



§ 178

Dnr S 2014-000043 BN

BN 2014/43 STORA RÖR 2:1 Detaljplan Ny Detaljplan för bostadsändamål samt förskola(Östra Stora Rör)

Beslut

att godkänna detaljplanen med tillhörande handlingar för granskning.

Ärendebeskrivning

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.

Området är inte detaljplanelagt och planläggs främst för bostadsändamål samt förskola. Ett större sammanhängande skogsparti säkerställs som naturmark i planen. Syftet är att öka underlag för service, skola och handel i Rälla och Stora Rör och förbättra cykelförbindelsen däremellan.

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan har upprättats där bedömningen är att detaljplanens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan. Planförslaget har inte direkt stöd i översiktsplanen från år 2002 men däremot i den fördjupade översiktsplanen för Rälla, Stora rör och Ekerum från år 2011.

Detaljplanen har varit ute på samråd 2017-04-06 - 2017-06-30 och handläggs med ett utökat förfarande.

Ändringar inför granskning:

Samtliga synpunkter redovisas i samrådsredogörelsen. Följande ändringar föreslås inför granskning:

* 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 avvattnings samtidigt som vatten renas och fördröjs, flödesriktningar för yt- och grundvatten).



- * 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.
- * 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.
- * PM. Trafikutredning har tagits fram.
- * Plangränsen revideras i söder och innefattar ej fastigheter i Rörsberg och innebär därmed ingen prickmark för dessa fastigheter.
- * 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 vid Vincentsväg 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 Stora Rörsvägen.
- * Mor Linas väg behåller nuvarande karaktär med grusbeläggning och leds om söderut till en säkrare anslutning.
- * Ny bebyggelse närmast befintlig fritidsbebyggelse och Vincents väg, föreslås att ha en maximalnockhöjd på 7,5 m.
- * Det befintliga stigsystemet har illustrerats och anpassats efter.
- * En cykelväg längs väg 136 föreslås genom planområdet och längs väg 965 för att skapa bättre förbindelse mellan Stora Rör, Rälla och busshållplats.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse granskning, 2021-09-03
Planbeskrivning och genomförandebeskrivning, 2021-09-03
Plankarta, 2021-09-02
Samrådsredogörelse, 2021-09-03
Fastighetskonsekvenskarta, 2021-09-03
Bullerutredning, 2021-06-08
Komplettering Dagvattenutredning, 2021-05-28
Dagvattenutredning, 2020-03-30
Trafikutredning, 2021-04-01
Fastighetsförteckning, 2020-11-16
Grundkarta, 2020-12-09
Miljökonsekvensbeskrivning, 2021-09-03

Bedömning

Detaljplanen är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Rälla, Stora rör och Ekerum från år 2011.

Det finns ett behov av bostäder för att skapa ett tillräckligt underlag för skola och service i Rälla. Eftersom planområdet är beläget på pendlingsavstånd från arbetsorterna Kalmar och Borgholm är förutsättningarna goda för bostadsutveckling.

Ambitionen med planen är få fler barnfamiljer att bosätta sig i området, vilket stämmer överens med Borgholms kommun intentioner. Om denna målgrupp nås enligt plan finns det förutsättningar att bygga fler avdelningar för förskola i området.

Detaljplanen bidrar till en säkrare cykelförbindelse mellan Stora Rör, Rälla och om-
kringliggande orter och att naturmark säkerställs.

Lagstöd

PBL 4 kap, PBL 5 kap.



Dagens sammanträde

Ordförande tackar för mycket bra och fördjupad redogörelse av ärendet.

Yrkande

Tomas Zander (C) yrkar bifall till att godkänna detaljplanen med tillhörande handlingar för granskning.

Ordförande finner att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden
