänsyn till naturvärdena och till att skogen med sitt stigsystem är ett viktigt rekreationsområde för boende i Stora Rör och Stugbyn. Det är olämpligt att lägga ett hospice eller annan trafikintensiv verksamhet i något av dessa områden. Detaljplanen har inte beaktat de ökade transporter som sker i samband med en sådan vårdanrättning.

Miljöaspekter
SGU har nyligen gjort mätningar av vattentillgången i området där bebyggelse föreslås. Detaljplanearbetet bör stoppas till dess rapporten är klar.

Låt Rällaskogen förbli orörd och säkra kommunens behov av ytterligare vattenkällor.

Om detaljarbetet sedan ska fortsätta måste man ta hänsyn till hela ekosystemet och hur uttag från vattentäkten i Rälla och eventuella vattentäkter på västra sidan påverkar skogen, källorna och sumpskogen.

Området är unikt med dess geologiska förutsättningar. Det kan finnas växter, insekter och vattenlevande organismer som också är unika vilket inte undersökts. Vissa källor finns på bifogade kartor, men t.ex. en av de viktigaste som rinner ut vid ravinen nära bebyggelsen i Stora Rör finns inte med.

Vincents vägs karaktär som grusväg med naturvärden måste bevaras vilket innebär att trafikökningen bör begränsas. Stigar och naturvärden i skogen måste kunna bevaras även om det tillkommer ny bebyggelse. Det krävs en ny och tydligare avvägning mellan behovet av bebyggelse och bevarandet av naturvärden för friluftsliv och turism.

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna och i granskningsförslaget finns en cykelväg förbindelse mellan Planområdet - Rälla och Stora Rör redovisad. Gångstigar finns illustrerade i plankartan och planbeskrivningen förklarar tänkt rörelsemönster utifrån hur planområdet används i dagsläget.

Kommunen noterar synpunkterna och granskningsförslaget föreslår inte längre ett hospice. Enbart enstaka tomter kommer att ha utfart mot Vincentsväg för att inte öka trafikbelastningen på vägen. Övrig trafik leds österut via Stora Rörsvägen.

Kommunen har fått uppgifter från BEAB (Borgholms Energi) att rapporten är klar och planarbetet går inte emot SGU:s rapport.

Kommunen gör ställningstagandet att tillräckliga uppgifter har tagits fram i samband med de rapporter som tillhör planhandlingarna. Till granskning har en dagvattenutredning tagits fram som visar att sumpskogen inte påverkas av utbyggnaden.

Vincents väg karaktär som grusväg kommer att bevaras och ingen högre trafikbelastning av vägen kommer att ske på grund av planförslaget då majoriteten av trafiken omleds sydost via Stora Rörsvägen. Planförslaget innebär att i stort sett samtliga stigar i området bevaras.

Rälla 1:23 och 1:38:

Om det ska ske nybebyggelse invid Vincents väg och Hellners väg bör den ske varsamt med hänsyn till naturvärdena och till att skogen med sitt stigsystem är ett viktigt rekreationsområde för boende i Stora Rör och Stugbyn. Det är olämpligt att lägga ett hospice eller annan trafikintensiv verksamhet i något av dessa områden..

Vincents väg används nästan dagligen som ridväg då det finns flera lokala ridskolor o hästgårdar i närheten. Det vore ett slag mot den lokala näringen om Vincents väg skulle förändras och trafiken öka. Det föreslagna flödet av trafik ökar miljöbelastningen genom utsläpp då den inte leder till de kortaste körvägarna. Alternativ: Begränsa detaljplanen till den östra delen Ett alternativ till att lägga ner planarbetet på basis av ovan nämnda skäl är en ändrad detaljplan bara gällande inom streckat område, beläget på den övre 'terrassen' med stort orört skogsområde nedanför.
När Öfra Stora Rörs vägförening inte längre berörs direkt, torde det bli enklare att genomföra en detaljplan. Kostnaderna för en exploatering skulle också bli lägre. så att skogen kunde nyttjas än bättre Tillkommande enstaka tomter kan anslutas till befintliga samfälligheter utan att detaljplan krävs.

Kommunens kommentar:

Det finns inte längre några planer på ett hospice inom planområdet.

Kommunen noterar synpunkterna och gör bedömningen att utpekade områden är lämpliga att utveckla med bostäder tillsammans samtidigt som stora naturområden säkras som naturmark. Vincents väg karaktär som grusväg kommer att bevaras och ingen högre trafikbelastning av vägen kommer att ske.

17. Fastighetsägare till Rälla Tall 6:47

Fastighetsägarens synpunkter:

Det finns andra områden i kommunen som är bättre lämpade för exploatering än att splittra sönder denna unika naturskog. Detta ekosystem går aldrig att återskapa utan blir för all framtid borta. Den "Kvartersmark" som avser vård är olämplig, då den brister i tillgänglighet. Placeringen av detta vårdboende förutsätter att den anhöriga kommer med bil.

Vincents väg är en del av "Ölandsleden", som används flitigt av cyklister. Den bör därför behållas i nuvarande standard.

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna och gör bedömningen att skogsområdet är lämpligt att utveckla med bostäder tillsammans samtidigt som stora naturområden säkras som naturmark.

Det finns inte längre några planer på ett hospice inom planområdet.

Synpunkterna noteras och Vincents väg föreslås enligt planförslaget att bevaras som grusväg.

18. Fastighetsägare till Rälla Tall 6:30

Fastighetsägarens synpunkter:

Vår fastighet är belägen vid Mor Linas väg i ett naturskönt område som sedan många år haft en utpräglad sommarstugekaraktär. Omgivningarna har höga naturvärden och bidrar starkt till vila och rekreation. Skogen har även en betydande ljuddämpande inverkan från väg 136.

Vi förutsätter att de hydrogeologiska rön som presenterats via Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) rörande vattentillgången i det aktuella området tas på största allvar och att Borgholm kommuns planer på att exploatera området genast avbryts. Vi saknar också information om det aktuella läget kring SGUs undersökning gällande vattenförsörjningen också i ett långsiktigt perspektiv.

Vår uppfattning är att detaljplanen har allvarliga brister och saknar en helhetsbild. Det har inte presenterats någon genomarbetad konsekvensanalys vad gäller bl.a. buller, trafik- och vägplanering.

Beslut får inte påskyndas och fattas på ytterst lösa grunder utan hänsyn måste tas till all fakta och de värdefulla synpunkter som framkommit.

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna. Ett naturområde har sparats som buffert mellan befintlig bebyggelse och föreslagen ny bebyggelse.

Synpunkterna noteras och planarbetet inför granskning har tagit varsamt hänsyn till vattenfrågorna. Kommunen har fått uppgifter från BEAB (Borgholms Energi) som är ansvariga för vattenförsörjningen och planarbetet går inte emot SGU:s rapport. Dessutom har en dagvattenutredning tagits fram sedan samråd som visar att planområdet inte kommer att ha en negativ påverkan på vattentillgång eller kvalitet.

Inför granskningsarbetet har kommunen låtit ta fram en buller, dagvatten, och trafikutredning. Trafikfrågorna tas i beaktning i planarbetet och kommunen har en nära kontakt med Trafikverket vad gäller detaljplanen samt vägplanen för väg 136.

19. Fastighetsägare till Rälla Tall 6:36

Fastighetsägarens synpunkter:	Kommunens kommentar:
Som framgick vid Samrådsmötet är det inte acceptabelt att belasta Vincents väg som avsetts, och det i planen inlagda området för 'Hospice' är inte lämpligt placerat, utan skall flyttas.	Det finns inte längre några planer på ett hospice inom planområdet.
Trafikutredning saknas Generellt gäller att en Trafikutredning saknas som klarlägger ut- och infart till de tänkta nya fastigheterna. Trafikverket har inte heller fastställt vilka utfarter till 136:an som kommer att gälla, inte heller vilka andra nödvändiga åtgärder som avses utföras på den sträckning som påverkas.	En trafikutredning har tagits fram inför granskning. Trafikfrågorna har tagits i beaktning i planarbetet och kommunen har en nära kontakt med Trafikverket vad gäller detaljplanen samt vägplanen för väg 136.
Ingen Konsekvensanalys för Stora Rörs samhälle och Hamnen Inte heller har man tillfredsställande presenterat en Konsekvensanalys hur ett hundratal fastigheter kommer att påverka Stora Rör i sin helhet och framför allt hur trafiken inom såväl den tänkta detaljplanens område som Stora Rör i sin helhet kommer att påverkas.	Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar aktivt med bl.a. parkeringsfrågorna i Stora Rör. I genomförandebeskrivningen beskrivs insatser som kommer att ske i omkringliggande områden i samband med utbyggnad enligt detaljplan.
Parkeringssituationen i Hamnområdet är redan nu kaotisk sommartid, och trafiken till och från påverkas med långa väntetider för utfart vid Rälla Tall. Detta leder till ökat trafikflöde genom Isgärde till den tryggare utfarten söder därom. Hur man skall klara ytterligare trafikbelastning har inte beaktats.	Eftersom korsningen vid Stora Rörsvägen/väg 136 kommer att åtgärdas kommer det inte längre att finnas någon anledning till att åka via Isgärde.
Hydrogeologi - SGU Enligt uppgift har SGU under sin överflygning funnit stora jord/gruslager inom området som kräver fortsatt undersökning för att fastställa möjlig tillgång av vatten. En rapport väntas föreligga först till nästa sommar, varför man till Kommunen (Borgholms Energi?) framfört att fortsatt hantering av Detaljplanen senareläggs.	Kommunen har fått uppgifter från BEAB (Borgholms Energi) och planarbetet går inte emot SGU:s rapport.
Ändrad disposition - utan att inbegripa Öfra Stora Rörs vägsamfällighet. I samband med den nödvändiga flytten av	

Rälla Tall 6:36:
området för 'Hospice' bör en ändring av planens hela disposition genomföras, vilket med fördel kan ske helt utan att inbegripa Öfra Stora Rörs vägsamfällighet. Ett par skisser bifogas för hur ett sådan ändring skulle kunna se ut. Med tanke på att huvudmannaskap (standard och underhåll) föreslås bli delat mellan Öfra Stora Rörs samfällighet för befintliga vägar, och kommunen för nya vägar inom den föreslagna detaljplanen, ifrågasätts alltså även av detta skäl varför samfälligheten skall ingå i detaljplanen? (gäller också befintliga fastigheter längs Mor Linas väg). Tillkommande enstaka tomter kan anslutas till befintliga samfälligheter utan att detaljplan krävs.

Prickad mark
Generellt gäller att i stort sett att alla befintliga tomter inom den föreslagna detaljplanen kommer att belastas med prickad mark eller annan begränsning. Vatten och avlopp är redan utbyggt och då skyddat med ledningsrätt.

Rälla Tall 6:36
För undertecknads tomt Rälla Tall 6:36 är prickningen dessutom helt felaktig - se inskickade kartor.

Kommunens kommentar:
Det finns inte längre några planer på ett hospice inom planområdet längre.

Skisserna finns tillgängliga på förvaltningen för Tillväxt och visar en koncentrerad bebyggelse i den östra delen av planområdet. I hela den nordöstra delen av planområdet finns en skyddsvärd växt (Ryl) som gör att kommunen valt att inte planlägga området för bostäder. Bebyggelse intill väg 136 (såsom skisserna visar) skulle komma att bli väldigt bullerutsatta.

Inför granskningsskedet så har planförslaget reviderats men kommunen anser fortfarande att området i väster är möjlig att förtäta med bostäder.

Intill varje ledning skall mark prickas på fyra meters avstånd åt båda håll för att garantera åtkomst - detta oavsett om det finns någon ledningsrätt eller ej. Kommunen har gjort ställningstagandet i planarbetet att garage ej skall byggas närmre gatumark än 6 meter. Befintliga garage och byggnader får finnas kvar men måste flyttas om de rivs.

Detaljplanen nya avgränsning innebär att omnämnd fastighet inte längre är inom planområdet.

20. Fastighetsägare till Rälla Tall 6:26 och 6:27

Fastighetsägarens synpunkter:
Detaljplaneförslaget presenterar en exploatering som dramatiskt förändrar såväl samhällets struktur och natur som dess demografi och karaktär.

Planens omfattande utbyggnadsförslag riskerar att fullständigt bryta ner och trivialisera Stora Rörs under mer än ett sekel uppbyggda identitet med sommarvisten och åretruntbe-

Kommunens kommentar:

Rälla Tall 6:26 och 6:27

byggelse i sedan länge etablerad balans. Därigenom kommer detaljplanens exploateringar att allvarligt skada den attraktionskraft hos Stora Rör som förslaget åberopar. Vi menar att detaljplanen på en rad punkter demonstrerar likgiltighet och okunskap såväl vad gäller samhällets naturvärden som dess karaktär.

Ingen detaljplanering av Stora Rör bör över huvud taget ske utan en gemensam planering för hela området mellan Glömminge och Halltorp. Planeringen bör redan idag utgå ifrån att kommunerna kommer att slås ihop inom några år.

Detaljplanen saknar en analys av konsekvenserna kring hur den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka samhället. Det saknas en samlad målbild för Stora Rörs utveckling och en sådan måste finnas innan detaljplaner kan göras. Exempelvis har inte gjorts någon beräkning kring trafikflödet till hamnen eller behovet av parkeringsplatser och hastighetsbegränsningar vid en drastisk utbyggnad av byn.

Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) har nyligen gjort mätningar av vattentillgången i området där bebyggelse föreslås. Kommunen är oansvarig om man sätter kortsiktiga exploateringsprojekt framför kommunens färskvattentillgång.

Inga relevanta bullermätningar har gjorts i området.

Detaljplanen innehåller en rad avvikelser från den fördjupade översiktsplanen. Bl.a. har område 14 C utvidgats i detaljplanen som innebär en inkräktning på ett naturområde som i översiktsplanen anses ha höga naturvärden.

Den summariska och slarvigt genomförda Miljökonsekvensbeskrivning som bifogas detaljplanen tar över huvud taget inte upp inventeringar gjorda i översiktsplanen, detta

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna och inför granskning föreslås mindre förändringar som tar hänsyn till områdets naturvärden och karaktär samt säkrar mer naturmark. Områden utpekade för bebyggelse anses lämpliga för bostadsändamål utifrån dessa premisser.

Kommunen noterar synpunkterna och anser att man gjort ställningstagandet att utveckla Stora Rör i fördjupningsarbetet med översiktsplanen för Rälla, Stora Rör och Ekerum 2011.

Kommunen noterar synpunkterna och inför granskning har planbeskrivingen kompletterats med information om planerade insatser i omkringliggande områden i samband med detaljplanens utbyggnad. Tillväxtsförvaltningen arbetar aktivt med bl.a. parkeringsfrågorna i Stora Rör.

Tillväxtenheten har fått uppgifter från BEAB (Borgholms Energi) och planarbetet går inte emot SGU:s rapport. Sedan samråd har dessutom en dagvattenutredning tagits fram som redovisar att planområdet inte kommer att påverka vattentillgång eller kvalitet.

Inför granskningsskedet har planhandlingarna kompletterats med en bullerutredning.

En översiktsplan är precis som ordet anger översiktlig och det är först när man går in på djupet vid ett planarbete som kan fastlägger markanvändning och utformning. När det gäller dessa utpekade områden har dessa bebbyelseområden inför granskning snarare minskat än utökats i omfattning och påverkar inte de utpekade höga naturvärdena.

Kommunen har stort förtroende för den konsult som tagit fram MKB:n och ser ingen anledning att ifrågasätta deras avvägningar. Konsultfirman har fått ta del av

Rälla Tall 6:36:

trots att detaljplanen på en rad punkter bryter mot Översiktsplanens formuleringar. Att naturvärdena i södra delen av 14 C har lika höga naturvärden som de områden Miljökonsekvensbeskrivningen uppehåller sig vid tycks plötsligt sakna betydelse. Trots att översiktsplanen uttryckligen säger att äldre bebyggelse inte bör införlivas i nya strukturer sammanbinder planen befintlig väg till äldre sommarfastigheter med vägnätet till den planerade nybyggnationen. Avståndet mellan de äldre fastigheterna och den i planen föreslagna nybebyggelsen är så kort att områdena närmast blir införlivade med varandra.

Mor Linas väg bör även bibehålla sin karaktär av försiktigt grusad skogsväg och ej förses med gatubelysning och ansvaret fortsatt ligga på de fastighetsägare längs vägen som anlagt och skött den. Av detta följer att det inte finns något skäl att alls låta detaljplanen inkludera redan bebyggda områden som de längs Mor Linas väg då fastighetsägarna saknar intresse av den planläggning som kommunen föreslår avseende byggrätter och prickad mark. Fastigheterna har omotiverat belastats med prickmark vilket innebär en stor inskränkning av fastighetsägarnas rättigheter. Det saknas skäl att bredda Mor Linas väg och vatten och avlopp är redan utbyggt och skyddat av ledningsrätt.

Vad gäller övriga trafikfrågor ansluter vi oss till samrådsyttrandena från Stora Rörs Intresseförening och Öfra Stora Rörs Samfällighetsförening.

Kommunens kommentar:

kommunens material till fördjupningen av översiktsplanen och sedan samråd även dagvattenutredningen och andra utredningar. Inför granskning har MKB'n kompletterats.

Kommunen har inför granskningsskedet ändrat vägförslaget vid Mor Linas väg. En buffertzon mellan befintlig bebyggelse samt ny bebyggelse kvarstår i granskningsförslaget för aktuellt område.

Kommunen noterar synpunkterna och har inför granskning beskrivit i genomförandebeskrivningen hur Mor Linas väg och Vincents väg bör bevaras som grusväg. Mor Linas väg föreslås inte att breddas.

För planområdet har kommunen tagit bort prickmark och ersätt denna med en placeringsbestämmelse om att mark 6 meter från vägen inte bör bebyggas. Detta innebär att befintliga byggnader (i nuläget enbart garage) får stå kvar men om de i framtiden skulle rivas behöver byggnaden flyttas längre in på tomten. Detta på grund av säkerhetsmässiga skäl och för att bevara skogskaraktären som kan åstadkommas om träd bevaras mot gatan.

Kommunen noterar synpunkterna. Se svar under dessa föreningar.

21. Fastighetsägare till Rälla Tall 6:40

Fastighetsägarens synpunkter:	Kommunens kommentar:
Utveckla Stora Rör men rädda Rällafältet för framtida generationer. Planområdet, är en del av Rällafältet som är mycket välkänt bland geologer. Det bör påpekas att Rällafältet inte endast är en ovanlig naturmiljö utan den är unik. Det finns inga andra lika stora och liknande områden på Öland med långtransporterat isälvssediment från det svenska fastlandet.	Kommunen noterar synpunkterna och har tagit hänsyn till dessa naturvärden vid bedömningen av lämpliga platser för bebyggelse. Se mer svar under Rällaskogens vänner.
Inom en inte alltför avlägsen framtid kommer Öland att vara en kommun med omfattande byggande både norr och söder om planområdet. Därför borde politiker i båda kommunerna se den större bilden och fundera över vilken alternativ användning som finns för detta unika naturområde.	Se svar Rällaskogens vänner.
Om sanddynerna jämnas ut och de enorma träden huggs ner för att ersättas med bebyggelse kommer de aldrig att kunna återställas. Enligt planen kommer bara fragment av skog att finnas kvar och upptrampade stigar att försvinna. Man berövar därmed framtida generationer viktiga naturupplevelser och möjligheter att söka kunskap om Ölands historia.	Kommunen noterar synpunkterna och har inför granskning arbetat för att bevara en större sammanhängande del av skogen där befintliga stigar i stort sett bevaras orörda.
Det hade varit önskvärt att de geologiska och geohydrologiska förutsättningarna behandlats på liknande noggrant (såsom flora och fauna).	Kommunen anser att de har behandlats lika noggrant då man tagit fram en geologisk undersökning och därefter tagit hänsyn till geologiska formationer i utformning av planförslaget.
En stor del av Rällafältet har redan bebyggts. Bara en liten del kvarstår oförstört. Därför borde det som återstår bevaras som ett naturområde, kanske som ett kommunalt naturreservat.”	Inom närområdet har Länsstyrelsen bildat ett stort naturreservat. Kommunen anser inte att det behövs ytterligare ett naturreservat i angränsning.
Rädda Vincents väg – en viktig del av ”idyllen Stora Rör”	Kommunen noterar synpunkterna och har beskrivit i genomförandebeskrivning hur Vincents väg karaktär föreslås bevaras. Läs mer under Stora Rörs intresseförening.
Alla är djupt oroade över vad en ökad trafik skulle medföra. Det skulle bli otryggt för friluftslivet och med en breddning och kanske asfaltering och gatlyktor förlorar Stora Rör en av sina viktigaste tillgångar.	Kommunen noterar synpunkterna och har i genomförandebeskrivningen beskrivet karaktären på befintliga och planerade lokalgator.

Rälla Tall 6:40	**Kommunens kommentar:**
Att göra: Den Södra delen av Rällaskogen bör bevaras för framtiden (naturreservat). Fortsätt med en långsam utbyggnad längs Vincents väg så som man gjort hittills och bevara vägen som grusväg.	Synpunkterna noteras. Se kommentarer under Rällaskogens vänner.
Trafiksituationen är oroande. Bebyggelsen är alldeles för omfattande för de vägar som finns. Trafikverkets och kommunens planer är fortfarande höljda i dunkel. Bl.a. om vad en stängning av utfarten från Hellners väg mot väg 136 skulle betyda. Det går inte att genomföra planen förrän man har gjort en omfattande trafikanalys.	Inför granskning har en trafikutredning gjorts. Trafikfrågorna tas i beaktning i planarbetet och kommunen har en nära kontakt med Trafikverket vad gäller detaljplanen samt vägplanen för väg 136. Trafikfrågorna har arbetats in i planbeskrivningen. Kommunen noterar synpunkterna.
Gör Rälla/Ekerum till ett fungerande samhälle som lockar nya boende. Utred andra möjligheter att bygga permanent boende i Stora Rör bla genom att stimulera till ombyggnad av fritidsboende till permanentbostäder.	
Kommunerna saknar en gemensam målbild för Stora Rörs utveckling och vad som verkligen skulle behövas för att gynna samhället som åretruntboende.	Kommunen noterar synpunkterna men anser att den målbild som beskrivs gjordes i samband med framtagandet av fördjupningen av översiktsplanen vilket skedde i samråd med Mörbylånga kommun. Detaljplanen är ett led i ett genomföra fördjupningen.

22. Fastighetsägare till Rälla Tall 6:55

Fastighetsägarens synpunkter:	**Kommunens kommentar:**
Hur har planområdet fått namnet Stora Rör 2:1?	När fastigheten skapades lades den till (som ett skifte) till fastigheten Stora Rör 2:1 som Borgholms kommun redan äger i området.
I planbeskrivningen finns en kort historisk återblick på Stora Rör och hamnen men ingenting om planområdets historia och tidigare bebyggelse längs Stora Rörsvägen.	Kommunen noterar synpunkterna.
Jag ansluter mig till vad som anförts av föreningen Rällaskogens Vänner, se bilaga.	
Lägg ner planarbetet Gör ett kommunalt naturreservat av planområdet. Bevara skogen för natur och friluftsliv. Endast varsam utbyggnad bör tillåtas vid	Se kommentarer till Rällaskogens vänner ovan.

Rälla Tall 6:55

Vincents väg och Hellners väg. Inga fastigheter bör tillåtas på branten vid Hellners väg. Tätbebyggelsen längs Stora Rörsvägen och väg 136 är olämplig och bör utgå. Bygg ut i Rälla i första hand Borgholm och Mörbylånga kommuner måste ha en gemensam planering för Stora Rör och för hela området mellan glömminge och Halltorp.

Trafikanalys med konsekvensutredning saknas. Vattnet måste skyddas. Skogen bör inte styckas upp. Utveckla Stora Rör på ett hållbart sätt i överensstämmelse med miljömålen.

Är det vettigt att lägga ny tätbebyggelse mellan Stora Rör och Rälla intill en väg där hastigheten ska vara 100 km/tim och där det kommer att saknas övergångsställen för fotgängare och cyklister. Bullerstört, trafikfarligt och fult, är det så man ska locka nya invånare och turister?

Vad vill kommunerna?
Trafikverket önskar stänga utfarterna från Hellners väg och Rönnerumsvägen samt alla fastighetsutfarter mot 136:an. Enligt planförslaget ska en stor del av den nya trafiken matas ut genom Stugbyn och Hellners väg. Hur går detta ihop? Det har också talats om att stänga av utfarten från Vincents väg till Stora Rörsvägen eftersom den är svår att få trafiksäker. Frågan om utfarterna måste lösas innan detaljplanering sker. Den föreslagna lokalgatan parallellt med väg 136 skär av fastigheter från skogen, förstör skog och ger ökat buller i den lilla skogsbit som blir kvar. Den har sin utfart mot Hellners väg vid kvarnen på Ljungheden vilket innebär att viktiga kultur- och naturvärden försvinner.

I planförslaget föreslås att utfarten från mor Linas väg till Stora Rörsvägen stängs av. Som skäl för detta anges att hastigheten är hög på Stora Rörsvägen. Det borde vara självklart att hastigheten begränsas längs hela Stora Rörsvägen om det byggs ett stort bostadsområde från vilket invånarna ska gå och cykla

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna och anser att man gjort ställningstagandet att utveckla Stora Rör i fördjupningsarbetet med översiktsplanen för Rälla, Stora Rör och Ekerum 2011. Arbetet skedde i samråd med Mörbylånga kommun. Se mer utförligt svar under Rällaskogens vänner.

Inför granskning har en trafikutredning gjorts. Trafikfrågorna tas i beaktning i planarbetet och kommunen har en nära kontakt med Trafikverket vad gäller detaljplanen samt vägplanen för väg 136. Trafikfrågorna har arbetats in i planbeskrivningen.

Enligt Trafikverket är en förhöjd hastighet på väg 136 är inte längre aktuell i samband med att planerna för en 1+2 väg avfärdades.
Trafikverket utreder i skrivande stund platser för säkra passager över väg 136.

Trafikverket har meddelat att de imne planerar attstänga av utfarten Hellners väg. Kommunen och Trafikverket diskuterar möjligheterna att höja trafiksäkerheten vid korsningen. Inför granskningsskedet finns inte längre Hellners väg och Ljungheden med då det har bildats ett naturreservat där.

Inför granskningsskedet har kommunen reviderat planförslaget och vägen som beskrivs går inte längre strax väster om befintliga fastigheter.

Det är Länsstyrelsen som beslutar om hastigheten på Stora Rörsvägen. Enligt det nya granskningsförslaget kommer Mor Linas väg fortfarande kunna ha utfart söderut.
Utformningen är dock förändrad för att kunna anpassas till Trafikverkets vägplan och säkerställa en säker anslutning till väg 136.

Rälla Tall 6:55

till hamnen. Det bör också byggas trottoarer eller gångvägar. Hur tänker kommunen om trafiksäkerheten?

Det finns inga planer för övergångsställen på 136:an. Det finns ingen bedömning av lämpliga lägen för busshållplatser. Det är oklart var det kan byggas cykelbanor och hur sådana kan finansieras. Länsstyrelsen påtalade redan i samband med översiktsplanen att det är olämpligt med en storskalig utbyggnad på västra sidan av 136:an när skola och service finns på östra sidan av vägen. Det finns ingen analys av hur det ska skapas trafiksäkra lösningar för cyklister och gående. Det saknas beräkningar som visar hur biltrafiken kan förväntas öka på grund av nybyggnationen. Det är viktigt att bedöma hur mycket trafik som ett hospice genererar.

Två kommuner kommer att bli en. Planeringen måste redan idag utgå ifrån att kommunerna kommer att slås ihop inom några år.

Det saknas en gemensam målbild för Stora Rörs utveckling (tillsammans med närområdet).

Prickning av mark
Det är svårt att förstå varför man prickat i den omfattning som redovisats.

Kommunens kommentar:

Kommunen arbetar tillsammans med Trafikverket för säkerhetshöjande åtgärder. Det är Trafikverket som ansvarar för säkerheten vid väg 136 och Stora Rörsvägen eftersom det är statliga vägar. Planförslaget föreslår sträckan längs Stora Rörsvägem inom planområdet får en seperat cykelväg.

I direkt närhet till planområdet finns två befintliga busshållplatser. Trafikverket, kommunen och KLT utreder möjliga poster för en busshållplats som kan förses med en säker passage över vägen.

Det finns inte längre några planer på ett hospice inom planområdet.

Kommunen noterar synpunkterna men anser att den målbild som beskrivs gjordes i samband med framtagandet av fördjupningen av översiktsplanen. Detaljplanen är ett led i att genomföra fördjupningen.

Kommunen har granskat prickningen av marken på fastigheten. För hela planområdet har kommunen gjort ställningstagandet att ersätta prickningen med en placeringsbestämmelse som reglerar att marken närmast gatan på 6 meter inte får bebyggas Detta innebär ingen förändring för befintliga fastigheter. Skulle fastigheten en dag rivas behöver den flyttas längre in på fastigheten. Det finns även en ledning på fastigheten som försörjer mer än en fastighet. Denna ledningen har prickats med fyra meter i vardera riktning för att garantera åtkomst.

23. Fastighetsägare till Rälla Tall 6:48 och Stora Rör 1:12

Fastighetsägarens synpunkter:	Kommunens kommentar:
Jag är fortfarande positiv till nybyggnation och tycker att planen ser ambitiös och välgjord ut med de många avvägningar som ändå måste göras. Men jag tycker också den ser omöjlig ut att ta ställning till och gissar att det beror på dåliga planeringsförutsättningar. Planen omfattar en idé om ett hospice som jag har mycket svårt att ta på allvar och vägfrågorna är inte lösta.	Kommunen noterar synpunkterna. Det finns inte längre några planer på ett hospice inom planområdet.
Vattenfrågan är viktig och den kan och bör rimligen lösas på Öland. Just nu görs geologiska undersökningar/analyser av tillgångarna.	Tillväxtenheten har fått uppgifter från BEAB (Borgholms Energi) och planarbetet går inte emot SGU:s rapport.
Vid torrår och stora uttag ur Rällafältet minskar vattnet i brunnarna på backen, men också i sumpskogen, även om det alltid finns rinnande vatten där. Jag är orolig för vad ett alltför omfattande bygge kan innebära för sandåsen och vattnen i sumpskogen nedanför och tycker att den frågan behöver utredas mer.	Kommunen har sedan samråd tagit fram en dagvattenutredning som bekräftar att vattenförsörjningen i området och i sumpskogen kommer inte att påverkas av föreslagen exploatering.
Vad jag förstår behövs inte bygglov för swimmingpool och de blir det snabbt fler och fler på Stora Rör. Dessutom genererar varje ny tomt mer trafik än man brukar räkna med i planerna. Även om det är jättelugnt tre fjärdedelar av året måste kommunen planera för den tredjedel av året som det är full trafik överallt, anser jag.	Det stämmer att det inte krävs bygglov för pooler. Däremot är det inte tillåtet att fylla på pooler med kommunalt vatten. Kommunen tackar för synpunkterna och tar höjd för trafiken under sommarmånaderna i arbetet med Trafikverket.
”Att så mycket som möjligt” av dagvattnet ska infiltreras på platsen förpliktigar till intet. Hur många nya fastigheter det går att lägga på sandåsen måste beräknas och bedömas utifrån hur mycket byggnation som faktiskt kan förväntas på och kring tomterna. Det krävs för att kunna göra en klok bedömning, med hänsyn både till intresset för nybyggnation och natur, menar jag.	Inför granskningsskedet har planhandlingarna kompletterats med en dagvattenutredning.

24. Fastighetsägare till Rälla Tall 6:48 och Stora Rör 6:54

Fastighetsägarens synpunkter:

Trafiken – stora brister i underlaget
Det framgår inte av förslaget till detaljplan eller av planbeskrivningen vad som kommer att hända med Vincents väg om förslaget genomförs. Det måste kunna krävas att det i underlaget finns en tydlig plan för vägen och en konsekvensbeskrivning.

Finns det risk att Vincents väg (och därmed områdets karaktär) förändras i och med planen? Kommer vägen asfalteras och genomfartstrafik tillåtas för bilar som ska till och från nya bostäder och till och med en vårdinrättning? Hur blir det med byggtrafiken som kommer att behöva komma in i området om de planerade husen byggs? Finns det en risk att vägföreningen /fastighetsägarna tvingas betala för anläggning av vägen vi inte vill ha? Att det inte står någonting i planbeskrivningen om konsekvenserna för trafiksituationen på Vincents väg är enligt vår mening en stor brist, och borde föranleda ett ytterligare analys och utredning från kommunens sida, och förnyat samråd, innan planarbetet fortsätter. Även i övrigt framstår analysen av hur all ny trafik i området ska hanteras som mycket bristfällig i planbeskrivningen.

För att det ska vara motiverat att förstöra ett sådant här sammanhängande skogs- och rekreationsområde måste det enligt vår mening finnas starka skäl, till exempel att det finns en stor efterfrågan på bostäder på platsen och att det inte finns lämpligare ställen att bygga dem på. Det serviceutbud som hänvisas till finns inte i Stora Rör utan i Rälla. Vi saknar en grundlig utredning till stöd för att det faktiskt finns en efterfrågan på de bostäder man vill planlägga för. Även om det fanns en efterfrågan på hus i södra delen av Borgholms kommun anser vi inte att kommunens argument för att bygga fastigheterna i den aktuella skogen håller. Rälla är ett mycket lämpligare område att utveckla. Det finns enligt vår erfarenhet ett stort sug efter fritidshustomter i och i närheten av Stora Rör. En sådan grad

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna. Vad gäller genomförandet av detaljplanen och därmed Vincents väg utformning, tas det upp i genomförandebeskrivningen vilken har kompletterats fram till granskningsskedet.

Kommunen noterar synpunkterna och har kompletterat genomförandebeskrivningen med denna information. Vincents väg föreslås inte att få en förändrad karaktär från den grusväg den är idag - ej heller ökad trafikbelastning och genomfartstrafik. Den nya bostadsområdet i väster inom planområdet föreslås omledas sydost via Stora Rörsvägen. Vägföreningen kommer inte att bekosta denna väg då den kommer att omhändertas av en ny vägförening som kommer att bildas i området.

Kommunen vill informera om att planprocessen innebär att planförslaget (efter revidering) görs tillgängligt för allmänheten igen i detta s.k. granskningsskede.

Planhandlingarna har kompletteras med en trafikutredning.

Kommunen noterar synpunkterna och kan utifrån kontakt med mäklare se en stor efterfrågan på bostäder i Stora Rör, såväl för permanent- som fritidsboende. Det finns en stor efterfrågan generellt på hyresrätter med flera rum i kommunen.

Rälla Tall 6:48 och Stora Rör 6:54

av exploatering som här föreslås kan dock göra att den efterfrågan dämpas. Genom att exploatera området för hårt förstör man de värden som gör området populärt.

Vem får köpa tomterna? Vi har inte sett att det framgår hur de planerade tomterna kommer att säljas, om planen genomförs, men tycker att det är märkligt att en exploatör har fått lov att bygga en vårdinrättning. Kommer övriga tomter att säljas öppet, på marknaden eller är även dessa öronmärkta för exploatörer, och i så fall vilka? För att det inte ska råda några tveksamheter vill vi iallafall anmäla vårt intresse för att köpa en eller flera av de tomter som planeras norr om vårt hus på Almas väg 5.

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna och inför granskning säkras mer sammanhängande naturmark genom detaljplan.

Det är inte fastställt hur försäljning av tomter kommer att ske. Frågan tillhör kommunledningskontoret som ansvarar för försäljning av kommunens mark. Vanligtvis brukar försäljning av tomter ske via mäklare.

Det finns inte längre några planer på ett hospice inom planområdet. Den exploatören som nämns fick aldrig något lov utan tanken var att utreda frågan i en detaljplan.

Tillväxtenheten noterar intresset och ber fastighetsägaren vända sig till kommunledningskontoret gällande markköp.

25. Fastighetsägare till Rälla Tall 6:28

Fastighetsägarens synpunkter:

Vi är positivt inställda till planbeskrivningen i helhet. Den verkar ta i akt relationerna mellan existerande bebyggelse, naturområden och förutsättningar för den planerade nya bebyggelsen.

Vi tror dock att det finns utrymme för förbättring, bland annat anser vi att tomtgränserna är för små vilket riskera att ge området en ’villamattakaraktär’. Företrädesvis minst 2500 kvm, i andra hand minst 2000 kvm. Vi anser även att tvåbostadshus inte skall tillåtas på samma tomtstorlek som enbostadshus. Det saknas också en vision för området och vi anser att för mycket frihet ges till exploatören. Detta riskerar att låta slumpen avgöra hur gestaltningen kommer att se ut inom planen.

Vi bifogar vårt brev daterad 2016-11-07 som tillsammans med våra synpunkter nedan utgör våra synpunkter för denna detaljplan.

Kommunens kommentar:

Tack för era positiva anmärkningar på detaljplanen.

Kommunen noterar synpunkterna. Dessvärre visar studier att tomter upp mot 2500 kvm sällan efterfrågas hos den målgrupp av yngre familjer som detaljplanen försöker att nå, tomterna blir ofta väldigt dyra. Vi ser att en variation av mindre tomter skulle kunna komplettera de större tomterna i området och ge större tillgänglighet till Stora Rör. Den varierande topografin samt angränsande naturområden tror kommunen kan stävja uppfattningen om villamattor. Markanvisningsavtal ska stötta exploatören i arbetet med att få en bra helhetsbild utifrån planens vision och områdets förutsättningar.
Brevet finns tillgängligt på kommunledningsförvaltningen.

Rälla Tall 6:28

Kommunens kommentar:

En tydlig vision:
Vi anser att planen bör vara mer styrande för att säkerställa att kvalitéerna som gör Stora Rör unikt bevaras. Syftet för planen anser vi inte har tillräckligt kraft då den enbart påkallar bostadsutveckling inom kommunen. Planen bör ha en vision kring hur utformningen och exploateringen av området skall gå till. Ett sådant syfte, som är i enhet med den övriga planen, skulle kunna vara att skapa kvalitativa boende och arbetstillfällen i en bevarad miljö med stora naturtomter som bidrar till den kringliggande naturen.

Kommunen noterar synpunkterna och har reviderat skrivningen för syftet i planhandlingarna.

Ett förslag till en gestaltning skulle kunna vara en ”ekoby” och ”modern ölandsk bygata–koncept”. Vi föreslår att mer arbete görs för att ta fram och detaljera ett genomtänkt sammanhängande koncept som ska styra gestaltningen av den nya bebyggelsen.

Kommunen noterar synpunkterna och förstår vad fastighetsägarna menar. På en mindre ort är det svårt att ställa sådana krav som enbart vänder sig till en viss typ av medborgare eller som kan innebära ökade kostnader. För att möjliggöra den expansion som kommunen önskar har planen medvetet gjorts relativt flexibel. Vi ser dock möjligheter att påverka exploatören i en mer hållbar riktning via markansvisningsavtal för vissa områden i planen.

Vi är positivt inställda till planerna på ett vårdboende - dock behövs ett gestaltningsprogram.

Det finns inte längre några planer på ett hospice inom planområdet.

Bibehålla skogskaraktären inom planområdet.
Idag är bebyggelsen i Rällaskogen till stor del utformad som gläntor i skogen, där den enskilda fastigheten bidrar till att öka på skogens utbredning och inte begränsa den. I Planprogrammet skriver man: Vid exploateringen bör så många träd som möjligt sparas. I synnerhet gamla träd, hålträd och döda träd. Ved som avverkas vid exploateringen bör placeras i anslutning till något av de identifierade naturvärdesobjekten. ” Vi anser inte att planen utan ett gestaltningsprogram säkerställer att de individuella tomterna bidrar till att spara så många träd som möjligt.

Kommunen noterar synpunkterna och inför granskning har områden för bebyggelse valts ut där få värdefulla träd finns inventerade. Kommunen har inte resurser för att utforma ett gestaltningsprogram för området, däremot kommer en hållbar vision styras via markanvisningsavtal. Förmodligen kommer de som väljer att bosätta sig i området göra det pga naturvärderna och kommer förhoppningsvis spara så många träd som möjligt på egen tomt eller bidra till större biologisk mångfald på andra sätt.

Vägarna:
Vägarnas karaktär bidrar till den unika miljö som vi tror är det som är attraktivt och unikt med denna del av Stora Rör. Vi vill att samtliga nya och befintliga vägar i planen få behålla sin nuvarande skogsvägskaraktär, utan

Rälla Tall 6:28

asfaltering eller belysning. Vi anser att vägarnas gestaltning bör studeras närmare i ett gestaltningsprogram för området.
Vi anser dessutom (i enlighet med familjen Gunther-Rådström m.fl med fastigheter på Mor Linas Väg) att Mor Linas Väg ska få behålla sin nuvarande skogsvägskaraktär, utan asfaltering eller belysning samt att utfart sker direkt ut till Stora Rörsvägen.

Vi föreslår att hastigheten på Stora Rörsvägen mellan 136'an och Rörsberg sänks från 70km/h till 50km/h i enlighet med resten av Stora Rörsvägen.

Med den förtätning som planen möjliggör i Rälla Skogen skiftar vikten i befolkningstätheten bort från centrum av byn. Byns förtätning bör vara i centrum av byn och inte i skogen.

Följande punkter anser vi bör inarbetas i planarbetet:
· Detaljplanen görs mer detaljerad för att styra storleken på tomter och bebyggelse mer beroende på läge och vision för just det läget.
· Ett gestaltningsprogram utformas där i första hand tomtens utseende skall beskrivas och styras för att låta den unika miljön i skogen bevaras.
· Gestaltningsprogrammet bör även behandla bebyggelsens utformning för att inte skapa ett tätt villaområde.
· Genomförandebeskrivningen bör beskriva exploateringstillvägagångssättet. Vi vill att exploatering skall ske genom avstyckning och försäljning individuellt till fastighetsägaren. Dvs att fastigheter inte säljs via ett företag eller att de bebyggs för att sedan säljas. En del av området där radhus tillåts kan dock exploateras på detta vis.
· Extra omsorg skall tas för att beskriva gestaltningen av radhusområdet för att det skall ge mervärde till Rällaskogen.
· Planens syfte skall förfinas för att innefatta visioner för området som är mer än att skapa nya bostäder.

Kommunens kommentar:

Till granskningsskedet har kommunen kompletterat plan - och genomförandebeskrivningen med information om befintliga och nya gators karaktär. Utfarten för Mor Linas väg ligger i en skymd kurva och kommer ur trafiksäkerhetsmässiga skäl att ledas söderut mot Stora Rörsvägen. Utfarten behålls för cykeltrafik.

Stora Rörsvägen och 136:an är en statliga väg ar och hastigheten regleras av Länsstyrelsen. Kommunen tar vidare synpunkten till myndigheten.

Detaljplanen föreslår förutom bostadsområden en förtätning längs Vincents väg.

Kommunen noterar synpunkterna och har kompletterat planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen med mer information om planens vision kring utformning av gator och bebyggelse. Markanvisningsavtal för utvalda områden anses vara ett bättre verktyg i detta område för att säkerställa planens vision.

Rälla Tall 6:28

· Gestaltning av vägar och gatubelysning beskrivs i detaljplanen för att säkra ett uttryck som bibehåller den unika miljön i Rällaskogen.
· Vi vill gärna en variation i nockhöjd för att skapa olika förutsättningar och uttryck i områdena.
· Mor Linas väg behålls för de fastigheter som ligger på denna med utfart mot Stora Rörsvägen och genomfart från det nya området till Mor Linas väg begränsas till gående och cyklar.
· För fastigheten Rälla Tall 6:28 skall kravet på störst totala bruttoarea för en- och två bostadshus per fastighet tas bort (e3).

Kommunens kommentar:

- Planbeskrivning har kompletterats med denna infromation.

- Detaljplanen möjliggör en variation av nockhöjd då den enbart anger högsta möjliga värde.

- Kommunen noterar synpunkterna. Utfarten bedöms i nuläget som osäker, en säkrare anslutning kan ske längre österut.

- Kommunen noterar synpunkterna. Kommunen vill informera om att för de tomter som överstiger en viss area (bl.a. Rälla Tall 6:28) möjliggör planen en avstyckning och då även en ökad möjlighet till byggnation.

26. Fastighetsägare till Rälla Tall 12:2

Den aktuella planen motverkar det syfte som angetts i fördjupningen av översiktsplanen för området. Den aktuella planen syftar till en klar separering istället för att bebyggelserna mellan Rälla och Stora Rör integreras. Den främsta anledningen till detta är att väg 136 nu får en klarare roll som genomfartsled. Jag vill peka på följande:
- utfarter till vägen tas bort
- planen visar inte någonting som underlättar cykelförbindelser mellan bebyggelserna
- Avsvängningsfil från väg 136 till St Rör planeras.

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna och inför granskning har nämnda punkter behandlats i detaljplanen.

Busshållplatsen i Rälla Tall är idag mycket svår att nå under högtrafik då man måste korsa väg 136. Det blir inte lättare vid ett snabbare och ökat trafikflöde i området. Något övergångsställe är inte planerat. I dagens lägen är olyckriskerna här mycket stora. Med genomförd plan kommer de att öka ytterligare.

Trafikverket har antagit en vägplan som innebär att en gc tunnel kommer att anläggas vid Ica i Rälla för säker passage mellan ost och väst av väg 136.

För övrigt borde en kraftig hastighetsbegränsning i detta område vara naturlig inte minst under sommarmånaderna. Om planen genomförs finns ännu fler motiv för detta. En trafiksäker miljö här är ett måste.

Länsstyrelsen ansvarar för hastighetsbegränsningen på vägen. Kommunen för vidare era synpunkter.

27. Fastighetsägare till Rälla 1:51 och Rälla 109

• Sedan tillkomsten av permanent boende under 1990-talet längs med Hellners väg har trafiken från Stugbyn mot Stora Rör över Vincents väg ökat markant, tvärt emot vad planen säger, och bedöms redan i dagsläget vara mer är vägen klarar av.

Kommunens kommentar:
Kommunen noterar synpunkterna och ser inte var i planbeskrivningen denna anmärkning finns. Till skillnad från samrådsskedet föreslås ingen genomfartstrafik på Vincents väg.

• Trafikverkets planer på att stänga utfarten från Stugbyn mot väg 136 och istället leda trafiken från nybyggnationer över Hellners väg och vidare över Vincents väg kommer orsaka en kraftigt ökad trafik på nämnda vägar. Den trafik som skulle genereras på Vincents väg av en vårdinrättning samt den planerade permanentbebyggelsen framstår som fullständigt orimlig vad avser trafikintensitet. Är tanken att bredda och asfaltera den pittoreska grusade Vincents väg och sätta upp gatubelysning för att klara den ökade trafiken?

Trafikverket har i dagsläget inga planer på att stänga av utfarten från Stugbyn mot väg 136.

Det finns idag inga planer på breddning och asfaltering av Vincents väg utan planbeskrivningen beskriver att bevarandet av nuvarande karaktär är eftersträvansvärt.

• Det är svårt att se hur sammanhållna delar av Rällaskogen ska kunna sparas och därmed höga naturvärden ska kunna värnas om byggnation sker enligt förslaget.

Kommunen noterar synpunkterna och inför granskning har en mer sammanhängande del av skogen bevarats.

• Hur rimligt är Borgholm kommuns antagande om att en utbyggnad i Stora Rör kommer att driva krav på ökad service levererat från Rälla? Är det inte rimligare att tro att boende i det planerade området kommer söka i sig söderut (i Ölandsbrons riktning) för service av olika slag (förskola/skola, handel etc), dvs i den riktning jobben befinner sig?

Kommunen noterar synpunkterna och förväntar sig att service och arbete kommer att sökas och användas både söder och norr om planområdet. Inför granskning finns dessutom en förskola föreslagen centralt inom planområdet och nära busshållplats.

• Mot bakgrund av tidigare erfarenheter av det näst intill omöjliga för oss medborgare i att ändra planer som kommunen tar fram hoppas undertecknad trots detta att ni som inom Borgholms kommun tar planerna vidare gör detta med respekt för områdets fantastiska naturvärden och unika karaktär av äldre sommarstugeområde. (synpunkt enbart från fastighetsägare till Rälla 1:51)

Kommunen noterar synpunkterna och inför granskning har en mer sammanhängande del av skogen bevarats. Läs mer under Rälla skogens vänner.

Är den föreslagan detaljplanen realistisk? Styrs planeringen av det enda faktum att området utgörs av Borgholms kommuns ”guldägg”, dess sydligaste område som ligger närmast Ölandsbro och på pendlingsavstånd från Kalmar? Hade planeringen blivit densamma om Öland varit en kommun? (synpunkt enbart från fastighetsägare till Rälla 109)

Synpunkten noteras och bedömningen att området är lämpligt att bebyggas finns i den fördjupade översiktsplanen för Ekerum, Rälla och Stora Rör. Refererad handling och detaljplanen har utförts i dialog med Mörbylånga kommun.

28. Fastighetsägare till Rälla Tall 6:52

Fastighetsägarens synpunkter:
Jag motsätter mig detaljplanen. Rällafältet har en unik natur och stora vattentillgångar. Felaktiga exploateringar riskerar inte bara att förstöra natur- och rekreationsområden i tallskogarna utan hotar också den skyddade sumpskogen, ekskogarna och stränderna som ingår i Rällareservatet. Det skulle behöva göras ett kommunalt naturreservat av området.

Kommunens kommentar:
Kommunen noterar synpunkterna. Sedan samråd har ett stort sammanhängande naturreservat i närområdet bildats av Länsstyrelsen. Kommunens ställningstagande är att det därmed inte behövs ett kommunalt naturreservat i planområdet. Den nya avgränsningen av planen innebär dessutom att det inte längre finns lika höga naturvärden inom planområdet.

29. Fastighetsägare till Rälla Tall 6:37

Fastighetsägarens synpunkter:
Vår fastighet har belagts med prickmark vilket vi starkt ifrågasätter. Vidare så går det VA-ledning i vår mark men det finns ledningsrättsavtal, varför det ej behövs tillses någon prickad yta för densamma. Vi kräver att ni tar bort prickningen av marken på vår fastighet.

Kommunens kommentar:
Den nya avgränsningen av planen innebär att er fastighet inte längre ligger under detaljplanerat område. För er information krävs prickmark inom detaljplan för att garantera åtkomst till ledningen. Om det finns ett avtal som anger detsamma innebär detta ingen motsättning. Ledningsägare kräver åtkomst till sina ledningar på fyra meter från ledningen i vardera riktning. Befintliga byggnader behöver ej tas bort utan det innebär att nya byggnader inte bör uppföras om befintliga rivs.

30. Fastighetsägare till Rörsberg 1:4, 1:5, 1:6, 1:11, 1:21 och 1:23

Fastighetsägarens synpunkter:
Enligt vår uppfattning är vägfrågan från den tillkommande utbyggnaden mot St Rörsvägen helt otillräckligt löst. Vår uppfattning är att motortrafik från Kantor Holms väg via Vincents väg, Solhällsvägen och Per Johansson väg till eller från Stora Rörsvägen inte bör vara tillåten.

Kommunens kommentar:
Kommunen noterar synpunkterna. Inför granskning finns inte längre denna del av detaljplanen kvar. Vidare utredning bör ske för att åstadkomma en trafiksäker lösning.

Passage till eller från Stora Rörsvägen norrut mot den tillkommande utbyggnaden eller övrig bebyggelse måste ges en ny utfart österut på St Rörsvägen.

Kommunen noterar synopunkterna och inför granskning ges den tillkommande utbyggnaden en ny utfart österut på St Rörsvägen.

Infarterna norrut från St Rörsvägen på Vincents väg, Solhällsvägen och Per Johanssons väg tål nätt och jämt ens trafik till och från områdena söder om Kantor Holms väg.

Kommunen noterar synpunkterna.

31. Fastighetsägare till Stora Rör 1:29

Fastighetsägarens synpunkter:	Kommunens kommentar:
1. Plankorsningarna vid Stora Rör- väg 136 och korsningen från stugbyn- 136 åtgärdas före byggnation.	1. Synpunkten noteras och inför granskning har nära samarbete skett med Trafikverket för en mer trafiksäker lösning.
2. Vi är emot att skogen splittras så mycket som planförslaget visas. Att kunna gå i denna underbara tallskog utan att se hus på så många ställen, ger oss och alla andra som strövar där, en härlig avstressande, läkande känsla.	2. Synpunkten noteras och inför granskning föreslås att en mer sammanhängande naturmark bevaras med bef. stigsystem. Se mer under Rällaskogens vänner.
3. Att bygga ett hospice är förstås en god tanke och vi förstår att detta är något som behövs. MEN inte på denna plats!	3. Det finns inte längre några planer på ett hospice inom planområdet.
4. All trafik till detta område, både med eller utan ett hospice, måste tas i beaktande. För att det ska kunna fortsätta att vara ett fridfullt, rogivande ställe där människor kan tanka ny energi, får inte trafiken bli mycket större än i nuläget.	4. Synpunkten noteras. Läs mer under svar Öfra Stora Rörs intresseförening.
5. Om detta projekt ska marknadsföras med ”närheten till den underbara hamnen i Stora Rör” och allt som nu finns där måste hamnområdet också ingå i planeringen. Vem tar hand om alla som vill gå på simskola? Ha båtar i hamnen? Parkeringar som räcker till utan att de som bor i närområdet blir mycket störda?	5. Synpunkterna noteras och kommunen arbetar i skrivande stund på att förbättra parkeringsmöjligheterna i hamnen.
6. Vattenfrågan måste lösas helt innan det byggs mer. Vi som bor här jobbar alltid med detta tänk: att spara på vatten.	6. Inför granskning har en dagvattenutredning tagits fram som visar att planerad utbyggnad inte kommer att påverka vattenförsörjningen.

32. Fastighetsägare till Rälla Tall 6:52 och 6:56

Fastighetsägarens synpunkter:	Kommunens kommentar:
Jag vill att Vincents väg behåller sin karaktär som grusväg och att trafikbelastningen inte ökar. Led ut trafiken direkt till väg 136 och till Stora Rörsvägen längst upp i öster och till Hellners väg i öster. Vincents väg är oerhört viktig som rekreation med cykel, gångväg och jogging. Behåll mer av skogen eftersom den har stora naturvärden och koncentrera bebyggelse upp mot väg 136.	Kommunen noterar synpunkterna och inför granskning leds trafiken österut och till Stora Rörsvägen. Vincentsväg föreslås bevaras som grusväg.

33. Fastighetsägare till Rälla Tall 6:31, 6:53 och Rörsberg 1:3

Fastighetsägarens synpunkter:	Kommunens kommentar:
Vi önskar passa på under detta detaljplaneprojekt för att rätta till vad som tycks vara minskad byggnadsrätt på våra ägor 6:31 och 6:53. Vi önskar ha samma rättigheter som våra grannar. Det vill säga ha möjligheten att bygga hus på 1500 kvadratmeter tomt. Dessa nya detaljplaneideer ger oss besväret från ökad biltrafik. Vi önskar bevara Vincents väg som den är, dvs. utan ändringar och bevara dess lantliga karaktär. Vi begär alltså att Rörsberg 1:3 vinkeln mellan Kantor Holms väg och Vincents väg förblir i vår ägo och inte integreras i detta cirkulationsområde. Vi önskar också att biten mellan Kantor Holms väg och Solhällsvägen bara skall användas av cyklister och fotgängare. Det finns ingen anledning för bilar att använda denna väg eftersom den inte betjänar några fastigheter.	Kommunen noterar synpunkterna. Dessvärre ligger era fastigheter utanför planförslaget. Kommunen kommer att kontaka er om en ändring av planen anses möjlig inom snar framtid. Kommunen noterar synpunkterna och Vincents väg föreslås inte besväras av mer trafik. Kommunen noterar synpunkterna.

34. Fastighetsägare till Rälla Tall 6:46

Fastighetsägarens synpunkter:	Kommunens kommentar:
Motsätter mig varje form av exploatering i området som ligger utanför det som antagits i den fördjupade översiktplanen från 2011. Området har en karakteristisk fritidsbebyggelse med stort natur- och rekreationsvärde. Detta går helt förlorat vid en förtätning där man spränger sönder området med asfalterade vägar och permanentbebyggelse. Det är djupt tragiskt att dessa värden inte har högre prioritet. Förtäta istället Rälla där service finns.	Kommunen noterar synpunkterna och inför granskning har förslaget bearbetats. Se mer information i planbeskrivningen.
En ny utredning av vattentäkter i Stora Rör håller på att tas fram av SGU. Denna borde ligga till grund för detaljplanen. Den äldre inventeringen som gjorts innehåller felaktigheter. Eftersom en provborrning gjorts mycket nära min fastighet vet jag att vatten på relativt grund nivå ca 10 m då uppmättes. Områden med vattenkvävande växter bekräftar också detta. Att säkra vattentäkterna borde ha högre prioritet vid planeringen.	Tillväxtenheten har fått uppgifter från BEAB (Borgholms Energi) och planarbetet går inte emot SGU:s rapport. Kommunen noterar synpunkterna och har inför granskning kompletterat planen med en dagvattenutredning. Utifrån denna utredning föreslås åtgärder som har så liten påverkan på grundvattenbildningen som möjligt.

Rälla Tall 6:46

Bebyggelse med permanenthus bör hållas mer separerat från område av karaktär fritidsbebyggelse med stora tomter och grusvägar. Av den anledningen bör Mor Linas väg bevaras i sin nuvarande form med utfart till Stora rörsvägen. Trafiksäkerheten han höjas med hastighetsbegränsning och röjning av buskig vegetation. Den bef timmervägen som på detaljplaneförslaget kopplas ihop med Mor Linas väg kan då utgå med sin inplanerade bebyggelse. Då skapas också bättre passage för bef viltstråk.

Kommunens kommentar:

Inför granskningsskedet har planförslaget reviderats i enlighet med synpunkten.

Har i området öster om Mor Linas väg bl a observerat Havsörn, Nattskärra (som tills nyligen varit rödlistad), Duvhök och Kattuggla. En hel del äldre tallar finns i detta område vilket naturinventeringen uppger att det inte gör.

Synpunkterna noteras.

Ser också en fara i att ledningsgatan söder om min tomt Rälla Tall 6:46 kommer att bli gångstråk och körväg för fyrhjulingar då tomten väster om mig har ändrat sina gränser och öppnat upp för denna möjlighet. Min tomt blir i sådant fall omgiven av vägar på fyra håll. Vi har problem med en hel del fyrhjulstrafik i skogen som kör upp vägar. Av den anledningen skulle jag vilja utöka min tomt att ansluta mot angränsande tomt mot söder. Eftersom det är ej byggbar mark kommer den då att bevaras som naturmark.

Kommunen noterar synpunkten och förstår ert resonemang. Stigen är ett populärt och välanvänt promenadstråk och kommunen vill därmed inte förhindra framkomligheten på denna. Däremot för vi frågan vidare för att förhindra olämplig körning av fordon på stigen. Förhoppningsvis kan den nya fastigheten norr om er fastighet bidra till bättre insynskydd från vägen norr om er fastighet.

Höjden 9 m som detaljplanen vill tillåta bör sänkas och anpassas till övrig bebyggelse.

Kommunen noterar synpunkten och inför granskning har områden längs Vincents väg föreslagits en maximal nockhöjd på 7,5 m.

35. Fastighetsägare till Stora Rör 1:29

”Rällaskogen” kommer att bli ett naturreservat så fort som länsstyrelsen får pengar. Skogen som detta förslag handlar om är en del av Rällaskogen geologiskt och historisk. Området har alltid hetat Rälla Tall. Jag skulle vilja ha en förklaring på varför området heter Stora Rör i förslaget.

Kommunens kommentar:

När fastigheten skapades lades den till (som ett skifte) till fastigheten Stora Rör 2:1 som Borgholms kommun redan äger i området.

Stora Rör 1:29

Denna skog och denna vattentäkt som finns under skogen är unik för Öland. Det finns bara ett litet skogsområde på södra Öland som i samband med inventeringen på 70-talet, skyddades från exploatering och ett litet skogsområde vid Böda som liknar detta.

Geologen Lars Rudmark beskrev området för detaljplaneförslaget som en del av Småland på Öland. Skogen öster om landsvägen är en del av samma område och det området är vattenskyddsområde sedan länge. Därifrån togs mer vatten än vanligt förra året. Där får inget byggas.

Lövskogen nedanför branten, den s.k. sumpskogen, är en del av detta naturområde och vattnet som rinner genom sanden skapar dess förutsättning. Hela detta unika skogsområdet behöver skyddas för framtida generationer.

Låt det ihop med ”Rällaskogen” få bli ett kommunalt naturskyddsområde.

Vattentäkten under skogen håller på att inventeras av SGU just nu. De ska lämna rapport om detta nästa år. Låt detaljplanearbetet vänta tills dess detta är klart.

På grund av vattenbrist nu och framöver, troligen ett ständigt problem p.g.a. klimatförändringar, måste Borgholms och Mörbylånga kommun samarbeta och slås ihop. Att nu i en hast bestämma att exploatera ett unikt naturområde är inget förslag som är hållbart på lång sikt vare sig ekonomiskt eller vad gäller bevarandet av Ölands naturvärden och begränsade vattentäkter.

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna och har inför granskning bevarat, och säkrat via beteckningen naturmark, en mer sammanhängande del av skogen.

Kommunen noterar synpunkterna.

Kommunen noterar synpunkterna och sedan samråd har Länsstyrelsen bildat ett stort sammanhängande naturreservat som innefattar bland annat sumpskogen.

Tack vare det stora sammanhängande naturreservatet som nyligen bildats i omkringliggande område anser inte kommunen att det finns ett behov av ett kommunalt naturreservat inom planområdet.

Kommunledningsförvaltningen har fått uppgifter från BEAB (Borgholms Energi) och planarbetet går inte emot SGU:s rapport.

Exploatering av området är inget hastigt beslut utan kommer av beslut tagna vid framtagandet av fördjupningen av översiktsplanen för området från 2011, som har tagits fram i dialog med Mörbylånga kommun.

36. Fastighetsägare till Rälla Tall 6:48

Fastighetsägarens synpunkter:	Kommunens kommentar:
Jag har inget emot de nya fastigheter som direkt gränsar till Rälla tall 6:48. En successiv utbyggnad längs befintliga vägar bör räcka för den efterfrågan av tomter som finns i området.	Kommunen noterar synpunkterna.
Jag delar de synpunkter som framförs av Stora rörs intresseförening, Rällaskogens vänner och vägsamfälligheten. Trafikfrågorna inom planområdet är inte lösta, inte heller trafikproblemen i hamnen. Sett till bilar är Stora rör färdigbyggt.	Kommunen noterar synpunkterna. Inför granskning har mer arbete, i samarbete med Trafikverket, lagts på att lösa trafikfrågorna. Kommunen arbetar med parkeringsfrågan i hamnen.
Borgholm behöver fler permanentboende och tanken är att en stor utbyggnad i Stora rör ska rädda skola och service i Rälla. Det logiska vore att bygga ut Rälla, men kommunen tror att Stora rörs varumärke är starkare för presumtiva fastboende.	Kommunen har även ett pågående planarbete i Rälla.
Den planerade mötesfria 136:an kommer att stänga utfarten från Stugbyn och tvinga hela detta område att köra ut via Storarörsvägen. Det innebär att nya och gamla boende kring Stugbyn får dubbelt så lång bilväg till affären i Rälla.	Trafikverket planerar inte längre att stänga av utfarten vid Hellners väg (vid Stugbyn). Kommunen och Trafikverket utreder möjligheterna att bygga om korsningen för att göra den säkrare.
Vincents väg är ett huvudstråk för de flesta i Stora rör som går till fots, springer eller cyklar. Grusvägen måste få bevara sin karaktär av lantligt promenadstråk med den begränsning det innebär för biltrafiken. Vägen får inte bli en tung matarled för trafiken från och till Stugbyn. Vincents väg måste bibehållas i vägsamfälligheten.	Kommunen beaktar synpunkterna och inför granskning föreslås ingen ökad trafik på Vincents väg. Vägen föreslås även att bevaras i samfälligheten och i nuvarande karaktär med grus.
Tidigare har det talats om att respektera områdets karaktär, med blandad bebyggelse av sommarhus och permanenthus på stora tomter där husen göms i grönskan. Detta försvann när byggnadsnämnden med hänvisning till ett specifikt byggföretags modulsystem bestämde sig för att höja högsta bygghöjd från 6 till 9 meter. På samma möte utökades, lika snabbt och utan diskussion, byggytan till 250 kvm plus diverse komplementbyggnader.	Kommunen vill klargöra ett par saker. Nockhöjden har inget med några modulhus att göra, utan möjligheten till 2-våningshus som samhällsbyggnadsnämnden i samrådsskedet ansåg lämplig för området. Många hus bygger idag enbart ett plan - oavsett om detaljplanen tillåter fler våningar och på så vis blir det en variation i området.

Rälla Tall 6:48

Planens ursprungliga goda tanke är därmed borta. 9-metershus kommer inte att smälta in i grönskan.

Alla tallar här står på lös sand, fäller man den yttre raden, de enda träd som rotats väl, kan resten falla. Eftersom planen styckar upp skogen i småbitar ökar risken för stormskador.

Planen tar inte hänsyn till skogens betydelse som rekreationsområde för hela Stora rör. Skogen och stigen längs sandkullarna (övre landborgskanten) norr om 6:48 är viktig för Stora rörs promenader. Här når de nya villorna nästan fram till sandkullen, och skogskänslan försvinner.

I området vid Almas väg (som egentligen inte ingår i förslaget eftersom vi redan har en detaljplan) har vår utfartsväg stängts av och försvunnit. Kommunen vill tydligen att vi bygger om en gångstig till en ny väg för bilar och sopbil. Innan kommunen försöker ändra en fastställd detaljplan bör man rimligen ta kontakt med de berörda. Inte minst eftersom ytterligare tre tomter med utfart på Almas väg ingår i den ursprungliga detaljplanen.

Lika underligt är att hus på Solhällsvägen som snart fyller hundra år på plankartan hamnar på prickmark. Översatt: här får inga hus stå. Även nyuppförda hus på Kantor Holms väg hamnar på prickmark. Kan man upphäva bygglov så lätt? Även för befintliga byggnader?

Borgholm saknar inte villatomter. Eller osålda villor. Däremot finns en skriande brist på hyresrätter. I Stugbyn finns kommunens finaste hyreshus. Istället för att satsa på ett nytt Saxnäs med nio meter höga villor i skogen kunde man använda Stora rör som utbyggnadsområde för prisvärda hyresrätter i Stugbymodell. Det skulle spara skog och miljö och garantera att det blir borgholmsbor och skattebetalare som flyttar in i husen istället för sommargäster.

Kommunens kommentar:

Inför granskning har kommunen gjort volymstudier i 3D för att undersöka lämplig byggnadshöjd. 9 meter anses som lämplig höjd för par- och radhus samt flerbostadshus. För villaområden så som längs Vincents väg föreslås 7,5 m.

Kommunen noterar synpunkterna.

Kommunen noterar synpunkterna och har inför granskning bevarat och säkrat via beteckningen naturmark en större sammanhängande del av skogen och befintliga stigar.

Kommunen ställer sig frågande till vad som menas med att ”vår utfartsväg stängts av och försvunnit” och kan inte se vad som menas. Kommunen har ingen avsikt att stänga av Almas väg eller föreslå ändringar inom redan detaljplanerat område.

Refererade byggnader finns inte längre inom föreslagen detaljplan. Kommunen vill dock informera om innebörden av prickmark. Prickmarken innebär att om byggnaden i framtiden skulle rivas behöver den placeras längre in på tomten, det innebär alltså att befintliga byggnader kan stå kvar och att inga bygglov hävs.

Synpunkten noteras. Kommunen har inget eget bostadsbolag och kan sålunda inte själv uppföra eller styra över upplåtelseformen - hyrsrätt, bostadsrätt m.fl. Däremot kan vi styra antalet bostäder vilket i sig kan påverka upplåtelseformen och tillgängligheten för personer som vill bo permanent i Borgholm. Inför granskning föreslås därmed fler flerbostadshus och parhus än enbostadshus/villor.

37. Fastighetsägare till Rälla Tall 4:3 och 5:9

Fastighetsägarens synpunkter:

-Den tilltänkta vägen väster om fastigheterna vid väg 136 vill vi inte ha överhuvudtaget, då vi anser att den inte tillför planen för området Stora rör något alls, tvärtom anser vi att den endast förstör naturområdet samt tillför en högre bullernivå och förfular närområdet kring våra fastigheter.

Däremot så kan vi gå med på att stänga våra utfarter direkt mot väg 136 och ha en gemensam utfart/infart mot Hellnersväg, vi anser att vägen till våra fastigheter från Hellnersväg parallellt med 136 ska vara en återvändsgränd med vändplats (för sophämtning mm) efter fastigheten Rälla Tall 5:9.

Då trafikeringen av väg 136 har ökat markant samt att trafiken i och med planläggningen av Stora Rör 2:1 väntas att öka ännu mer, vill vi även ha bullerskydd och/eller 3 glasfönster för att få ner bullernivån på våra fastigheter till under gällande gränsvärden.

Kommunens kommentar:

Inför granskningsskedet har kommunen tagit kontakt med fastighetsägare och reviderat planförslaget. De delar av vägen som går att flytta österut och samtidigt uppfylla krav från VGU, har flyttats. En anslutningsväg söder om fastighet 5:9 anläggs av kommunen för att säkerställa säker anslutning till lokalgata väster om. Sträckan sköts av vägföreningen i området.

Inför granskningsskedet har kommunen reviderat planförslaget och föreslagit att fastigheterna använder en gemensam utfart via en cykelväg söderut mot Stora Rörsvägen. En vändplats finns på gatan dimensionerad för sophämtning.

Tillstånd och finansiering av bullerdämpande åtgärder söks hos Trafikverket eftersom 136:an är en statlig väg. Sedan samråd har planområdets gräns avgränsats vilket innebär att era fastigheter inte längre omfattas av detaljplan. Bullerskydd kan dock fortfarande sökas enligt ovan för området som förut omfattades av bullerskydd i samrådshandlingen. Bulleråtgärder för fastighet 5:9 kan ev. omfattas av Trafikverkets vägplan om åtgärder på väg 136 anses kräva det.

38. Fastighetsägare till Rälla Tall 4:3 och 5:9

Fastighetsägarens synpunkter:

Vi fem syskon har lite olika syn på de förändringar detaljplaneringen skulle medföra.

Mot ovanstående bakgrund hemställer vi att samrådstiden förlängs och att beslut angående detaljplanen inte fattas förrän de nya ägarförhållandena avseende våra fastigheter klarlagts efter genomfört arvskifte och de nya ägarna givits tillfälle att yttra sig. Våra fastigheter avser ett av de större sammanhängande områdena i privat ägo inom det föreslagna planområdet; vår förhoppning är att kommunen ser fördelen med att berörda fastighetsägare har långsiktiga mål och tydliga mandat att föra sin talan jämfört med nuvarande situation. Om inte anstånd beviljas, så är vår bestämda uppfattning att dödsboets samtliga fastigheter ska kvarstå utanför detaljplanerat område.

Kommunens kommentar:

Kommunen beaktar synpunkterna och inför granskning kvarstår fastigheterna till största del utanför detaljplanerat område.

39. Fastighetsägare till Rälla 1:15

Fastighetsägarens synpunkter:
Vi samtycker till den föreslagna detaljplaneringen av fastigheten Rälla 1:15.

För att kunna uppföra lämpliga permanentbostäder i 1,5 plan vill vi dock att tillåten tacknockshöjd sätts till minst 7 m.

Kommunens kommentar:

Inför granskningsskedet har kommunen reviderat planförslaget och tillåten taknockshöjd är satt till minst 7,5 meter för aktuellt område.

40. Fastighetsägare till Rälla 1:69

Fastighetsägarens synpunkter:
I dag är vi i en situation där Isgärdeborna lider av att Stora Rörsutfarten är så dålig att boende väljer att ta sig till och från Stora Rör via Isgärde.

Planförslagsdokumentationen innehåller ingen uppgift om hur många bostäder som förslaget innebär. Planförslaget innehåller för närvarande ingen trafikanalys. För att kunna ta ställning till detaljplanen måste påverkan på trafikflöden till och från Stora Rör, Rälla, Stugbyn samt Vincents Väg klarläggas. Vi önskar bevara Vincents Väg som den är i dag.

Vi efterlyser konkreta förslag från kommunen samt Trafikverket på den trafikfarliga utfarten från Stora Rörsvägen till 136:an.

Till dess att framtida förtydliganden visar motsatsen så bedömer vi att förslagets trafikpåverkan på Vincents Väg samt till och från Stora Rör kommer att växa till oacceptabla nivåer.

Planförslaget Stora Rör 2:1, hotar en möjlig grundvattentäkt. Vi yrkar att planarbetet läggs på is till dess att SGU har slutfört sina analyser.

Osynkroniserade utvecklingsambitioner för Stora Rör, riskerar byns attraktivitet. Det faktum att Stora Rör ligger inom kommunerna Mörbylångas och Borgholms oberoende

Kommunens kommentar:
Trafikverket arbetar med att skapa en trafiksäkrare lösning för korsningen vid Stora Rörsutfarten.

Uppskattning om antalet bostäder har kompletterats i planbeskrivningen. En trafikutredning har tagits fram inför granskning.

Det är Trafikverket som ansvarar för korsningen. Myndigheten håller på att ta fram en vägplan för området och förslag kommer att presenteras.

Kommunen noterar synpunkterna och inför granskning föreslås en annan trafiklösning för Vincents väg. Se plankarta och beskrivning.

Kommunledningsförvaltningen har fått uppgifter från BEAB (Borgholms Energi) och planarbetet går inte emot SGU:s rapport.

Rälla 1:69	Kommunens kommentar:
ansvar gör att byn blir lite av ett offer för okoordinerade utvecklingsambitioner. Ska Stora Rör utvecklas till en ort för fastboende pendlare till Kalmar eller är Stora Rör en essentiell del i Ölands turistsatsning? Vi anser att företrädare för båda kommunerna tillsammans med representanter för Stora Rör utvecklar en gemensam vision för byns utveckling.	Kommunen noterar synpunkterna och anser att man gjort ställningstagandet att utveckla Stora Rör i fördjupningsarbetet med översiktsplanen för Rälla, Stora Rör och Ekerum 2011. I arbetet med fördjupningen samråddes Mörbylånga kommun samt aktiva föreningar i St Rör.
Vi önskar att hastigheten på Vincents väg ska hållas så låg som möjligt. Vägen underhålls därför till status ”knappt farbar”. Vägen, i sin nuvarande sträckning, har begränsad potential till förbättring. Det finns minst två utmaningar, a) det är synnerligen trångt vid fastigheterna Rörsberg 1:11, 1:5 samt 1:21, b) det är väldigt skymd sikt för bilåkande som kommer nere från Stora Rör och ska svänga vänster in på Vincents Väg.	Kommunen noterar synpunkterna och inför granskning föreslås en annan trafiklösning för Vincents väg. Se plankarta och beskrivning.
Det många uppskattar i skogen är möjligheten att promenera i nästan orörd skog utan avbrott av hus eller vägar. Vi vill ha kvar den möjligheten! Förstör inte det unika med Stora Rör och gör det till en förort till Kalmar bara för att orten ligger nära kommungränsen!	Inför granskning har befintliga stigar blivit illustrerade på plankartan och hänsyn har tagits till dessa i planförslaget.
Planering av en vårdinrättning Vi motsätter oss att det överhuvudtaget ska byggas ett hospis inom planområdet.	Det finns inte längre några planer på ett hospice inom planområdet.
Nybyggnation så nära 136:an som möjligt Vi som bor i Stora Rör vill behålla skogen i så stora sammanhängande områden som möjligt.	Kommunen noterar synpunkterna och inför granskning har en mer sammahängande del av skogen bevarats och säkrats via betecknignen naturmark.
Företagsverksamheter bör samlas så nära 136:an som möjligt, och inte blandas med bostäder.	Eftersom hospicet inte längre kommer att placeras inom planområdet, är det enbart aktuellt med verksamheter i närheten av 136:an.

41 Fastighetsägare till Rälla Tall 4:8

Fastighetsägarens synpunkter:

Öppna inte upp vägar på Ljungheden som har en rik och ovanlig flora.

Planområdet är en del av Rällaskogen och har stora naturvärden som egentligen borde ingå i Naturreservat ihop med övriga Rällaskogen.

Då det gäller området söder om trapporna finns där stora paddor som vandrar upp från sumpskogen.

Trapporna har ett stort naturvärde och historia som då kommer att försvinna om det byggs intill detta område. Ett område är inritat som naturområde längs med branten, men byggs det framför försvinner det naturvärde som finns på detta område.

Borde man inte leda in all trafik till området från Stora Rörs vägen vid 136 samt även flytta all bebyggelse ner till sydöstra hörnet av området för att bevara så mycket som möjligt av skogen, och bara vägar inom nya området. Innan denna plan går vidare bör en trafikanalys göras angående väg 136.

Enligt uppgift har SGU gjort undersökning inom området för att fastställa tillgång av vatten, så man bör vänta svar från SGU.

Något som vi inte förstår är varför man inte bygger i Rälla där redan befintliga tomter finns, nära skola,affär, fritidsverksamhet m.m.

Man bör ta vara på detta vackra säregna naturområde mellan Stora Rör och Ekerum. Då det inte finns fler sådana områden på Öland. Vi bör tänka på vår nästa generation, de vill troligtvis också ha en vacker natur att tillgå. Vår generation behöver inte förstöra allt.

Kommunens kommentar:

Synpunkten noteras och inför granskning har ljungheden blivit en del av ett större sammanhängade naturreservat. Området omfattas därmed inte längre av detaljplanerat område.

Länsstyrelsen har sedan samråd bildat ett stort sammanhängande naturreservat av delar av Rällaskogen.

Refererat område vid trapporna omfattas inte längre av detaljplan inför granskning.

Trafikverket arbetar med en vägplan för väg 136 där en trafikanalys ligger till grund.

Kommunledningsförvaltningen har fått uppgifter från BEAB (Borgholms Energi) och planarbetet går inte emot SGU:s rapport.

Det finns ett pågående planarbete även i Rälla. I den fördjupade översiktsplanen för Ekerum, Rälla och Stora Rör görs även ställningstagande att planområdet är lämpligt för bebyggelse.

Kommunen noterar synpunkterna och har inför granskning bevarat en större sammanhängande del av skogen och säkrat denna via beteckningen naturmark.

42 Fastighetsägare till Rälla Tall 5:8

Fastighetsägarens synpunkter:

1) Utveckla Rälla centralt i anslutning till skola och affär på ett miljömässigt hållbart sätt på markområden som vinner på en nybyggnation.

2) Bevara Rällaskogen och generera kommunal attraktion för såväl turister som lokalbor, skapa ett kommunalt naturreservat.

3) Säkra framtida vattenresurser genom att låta Rällaskogen förbli orörd i sin helhet.

Kommunens kommentar:

1) Det finns ett pågående planarbete även i Rälla. I den fördjupade översiksplanen för Ekerum, Rälla och Stora Rör görs även ställningstagande att planområdet är lämpligt för bebyggelse.
2) Kommunen noterar synpunkterna och har via beteckningen naturmark säkrat en större sammanhängande del av skogen.
3) Kommunen noterar synpunkterna och inför granskning har vattenfrågorna fått stor uppmärksamhet. Utredningar visar att föreslagen exploatering inte utmanar framtida vattenresurser.

43 Fastighetsägare till Rälla Tall 4:7

Fastighetsägarens synpunkter:

- Det förekommer mycket trafik sommartid redan och fler bostäder skulle innebära ökad genomtrafik från Ljungheden och 136:an också året om. Både via väg 136 men också från ökad bebyggelse längs med Vincents väg och i skogen.

- Dessutom är ljungheden speciell for området och Öland att den måste bevaras och inte breddas eller förstoras.

Tanken på en extra väg längs med 136:an från Ljungheden är helt oacceptabel.

- Och ett bullerplank? Vi har en fin väderkvarn och fantastisk natur på ljungheden, detta får inte förstoras med en extra väg och bullerplank. Turister stannar och fotograferar heden och väderkvarnen.

- De är redan helt hopplöst att göra en vänster svang, dvs köra norrut på sommaren vid denna utfart, vi vill inte ha fler bilar som ska genomföra samma sväng. Det skulle vara en trafikfara att utöka trafiken här. Bättre vore att göra om Stora Rörs utfarten/nedfart med en rondell eller något liknande.

- Jag ar också väldigt mycket emot

Kommunens kommentar:

Synpunkten noteras och inför granskning har ljungheden blivit en del av ett större sammanhängade naturreservat. Området omfattas därmed inte längre av detaljplanerat område och ingen genomfartstrafik föreslås genom området.

Ljungheden är sedan samråd skyddat inom nybildat naturreservat.

Inför granskningsskedet har kommunen reviderat planförslaget och denna väg och bullerskydd är borttagen.

Detaljplanen föreslår inte mer trafik genom ljungheden. Dock utreds möjligheten att göra korsningen mer trafiksäker inför en framtida möjlig utbyggnad. All trafik från planområdet föreslås matas ut visa Stora rörs korsning som Trafikverket arbetar med att göra säkrare.

bebyggelse av området till vänster av trappan på Hellnersvag/Vincents vag. Att lägga beslag tar ett populärt strövområde precis bredvid skogen och trappan ner till skogen.

Enligt era planer vill ni behålla en ”allmän” stig framför och nedanför tomten. Titta på de nya husen som har byggts på Vincents väg och inse att de fungerar inte i praktiken, ägarna har gjort en design som känns helt fel för allmänheten, den stigen vill man inte använda. Bevara och låt denna plats vara natur! Dessutom skulle det förstöra vår utsikt och framför allt känslan av natur i denna del av Rälla Tall.

Kommunens kommentar:
Kommunen noterar synpunkterna och inför granskning omfattas inte längre området av detaljplan.

FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Planförslaget har reviderats i enlighet med föreslagna ändringar utifrån myndigheternas synpunkter:

* Huvudmannaskapsfrågan har förtydligas och motiverats i granskningshandlingarna.

* Planhandlingarna och MKB kompletteras i enlighet med synpunkter om påverkan på riksintresse, miljökvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet.

* Inför granskningsskedet har planhandlingarna kompletteras med en dagvattenutredning.

*Planhandlingarna kompletteras i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter gällande vattenfrågorna (inkapsling av vatten, anpassning för avvattning samtidigt som vatten renas och fördröjs, flödesriktningar för yt- och grundvatten).

* Bättre samordning har skett tillsammans med Trafikverkets vägplan och trafikanalys i området samt utformningen av Stora Rörs korsning. En ny anslutningsväg har utformats som är anpassad till ett nytt korsningsläge vid väg 136.

* Kommunen inför en planbestämmelse på plankartan om att minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot ljuddämpad sida i väst.

* Genomförandebeskrivningen har blivit mer omfattande och omfattar information om konsekvenser för enskilda fastigheter.

* Transformatorstationer och ledningar har blivit projekterade i området i samråd med EON.

* Planbeskrivningen har kompletterats med information om brandförsörjningsposter.

Planförslaget revideras i enlighet med föreslagna ändringar utifrån synpunkter från privata fastighetsägare och föreningar:

* Planbeskrivningen har kompletterats med information om utformningen av gator och bebyggelse.

* Planbeskrivningen har kompletterats med information om den historiska utvecklingen inom planområdet.

* Bättre samordning har skett tillsammans med Trafikverkets vägplan och trafikanalys i området samt utformningen av Stora Rörs korsning. En ny anslutningsväg har utformats som är anpassad till ett nytt korsningsläge vid väg 136.

* Bullerutredning har tagits fram.

* Dagvattenutredning har tagits fram.

* Trafikutredning har tagits fram.

FORTS. FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

* Plangränsen revideras i söder och innefattar ej fastigheter i Rörsberg och därmed ingen prickmark.

* Plangränsen revideras i norr och omfattar inte längre privata skiften och ljungheden eller området vid trappan.

* Större sammanhängande skog bevaras och säkras som naturmark via detaljplan.

* Väg parallellt väster om fastigheter längs med väg 136, leds delvis om till befintlig väg öster om fastigheterna. Fastigheternas utfarter stängs av och ersätts med cykelväg som kan användas av fastighetsägarna för att köra söderut mot Stora Rörs korsning.

* Tomtstorleken har minskat för att kunna underlätta tillgängligheten för permanentboende och familjer. Planområdet medger dessutom större möjlighet för flerbostadshus och parhus utifrån samma ändamål.

* Planbestämmelsen D för vård tas bort längs Vincents väg och därmed möjligheten för ett hospice där.

* Vincents väg kommer inte att användas för ökad genomfartstrafik och föreslås bevaras i nuvarande utformning och karaktär.

* Trafiken för det nya bostadsområdet i väster leds sydost mot ny anslutning till Stora Rörsvägen.

* Mor Linas väg behåller nuvarande karaktär med grusbeläggning och stängs inte längre av söderut. Vägen leds till en gemensam och säker utfart i öster, anpassad till Trafikverkets vägplan.

* Ny bebyggelse närmast Vincents väg, föreslås att ha en maximal nockhöjd på 7,5 m.

* Det befintliga stigsystemet har illustrerats och anpassats efter.

* En cykelväg längs väg 136 föreslås genom planområdet för att skapa bättre förbindelse mellan Stora Rör, Rälla och busshållplats. Cykelväg längs väg 965 är möjlig inom naturmark

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Victoria Bengtsson	Lisa Wändesjö	Åsa Bejemar	Anders Magnusson
Planarkitekt	Planarkitekt	Plansamordnare	Tillväxtchef