



**Borgholms
kommun**
PLAN - OCH BYGGENHETEN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Detaljplan för

upphävande av del av Högsrum - Rälla tall

Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

Dnr: 2018-000 701

Innehållsförteckning:

PLANBESKRIVNING.....	3
1. UPPHÄVANDEPLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	4
2. FASTIGHETSFÖRTECKNING.....	4
3. PLANDATA	5
4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	6
5. ÖVERSIKT ÖVER PLANOMRÅDET	8
5. UPPHÄVANDE BESKRIVNING	9
6. PLANKARTOR	10
7. UPPHÄVANDEPROCESSENS BESKRIVNING	11
8. GENOMFÖRANDE.....	12
9. PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER.....	12

Antagandehandling

Upprättad: 2020-06-17
Justerad senast 2020-06-17

Dnr: 2018-000 701
Medverkande tjänstemän:

Kerstin Persson
Planarkitekt
Projektledare

Victoria Bengtsson
Planarkitekt
Ny projektledare

Magnus Juhlin
Plan- och byggchef
Projektansvarig

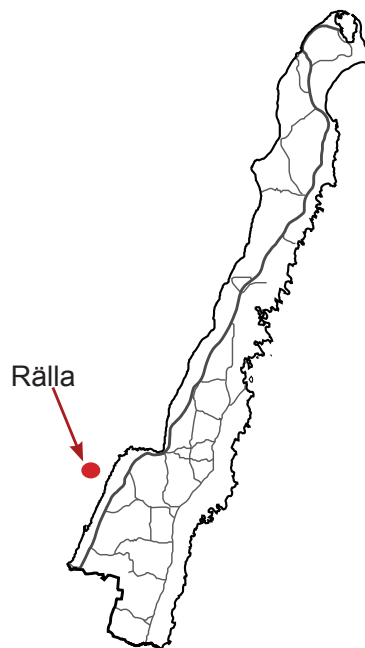


Bild 1: Kommunkarta



Infart Högs-
rumsvägen

Rälla ICA

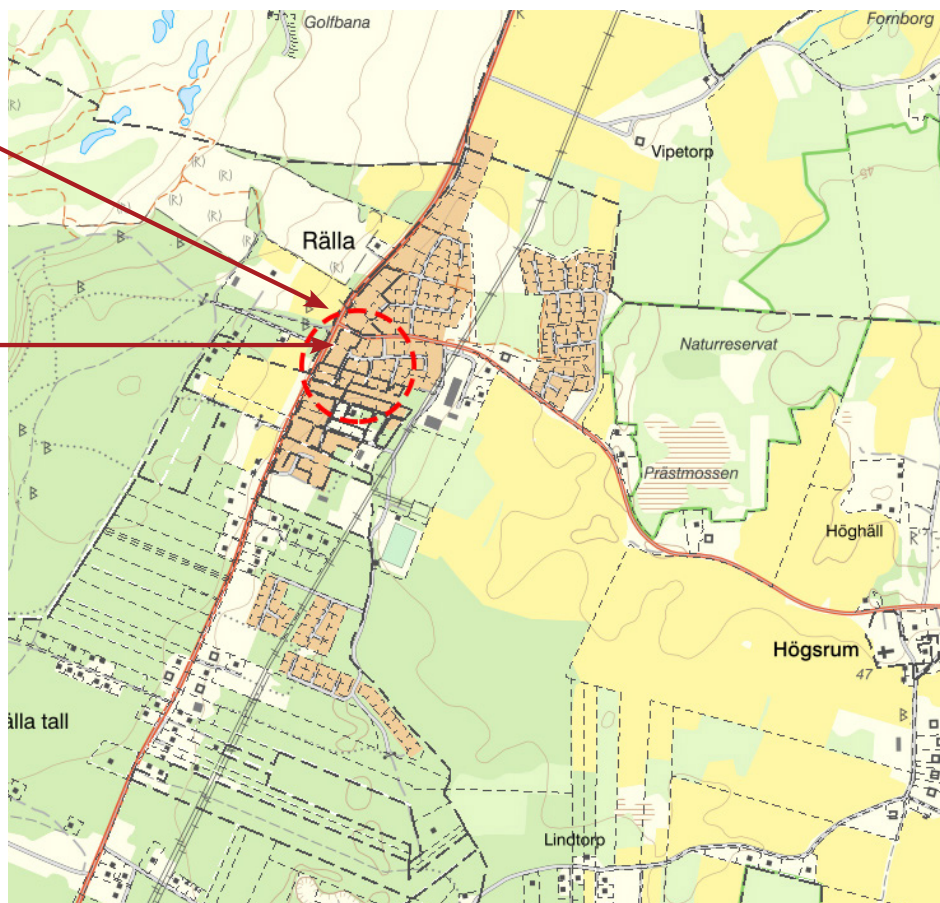


Bild 2: Områdesbild - Rälla samhälle med aktuellt område inringat.

Planbeskrivning

UPPHÄVANDE AV DEL AV DETALJPLAN nr 166

”Högsrum - Rälla Tall”

gällande fastigheter som ligger i Rälla - Rälla tall i Högsrums socken.

HANDLINGAR:

Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan från samrådet
- Granskningsutlåtande som tillägg
- Fastighetsförteckning som finns tillgänglig vid Plan- och byggenheten, Borgholms kommun



1. UPPHÄVANDEPLANENS BAKGRUND & SYFTE

Trafikverket har nu långtgående planer för en utveckling av väg 136 på Öland.

Arbete pågår med en ny vägplan som bland annat innehåller en ombyggnad av korsningen i Rälla, en gång-och cykeltunnel och en infart till exploateringsområde på Ekerum.

För att denna vägplan inte ska strida mot gällande detaljplan behöver en del av den nuvarande detaljplanen här upphävas.

Syftet är därmed att möjliggöra för fortgående utveckling av Rälla som samhälle och göra utfarten från Högsrumsvägen säkrare samtidigt som gång - och cykeltrafikanter får en mer skyddad miljö än vad fallet är i och möjliggöra för Trafikverkets investeringar i detta projekt.

Vi har idag en tuff trafiksituation vid utfarten ut på väg 136 vid Rälla samhälle. Då denna vägsträckning vidgas och planeras om avser man att säkerställa en trygg utfart samt övergångar för både bilister, cyklisterna och gående.

De detaljplaner som i dagsläget är gällande vid Rälla samhälle riskerar, med en ny vägplan, att strida mot denna. Detta innebär att vi måste uppväga del av denna gällande plan i södra delen av samhället.

Syftet med upphävande av denna del av detaljplan, nr 166, är alltså, åter igen, att den nuvarande planen inte ska strida mot kommande trafikplan.

Ett antal fastigheter gränsar mot väg 136, och Trafikverket avser bygga en tunnel som ska kunna ansluta till aktuellt område.

AREAL:

Planområdet omfattar en areal på ca 2,3 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN AV AKTUELLA FASTIGHETER:

8 st fastigheter, där kommunen står som ägare för två av dessa.

2. FASTIGHETSFÖRTECKNING

Lägesbestämning enligt följande:

Planområdet är beläget i södra delen av Rälla och omfattar fastigheterna:

-Rälla 2:4

-Rälla Tall 7:33

-Rälla 2:7

-Rälla Tall 9:15 (Borgholms kommun)

-Rälla 2:8

-Högsrum 5:29 (Borgholms kommun)

-Rälla Tall 7:29

- Rälla tall 7:30



3. PLANDATA - Planens läge:

Det aktuella planområdet består idag av totalt tretton stycken fastigheter.

Området gränsar mot väg 136 västerut, åt norr mot Högsrumsvägen samt åt öster och söder mot andra fastigheter.

Detta är ett område mitt i Rälla, alldeles vid samhällets Ica-butik med en lång historik och nära fornlämningar och naturreservat.

Vid ortens Ica-butik ligger utfarten från Högsrumsvägen som möter upp med en vacker kalkstensentré som har en vacker allé ner mot Rälla gård.

Här är utsikten ner över hagar och lövskog slående och man skymtar Kalmarsund i fonden.

Rälla är ett gammalt samhälle, som tidigare tillhörde Gärdslösa kommun och med en blandad bebyggelse, som från 1970-80-talet stadigt ökat. Det pendlingsvänliga läget till Ölandsbron, Kalmar eller Borgholm har inte lättat på trycket i bygden.

Rälla har bland annat förskola och skola, livsmedelsbutik med diverse service och till och med ett eget ölbryggeri. den gamla skolan invid väg 136 mitt emot Ica-butiken är idag ett Bed o breakfast som är öppet främst sommartid.

Närheten till Ekerum Golf o resort är märkbar med stora reklamskyltar invid vägen när man kör norr ut in mot samhället. Sommartid sjuder det av liv i byn.

MARK OCH VEGETATION

Planområdet består delvis av en före detta gammal åker-/ ängsmark enligt äldre kartor, men även en tät talldunge som ännu i dag kan anas. Den västra delen ingår i länets natur och kulturprogram. Det så kallade "Rällafältet" breder ut sig över detaljplanen och är alltså en naturvårdsplan som Länsstyrelsen övervakar.

När det gäller områdesskydd finns inget att finna här på själva området. Några nyckelbiotoper står inte att finna.

I den äldre planbeskrivningen skriver man om förekomst av "buskskog". Denna har idag till största del eliminerats. Lövskogslund finns dokumenterad i närheten, öster ut och utanför området. Åt nordost finns för övrigt även Mossberga-Vipetorp naturreservat i närheten.

Marken är relativt plan och markytan jämn. Den är uppdelad i ett antal fastigheter med lokalgator och två mindre cykelvägar ut mot väg 136. Ica-butiken ligger i hörnet väg 136 och högsrumsvägen.

TRAFIK

Skyltad hastighet på väg 136 närmast planområdet är 40km/h förbi busshållplatserna vid Ica-butiken medan de södergående fordonen saktar in inför 40 km/h strax norr om planområdet.

Skyddsbarriären för väg har ett avstånd på 30m.

KOLLEKTIVTRAFIK

På väg 136 passerar busstrafik (KLT) och den närmsta busshållplatsen finns alldeles söder om planområdet ute vid väg 136. Alla bussar som går till Borgholm passerar Rälla.



BULLER

Den mest betydande orsaken till buller i området är buller och vibrationer från väg 136. Planområdet vetter i väster mot vägen och har ett utsatt läge.

FORNLÄMNINGAR

I närheten av området, på motsatt sida väg 136 finns en närliggande uråldrig boplatz dokumenterad med fynd av flinta, ben och horn bl a. Ytterligare boplatser finns dokumenterade längre ner på samma område.

På planområdet finns inga fynd dokumenterade men en milsten finns utsatt och dokumenterad. Denna måste nu Trafikverket flytta på något.

En liten sträcka norr om Rällas planområden finns fornhistoriska lämningar av olika slag.

GEOLOGI OCH VATTEN

Rälla ligger ovanför landborgskanten.

I området går ett antal VA-ledningar och så även intill väg 136 norr ut.

RADON

I det aktuella planområdet finns ingen radonmätning registrerad. En radonmätning har dock punktvis utförts och 2008 utfördes en radonkampanj och en fastighet mitt i detaljplanens yta. Här finns ett uppmätt värde på 30 Bequerel per kubikmeter. Mätningarna kan i kommunen visa på mätvärden allt mellan 19 - 1500 Bq/m³. Hela den aktuella ytan antas ligga på likvärdig mängd, ca 25-30 Bq/m³

Vid Radonvärden som överskrider 200 Bq/m³, bör åtgärder vidtas.

EL OCH TELE

Skanova äger kabelanläggningar för tele och fiber inom detaljplaneområdet. Eventuella flyttningar bekostas av exploatören.

AVFALL

Borgholms Energi AB hanterar renhållningen i kommunen. Sophantering på rullande schema i området med infart mot Högsrumsvägen. Inga förändringar i hanteringen är att vänta i och med ett upphävande.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

PLANBESKED

Trafikverket har redan ansökt om en hantering av ärendet. Syftet är att upphäva delar av aktuella detaljplaner i Rälla för att möjliggöra för den vägomläggning som redan är planlagd. År 2015 skrevs ett avtal mellan Trafikverket och kommunen där det anges att åtgärder som sker i genomförandet av vägplanen bör samfinansieras.



MILJÖBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Varje detaljplan och program skall i enlighet med 6 kap. 6 § Miljöbalken föregås av en strategisk miljöbedömning om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (prop. 2016/17:200). Undersökningen ska avgöra om planen eller projektets förslag kan antas påverka miljön så mycket att en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behövs.

En checklista om undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts. Denna kan göras ännu grundligare men ett beslut att planen INTE medför en betydande miljöpåverkan tycks klar.

ÖVERSIKTSPLANEN

Väg 136 som löper genom Rälla tätort omnämns i översiktsplanen som ett område där prioriteringar bör ske för att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Det anses även finnas behov av att göra de större anslutningarna till vägen mer trafiksäkra. Upphävandet av planen överrensstämmer därmed med översiktsplanens intentioner.

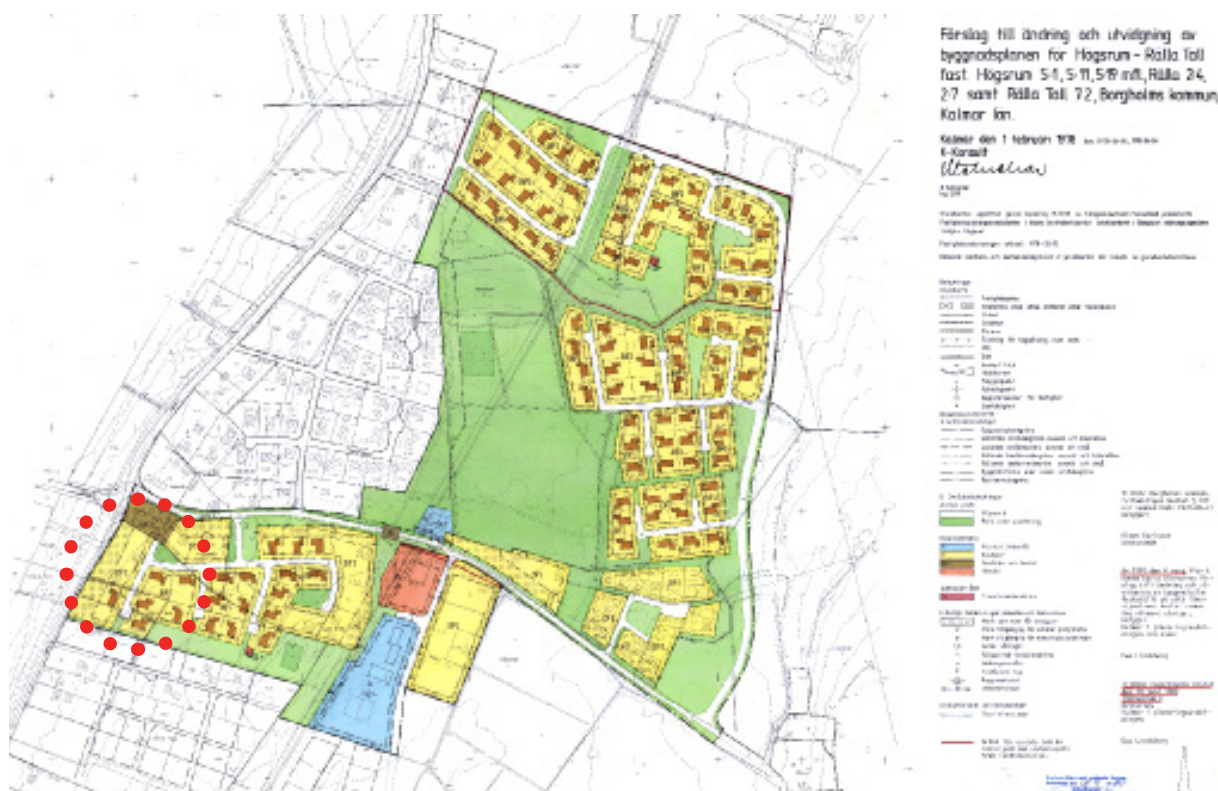


Bild 3: Detaljplan nummer 166 från 1978

Aktuellt område för upphävande finns inom den röda markeringen.

Planen avses upphävas gällande flera av de fastigheter som gränsar mot väg 136 i väst eller ligger i dess närhet. Trafikverkets planering av den nya sträckning kommer i dagsläget att strida mot en kommande trafikplan.

En vägtunnel ska tillskapas och då upphävs även ett fåtal fastigheter inne i planen för angöring av denna.



5. EN ÖVERSIKT ÖVER PLANOMRÅDET- med områdesbilder



Bild 4: Områdesbilder från ICA Rälla med väg 136 till höger i stora bilden. Här har Trafikverket för avsikt att förändra området med en anslutning till vägens västra sida med en gång-och cykeltunnel bl a.



Bild 5: Rälla gårds vackra entré med allén i bakgrunden



5. UPPHÄVANDE BESKRIVNING

Då Trafikverket har för avsikt att bygga om väg 136 genom Rälla samhälle så krävs ett upphävande av delar av två detaljplaner i samhället. Den vägplan som trafikverket går fram med riskerar annars att inte gälla då två planer inte kan överlappa varandra. Därför måste delar av dagens gällande detaljplaner i samhället upphävas. Detta gäller de delar som riskerar att tangera eller överlappa Trafikverkets plan.

Man avser att bygga en tunnel över mot den västra sidan för access till både busshållplats, planerade gång-, och cykelbanor, naturreservat, eventuella bostäder, Rällapaviljongen och andra mål.

I detta läge krävs angöringsytor och förnyade cykel- och gångstråk i anslutning till tunneln vilket gör att behovet att upphäva ett fåtal fastigheter inne i samhället även kvarstår.

Detta gör att man i detaljplan 166 behöver upphäva totalt 8 fastigheter (som tidigare nämnts) enligt ortofoto nedan och kartbild till höger:



Bild 6: Översikt med närområden - ortofoto 2019



6. PLANKARTA

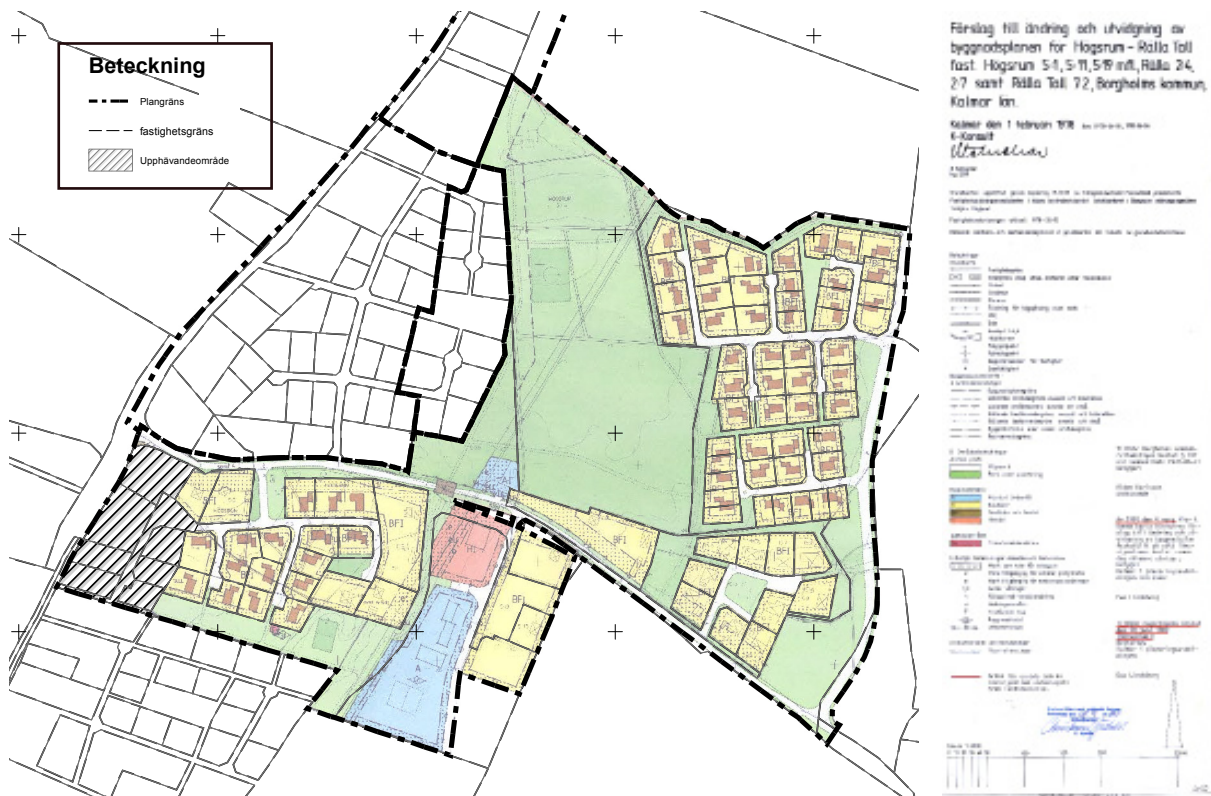
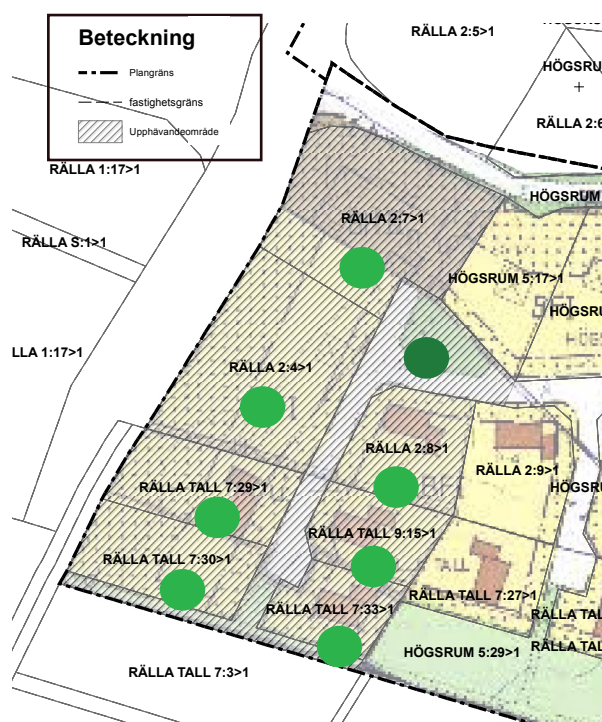


Bild 7: Del för upphävande i väster på gällande plankarta i sin helhet.



VISS KOMMUNAL MARK
UTANFÖR FASTIGHETERNA

UPPHÄVANDE
UPPHÄVANDE

UPPHÄVANDE
UPPHÄVANDE

UPPHÄVANDE
UPPHÄVANDE

UPPHÄVANDE
UPPHÄVANDE

Bild 8: inzoomning på del för upphävande på gällande plankarta -aktuella fastigheter.

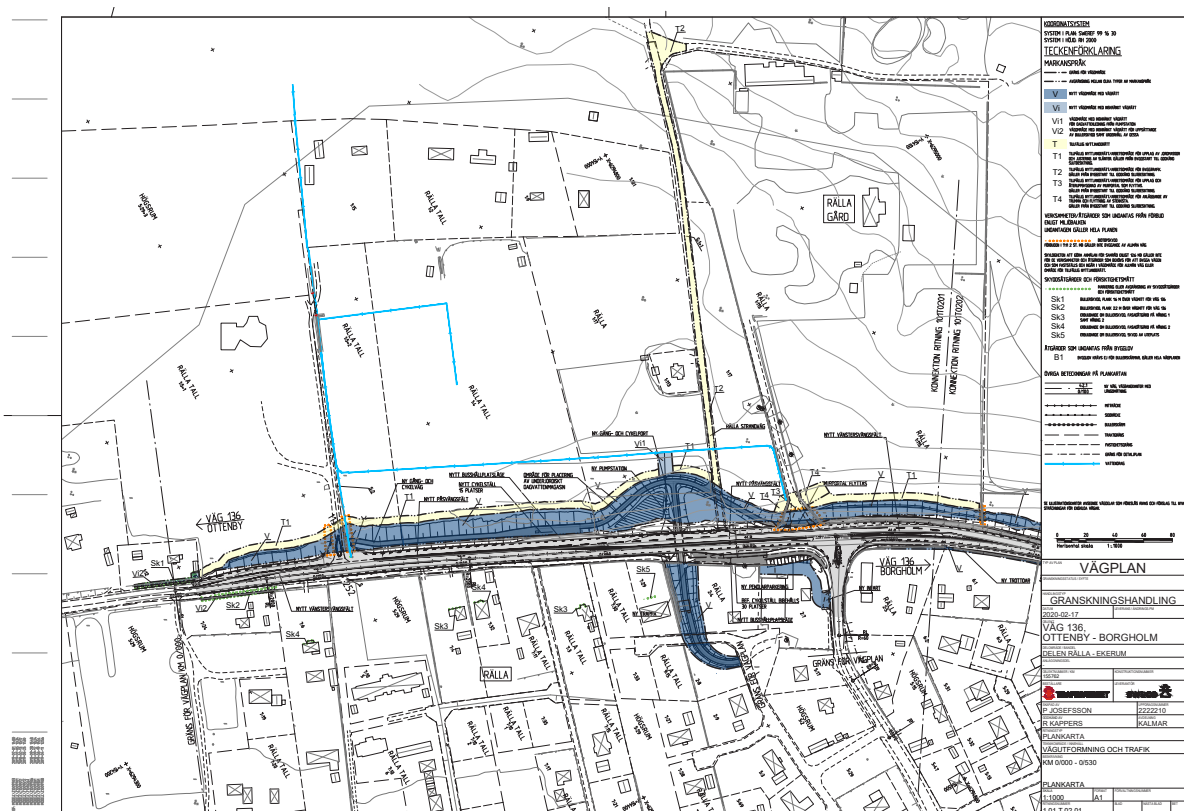


Bild 9: Planområdet med Trafikverkets ändringar



Bild 10: Planområdet inzoomat gällande den gång-och cykeltunnel som byggs



7. UPPHÄVANDEPROCESSENS BESKRIVNING:

STANDARDFÖRFARANDE:



Bild 9: Förfarandets process

8. GENOMFÖRANDE

Arbetet med upphävande av del av detaljplanen handläggs här enligt plan- och bygglagens regler om standardförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och lämna synpunkter finns i samrådsskede samt vid detta granskningsskede.

Kommunen sammanställer in komna synpunkter under processen i ett samråds och granskningsskede och tar ställning till eventuella ändringar.

Därefter antas upphävande av del av plan och detta vinner laga kraft om förslaget inte överklagas.

9. PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER

UPPHÄVANDE AV VIKT

Utan ett upphävande kan Trafikverket inte genomföra de förändringar som i dagsläget är planerade. Detta gör att ett upphävande är av största vikt.

KONSEKVENSER

Konsekvenserna av upphävandet av planen innebär att området blir planlöst och att kommande ändringar prövas i bygglov. Fastighetsägare som vill placera byggnader inom säkerhetsavståndet på 30 m från väg 136 kommer att behöva söka tillstånd.



Borgholms
kommun

PLAN - OCH BYGGENHETEN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Planbeskrivning för upphävande av del av detaljplan
Högsrum-Rälla tall Dnr: 2018 - 000 701

Medverkande tjänstemän:

Kerstin Persson
Planarkitekt

Victoria Bengtsson
Planarkitekt

Magnus Juhlin
Plan- och byggchef

Kommunledningsförvaltningen
Borgholms kommun



Borgholms
kommun