



**Borgholms
kommun**
TILLVÄXTENHETEN

Detaljplan för

Stora Rör 2:1 m.fl. "Östra Stora Rör"

Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING

Granskningshandling

2021-09-13

Granskningshandling

Upprättad: 2020-09-10
Senast ändrad: 2021-09-13
Dnr: 2014-0043

Medverkande tjänstemän

Tillväxtenheten

Victoria Bengtsson
Planarkitekt

Lisa Wändesjö
Planarkitekt

Magnus Karlsson
Miljöstrateg

Magnus Juhlin
F.d Plan- och byggchef

Anders Magnusson
Tillväxtchef

Åsa Bejemar
Plansamordnare

Alexander Sundstedt
Mark- och exploateringsstrateg

Julia Hallstensson
Mark- och exploateringsstrateg

Planhandlingarna består av:

- Plankarta på grundkarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Bilagor:

- Fastighetskonsekvenskarta

Foto: Michael Gykiere, Lonely Alien

Innehållsförteckning

1. PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE.....	6
2. PLANDATA.....	6
3. FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
4. STÄLLNINGSTAGANDEN ENLIGT PLAN- OCH BYGGGLAGEN.....	20
5. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN.....	21
6. PLANFÖRSLAGET.....	25
7. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	32
8. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	37
9. REVIDERING.....	43
10. BILAGOR.....	44

Kommentar från planarkitekten:

Tack Rällaskogens vänner, vägföreningar, fastighetsägare, medarbetare och myndigheter för era synpunkter och engagemang under processens gång. Många möten och långa diskussioner har föranlett detta planförslag. Tack för den inblick vi har fått om hur det är att leva i Stora Rör genom intervjuer, historier och genom att själv fått möjligheten att bo och uppleva Stora Rör. Vi hoppas detta förslag, trots att vi långt ifrån kunnat möta alla vi velat i dessa svåra tider, ska kunna fortsätta bidra till det Stora Rör, som ni och vi alla känner en oerhörd stolthet över, för dagens och framtidens små, trygga och skuttande - samt åldrande ben.

Med bästa intentioner.

*Victoria Bengtsson
Borgholms kommun
2021-09-02*

Sammanfattning

Planområdet ligger i den östra delen av Stora Rör. Det strandnära läget, serviceutbudet med skola och livsmedelsbutik i närområdet, erbjuder ett attraktivt boende i de södra delarna av kommunen. I angränsning till området har Länsstyrelsen nyligen bildat ett stort sammanhängande naturreservat.

Stora Rör är ett mindre samhälle där hamnen tidigare haft en central roll. Den största delen av planområdet är en del av Rällaskogen som är ett populärt strövområde. Befintlig bebyggelse består till stora delar av sommarstugor på större naturtomter.

Området planläggs främst för bostadsändamål och naturmark samt förskola. Ett större sammanhängande skogsparti föreslås skyddas i planen. Den gröna korridoren sammanbinder det nybildade naturreservatet i Ljungheden och Rosti och skapar förutsättningar för pollinatörer, biologisk mångfald, pedagogisk verksamhet och rekreation. Variationen i skogen kan tillsammans med höjdskillnaderna innebära att området kan erbjuda en mängd olika variationer av tomter. Det nya bostadsområdet tillsammans med förskolan ska utformas med god arkitektur utifrån platsens förutsättningar. Naturområden planeras i naturliga lågpunkter för att effektivt kunna ta omhand och rena dagvatten utan att påverka de geologiska förutsättningarna i området. Planen ser även till att förbättra cykelförbindelsen mellan Rälla och Stora Rör.

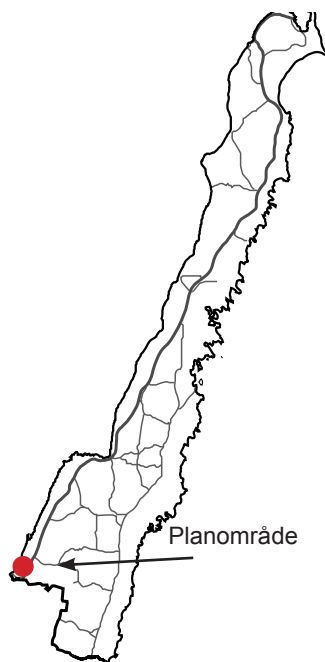


Bild 1. Kommunkarta

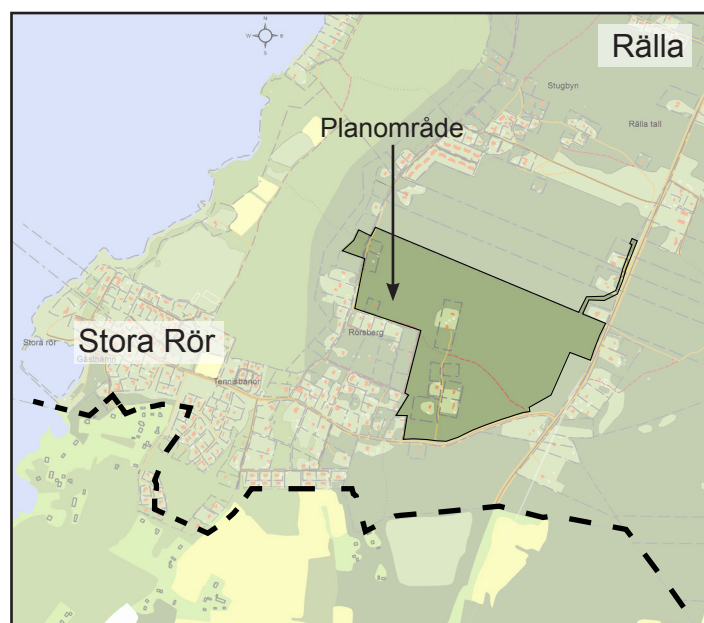


Bild 2. Översiktsskarta

Detaljplaneprocessen

Denna handling, planbeskrivningen, ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Detaljplanen (plankartan) är däremot juridiskt bindande för efterföljande beslut såsom bygglov.

Detaljplanen har tidigare varit ute på samråd och kommunen har sammanställt inkomna yttranden i en samrådsredogörelse. I denna tar även kommunen ställning till ändring i planförslaget sedan samrådsskedet.

Nästa steg i processen kallas för granskning. Granskningen går till på liknande vis som samrådet. Alla planhandlingar görs tillgängliga och synpunkter välkomnas. När granskningstiden är slut sammanställer kommunen synpunkterna i ett granskningsutlåtande. Ett sådant dokument är detsamma som en samrådsredogörelse; kommunen kommenterar synpunkterna och tar ställning till justeringar innan planen slutligen antas.

Den som inte inkommit med skriftliga synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att överklaga planen.

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för ett utökat förfarande. De grundläggande stegen i processen anges nedan.

UTÖKAT FÖRFARANDE:



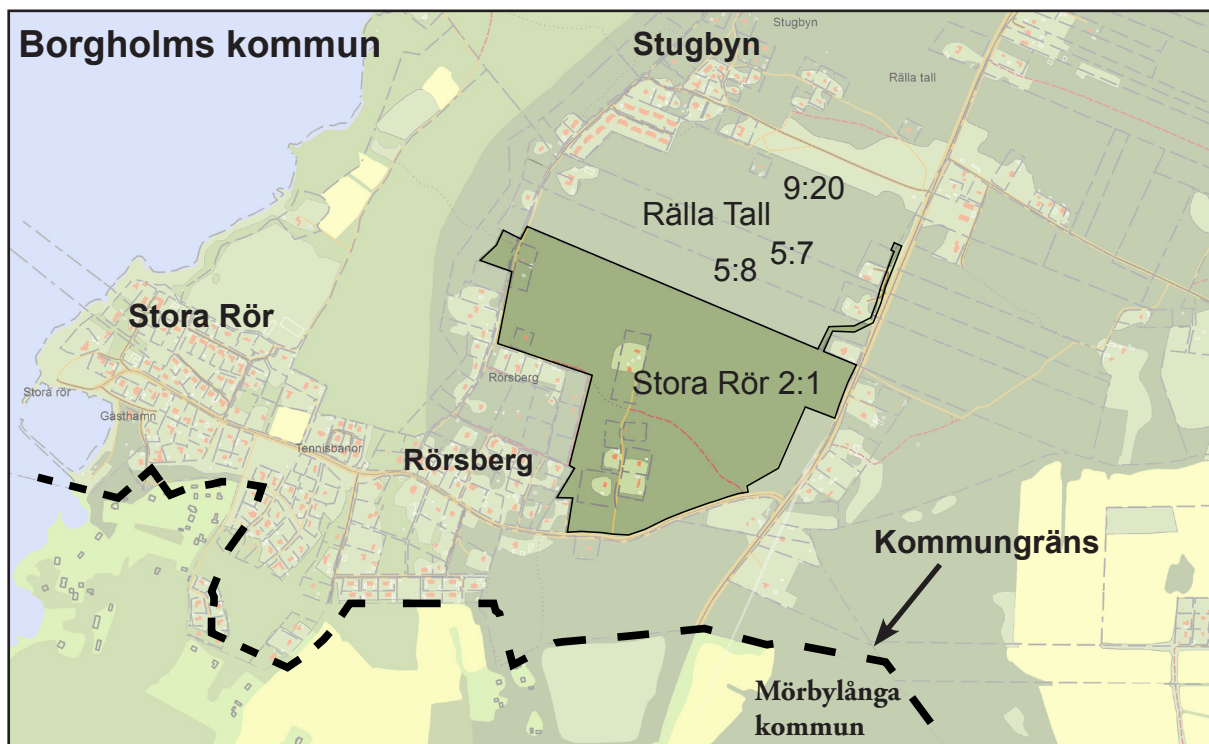


Bild 3. Karta över planområdet med de största fastigheterna utmärkta

1. Planens bakgrund och syfte

Syftet med planarbetet är att möjliggöra en bostadsutveckling av god och hållbar arkitektonisk kvalitet i Stora Rör. Planarbetet syftar även till att planlägga mark för verksamheter såsom förskola samt fastställa skogspartier för naturmark.

Området utgör ett naturligt tillväxtområde inom kommunen med sina goda pendlingsmöjligheter till Borgholm, Färjestaden och Kalmar. Planen syftar även till att förbättra cykelförbindelsen mellan Rälla och Stora Rör som en del i Ölandsleden längs väg 136. Läget nära Rällaskogen och Kalmarsund utgör också goda förutsättningar för nya attraktiva boendemiljöer.

2. Plandata

Stora Rör ligger mellan Borgholm och Färjestaden på Ölands västkust. Stora delar av samhället ligger i Borgholms kommun men den södra delen tillhör Mörbylånga kommun. Planområdet är beläget i anslutning till den samlade bebyggelsen i Stora Rör, väster om länsväg 136. Den obebyggda marken utgörs främst av tallskog och är en del av Rällaskogen. Befintlig bebyggelse ligger i den sydvästra delen av området.

Planområdet har en areal på drygt 30 ha. Fastigheterna Stora Rör 2:1 och Rälla Tall 9:20 ägs av kommunen. Övriga fastigheter är privatägda.



Bild 4. Historisk karta från år 1941. De gula fälten är odlingsmark.

3. Förutsättningar

Historik

Kommunikationerna mellan Kalmar och Öland utvecklades vid den kortaste sträckan över vattnet. Förbindelsen mellan Stora Rör och Revsudden blev redan på 1600-talet den viktigaste transportleden mellan fastlandet och Öland. Under 1900-talet utvecklades turismen och Stora Rör blev så småningom Ölands andra semesterort efter Borgholm. Färjetrafiken upphörde när Ölandsbron stod färdig under 70-talet. Idag fungerar hamnen som en fritidshamn. På en historisk karta från 1870 kan man utläsa att planområdet var obebyggt och mestadels bestod av öppna landskap och glesbevuxna träd. År 1941 (se bild) var området fortsatt obebyggt och bebyggelse hade kommit till i Rörsberg och längs Vincents väg, som till en början hade döpts till Landborgsvägen, vilket var missvisande. Många hus längs Almas väg flyttades från Småland till området och blev sommarstugor. De nuvarande bebyggda fastigheterna längs Mor Linas väg användes framförallt för odling. Transporten mellan odlingarna skedde på den så kallade "traktorsvägen" som det finns spår av än idag. Många som bott tidigare i området kan bevitna hur de öppna slänterna gjorde det möjligt att se havet från väg 136.

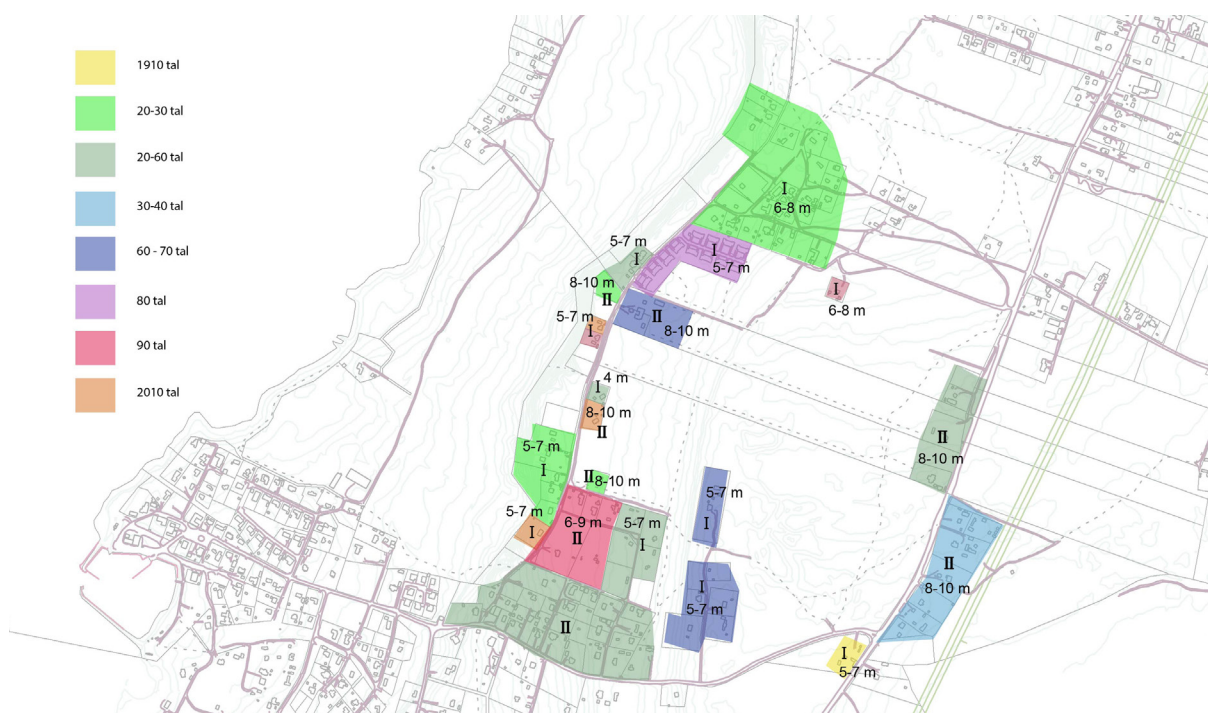


Bild 5. En schematisk bild av bebyggelsens historiska utveckling och våningshöjd i området.

Bebyggelse

Från sent 1800-tal till inpå 2000-talet har Stora Rör lockat till fritidsboende varvid byggnader med karaktär från badortstiden har blandats med modern villa- och fritidshusbebyggelse. Storleken på bostadshusen varierar från små låga enplanshus till större villor i flera våningar. Flera av de nya husen har ett modernt formspråk.

I Stora Rör finns den äldsta bebyggelsen runt hamnen samt de utmärkande hamnmagasinen. Sommartid används magasinen till caféverksamhet och handel. I övrigt varierar bebyggelsen i ålder från flera epoker. Bebyggelsen är spridd och har tillkommit som enklaver mer än som årsringar eftersom topografin har haft stor betydelse.

Bebyggelsen närmast Rällaskogen upplevs ligga insprängd i naturen. Vägarna som till utseendet liknar skogsvägar bidrar också till upplevelsen av att husen ligger inne i skogen. Befintliga hus inom planområdet (i sydväst) har varierande storlek men har alla relativt stora natursköna tomter (bild 3).

Nordväst om planområdet ligger Stugbyn med både åretruntboende och fritidsboende. Majoriteten av bebyggelsen är äldre och likt Rørsberg har fastigheterna större naturtomter. I södra delen av Stugbyn ligger ett bostadsområde där husen är relativt tätt placerade (bild ovan). Bostäderna byggdes i slutet av 80-talet och området skiljer sig markant från kringliggande bebyggelse.



Bild 6. Stugbyn



Bild 7. Rällaskogen



Bild 8. Färjetrafik mellan Stora Rör och Revsudden fram till 1972



Bild 9. Fritidshamnen i Stora Rör idag



Bild 10. Modern villabebyggelse i Stora Rör



Bild 11. Rørsberg

Service

I Stora rör finns det bl.a. en restaurang, lanthandel, bageri/café samt ett pensionat som har öppet under sommaren. Närmsta livsmedelsbutik ligger i Rälla, strax norr om planområdet. I Borgholm finns kommunens största serviceutbud, både kommunal- och kommersiell service.

Barnen i Stora Rör går i Rälla Skola från årskurs 1 t.o.m. 5. I skolans lokaler finns det även ett bibliotek, en sporthall, en förskola samt en förskoleklass. Efter årskurs fem går barnen i skola i Borgholm.

Friluftsliv

Rällaskogens främsta värde är som rekreationsområde. Tallskogen är lättframkomlig med ett stort stigsystem och öppen sikt mellan träden. I angränsning till planområdet bildades år 2020 ett stort sammanhängande naturreservat som bland annat innefattar ljungheden.

Idrottslivet på orterna är aktivt med en båtklubb, simklubb, tennisklubb och idrottsförening. Idrottsplats och sporthall finns i Rälla och en tennisbana i Stora Rör.

I Stora Rör lockar framförallt hamnen besökare under sommarmånaderna. Här finns en gästhamn för fritidsbåtar och en badplats. De största turistmålen i närområdet är Ekerums camping och badplats samt Ekerums golfanläggning.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga fornlämningar registrerade. Vid Rällaskogens kust finns ett flertal kända gravlämningar i form av rösen, stensättningar och stenblock från brons- och järnålder.

I planområdet finns det ett flertal stenmurar som följer bygränser och fastighetsgränser. De flesta murar har tillkommit under 1800-talets skiftesuppdelning och markerar ägo- gränser.

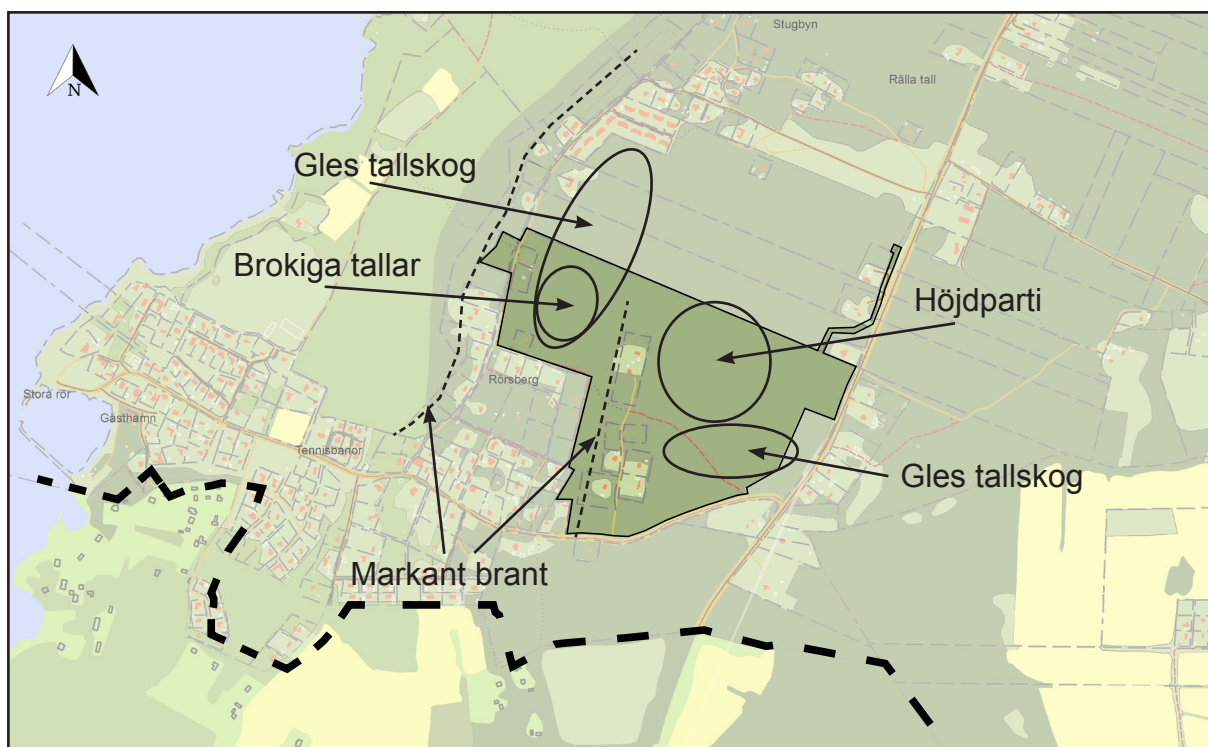


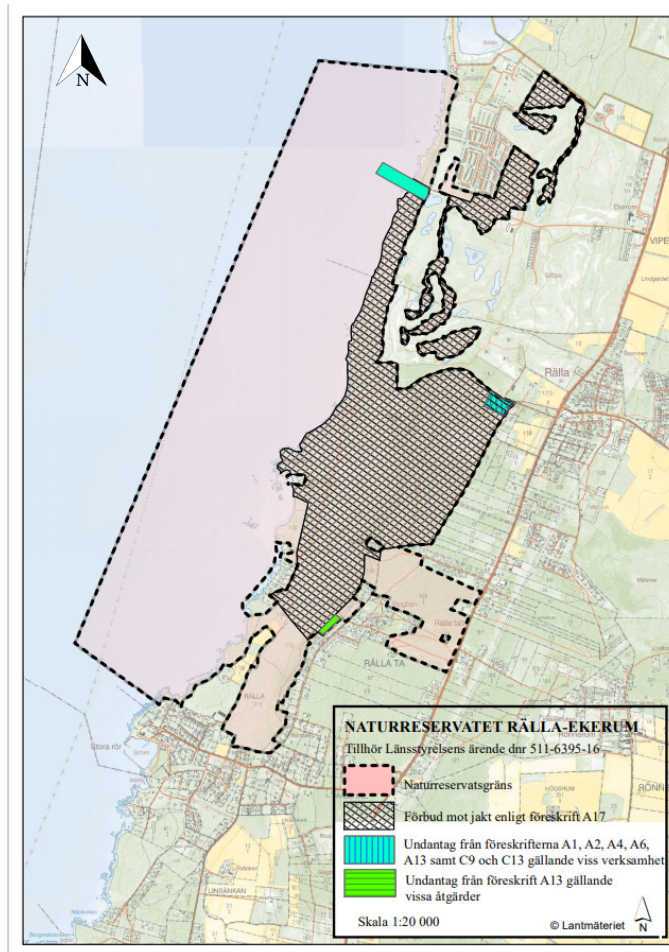
Bild 12. Olika naturtyper inom planområdet

Mark och vegetation

Rällaskogen är ett stort sammanhängande natur- och strövområde. Naturtypen är övervägande tallskog med gräsbeväxt mark och mossor. Stora delar av tallskogen består av yngre planterad tall. Terrängen är mycket kuperad och landborgen är en markant rasbrant som höjer sig kraftigt över omgivningen längs Ölands västsida. Höjden över havet är ca 40-50 meter på det högsta partiet.

Kartan ovan visar på områden som har särskilda karaktärsdrag inom skogen.

Bild 13. Nybildat naturreservat i delar av Rällaskogen och Kalmarund.



Naturvärden

Under planarbetet har en naturvärdesinventering genomförts med fördjupade inventeringar rörande kärlväxter samt insekter. Syftet med inventeringen är att identifiera och dokumentera områden som är av positiv betydelse för den biologiska mångfalden. Inventeringen visar att det finns områden med höga naturvärden norr om planområdet. Inga höga naturvärden har identifierats inom planområdet. Planområdet ligger i anslutning till naturreservatet Rälla-Ekerum, som bildades 2020-12-16. Det omfattar totalt drygt 600 hektar, varav en viss del också utgör vatten i Kalmarsund. Det är Länsstyrelsen i Kalmar län som förvaltar naturreservatet. Naturreservatet är mycket artrikt och naturmiljöerna består av ädellövskog, gles sandtallskog, öppna blomrika sandgräsmarker och grunda havsmiljöer.

Trafikverket har utfört en naturvärdesinventering söder om planområdet i samband med arbetet med vägplan för Stora Rörs korsningen där visst naturvärde har identifierats.

Större delen av inventeringsområdet omfattas av Rällafältet som har klass 2 i naturvårdsplan för Öland. Det är ett stort isälvsfält med mäktiga sand- och gruslager. Rällafältet har höga botaniska- och entomologiska (insekter) värden. Nedanför landborgsbranten finns ett läckage av grundvatten och värdefulla sumpskogar. Landborgsbranten och området närmast nedanför ingår i flera olika typer av värdeobjekt som nyckelbiotoper, naturvärdesobjekt och biotopskydd. Objekten har fått högsta klass i våtmarksinventeringen och sumpskogsinventeringen.

Hela inventeringen bifogas planhandlingarna och finns tillgänglig på kommunens hemsida.

Gång och cykeltrafik

Väg 136 utgör en tydlig barriär mellan samhället Rälla och Stora Rör. Barn som bor i Stora Rör får skolskjuts upp till Rälla skola. Det finns i dagsläget inga övergångsställen över väg 136 utanför Stora Rör utan närmsta övergångsställe finns vid Rälla. Eftersom det inte finns någon gång- och cykelväg längs med vägen, är enda säkra gångvägen genom Rällaskogen. Vägrenen längs med väg 136 används dock av både gående och cyklister.

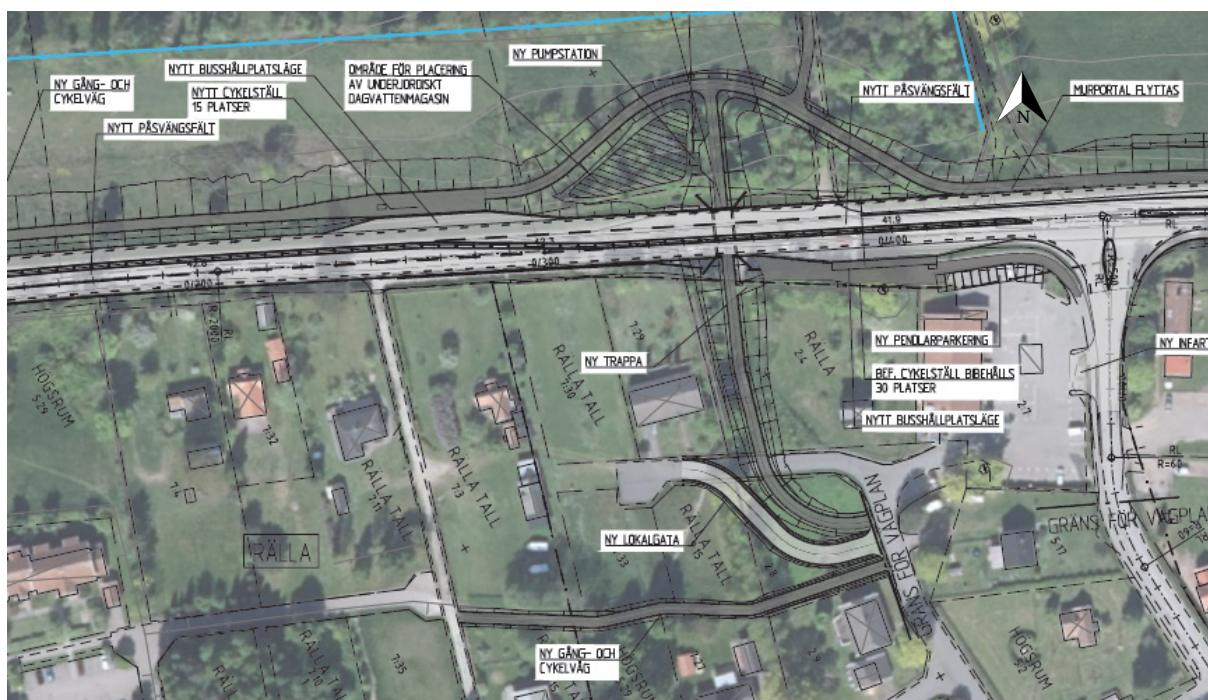


Bild 14. Ritning över ny gc port vid ICA Rälla som en del i arbetet med Trafikverkets vägplan för det delområdet.

År 2020 antog Trafikverket en vägplan förbi Rälla som tillåter en gång och cykeltunnel vid nuvarande övergångsställe vid ICA affär. Från denna gång- och cykeltunnel föreslår Trafikverket och kommunen en cykelväg på väster sida om väg 136 genom planområdet till Stora Rör och söderut. Trafikverket utreder även möjligheten att anlägga en gång- och cykeltunnel vid nuvarande korsning för Stora Rör (se bild på nästa sida). Syftet är att förbättra en trafiksäker förbindelse mellan samhällerna.

Trafik

Väg 136 sträcker sig från Ottenby i söder till Byxelkrok i norr. Det är staten genom Trafikverket som är väghållare. Stora Rör ligger nere vid Kalmarsund och förbinds med väg 136 via Stora Rörsvägen. Trafikverket planerar att genomföra flera åtgärder längs sträckan mellan Isgärde och Borgholm för att förbättra trafikflödet och säkerheten för både motorfordon och oskyddade trafikanter.

Hastigheten på väg 136 är 80km/h utanför planområdet. Stora Rörsvägen har en hastighet på 70km/h fram till bebyggelsen vid Rørsberg. Inom Rørsberg styrs hastigheten av markunderlaget på skogsvägarna.



Bild 15. Översikt föreslagen vägplan för sträckan Isgärde-Rälla. Trafikverket 2021.

Korsningen vid Stora Rörsvägen och väg 136 är idag både trafikfarlig och köbildande under sommaren. Trafikverket har inlett arbetet med planeringen för en ny trafiksäkrare korsning. Arbetet sker i dialog och samverkan med kommunen. Vid korsningen för Stora Rörsvägen och väg 136 har olika alternativ diskuterats. Ett av alternativen har varit att flytta korsningen längre söderut och det andra alternativet, har varit att göra ett vänstersvängande fält på väg 136. Trafikverket och kommunen har valt att gå vidare med alternativet som innebär en flytt av korsningen söderut då det anses vara den mest trafiksäkra lösningen. I samband med flytt av korsningen föreslår vägplanen en gång- och cykeltunnel i befintligt korsningsläge (se ovan bild). Vid ICA Rälla, där vägplan redan finns framtagen, kommer en gång- och cykeltunnel att byggas. Kommunen samarbetar med Trafikverket för att skapa ett sammanhängande stråk.

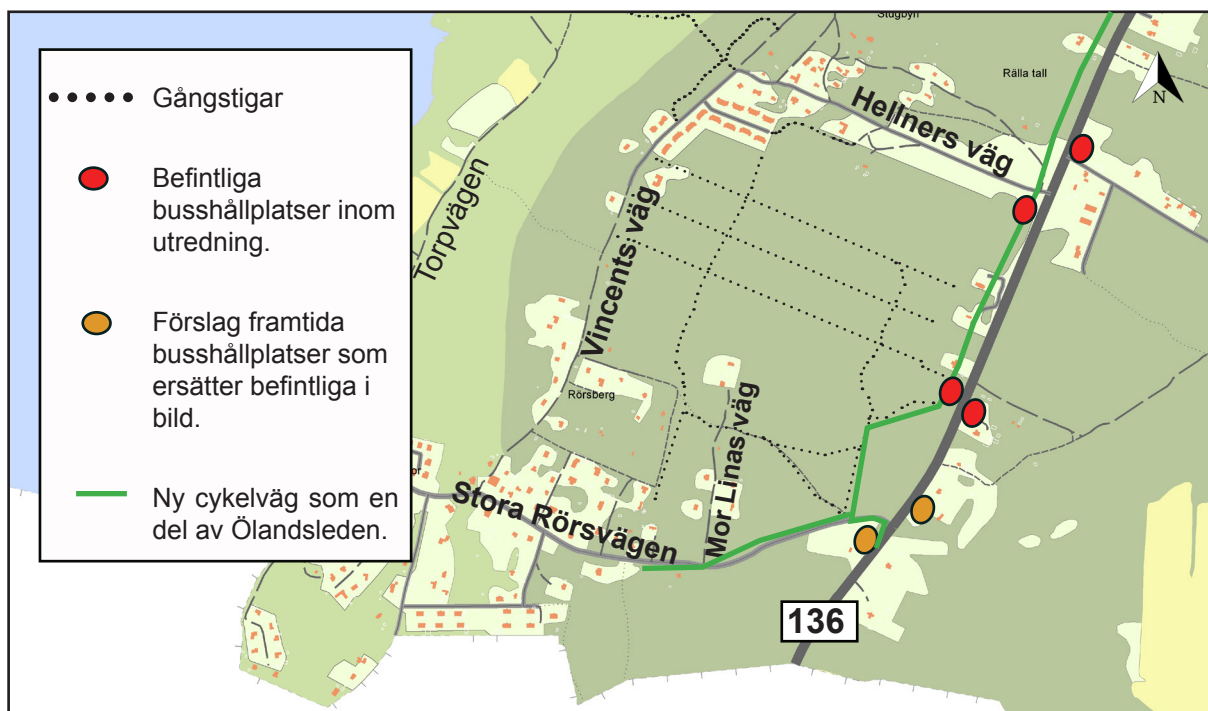


Bild 16. Vägar inom området samt stigsystem i Rällaskogen. Kartan redovisar även befintliga och planerade busshållplatser och planerad cykelväg som en del av Ölandsleden längs väg 136.

Kollektivtrafik

Längs med väg 136 går det täta bussturer mellan Kalmar och Borgholm. Längs med väg 136 finns det två busshållplatser i angränsning till planområdet. Trafikverket, kommunen och KLT utreder möjligheten att flytta den sydligaste busshållplatsen söderut för att kombinera med en planskild korsning vid befintlig Stora Rörs korsning. Den planerade cykelvägen väster om väg 136 avser göra transport till och från busshållplatserna mer säker.

Bussförbindelser mellan norra och södra Öland fungerar relativt dåligt. Det är enklare för boende i Stora Rör och Rälla att ta sig till Kalmar än att ta sig in till centrala Färjestaden eller vidare ner till södra Öland. Det finns bussbolag som kör till Stockholm och stannar på sträckan.

Störningar och säkerhet

Länsväg 136 är tungt trafikerad och utpekad som en farligt godsled med ett skyddsavstånd på 30 meter. Stora Rörsvägen har ett skyddsavstånd på 12 meter.

En majoritet av de produkter som transporteras på väg 136 och som betraktas som farligt gods, utgörs av petroleum. Eftersom bensinstationen i Rälla har lagts ner, finns ingen direkthantering av petroleum i närheten av planområdet. Rälla och Stora Rör har ingen industriell historia och det finns inga kända markföroreningar i området. Det finns två nedlagda deponier, en norr om Rälla och en sydost om Stora Rör. Sedan samråd har detaljplanen avgränsats söderut och risken för påverkan av markföroreningar från nämnda verksamheter bedöms vara obefintlig inom planområdet.

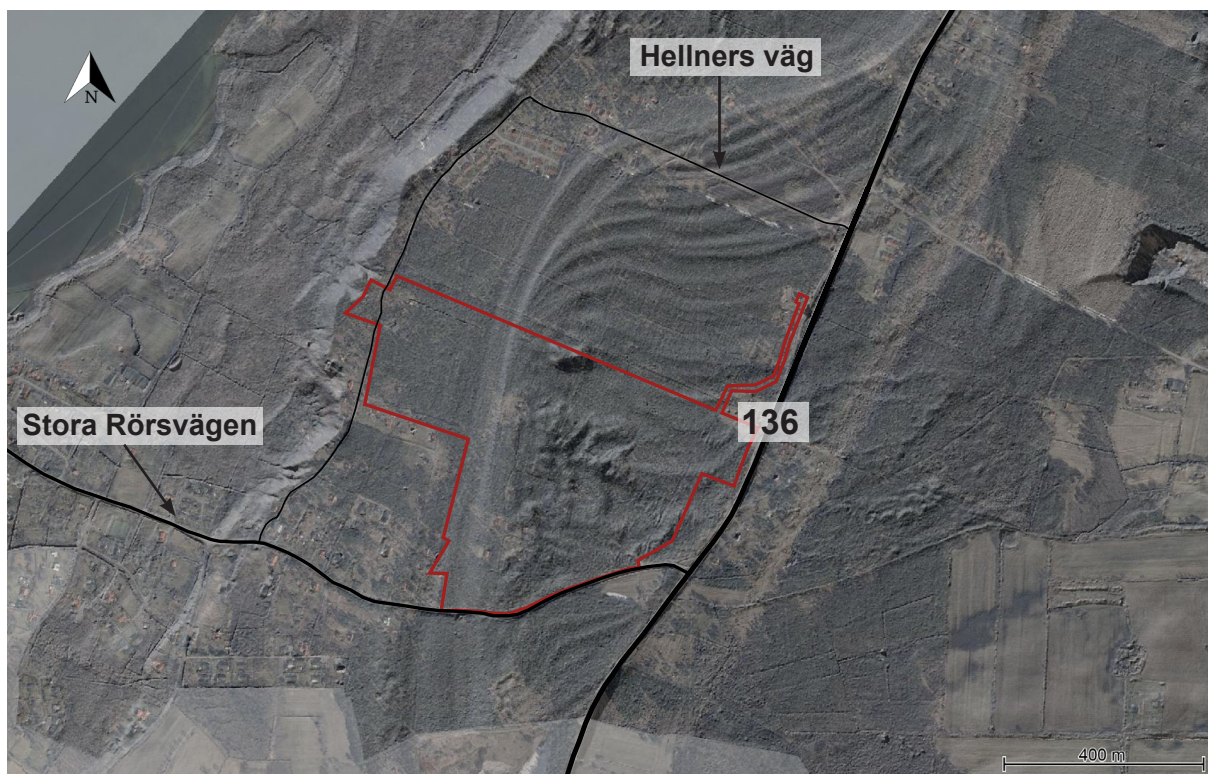


Bild 17. Geologikarta

Planområdet är starkt bullerpåverkat från väg 136. Trafikbullerutredningar har tagits fram i samband med planarbetet. Sedan samråd (år 2017) har nya riktvärden för buller införts. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen samt enligt miljöbalken, se tabell nedan:

Buller från spårtrafik och vägar		Högsta trafikbullernivå, dBA (frifältsvärde)
Utomhus	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Vid en bostadsbyggnads fasad	60 ^{a)}	-
Vid bostad om högst 35 kvadratmeter	65	-
Vid en uteplats (om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden)	50	70 ^{b)}

a) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

b) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Utredningen visar att ljudnivån för årsmedeldygnstrafiken inte överskrider befintliga riktvärden vid föreslagen ny bebyggelse som är 2 meter över mark (en plans bostäder) för samtliga bostadstomter inom planområdet. Däremot så överskrides riktvärdet högst 60 dBA för 5 m över mark (två plans bostäder) i det sydöstra området närmast väg 136.

Geologi

I samband med planarbetet har en rapport tagits fram: ”Geologiska och geohydrologiska förutsättningar, Rällafältet”. I rapporten anges att ”kullarna” i Rällaskogen består av sanddynen. De har relativt markanta sidor och är svängda ungefär som en solfjäder. Formationerna syns tydligt på kartan ovan. De sanddynsformationer som förekommer inom området utgörs till stor del av flygsand som har transporterats och avlagrats genom vinden. Historiskt sett ansågs flygsand som problematiskt då det ofta förstörde åkermark. Därför planterades ofta dessa områden med tall för att binda sanden till marken. Sanddynerna vid Stora Rör är idag överbevuxna av skog och gör området svårt att överblicka och formationerna svåra att urskilja på plats.

Enligt rapporten anges att befintliga massor erbjuder goda förutsättningar för byggnation och det bedöms ej finnas några geotekniskt sett särskilt besvärande förhållanden, bortsett från rasbranten. Undersökningar visar på att grundvattennivån ligger cirka 13 m under marknivån i de norra delarna av planområdet och drygt 20 meter under marknivån i de södra delarna. Hela utredningen finns att läsa på kommunens hemsida.

Radon

Inom planområdet har tre radonmätningar registrerats. Dessa mätningar har gjorts i bostadsområdet som ligger i sydöstra delen av planområdet. Radonvärdet har visat 30-70 bequerell per kubikmeter. I närheten av planområdet har enstaka radonmätningar genomförts som visar på 30-100 bequerell. Vid Radonvärden som överskrider 200 bequerell per kubikmeter, bör åtgärder vidtas.

Alunskiffer har höga radonhalter. Andra skiffer-bergarter har låga till normala radonhalter. I ett bälte längs med landborgskanten underlagras lerskiffern och kalkstenen av alunskiffer. Alunskiffern kan gå i dagen där de överlagrande bergarterna knäckts. Inom planområdet finns det därmed risk för problem med höga halter av markradon.

Radon från marken är den vanligaste källan till radon i byggnader. Det finns alltid tillräckligt med radongas i marken för att radon ska komma inomhus om huset är otätt mot marken. Trots låg risk för radon inom området ska grund till ny byggnad utföras tät mot mark.

Avfall

Borgholms Energi ansvarar för hushållsavfall. Soptömning är inte samordnad mellan kommunerna.

El- och tele

Överföringen av el mellan Öland och fastlandet sker från Revsudden norr om Kalmar och Stora Rör. I Stora Rör finns det ett större ställverk som ligger i Mörbylånga kommun.

Ställverket omfördelar elen till en kraftledning som sedan delar sig mot norra respektive södra Öland. Delningen innebär att det går kraftledningar på 50 kV i vardera riktning.

I angränsning till 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 öster om planområdet.

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Borgholm Energi är huvudman för det allmänna nätet.

Avloppsvattnet från Stora Rör pumpas till reningsverket i Färjestaden, Mörbylånga kommun. De enskilda avloppen är få inom området och det allmänna nätet relativt välutbyggt.

Brandvattenförsörjning

Det finns för inga brandposter inom planområdet.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som rinner från tak och hårdgjorda ytor. Inom planområdet finns det ett fåtal dagvattenledningar som leder ut till lokala diken. I större delen av de bebyggda områdena sker infiltration av dagvatten på varje fastighet.

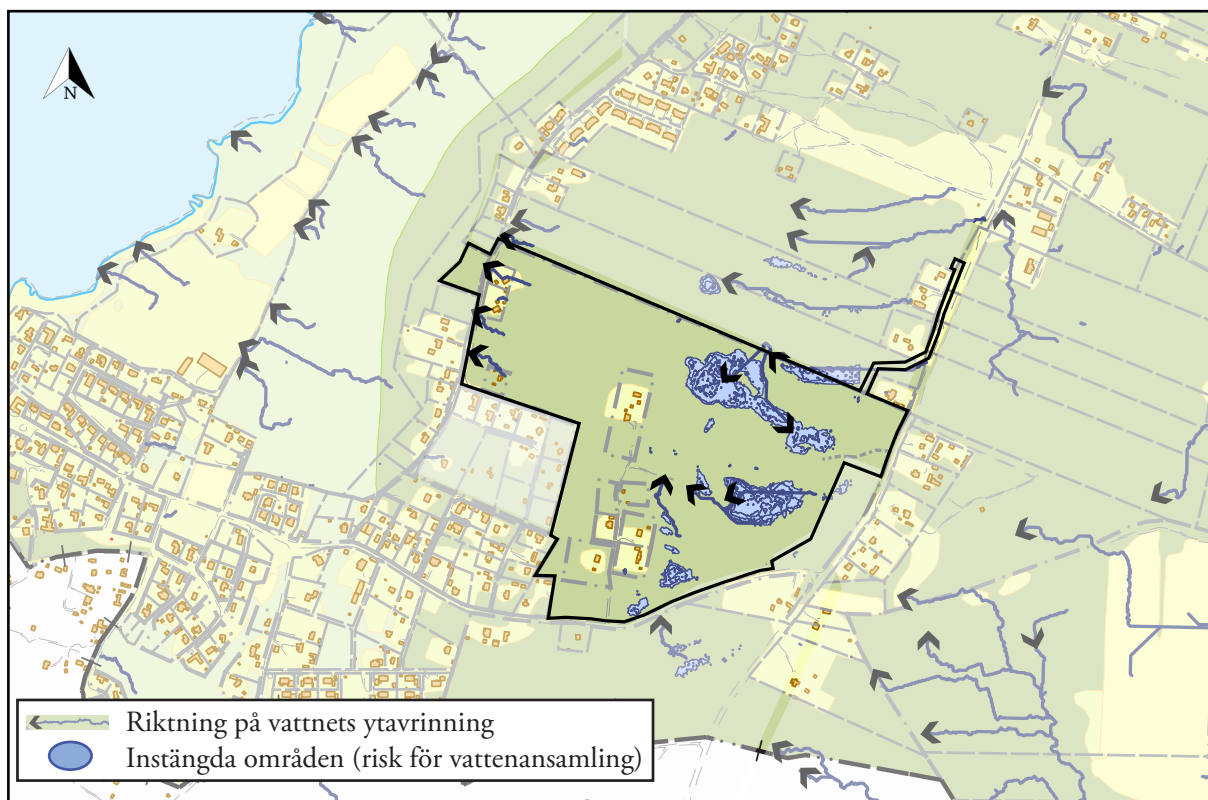


Bild 18. Kartan visar riktning på ytavrinningen (pilar) samt instängda områden (klarblå områden).

Kartan ovan visar vattnets väg i landskapet och platser där vatten vid hög nederbörd stängs in (blåmarkerade områden). Analysen är baserad på den nationella höjddatabasen.

Kartan visar även ett område där avrinningen av vatten strömmar till en viss punkt i landskapet, oftast ett vattendrag. Delavrinningsområdet är en del av ett större så kallat huvudavrinningsområde. I området rinner vattnet mot Kalmarsund i Östersjön.

Planområdet är beläget på en vattenförande isälvsavlagring som kallas för Rällafältet. Detta fält kan delas upp i två delar där den östra delen underlagras av kalksten och den västra av skiffer. Väg 136 fungerar delvis som en vattendelare för grundvattentäkten. Norr om planområdet längs väg 136 finns en kalkstensklint som delar vattnet mellan öst och väst. Var klinten är placerad söderut vid planområdet är inte säkerställt. Däremot bör inte åtgärder som sker på västra sidan av klinten påverka vattenskyddsområdet då inget vatten rinner öster över klinten. Sedimentsammansättningen i Rällafältet är i allmänhet mycket homogen och består mestadels av sand och grovmo, med en mäktighet på mellan 15-20 meter. I planområdet består de övre jordlagren mestadels av grusig sand och grus. Infiltrationshastigheten för vatten genom ett sandlager är 10 cm/dygn upp till en meter per timme.

Jordart	Vattenhastighet			
		1 m	5 m	10 m
Grus	1 - 100 m/h	< 1 h	< 1 h	< 1 h
Sand Silt	10 cm/dag - 1 m/h 1 cm - 1 m/år	< 1 dag 1 mån - 1 år	1 dag - 1 mån > 1 år	1 dag - 1 år < 10 år
Lera	1 - 10 cm/år	1 mån - 1 år	-	-
Grov morän	10 m/år - 100 m/år	< 1 dag	< 1 dag - 1 mån	1 dag - 1 år
Lerig morän	10 cm - 100 m/år	1 dag - 1 mån	< 1 mån - 1 år	1 mån - 1 år
Torv	År	< 1 dag	-	-

Tabellen ovan anger hur snabbt vatten infiltreras i olika jordlager.

I Rällafältets västra del finns ett stråk av värdefulla sumpskogar med flera rödlistade arter. Dessa skogar har vuxit upp genom ett läckage av uppträngande grundvatten från avlagringens fot. Inom planområdet är det viktigt att dagvattnet renas så att de inte påverkar de höga naturvärden som finns i Rällaskogen idag samt att det inte förs ut förorenat vatten i Kalmarsund. Förorenat dagvatten kan även påverka naturvärden i sumpskogen nedanför landborgskanten.

Sedan samråd har en dagvattenutredning tagits fram. Dagvattenutredningen visar att infiltration av dagvatten för 20-års regn med 1,25 klimatfaktor för bebyggelseområdet är möjligt att lösa inom planområdet. Beräkningen tar höjd för en hårdgöringsgrad på 50 % av fastigheterna. Dagvattnet från planområdet bedöms inte påverka sumpskogen, naturvärden, geologiska värden eller recipient. Den största risken för föroreningsutsläpp

till området och sumpskogen är utsläpp i samband med en stor olycka på väg 136. Trafikverket ansvarar för rening av dagvatten och avvattnings av väg 136. Trafikverket och kommunen har en dialog om potentiella åtgärder för att minimera risk och skada. Dagvattenutredningen förordnar att tillflödet in till planområdet ska kunna stängas vid händelse av en olycka med utsläpp av föroreningar. För att dessutom minska den ökade föroreningsbelastningen föreslås att vatten från väg 136 renas separat innan det infiltreras i planområdet samt att vatten från större parkeringar kan passera makadamdiken innan det infiltreras.

Vatten som behöver pumpas från den nya gång-och cykelporten inom Trafikverkets vägplan kommer att ledas efter rening till ytor för fördröjning.

Vattenskyddsområde

Öster om väg 136 ligger Rälla vattenskyddsområde. Täkten utgör en extra resurs bl.a. under sommarmånaderna. Vattentäkten omges av ett fastställt vattenskyddsområde med regler för hur till exempel oljor och bekämpningsmedel får användas. År 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 planrådets 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 planrådets östra gräns enligt SMHI, se figur 1.

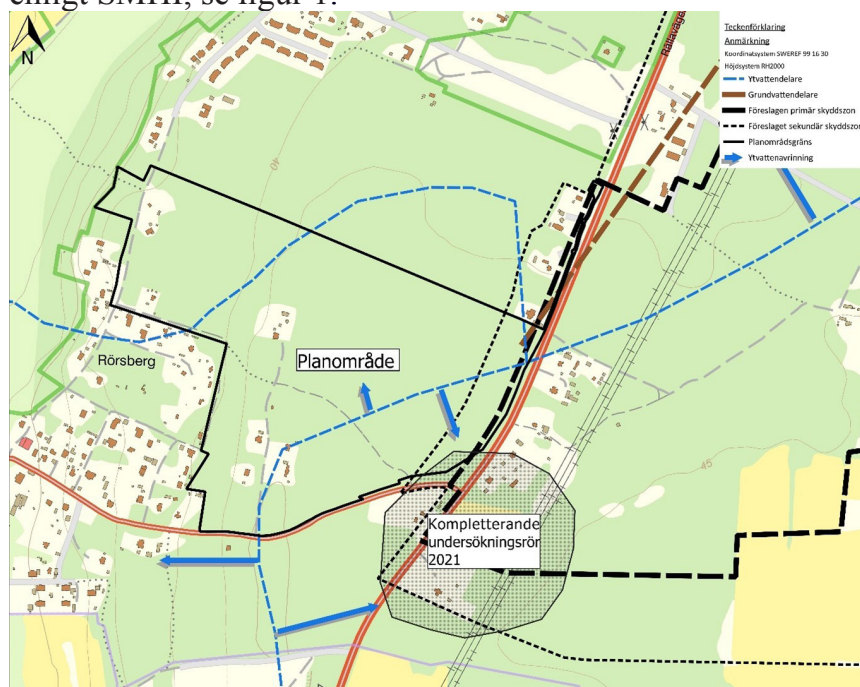


Bild 19. Föreslaget vattenskyddsområde med antagen delning av ytvatten- och grundvatten.

Mellankommunala frågor

Planbeskrivning för Stora Rör 2.1 m.fl.
Granskningshandling

En majoritet av samhället Stora Rör ligger i Borgholms kommun men det finns även en del av bebyggelsen, inklusive badplatsen, som ligger i Mörbylånga kommun. Kommunerna samarbetar inom flera olika områden, framförallt vad gäller tekniska system.

Räddningstjänsten är gemensam för hela Öland (Räddningstjänsten Öland). Nyligen anlades en ny vattenledning som sträcker sig mellan Revsudden i Kalmar kommun och Stora Rör. Vattnet är ett komplement och en direkt följd av den torka som varit under en längre tid. Ledningen förser båda Ölandskommunerna med vatten.

Vattentäkten i Rälla sträcker sig in i Mörbylånga kommun. Under sommarmånaderna använder båda kommunerna täkten som en vattenreserv.

Grundskolan i Rälla har ett svikande elevunderlag medan Glömminge skola är trångbodd med ett allt större elevantal. Det finns därmed en möjlighet till ett samarbete kommunerna emellan. Avståndet mellan Rälla och Glömminge är drygt 6km. Detaljplanen skapar förutsättningar för det sammanhängande gång- och cykelstråk mellan Borgholm och Färjestaden som är avsett att knyta ihop projektet Ölandsleden.

4. Ställningstaganden enligt plan- och bygglagen

Detaljplan

Inom planområdet är det endast Rørsberg som är detaljplanlagt. För fastigheterna anges bostäder i en våning. Byggrätten är 150 kvm.

Sammanhållen bebyggelse

Stora delar av bebyggelsen vid Rørsberg, både norr och söder om vägen, berörs av regler för ”sammanhållen bebyggelse”. Övrig bebyggelse är detaljplanlagt. Inom ”sammanhållen bebyggelse” krävs bygglov men istället för att förhålla sig till byggregler i en detaljplan, finns det enbart riktlinjer i översiktsplanen samt gällande skydd (såsom strandskydd, riksintressen m.m.) att beakta.

Översiktsplan

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Borgholms kommuns gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2002-10-21. För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Rälla, Stora Rör och Ekerum, antagen av kommunfullmäktige 2012-01-09. Föreslagen detaljplan stämmer till största delen överens med den fördjupade översiktsplanen. Området är utpekad för bostadsbebyggelse och utgör ett naturligt tillväxtområde nära befintlig kollektivtrafik med goda pendlingsmöjligheter till Kalmar. Fördjupningen anger att exploateringen ska ske med hänsyn till landskapsbilden och att krav bör ställas på byggnaders volym, utseende, material och färgsättning vid framtagande av detaljplan. Platsens topografi

möjliggör fina utblickar mot Kalmarsund och Rällaskogen, även detta ska beaktas i detaljplanen. Gång- och cykelväg kommer att anläggas väster om och längs med länsväg 136 i enlighet med fördjupningen.

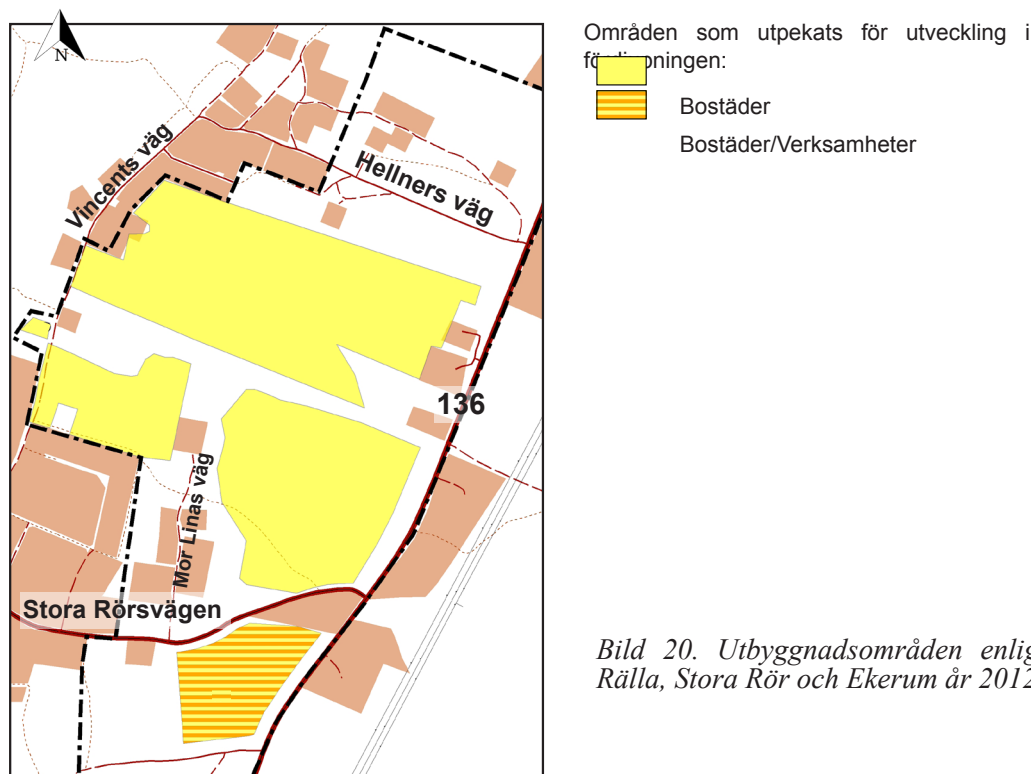


Bild 20. Utbyggnadsområden enligt FÖP för Rälla, Stora Rör och Ekerum år 2012.

Detaljplanen avviker dock från den fördjupade översiktsplanen gällande föreslagen trafiklösning. I fördjupningen beskrivs behovet av att göra korsningen vid Stora Rör mer trafiksäker och en ny korsning föreslås 100 meter norr om nuvarande. Denna lösning avvisas i och med detaljplanen och skälen för detta är att en nordlig flytt av korsningen skulle innebära för hög trafikbelastning och bullernivå för ny bebyggelse inom planområdet. Därtill hamnar en nordligare korsning inom föreslaget utökade vattenskyddsområde vilket innebär en ökad risk för vattentäkten. Beaktat ovanstående förutsättningar föreslår Trafikverket att nuvarande korsning flyttas söderut. Detta för att möjliggöra en ur trafiksäkerhetssynpunkt bättre korsning samt ändamålsenliga hållplatslägen för kollektivtrafiken. En sådan lösning innebär också att korsningspunkten flyttas längre från vattentäkten vilken är positivt ur vattenskyddssynpunkt. En flytt söderut har även stöd i den trafikutredning som Vectura tog fram i samband med den fördjupade översiktsplanen.

5. Avvägningar enligt Miljöbalken (MB)

Strandskydd

Planområdet berörs inte av något strandskydd.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Kommunen har tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning i samband med planarbetet.

Inför granskning har denna reviderats. En MKB syftar till att få en helhetssyn av den miljöpåverkan som en planerad åtgärd kan medföra. I en MKB beskrivs och bedöms vilken miljöpåverkan genomförandet av en detaljplan kan ge upphov till samt om denna påverkan är betydande. Hela miljökonsekvensbeskrivningen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

I den föreliggande MKB:n konstateras att planen inte kommer att leda till betydande miljöpåverkan.

Riksintressen

Riksintressen är mark- eller vattenområden som långsiktigt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada det värde som de utgör. Riksintressen skyddas enligt hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kapitlet i miljöbalken.

Hela Öland är av riksintresse på grund av sina samlade natur- och kulturvärden. Exploatering och andra ingrepp i miljön får inte påtagligt skada dessa helhetsvärden. Enligt 4 kapitlet 2§ skall också turismen och friluftslivets intressen särskilt beaktas. Bestämmelserna utgör inget hinder vid utveckling av befintliga tätorter eller lokalt näringsliv.

Väg 136 är riksintresse för kommunikation.

Förorenad mark

Det saknas kända potentiellt förorenade områden inom planområdet. Före detta industrier utanför planområdet ligger på ett sådant stort avstånd att de inte bedöms påverka.

Miljökvalitetsnormer 5 kap MB

Vatten

För att säkra vattenkvaliteten hos vattendrag i Sverige finns de så kallade miljökvalitetsnormerna. Genom miljökvalitetsnormerna ställs krav på ekologisk och kemisk kvalitet i sjöar, vattendrag och kustvatten s.k. vattenförekomster. Miljökvalitetsnormen beskriver det önskade tillståndet hos vattenförekomsten och för att beskriva miljöförhållanden i vattenförekomsten görs klassificering av vattendragets ekologiska och kemiska status. Den ekologiska statusen för vattenförekomster bedöms enligt en femgradig skala; hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig. Den kemiska ytvattenstatusen klassificeras som god eller uppnår ej god. För planområdet kommer naturliga hydrologiska förhållanden att bevaras så långt som möjligt. Det innebär att dagvatten kommer att fördröjas och infiltreras lokalt i sandlagren och sedan strömma ut som grundvatten i sumpskogen väster om klinten, utanför området.

<u>M n Kalmarsunds utsjövatten</u>	Status	Förvaltningscykel	Miljökvalitetsnorm Kvalitetskrav och tidpunkt
Ekologisk status	Måttlig	3 (arbetsmaterial)	God ekologisk status 2039
Tillkomst/härkomst	Naturlig	----	----
Kemisk status	Uppnår ej god	3 (arbetsmaterial)	God kemisk ytvattenstatus
Undantag – mindre stränga krav*	----	3 (arbetsmaterial)	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus

*Undantag med mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar

Tabell 1. Sammanfattning av miljökvalitetsnorm och status för berörda ytvattenrecipienten.

Rådande miljökvalitetsnorm för ytvatten är M n Kalmarsunds utsjövatten. Kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus är god kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerad difenyleter (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Det mindre stränga kravet beror på att halterna av PBDE och kvicksilver bedöms överskrida riktvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster och det bedöms som tekniskt omöjligt att sänka nivåerna till nivåer motsvarande god kemisk ytvattenstatus då de höga halterna främst beror på långväga luftburna föroreningar samt ackumulering under lång tid.

Planområdet ligger även inom ett område som omfattas av miljökvalitetsnorm för grundvatten, Rällaformationen. Den kvantitativa statusen för Rällaformationen är klassad som otillfredsställande. Detta är dock ingen platsspecifik bedömning för just Rälla utan en generell bedömning som bygger på att Kalmar Län är relativt nederbördsfattigt och att Öland generellt har mindre goda förutsättningar att bilda och lagra grundvatten.

<u>Rällaformationen</u>	Status	Förvaltningscykel för statusklassning	Miljökvalitetsnorm Kvalitetskrav
Kvantitativ status	Otillfredsställande	3 (arbetsmaterial)	God kemisk grundvattenstatus
Kemisk status	God	3 (arbetsmaterial)	God kvantitativ status
Skyddade områden			Krav enligt dricksvattenföreskrifterna

Tabell 2. Statusklassning och miljökvalitetsnorm för Rällaformationen.

För att minimera påverkan på grundvattentäkten föreslås ett lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Med hänsyn till att jordlagren i området består av genomsläpplig sand är detta möjligt. Möjligheten att använda naturliga svackor i terrängen minimerar även påverkan på de hydrologiska förhållandena och geologiska formationerna. Sumpskogen och övriga naturvärden bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. I rapporten ”Geologiska och geohydrologiska förutsättningar, Rällafältet” bekräftas att grundvattenförsörjningen till de sumpskogar som förekommer väster om rasbranten riskeras ej.

Den största risken för föroreningsutsläpp till området och sumpskogen är utsläpp i samband med någon större olycka på väg 136. Därför föreslås som försiktighetsåtgärder

att dagvatten från väg 136 hanteras i en anläggning där tillflödet in till planområdet kan stängas vid händelse av en olycka med utsläpp av föroreningar. För att minska den ökade föroreningsbelastningen föreslås också att vatten från 136 renas separat innan de infiltreras i planområdet samt att vatten från större parkeringar kan passera makadamdiken innan det infiltreras.

Sammanfattningsvis visar resultatet från dagvattenutredningen att föroreningsbelastningen från området kommer att öka i samband med exploateringen men eftersom belastningen fortsatt kommer att vara låg bedöms detta inte påverka förutsättningarna för att kunna uppnå kvalitetskraven för miljö kvalitetsnormerna för ytvatten och grundvatten.

Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att för varje beslut som får påtagliga direkta eller indirekta konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras. Om det finns mer än ett alternativ ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barns bästa.

Bedömningen av vad som är barns bästa ska baseras på bland annat beprövad erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer, men även på barns egna åsikter. Barnkonventionen innefattar även krav på barns delaktighet och inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn samt krav på att inga barn får diskrimineras på grund av text funktionshinder eller språkkunskaper. Därutöver har, enligt barnkonventionen, barn även rätt till bland annat goda förutsättningar för en optimal utveckling, en trygg och säker uppväxt, utbildning samt rätt till vila och lek.

Inom planområdet föreslås en förskola. Ytor för lekplatser har även säkerställts i planen både intill förskolan och bostadsområdet i väst. Forskning visar att den totala storleken på friytan bör helst överstiga 3000 kvm (ungefär en halv fotbollsplan), vilket planen underlättar för. Utomhuslek på rymliga och gröna gårdar ger bättre nattsömn, välbefinnande, viktkontroll och koncentrationsförmåga hos barnen.

Planen underlättar dessutom för goda och säkra färdvägar för gång och cykel till förskolan och grundskola i Rälla samt till busshållplats via gång och cykeltunnel. Möjligheten för barnen att på egen hand transportera sig säkert stämmer väl överens med det transportpolitiska funktionsmålet.

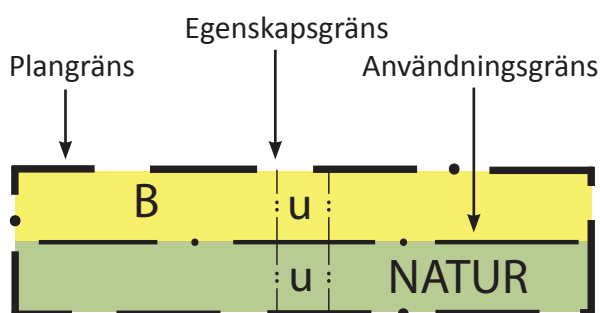
Bevarandet av naturmark i planen är en viktig del för att stimulera lek och erbjuda naturlig skugga. Uppvuxna träd eller buskar är även viktiga att bevara ur ett klimatanpassningsperspektiv. Träden ger ett värdefullt UV-skydd i form av lövskugga på förskolans utegård och lekplatser. Ytor för fördröjning av dagvatten finns också i nära anslutning till förskola och lekplatser och kan stimulera till lek när vatten finns stående. Lek har en stor och viktig betydelse för barn utveckling under hela uppväxten och skapar goda förutsättningar för ökad självkänsla. I framtagandet av detaljplanen har både barn och föräldrar haft inflytande och delat sina synpunkter och önskemål.

Planbestämmelser

Planbestämmelser på plankartan är juridiskt bindande. På hela kartan finns det linjer som är indelade i en hierarki. Dessa linjer betecknas som:

— — — — —	Plangräns
— · — — —	Användningsgräns
— · — — —	Egenskapsgräns

Plangränsen anger gränsen för planområdet. En användningsgräns markerar gränsen för markanvändningen såsom bostäder och natur. En egenskapsgräns visar gränsen för egenskapsbestämmelser såsom ledningsområden, bygg rätt eller höjd på byggnader. Egenskapsgränsen är underordnad användningsgränsen. När exempelvis en ledning (**u**) korsar olika markanvändningsområden, behöver bestämmelsen för ledningen skrivas ut på båda sidor om markanvändningen. Se bild nedan.



Planbestämmelser

Nedan följer en beskrivning av föreslagna bestämmelser på plankartan.

Friytor

Natur

Naturvärdesinventeringen visar på att det finns ett flertal områden som innehar högre naturvärden. Områden med högre naturvärden samt områden som bevaras som skogsmark för rekreation anges i detaljplanen som **NATUR**.

Geologiutredningen visar på att det finns sanddyns-formationer som till stor del utgörs av flygsand. Sådana områden planterades förr ofta med tall för att binda sanden till marken. Centralt i området finns det högre sanddyner med planterad tall. Dessa sanddyner anges i detaljplanen genom bestämmelsen **NATUR**. Enligt rapporten anges att befintliga massor erbjuder goda förutsättningar för byggnation och det bedöms ej finnas några geotekniskt sett särskilt besvärande förhållanden, bortsett från rasbranten. Det stora sammanhängande naturområdet skapar en grön korridor som underlättar för pollinatörers och djurs rörelse mellan Rosti och Ljungheden. Sanddynerna ger bra förutsättningar för boplatser för vildbin som på utvalda ställen kan blottas och planteras med ängväxter inom planområdet.

Genom bostadsområdena finns **passager** för skogens välanvända stigar. Stigarna är illustrerade med en sträckad linje på plankartan. Syftet är att underlätta gång och cykelförbindelser mellan lekplatser, busshållplats och bostadsområden samt underlätta för rekreation, hundrastning och det allmänt rörliga friluftslivet.

Lekplats

Inom naturområdet finns två områden avsedda som yta för lek. En intill skolområdet (prickmark) och en bland de förgrenade tallarna i väst. Inom dessa områden finns förutsättningar för naturlekplatser där gammal ved, befintliga träd och nedfällda träd från omkringliggande platser såsom naturreservatet kan användas för att både bidra till den biologiska mångfalden och barnens lekmiljö.

Bebyggelse

Planbestämmelsen bostäder anges med ett **B** på plankartan. Ny bebyggelse närmast väg 136 planläggs med bestämmelsen **BK** vilket innebär bestämmelser för bostäder och kontorsverksamhet. Möjlighet för etablering av skolverksamhet finns under beteckningen **S** och vård under beteckningen **V**. Eftersom användare av dessa verksamheter ofta är beroende av god kollektivtrafik har detta området placerats lättillgängligt och nära busshållplats. Målet är att planen ska bidra till en god bebyggd miljö och hög arkitektonisk kvalitet. I de västra områdena skapas de större tomterna goda förutsättningar för villor, parhus och radhus. I de östra delarna möjliggör planen bebyggelse av lägenheter och flerbostadshus med gemensamma uteplatser. För ett mer enhetligt uttryck med omkringliggande bebyggelse och naturmark, finns utformningsbestämmelser där det specificeras att det enbart får uppföras fasader av i huvudsak trä i området. Huvudbyggnader får inte placeras närmare än 6 meter från lokalgata ur trafiksäkerhetssynpunkt och områdets helhetsintryck. Inom bostadsområdena får endast 50 % av ytorna hårdgöras för att underlätta lokalt omhändertagande av dagvatten (b1).

Exploateringsgrad

Byggrätten anges med ett **e** på plankartan. För ny och befintlig bebyggelse med varierande tomtstorlekar anges byggrätten i procent av fastighetsytan. Planen vill underlätta för tätare bebyggelse genom att tillåta ihopbyggnad av huvudbyggnader till parhus, radhus och kedjehus. För bostadskvarter närmast väg 136 möjliggörs även flerbostadshus (lägenheter).

Det nya bostadskvarteret i väst tillåter bostäder (enbostadshus, par och radhus) på samtliga kvarter och enbostadshus (villor) längs Vincentsväg.

För en- och tvåbostadshus finns utöver ovanstående, byggrätter som är bygglovsbefriade: Observera att i vissa fall kan anmälan krävas, se mer information på kommunens hemsida.

Friggebod fristående 15 kvm

Skärmtak över entré/uteplats 15 kvm

Attefallstillbyggnad 15 kvm
Attefallshus fristående 30 kvm

Höjd på byggnader

För samtliga nya bostadskvarter anges en maximalnockhöjd på 9 meter vilket möjliggör två våningar. För befintlig bebyggelse längs med Vincents väg föreslås en nockhöjd på 7,5 meter. Nockhöjden markeras med en symbol på plankartan: 

Fastighetsstorlek

Minsta tomtstorlek för befintliga bostäder längs Vincentsväg är 1200 kvm. Största tomtstorlek för bostadsområdet i väst är 900 kvm och 600 kvm i öst. Syftet är att få ny bebyggelse att bidra till en bra helhet och enhetlighet med befintliga tomter och samtidigt underlätta för större täthet. För flerbostadshus anges ingen minsta fastighetsstorlek för att möjliggöra radhusbebyggelse.

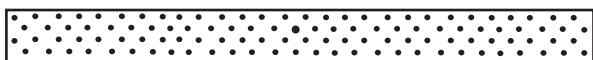
Utformning och placering

För att säkerställa att ny bebyggelse har en god helhetsverkan med befintlig och ny bebyggelse regleras utformningen av fasad och placering av byggnader. Fasader får endast uppföras i huvudsak trä och med dova kulörer. Färgsättningen ska därmed ha en svarthet på minst 20 % enligt NCS-systemet. Huvudbyggnader får inte placeras närmare än 6 meter från allmän plats, såsom gata och naturmark, och 4 meter från tomtgräns om inte huvudbyggnader byggs ihop och bildar parhus, radhus eller kedjehus.



Bild 21. Exempel på kulörer med mer än 20 % svarthet (s = svarthet, 20=%). Falurödfärg har t.ex. 50 % svarthet enligt NCS systemet (S 5040-YBDR).

Prickmark innebär att marken ej får bebyggas. För att säkerställa friyta för lek finns prickmark inom kvartersmarken avsedd för skola.



Trafik

Gata och trafik

Öland har enorma skillnader över året i trafikmängd vilket ger svåra förutsättningar för planeringen. Trafikverket har framhållit behovet av att ta bort direktutfarter vid väg 136 och arbetar i skrivande stund med en vägplan där flera utfarter stängs av och/eller förbättras. Inom detaljplanen föreslås en ny lokalgata som löper parallellt med väg 136 för att stänga av direktutfarterna för fastigheterna väster om väg 136. Denna planeras även att användas som cykelväg för en del av Ölandsleden. För att underlätta för sophantering finns en vändplats längs lokalgatan. Lokalgatan har enskilt huvudmannaskap och kommer att anslutas norrut till cykelväg anlagd av Trafikverket inom deras vägplan.

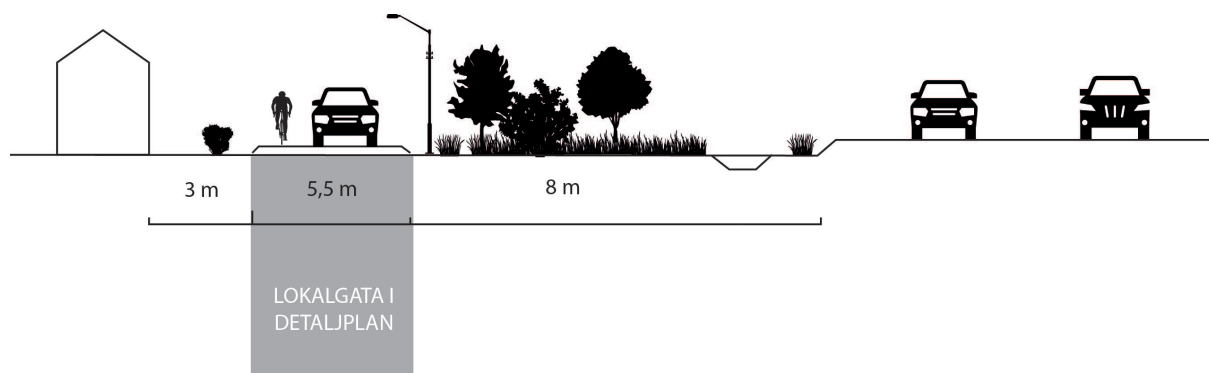


Bild 22. Principsektion för parallell gata vid väg 136 som stänger av befintliga utfarter och förbättrar framkomligheten på riksintresset för kommunikation. Lokalgatan är placerad 8 meter från vägkanten. Detta avstånd ooch bevarad vegetation fungerar som bländningsskydd. Fastighetsägare kan söka tillstånd för att uppföra bullerskydd inom området eller på egen fastighet.

Utfarten vid **Mor Linas väg** har i nuläget skymd sikt. I samband med genomförandet av vägplanen och flytt av Stora Rörskorning föreslås Mor Linas ledas om längre österut på Stora Rörsvägen oför att använda en gemensam och mer säker utfart. Vändplan förelås i den nordliga änden på gatan och dimensioneras för att kunna underlätta för fordon för avfallshantering. Gatan kommer inte att behövas breddas och det föreslås fortsättningsvis vara grusbeläggning för att behålla den lantliga karaktären.

Vincent's väg föreslås användas för framförallt cykeltrafik och för bostäder intill vägen. Ingen genomfartstrafik föreslås på vägen från de planerade bostadsområdena. Beteckninge utfartsförbud säkerställer att biltrafik från det nya bostadsområdet inte kan köra västerut till Vincent's väg. För att behålla karaktären som en lantlig skogsväg föreslås grus behållas som markbetäckning och dagens bredd på gata.

Befintliga stigar föreslås bevaras i så stor utsträckning som möjligt och är illustrerade i plankartan med en illustrationslinje.

Villkor för bygglov

Stora Rörskorning är i dagsläget en trafikfarlig punkt. I samband med Trafikverkets vägplan föreslås Stora Rörskorning att flyttas söderut för att förbättra sikten

och därmed trafiksäkerheten. Eftersom vägplanen och detaljplanen kommer med stor sannolikhet att genomföras enligt olika tidsplaner regleras detaljplanen så att enbart delar av planområdet kan genomföras innan vägplanen har antagits och genomförts. Det östra området av planområdet som omfattar störst omfattning av bebyggelse får därmed inte bebyggas innan en ny trafiksäker lösning för korsningen är genomförd.

Buller och villkor för startbesked

Längs med väg 136 nordöstra del och planområde anger plankartan bestämmelsen SKYDD vilket möjliggör anläggande av en bullervall eller ett bullerplank. För beräkningar med bullervall utmed väg 136 så visar beräkningar att befintliga bostäder inom planområdet uppfyller förordningens riktvärde på 60 dBA ekvivalent ljudnivå både för 2 m samt 5 m över mark. Tomtgräns närmast väg 136 tangerar riktvärdet 60 dBA både för 2 m samt 5 m över mark. För att kunna erhålla en bra boendemiljö med minskad bullerpåverkan är det därför nödvändigt att ett bullerskydd anordnas. I det nordöstra bostadsområdet måste bullerskydd annordnas innan byggnation. För att säkerställa goda ljudmiljöer bör minst hälften av bostadsrummen placeras med ljuddämpad sida i väst. Genomgående lägenheter skapar ännu bättre möjligheter för ljuddämpad uteplats i väst.

Parkering

Möjligheter för parkering finns inom planbestämmelsen B, K och S. För att säkerställa parkeringsyta för besökare och pendlare finns användningen P för parkering vid planerad busshållplats vid väg 136.

Teknisk försörjning

Avfall

Avfallshanteringen i området följer kommunens föreskrifter och riktlinjer för farbar väg. Vilket innebär att vägar förelås inte vara mindre än 5,5 m där körning i båda riktningar är möjligt och vändplatser är dimensionerade för hämtningsfordon (ca 20 x20 m). Gemensam sophantering bör ske vid områden med flerbostadshus.

Elförsörjning

Elförsörjning för södra delen av planområdet sker från en transformatorstation belägen utanför planområdet. Inför granskning har två st eltransformationer märkte beteckningen **E**, placerats inom planområdet i samråd med ingenjör från EON. En transformatorstation i det sydöstra området och en längs Vincentsväg i det västra området.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Borgholm Energi AB är huvudman för det allmänna nätet. Nya byggnader kopplas på det kommunala va-nätet inom planområdet. Befintlig vattenledning som sträcker sig över planområdet kommer att ersättas av en ny koppling österifrån. Det innebär att ledningsrätten upphävs för ny fastighet, mittemot Rälla Tall 6:45, när nya gator och ledningar är dragna. Ledningsrätten kvarstår på Rälla Tall 6:45 för att kunna försörja bostäder vid Mor Linas väg med vatten och avlopp. **Ledningar** som försörjer mer än en fastighet markeras med ett **u** (underjordiska ledningar) på plankartan. När det nya vattennätet är utbyggt

i öst kommer delar av ledningsrätten för befintlig fastighet att upphävas. Det finns administrativa bestämmelser på både allmän - och kvartersmark, som därmed anger att det är möjligt att bebygga området när ledningsrätten har upphävts.

Två stycken **E-områden** har även blivit utpekade för möjligheten till att anlägga en **pumpstation** på något av områdena för vatten och avlopp inom planområdet.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning samordnar räddningstjänsten och kommunen i största möjliga mån med anläggningen av VA-nätet. Kommunen och räddningstjänsten har i samband med detaljplanearbetet identifierat fyra lämpliga platser för brandposter. Alla är placerade centralt i bostadsområdena för att säkerställa att avståndet mellan byggnad och brandpost inte är längre än 150 meter.

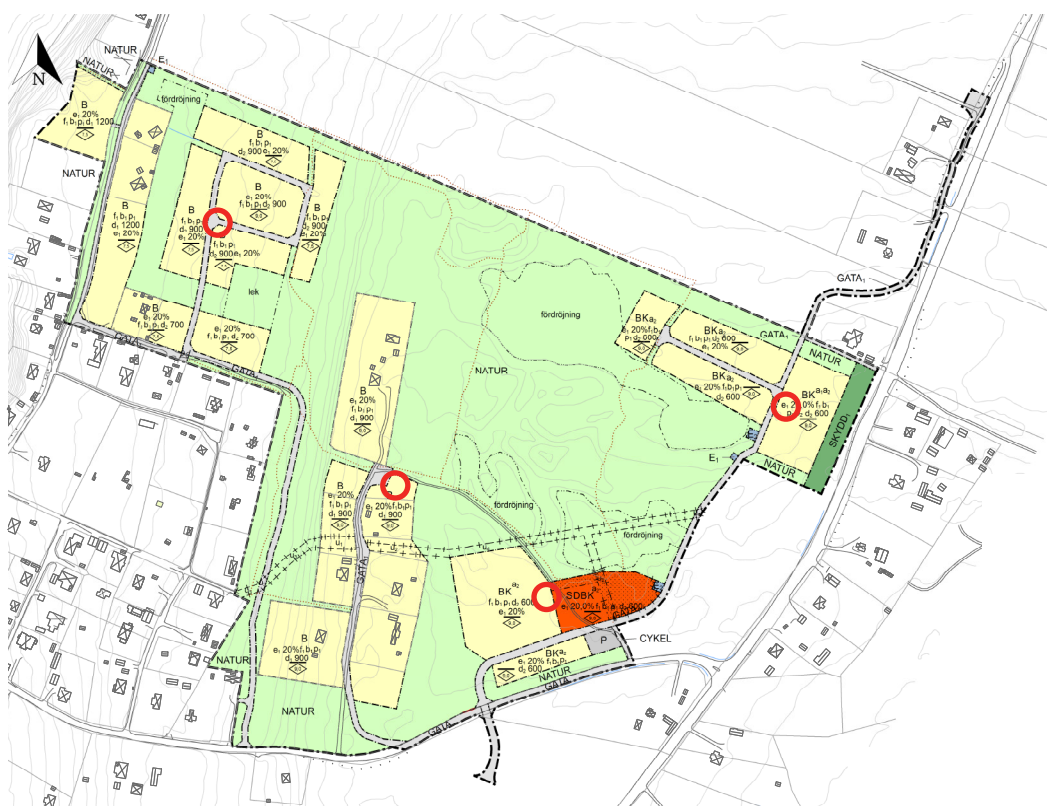


Bild 23. Förslag på placering av brandposter.

Dagvatten

Dagvatten föreslås att hanteras inom **NATUR**. Utifrån en dagvattenutredning har lågpunkter i terrängen valts ut för att kunna hantera ett dimensionerat regn på 20 år och en klimatfaktor på 1,5 (se bild). Dessa områden är märkta **Fördröjning** på plankartan. Svackdiken föreslås längs vägar i området för att leda dagvatten till dessa punkter för fördröjning. För att undvika inkapsling av vatten föreslås vägtrummor under vägar i området och diken för att leda vattnet till planerad yta för infiltration. Rening sker via infiltration i sanden och vattenkvaliteten bedöms inte kunna bidra till

försämrade vattenförhållanden i sumpskogen eller slutrecipient. I de västra delarna är infiltrationskapaciteten sämre och därför föreslås infiltrationsmagasin och diken för att undvika översvämningsproblem vid fastigheter och Vincentsväg vid höga vattenflöden. Vid höga vattenflöden sker bräddning via vägtrumma till sumpskogen. I västra delen finns ett befintligt dike vars utlopp hamnar vid en befintlig fastighet. Det befintliga diket hamnar inom naturpassage och kan användas för att leda vatten till ett infiltrationsmagasin vid höga flöden och häftiga regn.

Generellt är syftet att välja dagvattenåtgärder som innebär så lite grävning som möjligt i området för att inte påverka de geologiska formationerna och hydrologiska förhållandena.

Vatten från pendlingsparkeringen bör passera makadamdiken innan det infiltreras för att förbättra reningsprocessen.

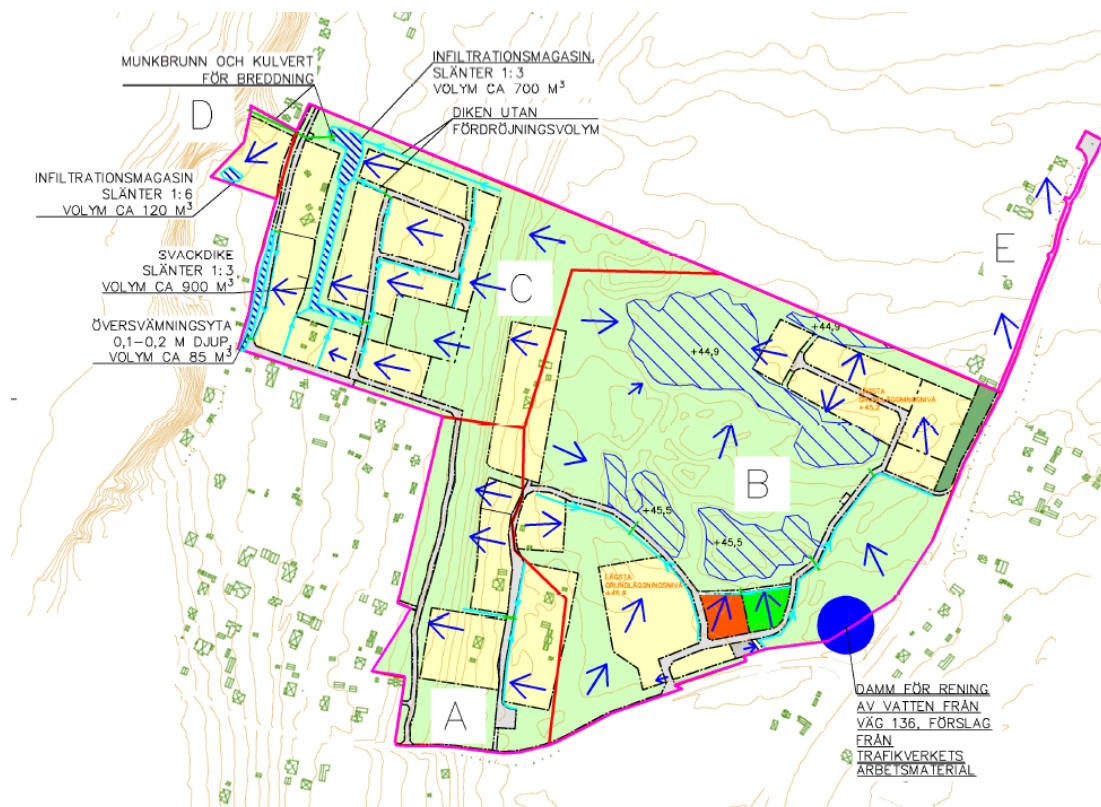


Bild 24. Förslag på avvattningsplan enligt dagvattenutredning. De mörkblå markeringarna är fördröjningssystem och de ljusblå pilarna är diken. De mörkblå pilarna illustrerar vattnets naturliga väg i landskapet.

7. Genomförandebeskrivning

Inledning

Genomförandebeskrivningen beskriver hur planen ska genomföras och vilka konsekvenser det får. Den redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan. Avsikten är att den ska godkännas av Kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen. Beskrivningen blir därigenom vägledande vid genomförandet.

Sammanfattning av detaljplanen

Syftet med planarbetet är bl.a. att detaljplanlägga mark för bostäder och förskola. Skogspartier sparas som naturmark inom området.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen Stora Rör 2.1 m.fl. handläggs med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen. Efter samrådet sammanställs och kommenteras inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse. Tillfälle att ta del av planförslaget och lämna synpunkter föreligger i samråd- och granskningsskede.

Tidplan

Tid

April 2017

Okt 2021

Dec 2021

Dec 2021

Jan 2022

2021-2022

2022-2027

2027- 2032

2032-2037

Händelse

Samråd

Granskning

Antagande

Antag. av KF

Laga kraft

Försäljning tomter etapp 1

Byggstart och utbyggnad etapp 1.

Markansvisning etapp 2.

Byggstart och utbyggnad etapp 2

Byggstart och utbyggnad etapp 3

Tidplanen kan komma att justeras under processens gång beroende på tillkommande uppgifter enligt utredningar m.m.

Genomförande

Planens genomförandetid är 15 år från den dagen den vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva

planen. Detaljplanen är dock giltig till dess att ny detaljplan uppförs och vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Borgholm kommun har ansvar för allmän platsmark på naturmark med tillhörande dagvattenåtgärder. Vidare ansvarar kommunen för gång och cykelväg för allmän trafik inom sträckan för Ölandsleden. Övriga gång och körbanor inom allmän platsmark bekostar Borgholm kommun och skötsel ansvarar en nybildad gemensamhetsanläggning för enligt fastighetsförrättning hos Lantmäterimyndigheten. Inga befintliga gemensamhetsanläggningar kommer att påverkas av detaljplanen. Kommunen bekostar bildandet av en ny gemensamhetsanläggning.

Fastighetsägare är ansvariga för omhändertagandet av platser och utbyggande inom sin fastighet, inklusive anläggning av kör- och gångvägar på kvartersmark.

E.ON är ansvariga för anläggning av ledningar för el och bredband. Skanova är ansvariga för telefoninätet.

Trafikverket ansvarar för dagvattenhantering från väg 136 och del av anslutande väg utanför planområdet.

Borgholm kommun ansvarar för plangenomförande enligt följande:

Tillväxtenheten	detaljplanearbete framtagande av grundkarta markanvisning byggherrar försäljning av mark utbyggnad av allmänna gator anordnade av naturmark och skötsel av denna
Byggheten	bygglov bygganmälan framtagande av nybyggnadskarta
BEAB	upprättande av anslutningspunkter och utbyggnad ledningar för allmänt vatten och avlopp

Huvudmannaskap

Plankartan anger både enskilt och kommunalt huvudmannaskap för planområdet. För områden med enskilt huvudmannaskap innebär det att det är samfällighetsföreningar som ansvarar för skötsel för den allmänna platsmarken. För all ny vägmark inom planområdet anges enskilt huvudmannaskap som innebär att skötselansvaret ligger på en nybildad samfällighetsförening. Enskilt huvudmannaskap motiveras av en tradition i området med övervägande fritidsbebyggelse där enskilt huvudmannaskap är regel. För det stora sammanhängande skogsområdet inom planområdet, märkt naturmark på plankartan,

anges kommunalt huvudmannaskap. Det är dessutom kommunalt huvudmannaskap på den befintliga Stora Rörsvägen och den anslutande gång- och cykelvägen. Resten av Stora Rörsvägen, utanför planområdet, kommer fortsättningsvis att ligga under Trafikverkets ansvar.

Avtal

Markansvsningsavtal

I lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar och i plan- och bygglagen definieras markanvisning som en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Markanvisningsavtalet innehåller de förutsättningar, förutom köpeskillingen, som kommunen ställer upp för att köparen ska få ta över fastigheten.

För en del områden inom planområdet kommer en markansvisningstävling att annordnas där kommunens krav på utformning och miljö kommer att specificeras utifrån detaljplanens bestämmelser. Markansvisningsavtal kommer att skrivas med vinnaren av tävlingen. Tomter i de övriga bostadsområdena kommer att gå till direkt försäljning utan markansvisningsavtal.

Avsiktsförklaring

En avsiktsförklaring är ett avtal som upprättas mellan parter för att skapa ramar för kommande förhandlingar om ett slutligt avtal. Avsiktsförklaringen förenas som regel med en mängd villkor för att parterna skall kunna dra sig ur om inte en överenskommelse nås. Det upprättas normalt när det slutliga avtalet som skall upprättas är mer ingående och innebär längre förberedande förhandlingar. Trafikverket och Borgholm kommun har skrivit en avsiktsförklaring gällande sträckan Stora Rörskorsningen till Borgholm. Avsiktsförklaringen uttrycker kommunens och Trafikverkets gemensamma intentioner att för de delar som rör detaljplanen:

1. stänga av utfarter mot väg 136
2. säkra en allmänt tillgängligt gång och cykelväg inom sträckan för Ölandsleden på väster sida om väg 136.
3. utföra åtgärder för att öka trafiksäkerheten vid utfarterna mot väg 136 för Stora Rör och vid behov Hellners väg.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m

Föreslagna nya bostadstomter bildas genom avstyckning. Antalet fastigheter som får avstyckas regleras genom minsta fastighetsstorlek i detaljplanen. Tekniska anläggningar såsom transformatorstationer och pumpstation förläggs på kommunens egen fastighet. Där fastighetsbildningen innebär att marken kommer att styckas i flera fastigheter skall mark avsättas för gemensamhetsanläggningar såsom parkering och avfallshantering.

Vid passager med natur skall marken upplåtas för allmän gång och cykeltrafik. Befintliga

gemensamhetsanläggningar påverkas inte av detaljplanen. Kommunen bekostar bildandet av ny gemensamhetsanläggning för skötsel av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Förrättning sker hos Lantmäterimyndigheten.

Planområdet avgränsning sedan samråd innebär att det i största hand är kommunal mark som planläggs som gör att kommunen bedömer att en fastighetsrättslig utredning inte är nödvändig utöver den fastighetsbeteckning som utförts. Dessutom föreslås inga förändringar för befintliga fastigheter som innebär sämre villkor. Konsekvenser och ersättning för berörda fastighetsägare presenteras i en fastighetskonsekvenskarta.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Genom att möjliggöra byggande av bostäder, förskola, kontor samt utbyggnad av gatunät och säkerställa naturmark ökar markens värde både ekonomiskt men även rekreationellt för kommunens invånare. Nya invånare skapar bättre underlag för service och skola. Investeringar i omkringliggande område i samband med exploatering gynnar även dagens boende i området.

Borgholm kommun kommer att bekosta följande:

- anläggning av allmän platsmark
- fastighetsbildning
- dagvattenhantering på allmän platsmark.
- Infrastrukturförbättringar i övriga Stora Rör för att förbereda inför ett ökat invånarantal.

Exploatörens kostnader utöver kostnader för byggnader:

- gator och platsmark inom berörd fastighet
- dagvattenhantering inom fastighet
- ledning- dragning/ombyggnad inom fastigheten.

Kommunen bekostar utbyggnad av allmän platsmark samt väganslutningar till planområdet. BEAB bekostar utbyggnad av va-nätet inom planområdet.

Elanslutningar m.m. tas ut enligt nätoperatörs gällande taxa.

Planavgift

Borgholms kommun bekostar framtagandet av denna detaljplan. Det innebär att planavgift ska tas ut vid bygglovgivning.

Inlösen och ersättningar

Det kommer att behövas inlösen av mark från följande fastigheter

(se fastighetskonsekvenskarta):

1. Rälla tall 6:30, Rälla tall 5:8, Rälla tall 5:5, Rälla tall 11:2, Rälla tall 11:3, Rälla tall 11:5 och Rälla tall 9:20 (kommunal mark).

En del av befintlig väg går inom befintliga fastigheter och inlöses av kommunen för cykelväg.

2. Rälla 1:7

Naturmark för passage till sumpskogen inlöses av kommunen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Följande utredningar har gjorts sedan beslut om planuppdrag:

1. Bullerutredning
2. Dagvattenutredning
3. PM. Trafikutredning
4. Utredning Geologiska och geohydrologiska förutsättningar
5. Naturvärdesinventering

Området kommer att anslutas till det kommunala VA nätet. Enstaka enskilda avlopp i det omkringliggande området kommer att anslutas till det kommunala VA nätet i samband med utbyggnaden. Vatten och avlopp för planerade bostäder planeras på ett sätt som innebär så lite grävning och schaktning i området som möjligt. För att undvika djup schaktning i området planeras yta för pumpstation inom planområdet. Vatten och avlopp planeras att samordnas västerut med cykelväg längs delar av Stora Rörsvägen.

Naturliga lågpunktsområden inom planområdet kommer att användas för naturlig fördröjning av dagvatten. För att inte påverka den geologiska formationen, ska så lite schaktning som möjligt ske i området. Projektering av vägar bör ske så att dagvatten kan ledas ut i naturområdet via naturpassager i bostadsområden. Trafikverket ansvarar för anläggning och skötsel av dagvattendamm vid väg 136.

Brandvattenförsörjning skall räddningstjänsten och kommunen samordna i största möjliga mån med BEABs intressen i relation till anläggningen av VA-nätet. Kommunen och räddningstjänsten har i samband med detaljplanearbetet identifierat fyra lämpliga platser för brandposter. Alla är placerade centralt i bostadsområdena för att säkerställa

att avståndet mellan byggnad och brandpost inte är längre än 150 meter. En del av brandposterna kan samordas med BEAB men där detta inte är möjligt bekostar kommunen anläggningen av brandposter inom genomförandet av detaljplanen. Kommunen kan dock inte garantera att flöde och tryck enligt gällande VA normer kan följas med tanke på avståndet till närmaste vattenverk och BEAB's dimension på rör.

Parkeringsnormen för Borgholm kommun ska tillämpas. Parkering löses på anlagda parkeringsytor på kvartersmark. Cykelparkering beräknas som en cykelplats och ska anordnas på kvartersmark.

Gång och cykelvägar kommer att till största del att bestå av material som påminner om grus för att bibehålla och överensstämja med områdets karaktär och befintliga vägar.

Cykelväg längs väg 965 bör samordnas med grävning av vatten och avlopp längs lokalgator och Stora Rörsvägen. Cykelväg kan genomföras inom Naturmark och på befintliga Stora Rörsvägen när vägplanen har genomförts.

9. Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

I enlighet med planförslaget kommer Stora Rör 2:1 att bebyggas med ca 85 nya tomter och förskola.

En stor del av marken kommer att exploateras för bostadsändamål men även naturmark kommer att säkerställas för rekreation, lek och pollinatörer. Planområdet kommer att påverka riksintresset för friluftsliv som täcker hela Öland. Tillgängligheten för allmänheten kommer dock att förbättras till det attraktiva skogsområdet och service i Rälla och Stora Rör hamn, tack vare anläggningen av allmän cykelväg och stigsystem.

Riksintresse för kommunikation

Detaljplanen påverkar riksintresse för kommunikation genom väg 136. Tillsammans med vägplanen innebär detaljplaneförslaget en förbättrad trafiksäkerhet och framkomlighet på väg 136 och lokalgator i området. Planen har anpassats utefter de åtgärder som Trafikverket planerar att genomföra på väg 136 och väg 965 samt vad gäller anslutningar av gång- och cykelvägar. Ett antal direktutfarter längs väg 136 kan i samband med detaljplanen stängas av och ledas via ny säker korsning i söder. Föreslagen parallell gata längs väg 136 anläggs på ett säkerhetsavstånd på 8 meter enligt kraven från VGU. Risker för bländning minimeras genom att fortsättningsvis behålla befintlig växtlighet och träd mellan vägarna. Fastighetsägare kan även söka tillstånd för anläggande av bullerplank.

Hälsa

Buller är den miljöpåverkan som drabbar flest människor generellt sett, och det kan ge upphov till sömnstörningar, koncentrationssvårigheter och fysiologiska stressreaktioner.

Bullerskyddsåtgärderna i det nordöstra området innebär mindre risk för negativ påverkan av buller i natur och bostadsområden inom planområdet. Detaljplanen bidrar inte till att bullernivåer ökar för befintliga fastigheter. Därav kommer inga bulleråtgärder föreslås för befintlig bebyggelse. Det är dock möjligt att söka tillstånd hos Trafikverket och Länsstyrelsen för bullerskydd mellan väg 136 och egen fastighet. Bullerskydd öster om fastigheten 5:9 genomförs eventuellt i samband med vägplanen, om Trafikverkets utredningar visar att åtgärder på sträckan kräver det.

Friluftsliv och rekreation

Planens genomförande bedöms påverka riksintressen för friluftsliv, rörligt friluftsliv och kustzonen. Det största och mer välbesökta friluftsområdet i Rällaskogen (norr om planområdet) berörs ej av denna exploatering. Stora delar av skogen har nyligen blivit naturreservat. Skogen på fastigheterna Stora Rör 2:1, Rälla Tall 5:8, 5:7 samt Rälla Tall 9:20 består av yngre planterad tallskog och fastigheten bedrivs som skogsbruk. Det är enbart skogen på Stora Rör 2:1 som föreslås exploateras och detta på ett varsamt sätt som bevarar en mer sammanhängande del av skogen. Skogen anses inte vara skyddsvärt ur naturvårdssynpunkt. Friluftslivets intressen bedöms finnas kvar i närområdet och förstärkas tack vare förbättrade cykelvägar till och från det nybildade naturreservatet och övriga friluftsområden.

Miljökonsekvenser

Det svenska miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål och ett tjugotal etappmål. I miljökonsekvensbeskrivningen beskrivs hur miljömålen, bland annat god bebyggd miljö, bedöms påverkas i samband med planerad utbyggnad av området.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen innebär förslaget inte betydande miljöpåverkan och förslaget bedöms som förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Vatten

Baserat på aktuellt underlag finns risk för påverkan på vattentäkten från framförallt väg 136, men också tillkommande exploatering. Särskild hänsyn krävs vid anläggande och hantering av uppkommet dagvatten från Trafikverkets planerade GC-port vid befintlig infart till Stora Rör. Riskerna avses regleras och hanteras via upprättande av vattenskyddsområde och skyddsföreskrifter.

Sumpskogen och övriga naturvärden bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. I rapporten ”Geologiska och geohydrologiska förutsättningar, Rällafältet” bekräftas att grundvattenförsörjningen till de sumpskogar som förekommer väster om rasbranten riskeras ej.

Den största risken för föroreningsutsläpp till området och sumpskogen är utsläpp i samband med en stor olycka på väg 136. Dagvattenutredningen föreslår som försiktighetsåtgärder att dagvatten från väg 136 hanteras i en anläggning där tillflödet in till planområdet kan stängas vid händelse av en olycka med utsläpp av föroreningar. För att minska den ökade föroreningsbelastningen föreslås också att vatten från 136 renas

separat innan de infiltreras i planområdet samt att vatten från större parkeringar kan passera makadamdiken innan det infiltreras. Trafikverket ansvarar för anläggande och skötsel av dagvattendamm och avvattnings av GC port vid väg 136. Det är enbart renat dagvatten som får ledas in till naturmark som sköts av kommunen.

Sammanfattningsvis visar resultatet från dagvattenutredningen att föroreningsbelastningen från området kommer att öka i samband med exploateringen men eftersom belastningen fortsatt kommer att vara låg bedöms detta inte påverka förutsättningarna för att kunna uppnå kvalitetskraven för miljökvalitetsnormerna för ytvatten och grundvatten.



Bild 25. Nybildade fastigheter och förslag inlösen av mark.

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen innebär för fastigheter inom planområdet en garanterad byggrätt och fastighetsindelning enligt detaljplanens bestämmelser. På K betecknat område är det dessutom tillåtet att bedriva verksamhet. Kommunen har valt att inte låta befintliga stamfastigheter omfattas av kravet på planavgift vid utbyggnad.

Fastigheter längs Mor Linas väg (Rälla tall 6:30, 6:26, 6:27, 6:45 mfl)

Utfarten vid **Mor Linas väg** har i nuläget skymd sikt. I samband med genomförandet av vägplanen och flytt av Stora Rörskorsning föreslås Mor Linas ledas om längre österut på Stora Rörsvägen oför att använda en gemensam och mer säker utfart. Vändplan förelås i den nordliga änden på gatan och dimensioneras för att kunna underlätta för fordon för

avfallshantering. Gatan kommer inte att behövas breddas och det föreslås fortsättningsvis vara grusbeläggning på gatan för att behålla den lantliga karaktären.

Fastighetsägarna kommer att ingå i den nya gemensamhetsanläggningen som bildas i samband med detaljplanen.

Fastigheten mittemot Rälla Tall 6:45 innefattas idag av ledningsrätt för vatten. I samband med utbyggnad av östra området kommer denna ledningsrätt att upphävas och möjligheter för uppföring av byggnad blir möjlig om fastigheter norr eller söder om köper denna.

Fastigheter längs väg 136 (Rälla tall 5:9, 5:5 mfl)

Utfarterna direkt mot väg 136 har Trafikverket bedömt som trafikfarliga och dessa kommer därmed att stängas av. Utfarterna för alla fastigheterna kommer istället att samlas och omledas söderut genom planområdet via ny lokalgata med kommunalt huvudmannaskap. Delar av lokalgatan kommer enbart vara tillgänglig för dessa fastighetsägare och inte för allmän biltrafik utan enbart allmän cykeltrafik. Åtgärden bedöms inte bidra med ökat buller varav bulleråtgärder inte anses nödvändiga. Däremot finns det möjligheter att Trafikverket inkluderar bulleråtgärder för den sydligaste fastigheten 5:9 i vägplanen, om deras utredningar visar att de nya åtgärderna på väg 136 påverkar fastigheten. Tillståndsansökan för bullerskydd sker fortsättningsvis via Trafikverket och Länsstyrelsen för fastigheterna längs vägen.

För att säkerställa anslutning till ny lokalgata för fastighet 5:9 anlägger kommunen en gata söder om fastigheten som ansluter till den östra sidan av fastigheten där befintligt garage finns. Vägförening ansvarar för skötsel.

Fastigheter längs Vincents väg (Rälla tall 6:40, 6:44, 6:47 mfl)

Fastigheterna ingår för närvarande i vägföreningen för Vincentsväg vilket kommer att förbli oförändrat. Åtgärder kommer att ske för att lösa problem med stående vatten vid fastigheten 6:40 som i nuläget återkommer säsongvis.

En del av Rälla 1:7 kommer att behöva inlöses för att säkerställa passage till sumpskogen från Vincentsväg. Fastighetsägaren kommer att behöva söka dispens hos länsstyrelsen för att angöra infarten genom biotopskyddad stenmur.

Fastigheter längs Stora Rörsvägen (6:29)

Utfarten för fastigheten 6:29 kommer att ledas om till en ny säker och gemensam utfart öster om befintlig utfart.

Medverkande tjänstemän

Tillväxtenheten

Victoria Bengtsson
Planarkitekt

Lisa Wändesjö
Planarkitekt

Magnus Karlsson
Miljöstrateg

Magnus Juhlin
F.d Plan- och byggchef

Anders Magnusson
Tillväxtchef

Åsa Bejemar
Plansamordnare

Alexander Sundstedt
Mark- och exploateringsstrateg

Julia Hallstensson
Mark- och exploateringsstrateg

10. Revidering

Sedan samråd har följande reviderats:

1. Planbeskrivningen

1. syftet har uppdaterats.
2. har kompletterats med information om den historiska utvecklingen inom planområdet.
3. beskriver förutsättningar för grund och ytvatten samt väg 136 vattendelande roll.
4. har kompletterats med information om brandförsörjningsposter.
5. beskriver detaljplanens relation till förslaget i den fördjupade översiktsplanen.
6. beskriver planerad utformning på ny bebyggelse för att säkerställa goda bebyggelsemiljöer.
7. beskriver föreslagen dagvattenlösning.
8. innehåller information om nybildat naturreservat intill planområdet.
9. beskriver Trafikverkets vägplaner i Rälla och Stora rörs korsning samt andra trafikförutsättningar.
10. beskriver hur miljö kvalitetsnormer för vatten uppfylls.
11. beskriver hur riktvärden för buller uppnås.
12. beskriver planförslaget ur ett barnperspektiv.

2. Genomförandebeskrivning

1. har blivit mer omfattande och innehåller information om konsekvenser för enskilda fastigheter.
2. huvudmannaskap har förtydligats.
3. tidplan har uppdaterats.
4. utformningen på vincent's väg och planerade vägar beskrivs.
5. har kompletterats med information om brandförsörjningsposter.
6. innehåller information om ansvarsfördelning och finansiering.

2. MKB

1. området har avgränsats enligt nytt planområde.
2. beskriver hur ny bebyggelse påverkar miljö kvalitetsnormer för vatten
3. beskriver förutsättningar för grund och ytvatten samt väg 136 vattendelande roll.
4. beskriver hur föroreningar i omkringliggande område påverkar planområdet.

3. Plankartan

1. plangränsen revideras i sydväst och innefattar ej fastigheter i Rørsberg och fastigheter omfattas inte längre av prickmark.
2. plangränsen revideras i norr och omfattar inte längre privata skiften och ljungheden eller området vid trappan.
2. har fått utformningsbestämmelser.
3. säkerställer mer naturmark och passager.
4. underlättar för byggnation av parhus, radhus och kedjehus.
5. möjliggör område för förskoleverksamhet och vård.
6. säkerställer och villkorar byggande för bullerfria boendemiljöer.

7. säkerställer cykelförbindelse mellan Rälla och Stora Rör.
8. underlättar för pendlings- och besöksparkering.
9. är anpassad till Trafikverkets vägplan längs väg 136 och säkerställer ny anslutningsväg.
10. transformatorstationer har blivit projekterade i området i samråd med EON.
11. planbestämmelsen D för vård tagits bort längs Vincents väg och därmed möjligeten för ett hospice där.
12. säkerställer ytor för lokalt omhändertagande av dagvatten.
13. Vincents väg belastas ej med mer trafik och en lokalgata leds istället sydost mot Stora Rörsvägen.
14. Utfart till Mor Linas stängs inte längre av med vändplats utan leds om för att fortsättningsvis kunna köra söderut.
15. Villkor för byggnation har införts i det östra området för att invänta genomförandet av en ny säker korsning via Trafikverkets vägplan.
16. Lokalgatan väster om fastigheterna i planens nordligaste läge, har i huvudsak planerats öster om fastigheterna och ansluter söderut till nya säker korsning vid väg 136. Omnämnda fastigheter och bullerskydd inkluderas inte längre i plankartan.

11. Bilagor

Fastighetskonsekvenskarta

Miljökonsekvensbeskrivning