

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE FÖR STORA RÖR 2:1 M.FL. ÖSTRA STORA RÖR

Upprättad 2023-08-23

## Datum

Beslut om planuppdrag:	2015-01-28
Beslut om samråd:	2017-03-30 §71
Samrådstid:	2017-04-06 - 2017-06-30
Beslut om granskning MBN:	2021-09-23 §223
Granskningstid:	2021-10-01 - 2021-10-25

## Redogörelse för processen

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

Annons om granskning infördes i lokaltidningarna Barometern 2021-09-29 och Ölandsbladet 2021-09-30. Granskningshandlingar sändes till sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning. Planförslaget remitterades och sändes för kännedom till myndigheter m.fl. enligt sändlista.

Inkomna yttranden under granskningstiden presenteras i detta utlåtande. Kommunen har valt att sammanställa yttranden inkomna från privatpersoner till ett samlat yttrande och svar.

Anledningen till det är att skapa en tydlighet i den mycket stora mängd inkomna synpunkter och kommunens bemötande av dessa. Yttranden i sin helhet kan begäras ut från kommunen. Kommunen har kommenterat inkomna synpunkter och tagit ställning till ändringar. Detta granskningsutlåtande skickas ut till samtliga personer, myndigheter m.fl. som har inkommit med yttranden under granskningstiden.

<b>Inkomna yttranden</b>	<b>Sida</b>
<b>Sammanfattning</b>	3
<b>Revideringar inför granskning II</b>	4
<b>Myndigheter och remissinstanser</b>	
1. Länsstyrelsen i Kalmar Län	6
2. Lantmäteriet i Kalmar län	17
3. Trafikverket i Kalmar län	18
4. Räddningstjänsten Öland	26
5. E.ON.	26
6. Skanova	27
<b>Föreningar, företag och politiker</b>	
7. Rällaskogens vänner	28
8. Stora Rörs intresseförening	48
9. Öfra Stora Rörs intresseförening	50
10. Mormors café	53
11. Ölandspartiet	54
<b>Grannar/närboende - Sammanfattning</b>	
Fråga 1-39.	56

## Sammanfattning

Trafikverket hänvisar till sitt tidigare samrådsyttrande och vill att kommunen avvaktar vägplanens fastställelse innan man gör en ny granskning av detaljplanen. De har även en del synpunkter på detaljer i detaljplanens utformning och planbeskrivningens innehåll och ser gärna ett samverkansavtal med tydlig ansvarsfördelning innan antagande av detaljplanen.

Lantmäteriet saknar en fastighetsrättslig utredning och en del innehåll i grundkartan.

Förutom att Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets och Lantmäteriets yttrande, begär de även en bättre beskrivning av bullervallens utformning. Man vill att man specificerar bullervallens längd och material samt att bulleråtgärder bör även finnas längs Stora Rörsvägen. Länsstyrelsen menar även att det inte är möjligt att ta ställning hur detaljplanen påverkar miljökvalitetsnormerna för vatten och sumpskogen förrän vägplanen har fastställts. Samordning mellan Trafikverket, BEAB och kommunen måste ske och tydligare ansvar fördelas när det gäller anläggningen av dagvattenåtgärder i området som berörs av gång- och cykeltunnel och andra åtgärder i området.

Många av de privata fastighetsägarna och föreningarna menar att man inte är emot bebyggelse av området men söker långsiktighet i planerna och bättre framförhållning för påverkan i omkringliggande områden. Det efterfrågas även bättre beskrivning av planens konsekvenser, både inom och utanför planområdet. Eftersom det har skett så pass stora förändringar av detaljplanen, hade man dessutom hellre sett att detaljplanen hade varit tillgänglig via ett samråd istället för granskning. På så sätt skulle det vara möjligt att påverka utformningen i större grad och medborgardialogen hade blivit bättre. En del undrar även hur stor sannolikheten är att man kommer att köra norrut för att lämna barn på skolan i Rälla om man ska vidare till arbete i Kalmar.

Många privatpersoner har synpunkter som berör detaljplanens trafiklösning. De tycker att det är bra att Vincents väg inte föreslås belastas av mer trafik. Däremot finns det framförallt många synpunkter om placeringen av den nya gatan som ansluter mot Stora Rörsvägen i väster. Man skulle gärna vilja se en annan sträckning och om det inte skulle vara möjligt, en mer detaljerad beskrivning av gatan samt att den kröks för att bidra till sänkt hastighet. Fastighetsägarna längs väg 136 skulle hellre vilja att cykelvägen skulle löpa längs väg 136 och inte svänga in väster om den sydligaste fastigheten. Många saknar även bättre beskrivning av den tänkta utformningen av bebyggelsen i området samt tomtstorlekar, det är i nuläget svårt att uppskatta antalet nya tomter. En del menar att detaljplanen medger alldeles för små tomter och tätbebyggd bebyggelse. Om inte ett gestaltungsprogram är möjligt vill man veta mer hur markansyningsavtal och tävlingar ämnar styra utformningen och dess innehåll. En del anger att man hellre ser att kommunen säljer färdigstyckade tomter än att området säljs till en stor exploatör som inte tar hänsyn till områdets kvaliteter. Man skulle dessutom hellre se mer bebyggelse i de östra delarna än i de västra.

# REVIDERINGAR INFÖR GRANSKNING II

**Planförslaget har sedan föregående granskning reviderats enligt följande:**

## **Plankarta:**

- Planområdesgränsen har justerat så att fastigheten Rälla 1:74 ingår i planområdet.
- Planområdesgränsen har justerats i söder för att ge utrymme för åtgärder nödvändiga för att genomföra vägplanen.
- Placering av allmän platsmark GATA<sub>1</sub> har justerats. Inga utfarter på väg 965 föreslås, Vägområdet har utökats för att ge större möjligheter att justera vägdragningen för att bevara till exempel skyddsvärda träd.
- Parallellgatan med väg 136 har flyttats österut och ansluter söderut till ny säker korsning vid väg 136.
- Kvartersmarkens utbredning har justerats för att anpassas till nya förslagna vägdragningar, för att klara gällande riktvärde för buller och för att undvika påverkan på skyddsvärda träd.
- Kvartersmark för P Parkering som avses anläggas för pendlare med kollektivtrafiken och besökare till skogen placeras närmare hållplatsläget.
- Utrymme för tekniska anläggningar har justerats och utökats för att ge större möjlighet att placera tillkommande byggnader med varsamhet.
- Planbestämmelse som reglerar D vårdändamål har förtydligats till D<sub>1</sub> Vårdboende.
- Planbestämmelse som reglerar bullervall utgår.
- Planbestämmelse angående villkorat lov kopplat till trafikverkets vägplan utgår.
- Planbestämmelse som reglerar största fastighetsstorlek utgår.
- Planbestämmelse om fasadmateriell och kulör utgår för befintlig bebyggelse utmed Mor Linas väg.
- Planbestämmelser som reglerar omfattning, placering och fastighet har reviderats.
- Planbestämmelse som reglerar att schaktning, byggnation eller uppläggning av massor får ej ske inom ett avstånd av 15 gånger stamdiametern från de träd som är skyddsvärda införts på kvartersmarken som medger SBKD<sub>1</sub>.
- Planbestämmelse som säkrar område där bländningsskydd ska uppföras och bullerskydd kan uppföras har införts.
- Planbestämmelse om utfartsförbud har införts dels för att undvika biltrafik över område reglerat för bländningsskydd, dels för att styra hur bebyggelsen och utfarter ska anordnas på kvartersmark som gränsar till område för GATA<sub>1</sub> på mer än en sida.
- Planbestämmelse som reglerar att marklov krävs för att fälla eller kraftigt beskära träd med en stamdiameter över 40 cm införts.
- Grundkartan har uppdaterats och fastighetsbeteckningar och vägnamn anges.

### **Planbeskrivning och genomförandebeskrivning:**

- Syftet med detaljplanen har omformulerats.
- Planbeskrivningen har uppdaterats för att beskriva den reviderade plankartan.
- Strukturen på dokumentet har till viss del omarbetats för att öka läsbarheten.
- Hur riksintresset väg 136 påverkas av detaljplanen och hur detaljplanen samordnas med vägplanen förtydligas.
- Bättre samordning har skett med trafikverkets vägplan och ansvarsfördelningen gällande dagvattenhanteringen har förtydligats.
- En trafikutredning med trafikkonsekvensanalys har tagits fram för planområdet och omkringliggande område. Planbeskrivningen förtydligar hur planförslaget trafikstring och trafikflöden.
- Huvudmannskapet har förtydligats
- Benämningen tomt har ersatts med fastighet i planhandlingarna.
- Vem som bär ansvar och bekostar flytt av ledningar förtydligas.
- Fastighetsrättsliga konsekvenser redovisas tydligare.
- Konsekvenser av planens genomförande redovisas.
- Avsiktsförklaringen mellan Trafikverket och kommunen har ersatts av ett samverkansavtal.
- Tidplanen har justerats.
- Det tidigare kravet på planavgift i vissa fall har konstaterats otydligt och är nu borttaget. Finansiering av planarbetet sker istället genom tomtförsäljning och avtal.
- Felaktigheter som påpekats i granskningsutlåtande har korrigerats.

### **Utredningar**

- Naturvärdesinventeringen har kompletterats med en fågelinventering.
- Dagvattenutredningen har kompletterats och visar att sumpskogen och det nybildade naturreservatet inte kommer att påverkas negativt av expoatering inom planområdet. Bestämmelser är formulerade för att se till att så mycket vatten som möjligt infiltreras lokalt och tillförs grundvattentäkten. Detta har förtydligats i planbeskrivningen
- En geoteknisk utredning har utförts.
- MKB:n har kompletterats med information om fåglar, dagvatten och geoteknisk utredning och uppdaterats för att beskriva det förändrade planförslaget.

# MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER

## 1. LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Med anledning av att frågor om trafik, buller, förorenad mark, riksintressen och dagvatten samt MKN för vatten inte har hanterats på ett tillräckligt sätt kan planläggningen inte anses vara lämplig i nuläget. Det är även viktigt för planens genomförbarhet att kommunen beaktar Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning och rådgivande synpunkter. Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till:

- Hälsa och Säkerhet
- Riksintresse
- MKN för vatten

### Hälsa och säkerhet

#### Trafik

Då korsningen väg 136-965 är en belastad och känslig punkt trafiksäkerhetsmässigt menar Trafikverket fortsatt att korsningen inte ska belastas med ytterligare trafik förän korsningen är ombyggd. Länsstyrelsen bedömer ett genomförande av detaljplanen före vägens ombyggnation som olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet. Vägplanen för aktuell sträcka behöver fastställas innan detaljplanen kan antas.

Kommunen känner väl till Trafikverkets arbete med vägplan för sträckan Isgärde – Rälla. Kommunen och Trafikverket har, som framgår av samrådsredogörelse och planbeskrivning, en aktiv dialog och ett nära samarbete för att tillsammans åstadkomma den utveckling som är parternas gemensamma intention. En avsiktsförklaring som ligger till grund för det gemensamma arbetet att utveckla strå-

### Kommunens kommentar:

Kommunen och Trafikverket har sedan första granskning av detaljplanen Stora Rör 2:1 m. fl. tagit ett beslut om ett samverkansavtal mellan kommunen och Trafikverket. Sammanfattning av avtalet finns i genomförandebeskrivningen.

Kommunen inväntar fastställelse av Trafikverkets vägplan före antagande av detaljplanen.

**Länsstyrelsens synpunkter:**

ket tecknades 2021-04-16. Vägplanen var föremål för samråd 2021-06-21–2021-08-15 vart efter kommunen tog del av inkomna synpunkter före det att granskningsbeslut för detaljplanen togs. Efter granskning av detaljplan kan planen antas och sedan vinna laga kraft. För Trafikverkets vägplan återstår fortfarande ett par skeden (granskningshandling, granskning och begäran om länsstyrelsens yttrande) innan vägplanen slutligen kan fastställas. Fastställelsen är det som ger Trafikverket vägrätt och rådighet över den mark som behövs för förändringen av korsningen 136-965, det beräknas ske under hösten 2022.

I miljökonsekvensbeskrivningen till detaljplanen framkommer ”att väg 136 öster om planområdet utgör en tydlig barriär samt är en trafikfara särskilt sommartid då vägen har mycket trafik i förhållande till sin utformning och till vägens omgivning. Genomförandet av planförslaget innebär en ökad trafikmängd på väg 136 samt innebär även att fler oskyddade personer kommer att röra sig i den riskfyllda trafikmiljön på och längs med väg 136. Det är därför mycket angeläget att genomföra Trafikverkets planerade åtgärder. Väg 136 är ett riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8§ MB vilket innebär att framkomligheten på vägen inte får försämrats”

Länsstyrelsen vill även framföra att Trafikverket ser inga möjligheter lämna sitt bifall till föreslagen detaljplan i sin nuvarande utformning, för bedömning av påverkan på Trafikverkets anläggning och intressen behöver flera delar av planen bearbetas.

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 136 öster om planområdet samt väg 965 (Stora Rörsvägen) söder om planområdet. Föreslagen parallellgata längs väg 136 planeras anläggas på ett säkerhetsavstånd om 8 meter enligt kraven från Vägar och gators utformning (VGU). I planbeskrivningen illustreras utformningen med en sektion. Detaljplanen behöver säkerställa kommunens rådighet

**Kommunens kommentar:**

Kommunen har sedan första granskningen tagit fram en trafikutredning och bearbetat förslaget i samråd med Trafikverket. Det nya förslaget innebär att gatan på vissa delar hamnar närmare väg 136 än 8 meter. På dessa delar säkerställer kommunen bländskydd genom att lägga till allmän platsmark Skydd, med kommunalt huvudmannaskap mellan väg 136 och den föreslagna vägen.

**Länsstyrelsens synpunkter:**

över den mark som ingår i säkerhetszonen och som ska utformas enligt föreslagen sektion. Exempelvis är belysningsarmaturerna placerade utanför det område som kommunen i detaljplan reglerat som GATA1. Risken för bländning föreslås hanteras genom att bibehålla befintlig växtlighet och träd mellan vägarna. Inom säkerhetszonen får inga oöfvergivliga föremål placeras, för att kunna minska avståndet kan räcken placeras utmed väg 136 det förutsätter i så fall att avtal reglerar kostnaderna och genomförande. Trafikverket kan inte medge en utformning som står i strid med regelverket VGU då statlig väg (här 136) berörs.

**Gång- och cykelvägar**

Gång- och cykelvägar inom användning NATUR bör redovisas så att påverkan på väg 965 framgår. Användningsbestämmelsen NATUR går fram till asfaltskant för väg 965. Kommunen måste, genom att se över planbestämmelserna, säkerställa att framtida behov av ombyggnad av vägen (kommande vägplan och befintlig väg) inte strider mot nu föreslagna detaljplan som inte heller får hindra drift och underhåll av väg och vägområde så som exempelvis slätter och snöröjning. Användningsgräns NATUR behöver flyttas så att Trafikverkets anspråk för väg 965 rymms i eller stöds av planen.

Kommunen uppger att: Cykelväg längs väg 965 bör samordnas med grävning av vatten och avlopp längs lokalgator och Stora Rörsvägen. Trafikverket påtalar att innan ett genomförande av gång- och cykelväg längs Stora Rörsvägen kan bli aktuellt måste vägens funktion säkerställas och planen inte vara till hinder för utvecklingsmöjligheter (se tidigare kommentar). Att ”cykelväg kan genomföras inom Naturmark och på befintliga Stora Rörsvägen när vägplanen har genomförts” måste utvecklas vad kommunen menar och hur respektive var det avses att genomföras.

**Kommunens kommentar:**

Skyddet ska säkerställa bländskydd för trafikanter på väg 136 genom bevarad och planterad vegetation alternativt skärm vid behov. I och med kommunalt huvudmannaskap säkerställs rådigheten.

Samråd med Trafikverket har skett sedan förra granskningen och vägplanen säkerställer nu att sidoräcken kan placeras intill väg 136.

Kommunen har justerat plankartan enligt yttrandet. I nya granskningshandlingen ligger plangränsen 5 meter från asfaltskanten på väg 965. På så vis säkerställs Trafikverkets anspråk för väg 965. Detaljplan och vägplan överensstämmer.

Kommunen har efter samråd med Borgholms Energi, Trafikverket och fastighetsägare planerat att låta vatten och avlopp ansluta mot befintligt bostadsområde söder om planområdet och väg 965.

Kommunen har reviderat plankartan till att peka ut avsedd sträcka för cykelväg med bestämmelsen "CYKEL" samt förtydligat att det gäller del av vägen som efter vägplanens genomförande inte längre kommer att tillhöra Stora Rörsvägen utan vara cykelväg och gata med kommunalt huvudmannaskap.



**Länsstyrelsens synpunkter:**

För att Trafikverket ska kunna ta ställning till hur våra anläggningar påverkas av planförslaget måste kommunen redovisa beräknad trafikallsträng och flödesfördelning. Av redovisningen ska framgå hur planförslaget påverkar det omgivande vägnätet och vilka åtgärder som kan krävas. Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploitören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan detaljplanen föres till antagande, ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket. Åtgärder på allmän väg där staten är väghållare ska placeras och utformas så att de uppfyller kraven enligt VGU, vilket detaljplanen måste möjliggöra. Av avtalet ska ansvarsgränser avseende ägande, drift och underhåll klargöras.

**In- och utfarter**

Länsstyrelsen är frågande till om bestämmelsen där lov villkoras med ändrad in utfart för väg 136 är tillämplig. För att kunna villkora ett lov med en trafikanläggning förutsätts att fastighetsägaren som berörs kan påverka genomförandet samt att det är känt och utrett hur åtgärden ska utformas.

**Anslutning till statlig väg**

Detaljplanen innehåller två anslutningar till statlig väg, 965 Stora Rörsvägen. I detaljplaneprocessen tar Trafikverket ställning till anslutningens placering samt val av korsningstyp. Bedömningen av platsens lämplighet för en anslutning påverkas av det faktum att vägplanen för en eventuell flytt av korsningen väg 136 och 965 samt ny dragning av väg 965 ännu inte kan visa på den exakta utformningen. Kommunen måste ändå visa på att korsningarna kan ges en trafiksäker utformning som uppfyller krav i VGU. I god tid före genomförandet ska sedan kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutförningen för anslutningen. Att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska

**Kommunens kommentar:**

Beräknad trafikallsträng och flödesfördelning framkommer av den trafikutförning kommunen har låtit ta fram. Kommunen har reviderat planförslaget efter att trafikutförningen togs fram. Planbeskrivningen har uppdaterats för att förtydliga vilken trafikallsträng planförslaget beräknas medföra. Hur flödesfördelningen förväntas ske beskrivs i trafikutförningen. I och med revidering av planförslaget föreslås inga utfarter från planområdet till väg 965. Den tillkommande trafiken på befintliga vägar har inte justerats sedan trafikutförningen togs fram. Trafikutförningen bedömer att tillkommande trafik på befintliga vägar är så pass marginell att åtgärder inte kommer krävas.

Planen har reviderats genom att bestämmelsen har utgått.

Plankartan har reviderats. Inga anslutningar till statlig väg 965 föreslås. All trafik föreslås ledas till väg 965 via den anslutningsgata som föreslås i Trafikverkets vägplan.

**Länsstyrelsens synpunkter:**

godkänna detaljutformningen för anslutningen ska framgå av detaljplanens genomförandebeskrivning.

**Buller**

I planbeskrivningen nämner kommunen endast hur riktvärdena för buller uppfylls vid årsmedeltrafik längs med riksväg 136. Riktvärdena som ska klaras avser sommartrafik.

För de bostäder som planeras längs med Stora Rörsvägen beskrivs inte hur riktvärdena uppfylls för buller från den vägen.

I plankartan har kommunen endast infört bestämmelsen  $p_2$  som gäller att hälften av bostadens rum ska vara placerade på en tyst sida för bostäderna närmast väg 136. Bestämmelsen skulle även behövas för de bostäder närmast Stora Rörsvägen.

I bullerutredningen har kommunen beräknat ljudnivåerna med en bullervall som sträcker sig längs med hela östra sidan av planområdet. I plankartan har kommunen infört bestämmelsen skydd vid de bostäder som ligger längs med väg 136. I och med att plankartan endast har bullervall en kort sträcka kan det bli svårt att uppnå riktvärdena för uteplats i större delen av det sydöstra planområdet. Kommunen bör därför införa bestämmelser om att uteplats bör uppföras på tyst sida eller utöka bestämmelsen skydd så att man uppnår riktvärdena i hela planområdet.

Länsstyrelsen bedömer att det behöver framgå i plankartan och planbeskrivningen vad för bullerskyddsåtgärd som ska utföras. I planbeskrivningen bör vald skyddsåtgärd beskrivas med avseende på dess bullerdämpande egenskaper. Till exempel påverkar släntlutning vid bullervall och materialtjocklek för bullerskärmar åtgärdernas bullerdämpande effekt. I plankartan ska skyddsåtgärden inom egenskapsområdet få en lydelse enligt följande: "Bullerskärm ska uppföras med krön xx meter över angränsande marknivå. Bullerskärmen ska vara xx meter lång" Alternativt;

**Kommunens kommentar:**

Kommunen har reviderat planförslaget för att säkerställa att riktvärde för buller vid sommardygnstrafik uppnås. Kvartersmarken har flyttats längre västerut och föreslås nu drygt 30 meter från väg 136. Ytterligare reglerar kommunen föreslagen bebyggelse dels med korsmark, dels med placeringsbestämmelse.

Planerad kvartersmark föreslås öster om den punkt där väg 965 föreslås ledas om enligt vägplanen. Bebyggelse klarar därmed gällande riktvärde för buller vid sommardygnstrafik.

Enligt bullerutredningen uppnås riktvärde för buller vid SDT ca 45 meter från väg 136 2 meter över marken. 5 meter över marken är samma siffra ca 75 meter. Men då bullerskyddsverkan av en vall avtar med avståndet samt att åverkan på skogen skulle bli stor för en hög och lång bullervall har bestämmelsen om bullervall tagits bort. Istället uppnås riktvärdena för buller genom att kvartersmarken flyttats västerut, försetts med korsmark inom det område som hamnar inom 45 meter från bullerkällan samt försett kvartersmarken inom 75 meter från bullerkällan med placeringsbestämmelse  $p_2$ .

I och med att kvartersmarken flyttats längre västerut kan även riktvärden för uteplatser uppnås utan bullerskydd.

**Länsstyrelsens synpunkter:**

”Bullervall ska uppföras med krön xx meter över angränsande marknivå. Bullervallen ska vara xx meter lång”

Vad menar kommunen med ”fastighetsägare kan söka tillstånd för anläggande av bullerplank” avses möjligheten att söka bygglov och vilken yta avses eller riktas ett ansvar för bullerskydd mot Trafikverket? Ingen beskrivning finns, kommunen behöver föra ett resonemang kring frågan enligt ovanstående kommentar, på vilket sätt menar kommunen i så fall att exempelvis Trafikverket berörs?

**Förorenad mark**

Kommunen har i stort uppfyllt det som länsstyrelsen framförde i samrådsyttrande. Det behöver framgå i planhandlingar vilka föroreningsnivåer som ska gälla på samtliga delar av planområdet. Vedertagna nivåer för bostäder är känslig markanvändning, KM, enligt naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden. Detta beroende på att det inte kan uteslutas föroreningar. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste inkomma till tillsynsmyndigheten.

**Riksintresse för kommunikation**

Det har tidigare framgått att kommunen behöver förtydliga hur riksintresset för kommunikation beaktats i planförslaget. Väg 136 ska i egenskap av riksintresse skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försämra framkomligheten på vägen. Konsekvenser av planens genomförande anges att: ”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 cykelvä-

**Kommunens kommentar:**

Kommunen har justerat planen efter yttrandet genom att ta bort nämnd formulering. Ett område med bestämmelsen Skydd<sub>1</sub> med kommunalt huvudmannaskap har lagts till öster om den nya lokalgatan vid väg 136 och specificerat med egenskapsbestämmelse att bländningsskydd ska anordnas och bullerskydd får anordnas. Utformningen har skett i samråd med Trafikverket och påverkan på riksintresset väg 136 beskrivs i planbeskrivningen.

Information om vilka föroreningsnivåer som ska gälla inom planområdet tillsammans med information om vad som gäller om förorenade massor påträffas har lagts till i genomförandebeskrivningen.

Kommunen har förtydligat hur ett genomförande av detaljplanen påverkar riksintresset.

**Länsstyrelsens synpunkter:**

gar. 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”

Mot bakgrund av att detaljplanen efter antagande blir juridiskt bindande samt förväntas bära sig själv, även beaktat att planen planeras antas före det att vägplanen är färdigställ, måste detaljplanen tydligare redogöra för konsekvenser för riksintresse kommunikation samt visa på att riksintresset inte påverkas negativt/ lider påtaglig skada. Kommunen ska redovisa hur riksintressen för trafikslagens anläggningar påverkas av detaljplanen. Det handlar både om hur planen kan påverka anläggningen som utgör riksintresset, men också vilken påverkan riksintresset kan ha på planen, exempelvis när det gäller buller, vibrationer och luftkvalitet.

**MKN för vatten samt dagvatten**

Parallellt med denna plan håller en vägplan på att tas fram för väg 136, Dagvattenhanteringen behöver justeras utifrån vilket ansvar kommunen har kontra Trafikverkets dagvattenansvar. En ny GC-väg ska också dras under väg 136 i nära anslutning till föreslaget detaljplaneområde. Det kan innebära justeringar framöver kopplat till granskningsförslaget och Trafikverkets förslag till ny utfart och GC-väg.

Det är flera intressen som behöver samordnas i detaljplanen. Bland annat hur det omkringliggande naturreservat eventuellt kan påverkas främst då sumpskogarna, belägna rakt västerut om planområde. Dessa sumpskogar är beroende av ett rent grundvatten vilket fortsatt måste rinna ner utefter landborgskanten till dessa sumpskogsmiljöer innan detta vatten rinner vidare ut i Östersjön.

**Kommunens kommentar:**

Planen har kompletterats med beskrivning av hur planområdet påverkas avseende buller, vibrationer och luftkvalitet.

Kommunen kommer inte anta detaljplanen innan vägplanen är fastställd.

Kommunen noterar synpunkten och kommunen har haft samråd med Trafikverket om ansvarsfördelning för dagvattnet i området och vid gång- och cykeltunneln. Ett samverkansavtal har tagits fram för att säkerställa genomförande och uppdateringar har skett utifrån dessa överenskommelser.

Den framtagna dagvattenutredningen visar att sumpskogen och det nybildade naturreservatet inte kommer att påverkas negativt av exploatering inom planområdet. Bestämmelser är formulerade för att se till att så mycket vatten som möjligt infiltreras lokalt och tillförs grundvattentäkten.

**Länsstyrelsens synpunkter:**

Hela Rälla grundvattenområde ligger på båda sidor om väg 136 men själva vattentäktområdet inre zon (och uttag av råvatten) ligger öster om väg 136. Detaljplan berör de yttre delarna av vattentäktverksamheter och ligger ovanför Rälla grundvattenområde. Det har skrivits in i detaljplaneförslaget att extra försiktighet måste iaktas av de boende som att t ex tvätta bilar, eller har annan förorenande verksamhet på ytan inte får förekomma, vilket är viktigt och bra. Det är ju av stor vikt att den enskilde också känner ansvar för dessa grundvattenfrågor. Men frågan är hur detta kontinuerligt ska kommuniceras.

Enligt dagvattenutredningens förslag har flera fördröjningsytor lagts in både i planbeskrivning samt reglerats i plankarta. Det är också bra att andel hårdgjord yta begränsats till 50% eftersom grundvattenbildningen ändå måste fortgå och då måste vatten från ytan även tillföras för att grundvattenbildning ska kunna fortsätta även /under detaljplaneområdet. Utan detta ytvatten kan Rälla vattentäkt få bekymmer samt att sumpskogarnas bevattning från grundvattenområdet kan minska.

Länsstyrelsen för diskussioner kring detta med Trafikverket och BEAB om båda GC-tunnlarna i Rälla och vid Stora rorkorsningen som ska byggas där grundvatten kommer att pumpas bort. Dessa samband mellan yt-, dag- och grundvatten är dock oklara i planbeskrivningen och i dagvattenutredningen. Det behövs en del klargöranden om vad som måste göras mellan Trafikverket och kommunen samt vem som ska ansvara för vad gällande dagvattenhantering och dess vattenkvalitet och betydelsen av bra yt-dag-grundvattenkvalitet. Inte bara för Rälla-grundvattenformationen utan också för slutrecipient Östersjön och nedanförliggande naturreservat med dess sumpskogsmiljöer. Dessa samband och ansvarstaganden måste förtydligas vilket komplice-

**Kommunens kommentar:**

Kommunen har informationsblad som planeras att skicka ut i samband med utbyggnaden av området.

Dagvattenhanteringen vid området har förtydligats samt ansvarsfördelning i relation till de olika vattenresurserna. Ett samverkansavtal har skrivits med Trafikverket.

**Länsstyrelsens synpunkter:**

ras av att vägplanen inte är fastställd.

**Rådgivande**

Som målformulering i planbeskrivningen uttrycks ambitionen att skolverksamhet och vård placerats lättillgängligt och nära busshållplats eftersom användare av dessa verksamheter ofta är beroende av god kollektivtrafik. Målet är att planen ska bidra till en god bebyggd miljö och hög arkitektonisk kvalitet.

Infrastrukturen är en viktig del i att åstadkomma god bebyggd miljö och ett hållbart samhälle. Intill planområdet planeras för en ny busshållplats med planskild passage av väg 136 och väl integrerad i det omkringliggande gång- och cykelnätet. I det föreslagna planområdet bör möjligheten för boende att nyttja kollektivtrafiken också vara en del av kommunens målformulering. Infrastrukturen ska enligt miljömålet vara anpassad till människors behov, för att minska resurs- och energianvändning samt klimatpåverkan, samtidigt som hänsyn är tagen till natur- och kulturmiljö, estetik, hälsa och säkerhet. Därför förläggs bebyggelse, precis som i planen för Stora Rör 2:1, ofta i kollektivtrafikstråk. För att möjliggöra ett hållbart resande är det viktigt att utveckla effektiva och tillgängliga bytespunkter i samverkan med andra trafikslag och i samspel med omgivande bebyggelse där korta gångavstånd eftersträvas för att öka kollektivtrafikens attraktivitet. En säker, trygg och estetiskt tilltalande utemiljö är förutsättningar för en hög andel gång- och cykeltrafik.

Regionala utvecklingsstrategin Kalmar län beskriver hur arbetsmarknad, bebyggelse och trafikplanering måste samspela för att vi ska nå gemensamma mål och använda våra resurser effektivt. Utveckling måste ske med hänsyn till natur-, miljö-, och klimatvärden. Lokal anpassning är väsentlig vid utveckling av städer och samhällsfunktioner.

I en god bebyggd miljö kan alla på lika villkor delta i samhället, nyttja kollektivtrafiken till dagliga aktiviteter, arbete såväl som fritid.

**Kommunens kommentar:**

Kommunen har förtydligat att planförslaget ska underlätta för bättre nyttjande av kollektivtrafiken.

**Länsstyrelsens synpunkter:**

Planområdet har unika förutsättningar att åstadkomma bebyggelse ”Naturnära 365” men också med attraktiv kollektivtrafikförsörjning. Har kommunen på bästa sätt tagit till vara de unika förutsättningarna med kollektivtrafik i direkt anslutning till planområdet och med omedelbar närhet till natur och andra kvalitéer?

I samband med granskning av förslag till detaljplan har nedanstående noterats,

Länsstyrelsen föreslår att kommunen ser över planförslaget på följande punkter:

- Föreslagen parkering för pendlare är belägen efter ytan avsedd för förskola vilket innebär att trafik passerar verksamheten.
- Fastighetsrättsliga konsekvenser för den sydligaste fastigheten 5:9 i vägplanen hanteras utredningsmässigt inom ramen för vägplan och behöver inte tas upp i detaljplanen
- I genomförandebeskrivning beskrivs avsiktsförklaringens innehåll felaktigt. Ingen avsikt är tecknad kring ombyggnation av korsningen med väg 136, i avsikten anges att hänsyn ska tas till kommunens exploateringsplaner vid genomförandet av gång- och cykelvägen.
- Det dubbla huvudmannaskapet i planen är otydligt redovisat i såväl plankarta, där bestämmelsen skymms av/ blir oläsbar på grund av bakomliggande info, gräns för användning respektive egenkap är otydlig, som planbeskrivning där inget samlat grepp redovisar frågan utan informationen är spridd i handlingen.
- Kommunen uppger att ett antal direktut-farter längs väg 136 kan i samband med detaljplanen stängas av och ledas via ny säker korsning i söder. Detaljplanen reglerar inte något utfartsförbud mot väg 136 men skulle behöva inkludera

**Kommunens kommentar:**

Kommunen har tagit till vara på dessa förutsättningar på bästa sätt utifrån områdets förutsättningar. Flerbostadshus samt skola/vård/bostäder/kontor tillåts i de områden som har närmast till hållplatsläget och en glesare bebyggelsestruktur tillåts i de västra delarna av planområdet.

Planförslaget justeras så att pendlingsparkeringen placeras öster om den nya lokalgatan. Skild från kvartersmark för bland annat skola och vård.

Kommunen har bedömt att det finns en tydlighet i att redovisa samtliga konsekvenser.

Kommunen har reviderat genomförandebeskrivningen och ersatt skrivning om avsiktsförklaringen med en beskrivning av samverkansavtalets innehåll.

Kommunen har förtydligat huvudmannaskapet på plankartan och i planbeskrivningen.

Kommunen har reglerat plankartan så att Skydd med kommunalt huvudmannaskap läggs öster om den nya lokalgatan längs väg 136 samt kompletterat planen med utfartsförbud i enlighet med synpunkten.

**Länsstyrelsens synpunkter:**

regleringar av marken så att stängning av utfarter blir en direkt följd av planen.

**Fastighetsrättsliga utredningar**

Det kan finnas behov av en fastighetsrättslig utredning även om fastigheter som planläggs endast har en ägare. Har exempelvis undersökning gjorts gällande eventuella oregistrerade samfälligheter och rättigheter inom berörda fastigheter.

**Grundkartan**

Fastighetsbeteckningar och gatunamn saknas.

**Tomt/fastighet**

I Planbeskrivningen används begreppet tomt istället för fastighet. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål” (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt kan vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra i planbestämmelser. Se gärna en film från Boverket ang. begreppen tomt och fastighet.

**Naturvärden**

Det är bra att kommunen har tagit hänsyn till de högre naturvärdena i området och undantagit dem från planen. Det är positivt om kommunen inom planområdet kan genomföra åtgärder som gynnar den biologiska mångfalden framför allt de som är knutna till sand.

**Kommunens kommentar:**

Fastighetsförteckningen och grundkartan har tagits fram av Metria på uppdrag av kommunen. Äldre akter har undersökts om det finns okända/oregistrerade samfälligheter inom planområdet. Några sådana samfälligheter har inte hittats. I Lantmäteriets Fastighetskarta finns 2 outhärdade samfälligheter i väg 136 men dessa ligger utanför planområdet.

Plankartan har kompletterats med denna information.

Kommunen har ändrat från tomt till fastighet.

Planhandlingarna har kompletterats med en skötselplan som redovisar hur och vilka ytor som skulle kunna blottas för att underlätta för sandlevande arter.



## 2. LANTMÄTERIET

### Lantmäteriets synpunkter:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

#### Konsekvenskarta

Lantmäteriet hittar inte den konsekvenskarta som kommunen refererar till.

#### Fastighetsrättslig utredning

Det kan finnas behov av en fastighetsrättslig utredning även om fastigheter som planläggs endast har en ägare. Har exempelvis undersökning gjorts gällande eventuella oregistrerade samfälligheter och rättigheter inom berörda fastigheter.

#### Grundkarta

Fastighetsbeteckningar och gatunamn saknas.

#### Tomt/fastighet

I Planbeskrivningen används begreppet tomt istället för fastighet. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål” (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra i planbestämmelser. Se gärna en film från Boverket ang. begreppen tomt och fastighet.

### Kommunens kommentar:

En konsekvenskarta finns dels i beskrivningen dels biläggs den planhandlingarna.

Ett antal gränser inom planområdet och i plangränsen har stor lägesosäkerhet. Dessa gränser behöver kommunen fastighetsbestämma innan detaljplanen antas. Kommunen initierar och ansöker om fastighetsbestämning. Undersökning av oregistrerade samfälligheter och rättigheter har skett och inga finns inom planområdet.

Grundkartan har uppdaterats.

Kommunen noterar synpunkten och ändrar användningen av begreppet tomt till fastighet.

### 3. TRAFIKVERKET

Trafikverkets synpunkter:

Trafikverket har 2017-05-17 (TRV 2017/37464) yttrat sig över samrådshandlingarna för föreslagen detaljplan. Trafikverket menade då att detaljplanen inte ska antas förrän vägplanen för sträckan och utformningen av korsningspunkten väg 136-965 utarbetats.

Då korsningen väg 136-965 är en belastad och känslig punkt trafiksäkerhetsmässigt menar Trafikverket fortsatt att korsningen inte ska belastas med ytterligare trafik förrän korsningen är ombyggd.

Trafikverket bedömer ett genomförande av detaljplanen före vägens ombyggnation som olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet.

#### Pågående vägplan

Kommunen känner väl till Trafikverkets arbete med vägplan för sträckan Isgärde – Rälla.

Kommunen och Trafikverket har, som framgår av samrådsredogörelse och planbeskrivning, en aktiv dialog och ett nära samarbete för att tillsammans åstadkomma den utveckling som är parternas gemensamma intention. En avsiktsförklaring som ligger till grund för det gemensamma arbetet att utveckla stråket tecknades 2021-04-16.

Vägplanen var föremål för samråd 2021-06-21–2021-08-15 vart efter kommunen tog del av inkomna synpunkter före det att granskningsbeslut för detaljplanen togs. Efter granskning av detaljplan kan planen antas och sedan vinna laga kraft. För Trafikverkets vägplan återstår fortfarande ett par skeden (granskningshandling, granskning och begäran om länsstyrelsens yttrande) innan vägplanen slutligen kan fastställas. Fastställelsen är det som ger Trafikverket vägrätt och rådighet över den mark som behövs för förändringen av korsningen 136-965, det beräknas ske under hösten 2022.

Trafikverket ser inga möjligheter lämna sitt bifall till föreslagen detaljplan i sin nuvarande utformning, för bedömning av påverkan på

#### Kommunens kommentar:

Kommunen noterar synpunkten. Kommunen och Trafikverket har sedan tidigare granskning av detaljplanen Stora Rör 2:1 m. fl. tagit ett beslut om ett samverkansavtal mellan kommunen och Trafikverket. Sammanfattning av avtalet finns i genomförandebeskrivningen.

*Notering: Trafikverket beräknar enligt senast preliminära tidplanen att vägplanen kan fastställas sommaren 2024.*

Kommunen har i enlighet med inkommen synpunkt omarbetat förslaget och genomfört en ny granskning.

**Trafikverkets synpunkter:**

Trafikverkets anläggning och intressen behöver flera delar av planen bearbetas, föreslagen detaljplan bör återföras till omarbetning och ny granskning.

I miljökonsekvensbeskrivningen till detaljplanen framkommer ”att väg 136 öster om planområdet utgör en tydlig barriär samt är en trafikfara särskilt sommartid då vägen har mycket trafik i förhållande till sin utformning och till vägens omgivning. Genomförandet av planförslaget innebär en ökad trafikmängd på väg 136 samt innebär även att fler oskyddade personer kommer att röra sig i den riskfyllda trafikmiljön på och längs med väg 136. Det är därför mycket angeläget att genomföra Trafikverkets planerade åtgärder. Väg 136 är ett riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8§ MB vilket innebär att framkomligheten på vägen inte får försämrats”.

**Trafikverket i rollen som väghållare**

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 136 öster om planområdet samt väg 965 (Stora Rörsvägen) söder om planområdet.

Föreslagen parallellgata längs väg 136 planeras anläggas på ett säkerhetsavstånd om 8 meter enligt kraven från Vägar och gators utformning (VGU). I planbeskrivningen illustreras utformningen med en sektion. Detaljplanen behöver säkerställa kommunens rådighet över den mark som ingår i säkerhetszonen och som ska utformas enligt föreslagen sektion. Exempelvis är belysningsarmaturerna placerade utanför det område som kommunen i detaljplan reglerat som GATA1.

Risken för bländning föreslås hanteras genom att bibehålla befintlig växtlighet och träd mellan vägarna. Inom säkerhetszonen får inga oeftergivliga föremål placeras, för att kunna minska avståndet kan räcken placeras utmed väg 136 det förutsätter i så fall att avtal reglerar kostnaderna och genomförande. Trafikverket kan inte medge en utformning som står i strid med regelverket VGU då statlig väg (här 136) berörs.

**Kommunens kommentar:**

Kommunen har justerat planen för att skapa utrymme för belysningsarmaturer.

Kommunen har sedan förra granskningen tagit fram en trafikutredning och bearbetat förslaget i samråd med Trafikverket. Det nya förslaget innebär att gatan på vissa delar hamnar närmare väg 136 än 8 meter. På dessa delar säkerställer kommunen att bländskydd ska uppföras på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Bestämmelsen säkerställer bländskydd för trafikanter på väg 136. För att säkerställa rådighet över marken föreslås kommunalt huvudmannaskap området.

Samråd med Trafikverket har skett sedan förra granskningen och vägplanen säkerställer nu att sidoräcken kan placeras intill väg 136.

Kommunen har förtydligat bestämmelsen om Skydd mot bländningsskydd ska uppföras. Skydd mot buller får anordnas. Detta för att tillåta en kombinerad lösning där det är lämpligt.

**Trafikverkets synpunkter:****Bullerplank**

Vad menar kommunen med ”fastighetsägare kan söka tillstånd för anläggande av bullerplank” avses möjligheten att söka bygglov och vilken yta avses eller riktas ett ansvar för bullerskydd mot Trafikverket? Ingen beskrivning finns, kommunen behöver föra ett resonemang kring frågan enligt ovanstående kommentar, på vilket sätt menar kommunen i så fall att Trafikverket berörs?

**Villkor för lov**

Trafikverket är mycket tveksam till om bestämmelsen där lov villkoras med ändrad in utfart för väg 136 är tillämplig. För att kunna villkora ett lov med en trafikaneläggning förutsätts att fastighetsägaren som berörs kan påverka genomförandet samt att det är känt och utrett hur åtgärden ska utformas.

**Gång- och cykelvägar**

Gång- och cykelvägar inom användning NATUR bör redovisas så att påverkan på väg 965 framgår. Användningsbestämmelsen NATUR går fram till asfaltskant för väg 965. Kommunen måste, genom att se över planbestämmelserna, säkerställa att framtida behov av ombyggnad av vägen (kommande vägplan och befintlig väg) inte strider mot nu föreslagna detaljplan som inte heller får hindra drift och underhåll av väg och vägområde så som exempelvis slätter och snöröjning. Användningsgräns NATUR behöver flyttas så att Trafikverkets anspråk för väg 965 ryms i eller stöds av planen.

Kommunen uppger att: Cykelväg längs väg 965 bör samordnas med grävning av vatten och avlopp längs lokalgator och Stora Rörsvägen. Trafikverket påtalar att innan ett genomförande av gång- och cykelväg längs Stora Rörsvägen kan bli aktuellt måste vägens funktion säkerställas och planen inte vara till hinder för utvecklingsmöjligheter (se tidigare kommentar). Att ”cykelväg kan genomföras inom Naturmark och på befintliga Stora Rörsvägen

**Kommunens kommentar:**

Skrivningen har utgått.

Inget ansvar riktas mot trafikverket för uppförande av bullerskydd för att föreslagen inte ska påverkas negativt av buller från väg 136.

Bestämmelsen om villkorat lov utgår.

Kommunen anser avvakta med antagandet av detaljplan till dess att trafikverket har fastställt vägplanen.

Kommunen har justerat plankartan enligt yttrandet. I nya granskningshandlingen är ligger plangränsen ca 5 meter från asfaltskanten på väg 965. På så vis kan framtida behov av ombyggnad av väg 965 tillsammans med drift och underhåll av vägren säkerställs. Detaljplan och vägplan överensstämmer.

Planbeskrivningen har uppdaterats. Kommunen har efter samråd med Borgholms Energi, Trafikverket och fastighetsägare planerat en annan dragning av kommunala VA-ledningar.

Kommunen har reviderat plankartan till att peka ut avsedd sträcka för cykelväg med bestämmelsen "CYKEL" samt förtydligat att

### Trafikverkets synpunkter:

vägen när vägplanen har genomförts” måste utvecklas vad kommunen menar och hur respektive var det avses att genomföras.

För att Trafikverket ska kunna ta ställning till hur våra anläggningar påverkas av planförslaget måste kommunen redovisa beräknad trafikstring och flödesfördelning. Av redovisningen ska framgå hur planförslaget påverkar det omgivande vägnätet och vilka åtgärder som kan krävas.

Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploitören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan detaljplanen föres till antagande, ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket. Åtgärder på allmän väg där staten är väghållare ska placeras och utformas så att de uppfyller kraven enligt VGU, vilket detaljplanen måste möjliggöra. Av avtalet ska ansvarsgränser avseende ägande, drift och underhåll klargöras.

### Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploitören. Trafikverket och kommun måste vara överens om utformning och placering av eventuella bullerskyddande åtgärder innan planen får antas. Vi förutsätter att kommunen tar kontakt med Trafikverket i frågan.

### Kommunens kommentar:

det gäller del av vägen som efter vägplanens genomförande inte längre kommer att tillhöra Stora Rörsvägen utan vara cykelväg och gata med kommunalt huvudmannaskap.

Beräknad trafikstring och flödesfördelning framkommer av den trafikutredning kommunen har låtit ta fram. Kommunen har reviderat planförslaget efter att trafikutredningen togs fram. Planbeskrivningen har uppdaterats för att förtydliga vilken trafikstring planförslaget beräknas medföra. Hur flödesfördelningen förväntas ske beskrivs i trafikutredningen. I och med revidering av planförslaget föreslås inga utfarter från planområdet till väg 965. Den tillkommande trafiken på befintliga vägar har inte justerats sedan trafikutredningen togs fram. Trafikutredningen bedömer att tillkommande trafik på befintliga vägar är så pass marginell att åtgärder inte kommer krävas.

Kommunen har omarbetat planen avseende buller för att säkerställa att riktvärdena uppnås vid sommardygns trafik (SDT) dels med hjälp av allmän platsmark Skydd dels genom att kvartersmarken närmast väg 136 förses med placeringsbestämmelser.

Enligt bullerutredningen uppnås riktvärde för buller vid SDT ca 45 meter från väg 136 2 meter över marken. 5 meter över marken är samma siffra ca 75 meter. Men då bullerskyddsverkan av en vall avtar med avståndet samt att åverkan på skogen skulle bli stor för en hög och lång bullervall har bestämmelsen om bullervall tagits bort. Istället uppnås riktvärdena för buller genom att kvartersmarken flyttats västerut, försetts med korsmark inom det område som hamnar inom 45 meter från bullerkällan samt försett kvartersmarken inom 75 meter från bullerkällan med

**Trafikverkets synpunkter:****Anslutning**

Detaljplanen innehåller två anslutningar till statlig väg, 965 Stora Rörsvägen. I detaljplaneprocessen tar Trafikverket ställning till anslutningens placering samt val av korsningstyp. Bedömningen av platsens lämplighet för en anslutning påverkas av det faktum att vägplanen för en eventuell flytt av korsningen väg 136 och 965 samt ny dragnings av väg 965 ännu inte kan visa på den exakta utformningen. Kommunen måste ändå visa på att korsningarna kan ges en trafiksäker utformning som uppfyller krav i VGU.

I god tid före genomförandet ska sedan kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen. Att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen ska framgå av detaljplanens genomförandebeskrivning.

**Riksintresse**

Det har tidigare framgått att kommunen behöver förtydliga hur riksintresset för kommunikation beaktats i planförslaget. Väg 136 ska i egenskap av riksintresse skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försämra framkomligheten på vägen.

Konsekvenser av planens genomförande anges att: "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 direktutgifter längs väg 136 kan i samband med

**Kommunens kommentar:**

placeringsbestämmelse p2. I och med att kvartermarken flyttats längre västerut kan även riktvärden för uteplatser uppnås utan bullerskydd.

Plankartan har reviderats. Inga anslutningar till statlig väg 965 föreslås. All trafik föreslås ledas till väg 965 via den anslutningsgata som föreslås i Trafikverkets vägplan.

Kommunen har förtydligat hur ett genomförande av detaljplanen påverkar riksintresset.

**Trafikverkets synpunkter:**

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”

Mot bakgrund av att detaljplanen efter antagande blir juridiskt bindande samt förväntas bära sig själv, även beaktat att planen planeras antas före det att vägplanen är färdigställ, måste detaljplanen tydligare redogöra för konsekvenser för riksintresse kommunikationer samt visa på att riksintresset inte påverkas negativt/ lider påtaglig skada. Kommunen ska redovisa hur riksintressen för trafikslagens anläggningar påverkas av detaljplanen. Det handlar både om hur planen kan påverka anläggningen som utgör riksintresset, men också vilken påverkan riksintresset kan ha på planen, exempelvis när det gäller buller, vibrationer och luftkvalitet.

**God bebyggd miljö – som målformulering**

I planbeskrivningen uttrycks ambitionen att skolverksamhet och vård placerats lättillgängligt och nära busshållplats eftersom användare av dessa verksamheter ofta är beroende av god kollektivtrafik. Målet är att planen ska bidra till en god bebyggd miljö och hög arkitektonisk kvalitet.

Infrastrukturen är en viktig del i att åstadkomma god bebyggd miljö och ett hållbart samhälle.

Intill planområdet planeras för en ny busshållplats med planskild passage av väg 136 och väl integrerad i det omkringliggande gång- och cykelnätet. I det föreslagna planområdet bör möjligheten för boende att nyttja kollektivtrafiken också vara en del av kommunens målformulering.

Infrastrukturen ska enligt miljömålet vara anpassad till människors behov, för att minska resurs och energianvändning samt klimatpåverkan, samtidigt som hänsyn är tagen till natur- och kulturmiljö, estetik, hälsa och säkerhet. Därför förläggs bebyggelse, precis

**Kommunens kommentar:**

Planen har kompletterats med beskrivning av hur planområdet påverkas avseende buller, vibrationer och luftkvalitet.

Kommunen har förtydligat att planförslaget ska underlätta för bättre nyttjande av kollektivtrafiken.

### Trafikverkets synpunkter:

som i planen för Stora Rör 2:1, ofta i kollektivtrafikstråk. För att möjliggöra ett hållbart resande är det viktigt att utveckla effektiva och tillgängliga bytespunkter i samverkan med andra trafikslag och i samspel med omgivande bebyggelse där korta gångavstånd eftersträvas för att öka kollektivtrafikens attraktivitet. En säker, trygg och estetiskt tilltalande utemiljö är förutsättningar för en hög andel gång- och cykeltrafik.

Regionala utvecklingsstrategin Kalmar län beskriver hur arbetsmarknad, bebyggelse och trafikplanering måste samspela för att vi ska nå gemensamma mål och använda våra resurser effektivt. Utveckling måste ske med hänsyn till natur-, miljö-, och klimatvärden.

Lokal anpassning är väsentlig vid utveckling av städer och samhällsfunktioner.

I en god bebyggd miljö kan alla på lika villkor delta i samhället, nyttja kollektivtrafiken till dagliga aktiviteter, arbete såväl som fritid. Planområdet har unika förutsättningar att åstadkomma bebyggelse "Naturnära 365" men också med attraktiv kollektivtrafikförsörjning. Har kommunen på bästa sätt tagit till vara de unika förutsättningarna med kollektivtrafik i direkt anslutning till planområdet och med omedelbar närhet till natur och andra kvalitéer?

### Övrigt

I samband med granskning av förslag till detaljplan har nedanstående noterats, Trafikverket föreslår att kommunen ser över planförslaget på följande punkter:

- Föreslagen parkering för pendlare är belägen efter ytan avsedd för förskola vilket innebär att trafik passerar verksamheten.
- Tillståndsansökan för bullerskydd sker fortsättningsvis via Trafikverket och Länsstyrelsen för fastigheterna längs vägen. Behöver inte beskrivas i detaljplan,

### Kommunens kommentar:

Kommunen har tagit till vara på dessa förutsättningar på bästa sätt utifrån områdets förutsättningar. Flerbostadshus samt skola/vård/bostäder/kontor tillåts i de områden som har närmast till hållplatsläget och en glesare bebyggelsestruktur föreslås i de västra delarna av planområdet.

Planförslaget justeras så att pendlingsparkeringen placeras öster om den nya lokalgatan. Skild från kvartersmark för bland annat skola och vård.

Kommunen justerar planen i enlighet med yttrandet.



**Trafikverkets synpunkter:**

separata processer där detaljplan inte kan reglera utfallet.

- Fastighetsrättsliga konsekvenser för den sydligaste fastigheten 5:9 i vägplanen hanteras utredningsmässigt inom ramen för vägplan och behöver inte tas upp i detaljplanen
- I genomförandebeskrivning beskrivs avsiktsförklaringens innehåll felaktigt. Inga avsikt är tecknad kring ombyggnation av korsningen med väg 136, i avsikten anges att hänsyn ska tas till kommunens exploateringsplaner vid genomförandet av gång- och cykelvägen.
- Det dubbla huvudmannaskapet i planen är otydligt redovisat i såväl plankarta, där bestämmelsen skymms av/ blir oläsbar på grund av bakomliggande info, gräns för användning respektive egenskap är otydlig, som planbeskrivning där inget samlat grepp redovisar frågan utan informationen är spridd i handlingen.
- Kommunen uppger att ett antal direktut-farter längs väg 136 kan i samband med detaljplanen stängas av och ledas via ny säker korsning i söder. - Detaljplanen reglerar inte något utfartsförbud mot väg 136 men skulle kunna inkludera regleringar av marken så att stängning av utfarter blir en direkt följd av planen.

**Kommunens kommentar:**

Kommunen har bedömt att det finns en tydlighet i att redovisa samtliga konsekvenser.

Kommunen har reviderat genomförandebeskrivningen och ersatt skrivning om avsiktsförklaringen med beskrivning av samverkansavtalets innehåll.

Kommunen har förtydligat huvudmannaskapet på plankartan och i planbeskrivningen.

Kommunen har reglerat plankartan så att bestämmelse SKYDD med kommunalt huvudmannaskap föreslås längs väg 136. Området med bestämmelsen SKYDD har försetts med utfarteförbud i enlighet med Trafikverkets yttrande. Område med bestämmelsen NATUR innebär att fordonstrafik är förbjuden och därför saknas utfartsförbud där NATUR separerar föreslagen gata med väg 136.

#### **4. Räddningstjänsten**

Jag ser att mina synpunkter sedan tidigare har tagits i beaktande och har därför inga övriga synpunkter i ärendet i detta skede.

#### **Kommunens kommentar:**

#### **5. E.ON Elnät**

E.ON noterar E1-området som är utlagt för två nya transformatorstationer i plankartan med planbestämmelser, vilket vi är tack-samma för. Dock saknar vi begränsning av markanvändningen i allmän platsmark i planbestämmelserna. Planbestämmelserna måste säkerställa att minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel och brännbart upplag upprätthålls, enligt svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2.

Under förutsättning att man ta hänsyn till ovan så har E.ON inget ytterligare att erinra över planförslaget.

Transformatorstationerna angränsar till allmän platsmark i form av Gata och Naturmark där ingen byggnation tillåts. För att ge ökat möjlighet till placering och drift har ytorna för transformatorstation gjorts större 10x10 meter..

## 6. Skanova

---

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>. För ledningssamordning kontakta [telia-natforvaltning@teliacompany.com](mailto:telia-natforvaltning@teliacompany.com)

### Kommunens kommentar:

Kommunen noterar synpunkten och säkerställer att teleanläggningarna inte påverkas.

Kommunen förtydligar detta i genomförandebeskrivningen.

# FÖRENINGAR

## 7. Rällaskogens vänner

### Rällaskogens vänner, synpunkter:

Föreningen är mycket kritisk både mot planen och mot det sätt som ärendet hanterats på. Det innebär inte att föreningen är emot utbyggnad och utveckling i området Stora Rör - Rälla.

Tvärtom vill föreningen med sina synpunkter medverka till en god samhällsplanering, med bra bostäder, skola, och service. Men det förutsätter att det görs en övergripande analys av bostadsbehovet och av vilka värden som är väsentliga för att invånarna ska trivas och vilja bo i Borgholms kommun.

### 1. För vem ska kommunen bygga?

I och runt Kalmar byggs eller planeras ytterligare förtätningar och nya stora bostadsområden. I Färjestaden planeras 2000 nya bostäder och runt om i Mörbylånga kommun pågår projekt, t.ex. i Saxnäs, Glömminge och Lökenäs. I Köpingsvik och Borgholm planeras nya områden, Borgehage är under utredning. På Ekerum finns färdiga detaljplaner för hundratalet hus, lämpliga även för permanentboende. 1 Halltorp pågår visning av en radhuslänga och det kan bli fler. Stora möjligheter finns att bygga ut i Rälla, med nya hyreshus och villor. Avgörande för valet av bostad för den som arbetar i Kalmar, är goda pendlingsmöjligheter till Kalmar, nära till buss, service med åretruntöppna affärer och restauranger, gångavstånd till skola och idrottsplatser. Kommunen framställer det i planbeskrivningen och framför allt i utställningen på Borgholms torg som att detta kommer att finnas i anslutning till nya bostadsområden i Stora Rör. Men det är mer än tre km till Rälla där denna service finns.

Stora Rørs värden, som kommunen marknadsför, bygger på att Stora Rör är en trevlig sommarort med hamn, bad, sommarverksamhet och aktiva invånare, varav de flesta inte är permanentboende. I dag saknas all service på vintern. Ett tre- eller fyrdubblat invånarantal, som planen möjliggör, kräver uppbyggnad av helt ny samhällsservice och infrastruktur och

### Kommunens kommentar:

Kommunen värdesätter föreningens engagemang och erfarenhet och har försökt ta till vara synpunkterna i planarbetet. Behovet av bostäder har identifierats i kommunens bostadsförsörjningsplan och intervjuer med barnfamiljer som söker bostad i Stora Rör har utförts för att undersöka behovet.

Kommunen är medveten om att det byggs på olika platser runt om på Öland och i Kalmar. Vi instämmer även i att det är viktigt att säkerställa en god balans mellan efterfrågan och utbud. Behovet av bostäder i kommunen har analyserats i kommunens bostadsförsörjningsprogram. Programmet redovisar att det framförallt finns ett behov av hyresrätter i kommunen och mindre bostäder såsom parhus och radhus. Vi ser att utvecklingen i länet bekräftar att det fortsatt finns ett behov av bostäder som ännu inte tillfredställt. Kommunen utför noggranna beräkningar och uppföljningar kring behovet av bostäder över en lång tidsperiod.

Kommunen förstår föreningens oro och har utvecklat konsekvensanalysen i planbeskrivningen utifrån trafikutredningen som har utförts i området. Slutsatsen är att Stora Rör som samhälle kommer att kunna hantera utvecklingen enligt föreslagen utveckling. Bland annat sker insatser för att förbättra infarten till Stora Rör och förbättra möjligheterna att cykla till och från Stora Rör och Rälla i och med aktuell vägplan.

**Rällaskogens vänner, synpunkter:**

skulle göra Stora Rör större än Rälla och helt krossa den idyll som kommunen marknadsför.

Första frågan som bör ställas är om Borgholms kommun ska konkurrera med Mörbylånga och kommunerna på Kalmarsidan genom att bygga nya bostadsområden och ny infrastruktur mitt i områden med stora natur och kulturvärden. Är ökad bilpendling ett bra mål för att skapa ett hållbart samhälle? Är det inte bättre att bygga bostäder för kommuninvånarna där det behövs för att utveckla det lokala näringslivet och satsa på turism och service till sommarboende och besökande turister som kan lockas bli fastboende?

**2. Bättre att bygga i Rälla än i Stora Rör.**

Om det behövs nya bostadsområden för pendlare, var är då bästa alternativet att bygga för att få människor att vilja bo här? Stora Rör ligger 3 km närmare Kalmar än Rälla, men det är negligerbart ur pendlings-synpunkt. I Rälla finns service och byggbar mark och Rälla har väl utvecklad infrastruktur. Vägplanen för en undergång under 136:an har vunnit laga kraft. Den kommer att göra det lätt att nå naturreservaten i Rällaskogen, Halltorp och Ekerum med stränder och aktiviteter. Lätt tillgängliga är också naturreservaten och borgarna i mittlandsskogen. Buss, affär, idrottshall och skola finns inom gångavstånd. I Rälla finns stora möjligheter att bygga så att Miljökravet "God bebyggd miljö" uppfylls. Dessutom kan det ske till låga investeringskostnader, vilket kommunens nya hyreshus är ett exempel på. Kommunen vill bygga i Stora Rör för att få fler skattebetalare, fler skolelever och ett större underlag för service i Rälla. Målen kommer inte att kunna uppfyllas. Planen på att bygga längs 136:an och Stora Rörsvägen kan inte genomföras förrän Trafikverket byggt en ny utfart från Stora Rörsvägen. Kommunen räknar med att området kan vara bebyggt 2037. Så länge ska det alltså kunna dröja innan det finns en undergång, nya busshållplatser och

**Kommunens kommentar:**

Med fler boende i området finns det underlag att förbättra servicen i Stora Rör. Restauranger och caféer kan hålla öppet längre och det kan finnas incitament att etablera fler verksamheter och lokala jobb. Det skapas även underlag för bättre kollektivtrafik. Vinterunderhåll av vägar sker redan idag samt sophämtning för de som bor permanent.

Kommunen har i samband med den fördjupade översiktplanen tagit ställning till och gjort utredningar som visar att området är lämpligt att bebygga. Bra förutsättningar för förtätning av Rälla samhälle har också identifierats och kommunen arbetar parallellt med detta.

Kommunen noterar synpunkten. Kommunen har i samråd med Trafikverket avvaktat vägplanens process och har sedan förra granskningen skrivit ett samverkansavtal.

Kommunen vill förtydliga att genomförandetiden är 15 år vilket inte innebär att detaljplanen måste vara utbyggd inom denna

**Rällaskogens vänner, synpunkter:**

utvecklad service och det är inte säkert att något av detta faktiskt kommer att byggas.

Vad planen egentligen avser är att ge möjlighet att inom tre år bygga ett område i skogen öster om Vincents väg, som enligt föreningens beräkningar kan innehålla upp till ett fyrtiotal parhus av varierande storlek, dvs ett område som kan få mer än tre gånger så många hus som i Kustbostäders bostadsområde vid Stugbyn. Det kommer att ligga isolerat i skogen utan utsikt insprängt i ett område med spridd fritidshusbebyggelse.

En mindre del av fastigheterna ska få utfart mot Vincents väg. En grusväg med farlig utfart åt söder mot Stora Rörsvägen och med en utfart norr ut mot Hellners väg, som går över ljungheden i naturreservatet Rälla-Ekerum och ut på 136:an. Vincents väg ska behålla sin karaktär av grusväg utan belysning eftersom det är en uppskattad promenadväg och en entré till naturreservatet. Från bostadsområdet ska skolbarnen till stor del i mörker cykla ca fyra km till Rälla skola. Någon cykelbana från Hellners väg längs 136:an kan inte förväntas vara klar på många år.

Huvuddelen av fastigheterna ska få en bilväg genom skogen i nederkanten av den branta sandslänt som är en del av landborgsbranten. Vägen nämns inte alls i planbeskrivningen, men det kan antas att den ska asfalteras och förses med gatlyktor. Det blir till stor del en rak väg och kommunens anlidade konsult har i trafikutredningen varnat för att den kan förleda till fortkörning. Vägen har sin utfart mitt i Stora Rörbacken. En utfart som förefaller omöjlig att bygga på ett trafiksäkert sätt. Konsulten har i sin rapport föreslagit att vägen ska utgå och att antalet fastigheter bör minska så att all trafik kan ledas ut på Vincents väg. Detta har inte kommenterats i planbeskrivningen. Både kommunens och

**Kommunens kommentar:**

tiden. Det innebär snarare att planen normalt sätt inte kan ändras innan år 2037. Målsättningen att både detaljplanen och vägplanen är genomförda innan dess. Se uppdaterad tidsplan i genomförandebeskrivningen.

Kommunen noterar synpunkten och är medveten om att det finns en stor flexibilitet i detaljplanen. Bestämmelsen om största fastighetsstorlek har tagits bort och riktlinjerna för planerad markanvisningstävling klargörs i genomförandebeskrivningen. På så sätt tydliggörs kommunens intentioner med området även om detaljplanen fortsättningsvis är relativt flexibel. Detaljplanen får inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte. Lag (2011:335)

Enligt Trafikverkets nuvarande tidsplan ska utbyggnaden av cykelvägen kunna påbörjas år 2026.

Planen har omarbetats och nämnd lokalgata leds nu istället snett genom området till nya anslutningspunkten till Stora Rörsvägen. Gatorna i området är tänkta att utformas med grusbeläggning eller motsvarande utan belysning med undantag för gatan som går parallellt med väg 136.

**Rällaskogens vänner, synpunkter:**

trafikkonsultens lösning är riskabla ut trafiksynpunkt och förstör höga miljövärden.

Ingen trottoar eller cykelbana är planerad längs Stora Rörsvägen, varken upp mot busshållplatserna på 136:an eller ner till hamnen. Det finns inte heller någon cykelbana genom området upp till busshållplatsen. Kommunens reklam på torget att ”Det är jättekul att se att planerna underlättar för nya säkra cykelvägar” borde vara ett fall för 3 konsumentombudsmannen eller JO. Det är svårt att tänka sig att detta bostadsområde ska locka barnfamiljer om inte husen säljs till mycket låga priser, hur det nu skulle kunna gå till.

Eftersom vägen mynnar mot Stora Rörsvägen och tanken är att locka pendlare kommer invånarna, liksom nuvarande stora Rörbor huvudsakligen att använda servicen i Kalmar eller Mörbylånga och åka bil. Många familjer kan ha behov av två bilar, som måste parkeras på de små tomterna. Inga parkeringar är planerade i området, vägbredderna har inte angetts på plankartan eller kommenterats i planbeskrivningen. Varken fastighetsgränser eller gator till fastigheterna framgår av kartan. Om parkering ska kunna ske längs gatorna inne i området, så försämras trafiksäkerheten för barnen ytterligare. Ju trafikfarligare området blir, ju mer biltrafik kommer att genereras. Barnen måste köras för att ta sig ner till hamn och bad. Det spär på parkeringsproblemen i hamnen. De är redan i dag svåra och kommunen har inte presenterat några lösningar vare sig på nuvarande trängsel eller morgondagens.

Ett isolerat tättbebyggt område utan service och med trafikfarliga vägar kan knappast uppnå kraven på ”God bebyggd miljö”. En jämförelse av alternativen ger det solklara resultatet att det är bättre att bygga storskaligt i Rälla än i Stora Rör. Vid Vincents väg bör kommunen anpassa sig till efterfrågan från bofasta och sommargäster som står i kö till tomter för att bygga till sina familjer och släktingar.

**Kommunens kommentar:**

Kommunen beaktar synpunkten och har förtydligat lokalgatornas dragning och utformning.

Det går att läsa i planbeskrivningen om cykelvägens sträckning längs Stora Rörsvägen planeras inom naturmarken via gång- och cykeltunneln på nuvarande infart till Stora Rör. Inför ny granskning har kommunen förtydligat cykelvägens sträckning på plankarta och i planbeskrivning. Kommunen utreder hur vidare utveckling av cykelväg ska ske sydväst och mot hamnen.

Parkering föreslås ske inom den egna fastigheten. En pendlingsparkering föreslås i närheten av kollektivtrafikplatsen.

Kommunen noterar synpunkten och inför ny granskning har vägarnas bredd och utformning tydligare beskrivits i planhandlingarna. Kommunen har utifrån den nya trafikutredningen utvecklat konsekvensanalysen av planförslagets omgivningspåverkan.

Föreslagna fastigheter för bostadsändamål planeras att i viss utsträckning säljas via fastighetsmäklare. De som inte säljs av fastighetsmäklare kommer ingå i markanvisningstävling.

**Rällaskogens vänner, synpunkter:****3. Låt orterna utvecklas på sina egna sätt**

Denna plan är inte bra för Stora Rör och inte för Rälla. Båda orterna behöver utvecklas efter sina egna förutsättningar. I stället för att nya permanentboende i Stora Rör ska köra bil till service i Rälla, Kalmar eller Färjestaden bör invånarna i dessa orter lockas att bli besökare i det trevliga Stora Rör. Byn bör få utvecklas som det gjort hittills med succesiva tillskott av bostäder varav en del så småningom blir permanent bebodda, men de flesta kommer att innehas av inte åretruntboende familjer. Tillsammans kan invånarna fortsätta att utveckla Stora Rör med ytterligare näringsverksamheter och kultur.

Rälla, som är årets Ölandsby har en egen identitet och aktiva invånare som vill bygga ut sin ort på bästa sätt. Det finns stora möjligheter att med inriktning på naturturism och idrott tillsammans med Halltorp och Ekerum och skapa en trivsamt levande tätort med god service för permanentboende och besökare.

**4. Bygg varsamt längs Vincents väg**

Föreningen har förståelse för att såväl kommunen som andra markägare längs Vincents väg kan vilja sälja tomter och motsätter sig inte att det planläggs så många tomter som det är möjligt att låta ha utfart mot Vincents väg, med hänsyn till trafikförhållanden och eventuella skadeverkningar på reservatet. Föreningen kan inte acceptera storskalig bebyggelse här och inte vägen genom skogen med utfart mot Stora Rörsvägen. Oersättliga naturvärden förstörs. Planeringen måste göras om.

Alla delar som kan vara aktuella för planläggning i Södra Rällaskogen mellan ljungheden och Stora Rör måste redovisas i samband med en ny plan. Det är troligt att det förr eller senare kommer önskemål om planbesked från fastighetsägare. Det är viktigt att det finns riktlinjer för vad som ska vara skyddat och var det ges möjlighet att bygga. Det krävs utredning av de sammantagna effekterna av

**Kommunens kommentar:**

Kommunen noterar synpunkten och värnar precis som föreningen om en stegvis och etappvis utveckling i både Stora Rör och Rälla.

Planförslaget motsätter sig inte en parallell utveckling i Rälla. Vi hoppas att det olika samhällena och unika karaktärer kan gynna varandra och skapa ett större utbud för alla som väljer att bosätta sig i de södra delarna av kommunen.

Vincents väg beräknas belastas av trafiken från maximalt 13 tillkommande fastigheter utmed vägen.

Planområdet omfattar skog och medför att skogsmark försvinner. Påverkan på reservatet har utretts och bedömts inte skada naturvärden.

I den fördjupade översiktplanen för Rälla, Ekerum och Stora Rör har ett helhetsgrepp tagits för området. Där pekas områden ut som lämpar sig för bebyggelseutveckling. I samband med detaljplanarbetet i området har en stor del av utpekad bebyggelse i FÖP:en identifierats som mindre lämplig för bebyggelse.



**Rällaskogens vänner, synpunkter:**

alla byggen som kan bli aktuella när det gäller naturvärden, miljö, vatten och framför allt krävs det en heltäckande lösning av trafikfrågorna.

**5. Gör ett kommunalt naturreservat av Södra Rällaskogen. Bevara skogen för natur och friluftsliv**

Föreningen anser att kommunen innan en detaljplan antas för någon del av Södra Rällaskogen bör överväga att skapa ett kommunalt naturreservat för att tydligt ange gränserna för möjlig exploatering. Kommunen kan på eget initiativ inrätta naturreservat och få bidrag för att skaffa mark. Dessutom kan medel från LONA (lokal naturvårdsatsning) användas vid förberedelserna.

Skogen inom planområdet köptes som billig skogsmark. Säljaren sålde till kommunen i förhoppning att kommunen skulle vårda skogen. Det finns anledning att tro att övriga markägare i Södra Rällaskogen är positiva till att bilda ett naturreservat.

**6. Planlägg marken mellan den nya utfarten från Stora Rörsvägen och planområdet och spara mer av skogen.**

Gör om detaljplanen och lägg till hela det område som frigörs när utfarten flyttas. Se över sträckningen av den av Trafikverket föreslagna lokalgatan från Rosti och norrut. Det måste skapas en cykelbana längs med 136:an från Isgärde till Rälla och utfarterna från befintliga fastigheter bör få en annan lösning. En cykelbana som ska kunna fungera för pendling mellan Borgholm och Färjestaden ska i så stor utsträckning som möjligt gå rakaste vägen på platt mark, ha god belysning och vara lätt att ploga.

Minska bebyggelsen vid 136:an och ta bort bebyggelseområdet i skogen öster om Mor Linas väg. Inga nya fastigheter bör tillkomma vid Mor Linas Väg. Om det verkligen finns behov av bebyggelse av flerfamiljshus, äld-

**Kommunens kommentar:**

Kommunen noterar synpunkten. Det är inget alternativ för kommunen att göra ett kommunalt naturreservat i området. Syftet med att tydligt ange gränsen för möjlig exploatering uppnås genom detaljplanering av området och bestämmelsen Naturmark.

Kommunen ämnar söka LONA medel för direkta naturinsatser i området såsom att blotta sand. Inför en ny granskning har en skötselplan tagits fram för naturmarken.

Det är inte aktuellt att utöka aktuell planområdesgräns. Området är utpekade för möjlig utveckling av bostäder och verksamheter enligt en fördjupade översiktsplanen.

Kommunen noterar synpunkten och har gjort bedömningen att det är lämpligt med föreslagen exploatering intill väg 136. Endast varsam utveckling av Mor Linas väg föreslås med enstaka större tomter i luckor

**Rällaskogens väner, synpunkter:**

reboende eller förskola i Stora Rör borde det vara bättre att det byggs på övre delen så nära 136:an som möjligt och på båda sidor av dagens Stora Rörsväg. Denna planeras bli lokal-gata, och det finns byggbar mark i triangeln som bildas av den nya och den gamla Stora Rörsvägen. En del av Snibben och ett ganska stort skogsområde borde kunna bli minst lika fredat mot buller som områdena som nu finns med i planen. Ett arkitektoniskt genomtänkt område skulle kunna bli en lyckad början på Borgholms kommun och Stora Rör och skapa ett attraktivt område utan att förstöra den sammanhängande skogen.

**7. Möjlighet finns att skapa en entré till Borgholms kommun som marknadsför naturreservaten och friluftslivet på norra Öland.**

Närmast 136:an där det är bullerstört borde det kunna skapas en entré till kommunen antingen på kommunens mark eller på den privata marken söder om dagens Stora Rörsvägfart. Det finns ett stort antal naturreservat i närområdet och i hela Borgholms kommun finns ännu många fler med sina egna karaktärer och naturmiljöer. Dessutom finns det stränder, friluftsområden, motionsanläggningar, golf, gokart, slott, borgar, järnålderslämningar och mycket mer. Natur, kultur och friluftsliv är Borgholms kommuns styrka och varumärke. Men marknadsföringen är dålig. Det finns ingen samlad information om naturen, friluftslivet och naturreservaten. Det vore bra med en fysisk plats där informationen finns samlad och här skulle den vara lätt att nå med bil, kollektivtrafik och cykel. Den skulle kunna utgöra en direkt entré till Rällaskogen och reservaten bort mot Ekerum och Halltorp och därmed bli en huvudingång till hela reservatsområdet. Busshållplats, cykelbana och en undergång ger möjlighet att sprida friluftsliv, leder och stigar mot Rönnerum och reservaten på östra sidan av vägen.

Ett naturum eller liknande med tydlig information om Norra Ölands kultur, natur och

**Kommunens kommentar:**

mellan befintliga tomter.

Kommunen noterar synpunkten.

Kommunen noterar synpunkten och tar med idéerna till pågående arbete med översiktsplanen.

**Rällaskogens vänner, synpunkter:**

friluftsvärden borde Länsstyrelsen, kommunerna, Region Kalmar's närings- och turistutvecklare och Ölands turistföretag och miljöorganisationer kunna samarbeta om, liksom parkering och annan service. Läggs detta och annan verksamhet längs med 136:an skulle eventuell ny bebyggelse få skydd från buller.

**8. Spara skogen och gör en ny MKB**

Att i onödan bygga i skogen står i strid mot de grundläggande bestämmelserna i 3 kap

Miljöbalken om hushållning med mark och vatten, där det bl.a. anges att mark ska användas för det ändamål som området är mest lämpat för och att företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Södra Rällaskogen används för friluftsliv och har ett utvecklat stigsystem, som nyttjas av promenerande, orienterare och mountainbikecyklister. Ju större trycket blir på reservatsområdet Rälla-Ekerum, ju viktigare är att skogen vid Stora Rör blir kvar och att området planeras med hänsyn till detta. Skogsområdet behöver vara så stort och sammanhängande som möjligt för att ge skogskänsla och naturupplevelse och möjlighet att lyssna till fågelsång och se djurliv. Varje tätbebyggt bostadsområde som skjuter in i skogen ger störningar långt in och medverkar till att fragmentisera den.

En storskalig bebyggelse medför ändrad kultur- och samhällsmiljö till ett högt pris. Den skulle allvarligt försvåra möjligheterna att bevara naturen med sanddyner och gammal tallskog och skapa en barriär för utbredningen av sandlevande insekter. Södra Rällaskogen har samma höga naturvärden som den redan skyddade skogen i naturreservatet Rälla-Ekerum och bör skyddas på samma sätt.

Området behövs för att bilda en korridor mellan Halltorp och f.d.grustaget Rosti ett par hundra meter in i Mörbylånga kommun. Där finns en stor och viktig lokal för sandlevande insekter, som länsstyrelsen håller öppen. I skötselplanen för Rälla-Ekerumreservatet

**Kommunens kommentar:**

Kommunen noterar synpunkten. Bedömningen att skogen är lämplig för bebyggelse bygger på ett flertal utredningar som har legat till grund för den fördjupade översiktsplanen (FÖP) och detaljplanen. Som underlag till FÖP:en har en naturvärdesinventering tagits fram. Bebyggelseutveckling föreslås på mark där inga höga naturvärden har identifierats. Sedan granskning har kommunen även utfört en fågelinventering i området och MKB:n har reviderats utifrån resultatet av denna och andra utredningar.

Tack vare arbetet med detaljplan i området ges större ekonomiska möjligheter att stärka denna gröna korridor och blotta sand i området. Se planbeskrivningen och skötselplan för förslag på åtgärder.

**Rällaskogens vänner, synpunkter:**

beskrivs hur åtgärder ska vidtas genom sandblottor m.m. för att utveckla miljöer för de sandlevande insekterna. Länsstyrelsen har också skapat en skyddad sandkorridor under kraftledningsgatan på östra sidan av 136 men det är mycket bättre att åtgärder vidtas i Södra Rällaskogen, där det inte finns en lika hinderande vägbarriär. Det bästa sättet att åstadkomma önskade spridningsvägar är att ge skogen skydd som naturreservat. Det räcker inte att skriva att det behövs en skötselplan.

Det har inte gjorts tillräckliga utredningar om insekter i planområdet. Av karta i MKB:n framgår att insektsfällor endast satts ut i kända lokaler utanför planområdet. Ingen inventering av fågellokaler har gjorts. Öster om Mor Linas väg har spillkråka syns och hörts och det kan finnas bohål. Spillkråkan är rödlistad och behöver sammanhängande områden. Även stora rovfåglar ses ofta hovra över och landa i skogen.

Kommunen har i planbeskrivningen angett att planområdet saknar betydande naturvärden. Detta är helt fel, se under punkt 13 nedan. Det framgår dessutom av MKB:n att det är lätt att skapa miljöer som är positiva för olika insekter och växter genom att öppna landskap, göra sandblottor och flytta växtmaterial. Det föreslås att sådana åtgärder kan vara aktuella om bebyggelse riskerar att förstöra växter. Det är naturligtvis lika aktuellt om skogen blir naturreservat. Så arbetar länsstyrelsen redan för att skapa om delar av naturen i reservatet Rälla Ekerum.

Naturen förändras och blir vad man gör den till. För 70 år sedan var sandåsen ovanför den branta slänt där kommunen nu vill dra väg helt trädlös och beväxt med ljung. Nu är där skog. Naturvärden skapas och förstörs av de åtgärder människor väljer att göra.

**Kommunens kommentar:**

Kommunen beaktar synpunkten och har kompletterat naturvärdesinventeringen med en fågelinventering.

Insektsfällor placeras enligt rutin där det finns störst sannolikhet att hitta en variation av arter. Områden med högre naturvärden, och där dessa fällor har placerats, ligger precis utanför planområdet i och med detaljplanens nya avgränsning.

Kommunen noterar synpunkten och refererar till tidigare kommentarer angående naturvärdena i området. Se planbeskrivningen och skötselplan för förslag på åtgärder.

**Rällaskogens vänner, synpunkter:****9. Planförslaget avviker på ett antal grundläggande punkter från det förslag till detaljplan som var föremål för samråd och samrådet bör göras om.**

Planområdet är ändrat och omfattar mindre än hälften av den yta som fanns i samrådsförslaget. Förutsättningarna för planarbetet är därmed helt annorlunda, när det gäller bebyggelse, vägar, cykelbanor, ledningar m.m. Samrådet som avser den tidigare planen kan inte ligga till grund för granskning. Samrådsredogörelsen med kommentarer avser samrådsförslaget och innehåller till stor del synpunkter som inte längre är aktuella. Vad som fortfarande är relevant för den nya planen framgår inte. Det gör att samrådsredogörelsen inte kan accepteras som underlag för granskning av den nya planen. Bebyggelseområdena har ändrats inom det kvarvarande planområdet och det föreslås en helt ny väg genom området. Det är så stora förändringar att det krävs ett nytt samråd.

**10. Planförslaget kan inte genomföras innan det finns beslut om vägplan för de av Trafikverket föreslagna åtgärderna längs väg 136.**

Osäkerheterna är så stora att det inte föreligger förutsättningar för att fastställa en detaljplan. I planbeskrivningen s.30 har kommunen angivit: ”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”.

Trafikverkets förslag är fortfarande på samrådsstadiet. Det är mycket osäkert om försla-

**Kommunens kommentar:**

Kommunen noterar synpunkten och kan förstå upplevelsen av att planförslaget ser annorlunda ut. Tidigt i arbetet med ett granskningsförslag beslutade kommunen i samråd med länsstyrelsen att minska planområdet. Man gjorde bedömningen att det skulle behövas ytterliggare utredningar för att avgöra bästa utfarten för det norra bostadsområdet (nu utanför plan) och eftersom en så stor del av området intill ljungheden skulle förbli naturmark fanns det inget behov att inkludera det i planområdet.

En annan anledning till förändringar av planförslaget är att kommunen har tagit till vara på inkomna synpunkter och bearbetat förslaget. En del förutsättningar har dessutom förändrats, t.ex. Trafikverkets arbete med en ny infart har krävt omdragning av anslutande gator.

Synpunkter som har inkommit under samråd ska redovisas i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen bemöter och kommenterar kommunen dessa synpunkter.

Kommunen kommer att invänta fastställelse av vägplanen innan antagande av detaljplanen.

**Rällaskogens väner, synpunkter:**

get kommer att genomföras. De ekonomiska förutsättningarna kan ändras och vägprojektet är avhängigt av att alla vägplanerna samordnas mellan bron och Borgholm. Ombyggnaden av Stora Rörsvägen kan komma att vara färdig tidigast om fem, sex år. Troligen tar det betydligt mer än tio år. Då torde planeringsförutsättningarna vara helt andra. I kommunens egenupprättade frågor och svar anges att området bör kunna vara färdigbyggt 2037. Om detaljplanen antas och Trafikverkets planer inte genomförs måste detaljplanen ändras. Under sådana förutsättningar är det inte möjligt att besluta om en detaljplan.

**11. I planförslaget redovisas inte tomtindelning, antal fastigheter, vägar, grönytor och allmänna platser inom de områden som anges vara avsedda för bebyggelse.**

Planförslaget uppfyller inte kraven på att vara en detaljplan och kan inte utgöra underlag för granskning.

Plankartan visar ett antal områden inom vilka det kan byggas ett okänt antal hus med okänd storlek och utformning på ett okänt antal fastigheter. I det område som kommunen planerar att bebygga öster om Vincents väg kan det enligt föreningens beräkningar med de angivna tomtstorlekarna och förutsättningarna bli allt mellan åtta fastigheter med var sitt hus och drygt fyrtio fastigheter, varav de flesta kan byggas med tvåvånings parhus på 90 kvm byggyta. Alltså åtta familjer eller mer än ett åttiotal beroende på hur kommunen väljer att sälja mark och ingå exploateringsavtal. Kommunen föreskriver i detaljplanen att fyra av områdena vid Vincents väg inte får ha tomter som är större än 900 kvm och att två av områdena inte får ha tomter större än 700 kvm. För att säkerställa att det blir så måste kommunen sälja varje tomt för sig. Ändå kan man knappast hindra att flera tomter köps av ägare som lämnar vissa obebodda för att få större fritidstomter och att tomter läggs samman. Avser kommunen att sälja tomterna en och en borde man också ha ritat in varje fast-

**Kommunens kommentar:**

Kommunen ser ett stort värde i att planförslaget är flexibelt. En detaljplan bestämmer hur ett område kan bebyggas över mycket lång tid och efterfrågan på boende kan variera kraftigt under en detaljplans livslängd. Planförslaget redovisar påverkan på omgivningarna utifrån att detaljplanen utnyttjas maximalt.

Bestämmelsen om största fastighetsstorlek utgår. Kommunen ämnar styra utformningen av delar av området via en markanvisningstävling.

**Rällaskogens vänner, synpunkter:**

ighet på plankartan.

Att bedöma hur många fastigheter, hus och invånare det kan bli i skogen vid 136:an och vid Stora Rörsvägen går inte, men inga tomter får enligt planen vara större än 600 kvm och det ges enligt planbeskrivningen möjlighet att bygga flerbostadshus, kontor, skola och vårdbyggnad. Enligt planbeskrivningen är bebyggelsen tänkt att bli större än vid Vincents väg och rimligt är att anta att kommunen hoppas på flera hundra invånare här.

Stora Rör hade 2018 en folkmängd på 199 personer. En måttlig ökning innebär en förhållandevis liten påfrestning på samhället och dess infrastruktur och natur, som kan hanteras. En tre eller fyrdubbling av invånarantalet skulle göra Stora Rör betydligt större än Rälla (409 invånare 2020) och innebär en total omdaning av hela området vad gäller infrastruktur och service. Detta berörs inte alls i planbeskrivningen, där fördelarna med att bo i Stora Rör beskrivs utifrån dagens förutsättningar.

En plankarta ska vara bindande och visa fastighetsindelning, vägar och allmänna platser, så att man förstår användningen och utformningen. Den borde också redovisa prickmark på fastigheterna, vilket kartan i samrådsförslaget gjorde. Den enda prickmark som finns på plankartan täcker mer än halva det röda område som är avsett för SDBK, där S står för skola, Vad D står för finns inte förklarad, B står för byggnad och K för kontor. V för vård som ska finnas enligt planbeskrivningen saknas däremot.

Avsikten med den inritade prickmarken är att säkerställa friyta för lek inom kvartersmarken avsedd för skola. Det verkar inte helt genomtänkt. Det handlar väl knappast om en större skola, med stor asfalterad skolgård, utan om en mindre förskola. Tanken är ju att fylla Rälla skola med barn. För förskolan finns hela skogen att leka i. Lika konstigt är att prickmarken enligt kartan ska inrymma ett antal tomter på högst 600 kvm.

**Kommunens kommentar:**

Kommunen förstår att ett genomförande av planförslaget kommer innebära en förändring och arbetar för att utvecklingen ska kunna ske etappvis och i lämplig omfattning.

Det finns inga krav enligt PBL att prickmark ska finnas på en plankarta. Ej byggbar mark kan istället regleras med placeringsbestämmelser. I aktuellt planförslag regleras dock placering av tillkommande byggnader med prickmark utmed Mor Linas väg och Vincents väg.

Bestämmelsen D reglerar vårdändamål. Planbeskrivningens har justerats och beskrivningen att V reglerar vårdändamål har tagits bort. Planförslaget har preciserats och föreslås nu reglera D<sub>1</sub> som medger vårdboende.

Yta som ska användas för lek på skolgård måste finnas inom kvartersmark en skolgård måste kunna inhägnas. För att möjliggöra att kvartersmarken kan nyttjas för de andra ändamål som planen medger har prickmarken som säkerställer friyta utgått och ersatts av prickmark som säkerställer skydd av särskilt värdefulla träd.

**Rällaskogens vänner, synpunkter:**

Den framtagna plankartan är undermålig. En planbeskrivning ska redovisa hur exploatering ska ske, hur planen ska genomföras och vilka konsekvenser den får. Redovisning ska finnas för de organisatoriska, tekniska och ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som måste till för att genomföra detaljplanen. Ingenting av detta finns. Det är därför helt omöjligt att ta ställning till planförslaget. Det kan inte accepteras som underlag för granskning

**12. Kommunen har varken i samrådet eller i samband med granskningen angett om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningaroch konsekvenserna av sådana avtal.**

Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar ska kommunen under samrådet redovisa dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenser av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av sådana avtal. 5 kap 13§ PBL. Kommunen vill att områdena vid Vincents väg ska bebyggas snabbt. Kommunen kan välja att sälja alla områdena vid Vincents väg till en exploatör. Ett sådant avtal för med sig vissa konsekvenser, villkor och kostnader för kommunen och köpare. Områdena kan säljas var för sig till olika exploatörer vilket medför andra konsekvenser och villkor. Eller kommunen kan stycka av och sälja tomt för tomt. Rimligtvis måste det finnas några överväganden om hur det ska gå till. Inget nämns i planbeskrivningen. Bristen är så allvarlig att planbeskrivningen inte kan accepteras som underlag för granskning.

**13. Kommunen har felaktigt angett att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.**

Eftersom det medför betydande miljöpåverkan ska granskningstiden vara minst 30 dagar. Enligt Miljöbalken 6 kap 7§ ska

**Kommunens kommentar:**

Information finns i avsnittet Genomförandebeskrivning.

Det framgår av genomförandebeskrivningen att kommunen ämnar genomföra markanvisningar och att vissa fastigheter planeras sälja styckvis. Detaljplanen kan dock inte reglera hur fastigheter säljs.

Kommunen beaktar synpunkten och kompletterar planbeskrivningen med mer information om markanvisningen.

MKB:n och planbeskrivningen redogör att planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan eftersom bebyggelseområden har



**Rällaskogens vänner, synpunkter:**

kommunen efter undersökning, i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Beslutet ska redovisa de omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan. Beslutet ska göras tillgängligt för allmänheten.

En MKB har upprättats till samrådet 2017. I denna framgår klart att det dåvarande planområdet och nuvarande planområdet ingår i ett större område med höga naturvärden och geologiska värden. En stor del av området är numera skyddat som naturreservat genom beslut 2020. En ny MKB 2021-09-06 ingår i granskningshandlingarna. I denna anges i inledningen att Borgholms kommun har bedömt att ett genomförande av detaljplanen innebär påtagliga miljökonsekvenser. I sak har den samma innehåll som den tidigare och hänvisar till samma underlag.

På s. 19-20 i den nya MKB:n står om Rällafältets mycket höga geologiska naturvärden. Dessa värden bedöms ”kunna bevaras och begränsas om bebyggelsen placeras på lämpligt sätt”. Det måste tolkas som ett ställningstagande till att planen har betydande miljöpåverkan. Kommunen har utan att det finns något beslut i frågan, i planbeskrivningen s. 22 felaktigt angett att detaljplanen inte har betydande miljöpåverkan. Utifrån detta påstående har man förmodligen satt granskningstiden. Eftersom planen har betydande miljöpåverkan ska granskningstiden vara minst 30 dagar enligt 5 kap 18§ PBL

**14. Bristerna i MKB:n och planbeskrivningen är så allvarliga att granskning inte kan ske.**

I MKB:n står ”Större delen av dynlandskapet har sparats och bebyggelsen bedöms ha anpassats till dynlandskapet genom att den markanta branten i nordsydlig riktning och höjdpartiet centralt inom området har sparats.” Av plankartan framgår dock att det i det nya förslaget dragits en väg i nederkanten av

**Kommunens kommentar:**

anpassats på ett sådant sätt så att de geologiska formationerna inte påverkas negativt. Dessutom lämnas områden med höga naturvärden utanför planområdet i samband med den nya avgränsningen.

MKB har reviderats utifrån nytt planförslag och nya utredningar. Efter att planområdet minskades efter samråd 2017 bedömdes planen inte längre medföra betydande miljöpåverkan.

Synpunkten noteras. Kommunen har inget intresse av att låta detaljplanen vara ute enstaka dagar kortare. När en plan inte antas medföra betydande miljöpåverkan räcker det med att planen är ute på granskning i 14 dagar enligt PBL, kommunen valde trots detta att låta granskningstiden pågå i 25 dagar för att ge så mycket tid som möjligt för berörda att yttra sig.

Kommunen gör bedömningen att både detaljplan och MKB är fullständiga handlingar. Sedan den förra granskningen har kommunen låtit utföra en omfattande trafikutredning där olika alternativ har utretts. Konsekvenserna för vald dragning av lokalgata presenteras och analyseras i planbeskrivning

**Rällaskogens vänner, synpunkter:**

den markanta branten, som helt kommer att förändra landskapets karaktär. Konsekvenserna borde ha analyserats i MKB:n men vägens läge och utformning nämns överhuvudtaget inte, varken i MKB:n eller planbeskrivningen. Att beskrivning av vägen saknas och att konsekvenserna inte utretts och att inga alternativ analyserats utgör så allvarliga brister i underlaget att granskning inte är möjlig. Dessutom borde det ske en fördjupad analys av förekomsten av sällsynta växter och insekter och hur spridningsvägarna ska säkras mellan naturreservatet och Rosti.

**15. Kungörelse om granskning har inte skett på rätt sätt.**

Eftersom detaljplanen innebär påtagliga miljökonsekvenser ska kungörelse med visst innehåll ske enligt 5 kap 11 § d PBL på kommunens anslagstavla och införas i ortstidning. Sådan kungörelse har inte gjorts. Om det, som kommunen felaktigt anser, inte föreligger påtagliga miljökonsekvenser ska underrättelse om granskning anslås på kommunens anslagstavla. Det sätt som underrättelsen anslagits på uppfyller inte kraven på publicering. Underrättelsen syntes inte på kommunens elektroniska anslagstavla. Det är också problem att hitta anslagstavlan, Att det finns en anslagstavla syns bara på dator. Om man går in på borgholm.se via mobil eller ipad är anslagstavlan nåbar endast genom sökfunktionen. På anslagstavlan, där kungörelser ska anslås, kan man läsa att det på denna finns ett antal rubriker och att dessa endast syns och är klickbara om det finns inlagda handlingar under rubriken. En av rubrikerna är ”Detaljplaner, samråd och granskning”. Denna rubrik bör alltså synas och vara klickbar när det sker en kungörelse om granskning. Saknas rubriken, vilket är fallet, kan inte allmänheten anses ha möjlighet att ta del av kungörelsen. Det räcker inte att det under rubriken ”Övriga kungörelser” går att hitta en kopia på underrättelsen. sakägare.

**Kommunens kommentar:**

och MKB. Sedan den förra granskningen har kommunen även låtit utföra en ny dagvattenutredning och fågelinventering vars resultat belyses i MKB:n.

Kommunen anser att kungörelsen är korrekt. Även om detaljplanen inte antogs medföra betydande miljöpåverkan kungjordes detaljplanen på kommunens anslagstavla och i ortstidningarna Barometern och Ölandsbladet.

**Rällaskogens vänner, synpunkter:**

Uppgifter om granskningen har inte annonserats på någon annan synlig plats på hemsidan. Det kunde t.ex. gjorts under nyheter på startsidan eller på sidan Bygga, Bo, Miljö. Klickar man där på rubriken "Detaljplaner och översiktsplan" följer allmän information och man får gå vidare till nästa underrubrik "Detaljplanering" där det finns ännu mer allmän information och leta sig vidare bland ett stort antal underrubriker till "Pågående detaljplaner". Klickar man där hittar man som underrubrik nummer fjorton "Detaljplan Stora Rör 2:1 med flera – snart klart för antagande". Klickade man 3 oktober på denna kom underrättelsen upp med rubriken "Detaljplan Stora Rör 2:1 med flera – snart redo för granskning". Först nere i underrättelsens text framgår det att granskningstiden började 1 oktober. 10 oktober var rubriken ändrad till "Detaljplan Stora Rör 2:1 med flera" men det framgår fortfarande inte av rubriken att granskning pågår. Kungörelsen har inte gjorts på rätt sätt och dessutom var informationen förvirrande. Granskningen ska därför upphöra.

**16. Kommunen har inte gjort en seriös utställning av planförslaget eller hållit informationsmöte.**

Istället tillhandahålls marknadsföringsannonser för kommande tomtförsäljning, med påhittade uttalanden och citat som ryckts ur sitt sammanhang. Planen innehåller en kraftig ökning av sammanhållen bebyggelse och påverkar om den genomförs vägar, infrastruktur och service i en stor och viktig del av Borgholms kommun. Ändå har inget informationsmöte om planen hållits. Först den 15 oktober publicerades på kommunens hemsida en kallelse till digitala möten på en timme den 20 och den 21 oktober. Inte heller har planen ställts ut på ett seriöst sätt. På Borgholms torg har man istället gjort en stor utställning med reklam för den kommande bebyggelsen, med beskrivningar om hur bra service och skola det finns i Rälla och de fina cykelvägarna dit

**Kommunens kommentar:**

Detaljplanen var publicerad som en nyhet på kommunens hemsida för att underlätta orienterbarheten och uppmärksamma händelsen.

Utställningen av detaljplanen på torget var ett försök att nå ut med informationen om planen till allmänheten. Utställningen har skett på detta sätt för att komplettera den information som finns tillgänglig på kommunens hemsida, servicecenter och bibliotek. Syftet har därför varit att skapa en bättre översikt för allmänheten om framtida planer i området, både för berörda och övriga intresserade. Citaten är från personer som är intresserade, eller redan har köpt hus i Stora Rör.

Under granskning sker vanligtvis inga offentligt inbjudna möten, och det har tyvärr varit svårt att bjuda in till publika möten under pågående pandemi.

**Rällaskogens vänner, synpunkter:**

(icke existerande, vilket beskrivits ovan) och med foton på lekande barn. Särskilt anmärkningsvärt är ett citat från en tänkt framtida husköpare och ett citat helt ryckt ur sitt sammanhang, hämtat från en beskrivning från 2014 av en ung mamma om hur hennes familj togs emot när de flyttade till Stora Rör, med den absurda underskriften ”Återvändare och åretruntboende,79”.

Utställningen är en ren marknadsföring inför försäljning av tomter, som förutsätts ske så fort detaljplanen vunnit laga kraft. Hur många tomter det är, hur och av vem försäljning ska ske och vem som ska bära kostnader saknas det information om såväl i utställningen som i planbeskrivningen. Plankartan presenteras på ett litet utrymme i fothöjd.

Vid ett nytt samråd bör en utställning med riktig information om planen tas fram med tydliga hänvisningar till underlag. Den missvisande utställning som finns på Borgholms Torg duger inte för en demokratisk granskning.

**17. Kommunen utplånar historien för att skapa varumärke.**

Hur historien om Stora Rör och Rälla Tall beskrivs i detaljplanen är viktigt, eftersom det blir styrande för hur man ser på byggnadskulturen och hur den ska bevaras. Det planlagda området har haft fastighetsbeteckningen Rälla Tall 6:1. Hur denna fastighet uppkom beskrivs bl.a. i Högsrumsböckerna I och II, ”Minnen människor, miljöer”. 1821 avvecklades kronoparken Rälla Tall och auktionerades ut i 13 lotter. Dessa såldes till spekulanter som högg ner skogen och sålde marken som jordbruksmark. Det ledde till uppstyckning av lotterna och ekonomisk katastrof för många köpare. Lotten nr 6 var i stort intakt vid början av 1900-talet och det bedrevs jord- och skogsbruk. På ägorna återplanterades med tiden tallsko-gen.

**Kommunens kommentar:**

Kommunen har valt att bjuda in till digitala möten under granskning för att svara på eventuella frågor som uppstod under föregående granskning. Kommunen är tillgänglig för fysiska och digitala möten under nuvarande granskning vid förfrågan.

**Rällaskogens vänner, synpunkter:**

Det låg några få fastigheter längs 136:an och i backen vid Stora Rörsvägen,. Det fanns två centrum i Stora Rör, det ena kring posten i backen där posthuset sedan länge låg på fastigheten Stora Rör 1 på södra sidan av Stora Rörsvägen. Posten i Stora Rör var viktigt eftersom den gick till hela Öland och vidare till Gotland. I backen byggdes under början av 1900-talet tidstypiska sommarvillor för dem som föredrog den friska luften och torra sanden uppe på landborgen.

Kantorn i Högsrum Axel Holm byggde ett hus på fastigheten Rälla Tall 6:6, numera 6:31. Huset syns på bild 1 på sid 9 i MKB:n. Han arbetade aktivt för att återplantera skogen på 6:6. 1907 byggde lantränkmästare Melen från Kalmar det första sommarhuset i Stora Rör på numera Rälla Tall 6:38. Familjen hade då hyrt som sommargäster i Stora Rör under två decennier.

Båda fastigheterna ligger vid det som i dag är Vincents väg. Vartefter byggdes fler sommarhus på västra sidan av vägen mot Rälla. De ligger på fastigheten Rälla. I dagens bebyggda område öster om Vincents väg har samtliga fastigheter beteckningen Rälla Tall.

Alla fastigheterna på fotona på s. 9 i MKB:n tillhör Rälla Tall. Fastigheterna på Mor Linas väg tillkom mellan början av 50-talet och början av 60-talet, utom en som tillkom i början av 2000-talet. I den äldre bebyggelsen finns arkitektritade hus med sin samtids typiska karaktär och modernistiska uttryck.

Både i planbeskrivningen och MKB:n kallas området Rälla Tall felaktigt för Rørsberg. Fastigheten Rørsberg börjar nere i hamnen och slutar en bit in på Vincents väg. De två första tomterna på båda sidor av Vincents väg tillhör fastigheten Rørsberg. Ett litet nordöstligt hörn av Rørsberg på 142 kvm finns kvar vid Vincents väg vid fastigheten Rälla Tall 6:31, där gränsen går mellan Rälla och Rørsberg. Ingen del av Rørsberg ingår i planområdet. Området på 142 kvm blev kvar efter en

**Kommunens kommentar:**

Kommunen noterar informationen och tackar för upplysningen. Handlingarna är korrigerade.

**Rällaskogens vänner, synpunkter:**

fastighetsammanläggning för femtio år sedan och är markerad som Rørsberg på lantmäteriets kartor, vilket kan vara missledande. Men det gör inte att Rälla Tall kan döpas om till Rørsberg.

Den obebyggda delen av Rälla Tall 6:1 har kommunen döpt om till Stora Rör 2:1, genom att lägga samman det större Rälla Tall 6:1 med ett kommunägt område Stora Rör 2:1 nedanför Linsänkevägen. Områdena saknar anknytning till varandra och namnbytet verkar enbart ha skett för att kunna marknadsföra kommande tomter under namnet Stora Rör. Det visar på en avsaknad av respekt för historia och kulturvärden. Avsikten tycks vara att namnet Rälla Tall ska utplånas från planområdet, som något mindre fint.

På den historiska kartan på s 7 i planbeskrivningen har man ändrat fastighetsbeteckning till Stora Rör 2:1. Historiken på samma sida är full av fel. Fastigheterna på Almas väg är byggda efter 2000, flera efter 2010 och ingen är flyttad från Småland. Fastigheterna på Mor Linas väg har alltid varit fritidshus.

Det går inte att illustrera bebyggelsens historiska utveckling med att färglägga områdena på det sätt som gjorts. Det är oförståeligt och missvisande. Det bör göras en bättre analys av framväxten av Stora Rör.

Hänvisningen till bild 3 på s. 6 som sägs illustrera att det finns relativt stora natursköna tomter är konstig. Bilden visar Borgholms kommun mellan Stugbyn och kommungränsen till Mörbylånga och det går inte att urskilja några tomter. Under bilden står att den visar planområdet med de största fastigheterna utmärkta, vilket också är fel eftersom den visar mycket mer än planområdet.

Även uppgiften under Plandata längst ner på s. 6 är obegriplig. Där sägs: ”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.” Men det är bara Stora Rör 2:1 och fastigheterna

**Kommunens kommentar:**

Namnbytet uppstod eftersom kommunen reglerade de obebyggda delarna av Rälla Tall 6:1 till den befintliga fastigheten Stora Rör 2:1.

Kartan har utgått.

Illustrationen har utgått.

Planbeskrivningen har justerats.

Det finns ett flertal privat fastigheter både längst Vincents väg i väst och utmed väg 136 i öster som innefattas av planområdet. En del av vändplatsen för lokalgatan i nordost ligger inom fastigheten Rälla Tall 9:20.

**Rällaskogens vänner, synpunkter:**

vid Mor Linas väg som omfattas av planförslaget och de senare är inte markerade på kartan utan förefaller ingå i Stora Rör 2:1. Så vad är det som är 30 ha?

**18. Dra tillbaka planen och börja om från början**

Föreningen föreslår att kommunen ska dra tillbaka planen och starta en ny planprocess med brett medborgarinflytande. Kommunens hantering av planprocessen har överklagats och om detaljplanen antas kommer den också att överklagas, vilket tar mycket tid och resurser för alla. Kommunen kan undvika detta genom att dra tillbaka planen.

**Kommunens kommentar:**

Kommunen har gjort förändringar i planen och genomför en ny granskning för att kunna anpassa planförslaget till Trafikverkets vägplan och andra inkomna synpunkter.

## 8. Stora Rörs intresseförening

### Stora Rörs intresseförenings synpunkter:

Vi har samlat in synpunkter från våra medlemmar, såväl fastboende som sommarboende i Stora Rör.

Borgholms Kommuns planer på tät och storskalig byggnation i Rällaskogen upp mot väg 136 har hanterats på ett oseriöst sätt eftersom det inte går att förstå hur planerna ska genomföras. Alla boende i Stora Rör påverkas mer eller mindre av bland annat ökad trafik och ökad belastning på natur, badplats och hamn mm, och det blir en alltför hård belastning med en så hög grad av genomgripande exploatering. Med tanke på att fyra år har flutit sedan samrådet måste det ges mera tid till diskussion om det skissartade förslaget. Det är alltför oklart vilken typ av byggnation det kommer att bli, hur den kommer att gestalta sig, vilken storlek, höjd och vilket antal bostäder det kommer att bli.

Dessutom har informationen från Borgholms Kommun om denna granskningsplan varit alltför bristfällig med tanke på att den är i begrepp att beslutas. Det är tack vare några av våra vakna medlemmar som vi överhuvudtaget har fått kännedom om granskningsskedet av byggplanerna och kunnat påtala detta. Först när Intresseföreningen tillsammans med andra ordnat en presentation av planen arrangerade kommunen plötsligt två digitala informationstillfällen. Kommunen har satt upp en informationskub på torget i Borgholm där man utan lov har använt citat ur tidskriften Stora Rör och dessutom felaktigt anonymiserat namn. Det är ett mycket märkligt agerande av en kommun. Likaså att där påstå att samtliga boende i Stora Rör är positiva till denna exploatering med syftet att med storskalig bebyggelse fylla skolan i Rälla.

Vi frågar oss – var ska barnens föräldrar arbeta? Finns det arbetstillfällen och är det troligt att man vill pendla till Borgholm, Färjestaden eller Kalmar för arbete, dagis, skola, högskola, gymnasium, barnens aktiviteter, affärer och annan service samt sjukvård? Skulle ni

### Kommunens kommentar:

Kommunen tackar för inkomna synpunkter. Vi förstår att detaljplanen innebär förändringar för boende i området. Detaljplanverktyget är framförallt till för att ge ett ramverk för hur det är lämpligt att utveckla områden. Kommunen har verktyg så som utformningsbestämmelser som enligt aktuellt planförslag anger maximal byggnadshöjd, färgsättning och materialval samt maximal byggnadsarea och fastighetsstorlek för att kunna anpassa tillkommande bebyggelse så att den harmoniserar med övrig bebyggelse. Kommunen avser att genomföra en markanvisningstävling för delar av planområdet. I en markanvisningstävling har kommunen större möjlighet att styra gestaltningen än med de verktyg som finns tillgängliga enligt plan- och bygglagen.

Utställningen av detaljplanen på torget var ett försök att nå ut med informationen om planen till allmänheten. Utställningen har skett på detta sätt för att komplettera den information som finns tillgänglig på kommunens hemsida, servicecenter och bibliotek. Syftet har därför varit att skapa en bättre översikt för allmänheten om framtida planer i området, både för berörda och övriga intresserade. Citaten är från personer som är intresserade, eller redan har köpt hus i Stora Rör.

Under granskning sker vanligtvis inga offentligt inbjudna möten, och det har tyvärr varit svårt att bjuda in till publika möten under pågående pandemi.

Kommunen har valt att bjuda in till digitala möten under granskning för att svara på eventuella frågor som uppstod under föregående granskning. Kommunen är tillgänglig för fysiska och digitala möten under nuvarande granskning vid förfrågan.



**Föreningens synpunkter:**

själva göra det? Att tro sig se i spåkulan vilka som kommer att flytta in är vanskligt. Kommer kommunen att ordna arbetstillfällen till så många boende?

Vi är absolut inte emot nybyggnation i ”Östra Stora Rör” men det måste ske med sans och måtta. Vi bedömer att maximalt en tredjedel av planerad bebyggelse är tillräcklig och då inte så tätbebyggd. Det är inte för att bo i tätbebyggelse som man väljer att bo på landet. Det är viktigt att den luftiga och lantliga karaktären bibehålls. Om det kommer att bli så är höljt i dunkel då det är oklart hur bebyggelsen kommer att se ut. Kommunen har också tidigare anfört att planläggning i nära anslutning till sommarbebyggelse inte ska ske. Har det ändrats och i så fall varför?

Trots Intresseföreningens framställan och upprepade uppmaningar i över ett års tid har kommunen fortfarande inte löst parkeringsfrågan kring hamnen. Med ökad trafik till verksamheterna där sommartid har problemet med parkeringsplatser blivit alltmer akut.

Detta problem kommer att bli ännu mycket värre med nybyggnationen i Östra Stora Rör. Dessutom bör kommunen ta hänsyn till att Rällaskogen nyligen har klassats som ett naturreservat. Med tanke på de unika arter och trädslag som finns där och alltmer växlande väder på grund av klimatförändringarna kan de miljömässiga konsekvenserna av att ta ner alltför mycket av skogen i anslutning till naturreservatet bli förödande. Ett stort antal träd har angripits av skadeinsekter och dött, både vid badet i Stora Rör och i Rällaskogen. Därför bör man undvika att hugga ner alltför mycket skog.

Den pärla som kommunalrådet Ilko Corkovic ser framför sig är för oss fortfarande helt dold i sitt skal. Vi måste få ta del av en tydligare och mer rimlig framställan av byggplanerna för Östra Stora Rör. De är i sin nuvarande skepnad alltför otydliga för att vi ska kunna ta ställning. Innan det har skett och vi har fått

**Kommunens kommentar:**

Kommunens bostadsförsörjningsprogram redovisar att det finns ett behov av fler bostäder i kommunen. Planförslaget är flexibelt eftersom kommunen ser en stor vinst i att kunna erbjuda ett varierat bostadsutbud. Målsättningen är att genom aktuellt planförslag skapa förutsättningar för fler att kunna bo och leva i denna del av kommunen.

Enligt trafikutredningen kommer parkeringssituationen i hamnen påverkas marginellt till följd av föreslagen exploatering. Parkeringsfrågan i hamnen är därför ingen planfråga.

Kommunen noterar synpunkten och delar ambitionen om att bevara så många träd som möjligt inom detaljplan vilket säkerställs i samband med planläggning av naturmark och skötselplan.

**Föreningens synpunkter:**

se mycket mer detaljerade och fullständiga byggplaner säger vi nej till Borgholms Kommuns otydliga byggplaner av ovan beskrivna skäl.

**Kommunens kommentar:****9. Öfra Stora Rörs intresseförening****Föreningens synpunkter:**

Detaljplanen för Stora rör 2:1 som nu slutgranskas är inte samma plan som var föremål för samråd. Till en del för att kommunen har lyssnat på synpunkter, till en del för att planen nu döljer mer än den visar. När planen ställs ut på Borgholms torg är det i form av en mäklarannons, inte som ett användbart underlag för demokratisk granskning. Planen visar inte hur tomterna ska placeras eller hur många hus som ska rymmas i respektive område. Planen förklarar inte varför de tidigare planerade områdena närmare Stugbyn har försvunnit.

Vi får inte veta om kommunen vill avsätta det borttagna planområdet nära Stugbyn som naturmark. Om området där är tänkt för ännu fler bostäder i framtiden påverkas det som nu ska granskas, särskilt när det gäller trafikfrågorna. Vägföreningen föreslår att kommunen gör ett omtag i planeringen för hela området, från Stugbyn till hamnen. Det är den tillgängliga ytan i hamnområdet som avgör hur stor utbyggnad Stora rör tillåter, inte tillgången till tomtmark i skogen. Stora rör satsar på dagsturism och husbilar. Det innebär redan idag ett hårt tryck på Stora rörsvägen. Fotgängare och cyklister rymms inte när två bilar möts. Nu ska den fasta be-

Kommunen noterar synpunkten och kan förstå upplevelsen av att planförslaget ser anorlunda ut. Tidigt i arbetet med ett granskningsförslag beslutade kommunen i samråd med länsstyrelsen att minska planområdet. Man gjorde bedömningen att det skulle behövas ytterligare utredningar för att avgöra bästa utfarten för det norra bostadsområdet (nu utanför plan) och eftersom en så stor del av området intill ljungheden skulle förbli naturmark fanns det inget behov att inkludera det i planområdet.

En annan anledning till förändringar av detaljplanen är att kommunen har tagit till vara på inkomna synpunkter och bearbetat förslaget. En del förutsättningar har dessutom förändrats, t.ex. Trafikverkets arbete med en ny infart har krävt omdragning av anslutande gator.

Kommunen noterar synpunkterna och har låtit utföra en omfattande trafikutredning där utvecklingsområdet intill Stugbyn har tagits med. Kommunen ska även se över de områden som är utpekade för bebyggelse i arbetet med den nya översiktsplanen, som är det verktyget som kan ge vägledning för vidare utveckling i området. Området nära Stugbyn kan eventuellt bli aktuellt att detaljplaneläg-

**Föreningens synpunkter:**

folkningen mer än fördubblas, alla nya ska bo ovanför backen. Om de nya familjerna inte har en säker cykel- och gångväg till hamnen tvingas de ta bilen. Vägen saknar utrymme för oskyddade trafikanter.

Hamnen saknar p-platser.

Planen saknar lösningar. Planen bör också analysera hur en stor tätort i Stora rör påverkar skola, bibliotek och förskola i Rälla. Hur påverkas ICA Rälla när lokaltrafiken styrs söderut?

Här är några av Vägföreningens övriga synpunkter, med fokus på Etapp 1:

Det är bra att detaljplanen slår fast att Vincents väg inte blir utfartsväg för ett nytt stort bostadsområde. Vägen skyddas som en viktig del av Stora rörs cykel- och promenadstråk och som en del av Ölands cykelleder.

Vincents väg är, i all enkelhet, väl så värdefull för Stora Rör som hamnen. Vägen är porten till Rällaskogens och sumpskogens naturreservat för cyklande och promenerande bybor och turister.

Det är också bra att planen slår fast att de nya områdena bildar egna vägföreningar. Därmed undviks många konflikter mellan nya och gamla grannar.

2020 informerade kommunen vägföreningen att Trafikverket skulle stänga utfarten från Mor Linas väg till Storarörsvägen av säkerhetsskäl. Mor Linas väg trafikeras av fem bilägare under sommaren, ett knappt märkbart flöde. Nu vill kommunen istället bygga en mångdubbelt större utfart för 40-talet (?) permanentfastigheter i Etapp 1 på en mycket farligare plats, mitt i Storarörbacken. En så farlig utfart skapar oro och kan överklagas med goda argument.

Planförslaget säger att det ska råda utfartsförbud från den nya vägen till Vincents väg. Eftersom vägen till Etapp 1 gör en skarp sväng till en befintlig utfart just intill Vincents väg

**Kommunens kommentar:**

ga längre fram, men ingår inte i det aktuella planförslaget.

Kommunen noterar synpunkten och undersöker olika lösningar för en säkrare väg för fotgängare och cyklister längs väg 136 och Stora Rörsvägen. Trafikverket planerar bland annat för en gång och cykelport i befintligt läge för dagens Stora Rörs korsning. Delar av Stora Rörsvägen kan då användas för enbart cyklister och blandtrafik. Trafikutredningen presenterar förslag för att förbättra tillgängligheten till hamnen men kommunen saknar rådighet eftersom Trafikverket är huvudman.

Kommunen beaktar synpunkten och redovisar konsekvenser av planens genomförande i planbeskrivningen. Trafikverkets förslag om att flytta infarten söderut innebär att det blir säkrare att köra både söderut och norrut mot Rälla, påverkan på serviceutbudet i Rälla bedöms inte påverkas negativt av föreslagen vägplan men kan gynnas i det fall planförslaget genomförs.

Lokalgatan föreslås i en annan sträckning och utfarten i Stor Rörbacken är borttagen.

Utfartsförbudet är borttaget i och med ny föreslagen sträckning av lokalgatan. Lokalgata sammanbinder inte det västra området med Vincents väg.

**Föreningens synpunkter:**

skapas en konfliktpunkt mellan det gamla och det nya bostadsområdet. Förslaget kan tvinga vägföreningen att upprätthålla utfartsförbudet med bommar, stenar eller andra installationer. Som vi ser det bygger vägplanen in potentiella grannkonflikter. Om den planerade vägen till Etapp 1 skulle klara en rättslig prövning av riskutfarten i backen bör den dras rakt norrut till det nya bostadsområdet för att undvika framtida gräl om vilka fastigheter som får bruka Vincents väg.

Vägen till Etapp 1 förstör skogsområdet som i översiktsplanen definierades som parkmark, och som används som ett uppskattat promenadstråk.

Vägföreningen föreslår att utfarten från Etapp 1 istället dras österut, till nästa planerade område innanför 136:an. Kommunen menar att det är för brant upp mot åsen, men det stämmer inte. Intill stenvallen behöver bara en mycket kort sträcka planas ut för att skapa en rimlig lutning. Denna vägdragning skulle innebära mindre störningar i det mest utnyttjade skogsområdet, och skulle även skydda den gröna kil som kommunen och Länsstyrelsen vill ha från Rosti och norrut.

Vägplanen vänder Stora rör bort från Rälla, vilket strider mot kommunens mål, att exploateringen ska stärka just Rälla. Det finns ingen planerad cykelväg norrut från Etapp 1. (Vincents väg är inte cykelvänlig i höst och vintermörker, och planen innehåller inte ens en nordlig cykelanslutning till Vincents väg.) Vägföreningens förslag om en utfart från Etapp 1 österut över åsen gör att cyklister enkelt kan nå Trafikverkets planerade cykelväg längs 136:an till affär, skola och idrottsplats. För bilburna i Etapp 1 blir körsträckan till 136:an inte längre med vårt förslag. Vägföreningen har ett önskemål för egen del. En bit av kommunens sydvästra tomt vid infarten till stigen norr om Rälla Tall 6:32 har sedan Vincents väg anlades på 1970-talet använts som grusupplag av vägföreningen.

**Kommunens kommentar:**

Kommunen beaktar synpunkten. Området är dock inte utpekade i översiktsplanen som parkmark, det är enbart inte utpekade för bebyggelse.

Lokalgatornas sträckning har studerats vidare och olika alternativa vägdragningar har utvärderats.

Kommunen ser inte att vägplanen vänder Stora Rör bort från Rälla.

**Föreningens synpunkter:**

Vintertid används ytan som snöupplag. Idag finns bara fem fastboende som behöver snöröjning av Vincents väg, men i närtid lär det bli fler. Vägföreningen, och snöröjare, behöver en lagringsplats för att kunna underhålla vägen. Just den här tomten är den minst attraktiva längs Vincents väg, och en ordentlig yta bör bevaras för allmännyttig verksamhet. Vägföreningen har inga bidrag, och får med ideella krafter hålla ordning på vägen. Nyttjanderätten för ett grus- och snölager bör skrivas in i detaljplanen.

**Kommunens kommentar:**

Detaljplanen skapar förutsättningar för gång- och cykelvägar inom marken som planläggs för GATA. Vid en eventuell planläggning av området norrut kan man arbeta in en koppling av cykelstråket norrut.

Kommunen beaktar synpunkten och har säkerställt utrymme för önskad snöupplagring genom att möjliggöra för en vändplats i slutet av lokalgata.

**10. Mormors café**

Som företagare i Stora Rör är vi positiva till att invånarantalet i byn växer. Dock anser vi att detta måste göras med stor hänsyn till känslig natur och miljö och att utbyggnaden absolut föregås av att infrastrukturen åtgärdats. Av- och påfart till Stora Rörsvägen från väg 136 måste bli säkrare (!) och parkeringen i hamnen måste lösas och ordnas på ett sätt som gagnar inte bara byns innevånare och dem som nu besöker Stora Rör utan även de 80- tal familjer som Borgholm planerar ska flytta in de kommande åren.

Kommunen noterar inkommen synpunkt.

Kommunen kommer inte anta detaljplanen innan vägplanen är fastställd. En säkrare korsning vid väg 136/ Stora Rörsvägen är en förutsättning för ett genomförande av planen.

Hamnen ligger utanför planområdets gräns och vi har därför inte möjlighet att styra detta inom pågående detaljplan.

## 11. Ölandspartiet

### Ölandspartiets synpunkter:

Ölandspartiet är en organisation som verkar för kommunal demokrati i Borgholms kommun - alltsedan tillkomsten som lokalt politiskt parti 1976 under namnet Kommunens Bästa - och som vill att de bofasta kommunmedborgarna ska få bestämma hur det ska vara i en kommun, att lokalbefolkningen ska ha sista ordet rörande hur deras samhälle ska utvecklas. Inför valrörelsen 2010 slog partiet fast att Grunden för demokrati är att de styrande ska rätta sig efter folkopinionen och en av partiets paroller var JA till att bevara hela Rällaskogen. Sedan dess är partiet som organisation berört av vad som händer i och med Rällaskogen och har agerat därefter.

Inför de båda följande valen - 2014 och 2018 - har partiet haft ett valmanifest där det under rubriken MER DEMOKRATI, MEDBORGARINFLYTANDE OCH ÖPPENHET står kravet: att kommunen i samspel med kommunmedborgarna värnar om Ölands natur- och kulturvärden vid all planering, som t ex att Rällaskogen värnas för friluftslivet och skyddas från exploateringsingrepp. Så nu vet ni det.

Föreliggande förslag till detaljplan berör delvis Rällaskogen och många röster har hörts. En del skriker högre än andra - och det hörs många som inte är bofasta i kommunen. För Ölandspartiets del är det viktigt att få veta vad flertalet av de bofasta i området tycker om planförslaget för att vi ska kunna ta klar ställning. Vill därför att de röstberättigade i det valdistrikt som Högsrum socken tillhör ska ges möjlighet att vid en rådgivande kommunal folkomröstning i samband med nästa val säga JA eller NEJ till föreliggande planförslag. //

I egenskap av kommunmedborgare och därmed ägare av cirka en knapp tiotusendel av Borgholms kommun och personlig representant för att antal väljare från bland annat berörda område vill jag gärna delge några av mina synpunkter. För det första är Rällaskogen klart värdefull för rekreation, avkoppling,

### Kommunens kommentar:

Frågan om folkomröstning inte en fråga som behandlas i detaljplanen. Kommunala folkomröstningar regleras i Lag (1994:692) om kommunala folkomröstningar. Det är kommunfullmäktige som beslutar om att hålla en folkomröstning. Initiativet kan komma från de som bor i kommunen eller drivas politiskt.

Kommunen noterar informationen.

Kommunen noterar synpunkten och har sedan samråd bearbetat förslaget för att spara en så sammanhängande del av skogen som möjligt. Kommunen har tagit ställning i samband med den fördjupade översiktsplanen att planområdet är lämpligt att utreda vidare för bebyggelse.

**Ölandspartiets synpunkter:**

svampplockning m m så länge som den är sammanhängande. Den bör inte sprängas sönder av inkilad bebyggelse. Nybebyggelse bör hellre ske i kilen mellan Stora Rörsvägen i nordväst, 136:an i öster och kommungränsen i söder.

För alla nybildade fastigheter måste man finna en lösning som ska framgå av detaljplanen och som gör att de blir permanentbebodda - vilket vi får antaga är själva huvudavsikten med planen - och att det inte ska få uppstå några nya fritidshusgrupper i området, vilket det lätt lär bli (med fler fritidshus än permanentboende) om man inte styr upp det hela.

Ska Stora Rör bli populär för permanentboende är en förskola i Stora Rör angeläget, liksom seniorboende/trygghetsboende för pigga äldre centralt beläget med utsikt över sundet nära hamnen. Bra att man tänker på bättre parkeringsmöjligheter vid hamnen, där det bör finnas kajutrymme för eventuell arbetspendling med båt/cykelfärja till Kalmar. Önskvärt är även att mark reserveras för en framtida livsmedelsbutik även i Stora Rör - eftersom Rälla inte ligger inom normalt gångavstånd.

Vad trafiken beträffar instämmer jag med förslaget om att biltrafiken från Stora Rör flyttas till ett sydligare läge ungefär vid kommungränsen. Varför inte med en rondell?

Tycker också idén om en informativ ”kommunport” till vår kommun just där är tilltalande. Därifrån borde också kraftledningen upp genom Rälla gå under jord och en gång- och cykelväg läggas ovanpå för trygg cykling till skolan, idrottsanläggningen, Rällabutiken m m. Samtidigt kunde Rälla samhälle utvidgas med centralt belägen permanentbebyggelse österut.

Läs, begrunda och ta till er och skit i vem som kommit med idéerna. Dom bjussar jag på. Fler tycker faktiskt likadant.

**Kommunens kommentar:**

Kommunen noterar synpunkten och planerar för en markanvisningstävling i området där kommunen kan bättre styra utformningen enligt permanentboende barnfamiljers efterfrågan. Ytor för lekplatser och förskola säkerställs inom området.

Synpunkten noteras. Området för förskola kan ersättas eller kombineras med vårdboende. Det är ett naturnära läge nära busshållplatser. Det finns även en planerad pendlingsparkering intill området.

Hamnen ligger utanför planområdets gräns och vi har därför inte möjlighet att styra detta inom pågående planarbete. Det finns dock stöd i den gällande översiktsplanen för handel i hamnen och det finns idag butiker som utvecklar sitt sortiment till att besvara efterfrågan. Fler boende i området kan förhoppningsvis skapa bättre serviceunderlag för en livsmedelsbutik.

Trafikverkets utredningar har resulterat i att en sydlig flytt av korsningen med vänstersvängande fält är det bästa alternativet. Vi hänvisar till Trafikverket och arbetet med vägplanen för vidare frågor.

Kommunen noterar synpunkten.

# SAMMANFATTNING GRANNAR/NÄRBOENDE

## Inkomna synpunkter:

1. Planförslaget avviker i många punkter från det förslag som var föremål för samråd därför bör samråd göras om.

2. Planförslaget, detaljplanen bör vänta så att Trafikverkets synpunkter kan komma med i en helhet för planförslaget.

3. I planförslaget redovisas inte tomtindelning, antal fastigheter, vägar, grönytor och allmänna platser inom de områden som anges vara avsedda för bebyggelse. Vi upplever det svårt att veta vad det är vi yttrar oss, om det inte tydligt framgår hur många fastigheter och bostäder man uppskattar. Just nu finns en väldigt stor flexibilitet.

4. Detaljplanen uppfyller inte kraven för att vara en detaljplan och vi ser ingen idé att försöka sätta oss in i förslaget.

## Kommunens kommentar:

1. Kommunen noterar synpunkten och kan förstå upplevelsen av att planförslaget ser annorlunda ut. Tidigt i arbetet med ett granskningsförslag beslutade kommunen i samråd med länsstyrelsen att minska planområdet. Man gjorde bedömningen att det skulle behövas ytterligare utredningar för att avgöra bästa utfarten för det norra bostadsområdet (nu utanför plan) och eftersom en så stor del av området intill ljungheden skulle förbli naturmark fanns det inget behov att inkludera det i planområdet.

En annan anledning till förändringar av detaljplanen är att kommunen har tagit till vara på inkomna synpunkter och bearbetat förslaget. En del förutsättningar har dessutom förändrats, t.ex. Trafikverkets arbete med en ny infart har krävt omdragning av anslutande gator.

2. Kommunen kommer inte anta detaljplanen innan vägplanen är fastställd. Dialog har skett löpande med Trafikverket och nytt granskningsförslag redovisar vägplanens linjer för att planerna ska kunna läsas i sin helhet.

3. Kommunen noterar synpunkten. I detaljplanen regleras det som kommunen anser nödvändigt för att uppnå syftet med detaljplanen. Kommunen har sedan förra granskningen arbetat vidare på att ta fram bestämmelser som styr utformningen av bebyggelsen för att säkerställa att en bra helhet med befintlig bebyggelse.

Kommunen har även inkluderat en illustration i planbeskrivningen för att bättre kommunicera vad som är möjligt att bygga enligt plankarta och vilken ambition kommunen har med området i planerade markanvisningstävlingar.

4. Kommunen bedömer att detaljplanen och dess underlag är tillräckliga för att möta kraven i Plan- och bygglagen samt Miljöbalken. Kommunen har sedan förra granskning lagt arbete på att förbättra läsbarheten för all-



**Inkomna synpunkter:**

5. Det är bra att så mycket grönyta lämnas mellan de olika grupperna av bebyggelse.
6. Hur kommer ett 80 tal fler bostäder att påverka Stora Rör och Rälla samhälle?
7. Bevara busshållplatsen vid Ljungheden. Det är en barnrättsfråga att se till att det är korta avstånd till busshållplats. Dessutom spelar det ingen roll hur funktionsanpassad en busshållplats är om den inte är lättillgänglig. Om syftet är att korta ner busstiden är

**Kommunens kommentar:**

mänheten. På vår hemsida finns information om hur man tolkar detaljplaner och tjänstemännen finns tillgängliga för att besvara frågor.

5. Kommunen uppskattar att förslaget att bevara så mycket naturmark som möjligt uppmärksammas. Det finns många värden för både framtida skolbarn, besökare och boende för att bevara grönyta. Syftet med gröna korridorerna är att dels att skapa spridningskorridorer för att underlätta för djur och växters förflyttning genom området, dels för att i viss mån kunna bevara upplevelsen av skogskänsla längs promenadstigarna i området.

6. Planförslaget medger att mellan 90 och 180 nya bostäder kan tillskapas. Utbyggnaden kommer att ske etappvis och troligtvis över lång tid. Utbyggnadstakten är beroende av efterfrågan på bostäder i området. De konsekvenser som planförslaget beskriver baseras hela tiden på att detaljplanen utnyttjas maximalt. Bebyggelseutvecklingen förbättrar underlaget för service och skola i både Rälla och Stora Rör. Sedan föregående granskning har kommunen låtit utföra en Trafikutredning samt en konsekvensanalys av föreslagen trafiklösning. Konsekvensen av ökade trafikflöden till följd av planförslaget redovisas i planbeskrivningen och i trafikutredningen.

7. Kommunen noterar synpunkten och för vidare synpunkten till Trafikverket och KLT som ansvarar för frågan. Kommunen ser dock att Trafikverkets insats med att anlägga en säker passage med en gång- och cykeltunnel förbättrar säkerheten och framkomligheten för barn till busshållplatser.

**Inkomna synpunkter:**

det bättre att planera för expressbussar vissa tider.

8. Ett alltför stort naturvärde tas i anspråk för föreslagen väg väster om slänten. Denna del av skogen är välbesökt och välbevarad. En annan anslutning vore bättre.

9. Anslutningen för vägen väster om slänten till Stora Rörsvägen innebär en trafikfarlig lösning då den hamnar i en brant sluttning som säsongvis har mycket frekvent trafik. Den raka sträckningen kan dessutom inbjuda till höga hastigheter.

10. Mata trafiken från norr på Vincents väg via Hellners väg (i likhet med synpunkten från WSP's rapport), men då behöver genomfart för biltrafik hindras i nord-/sydlig riktning på Vincents väg då den inte är dimensionerad för ökad trafikmängd mot Stora Rörsvägen. Alternativt dra vägen över åsen i öst-/västlig riktning mot det nya område som planeras utmed väg 136 (se bild nedan). Det skulle vara ett sätt att sammankoppla belyst cykeltrafik norrut.



11. Skulle ni kunna inkludera fastighet Rälla 1:74 i detaljplanen?

12. Det är viktigt att kommunen i senare skede styr så mycket det är möjligt för blandade upplåtelseformer och gärna hyreslägenheter i varierande storlekar - både för den äldre

**Kommunens kommentar:**

8. Kommunen har till viss del föreslagit en annan sträckning som bevarar delar av skogsområdet.

9. Kommunen har inför ny granskning flyttat lokalgatans anslutning österut till ett läge med bättre sikt. Lokalgatan är dessutom mindre rak, smalare och med fler anslutningar till fastigheter, vilket i sig är hastighetsdämpande.

10. Kommunen noterar synpunkten. Vägdragningen har justerats så att det föreslagna bebyggelseområdet i väster inte angörs från Vincents väg. Alternativet att dra lokalgatan över åsen i öst-västlig riktning längs stenmuren mot väg 136, har uteslutits, då det skulle innebära en alltför lång körsträcka för de boende i det norra området. Vilka vägsträckor som ska vara belysta är ingen fråga som kan styras i detaljplanen.

11. Kommunen beaktar synpunkten och lägger till Rälla 1:74 i detaljplan.

12. Kommunen tackar för synpunkten. Kommunens ambition är att uppnå en stor variation på upplåtelseform och lägenheter genom

**Inkomna synpunkter:**

personen som vill lämna sin villa, samt för flerbarnsfamiljen.

13. Kommunen har varken i samrådet eller i samband med granskningen angett om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar och konsekvenserna av sådana avtal.

Bör inte dessa riktlinjer redovisas bland handlingarna för att vi ska kunna ta ställning?

14. Det saknas en aktuell geologisk undersökning. Risker för ras och grundvatten bör undersökas.

15. Vi upplever inte att utställningen på torget förmedlar korrekt information. Den förmedlar mer information till potentiella köpare av mark än allmänheten.

16. Granskningsförslaget omfattar mindre areal än samrådsförslaget. Det förra förslaget innefattade även privata skiften norr om planförslaget. Det saknas en motivering till varför de inte längre är med.

17. "Syftet med hela förslaget att öka underlaget för service, skola och handel i Rälla gör att hela förslaget faller på sin egen orimlig-

**Kommunens kommentar:**

att ställa krav i planerad markanvisningstävling.

13. I genomförandebeskrivningen framgår det att kommunen ämnar att genomföra markanvisningstävling för utvalda områden och sälja vissa fastigheter direkt.

Riktlinjerna för markanvisningsavtal finns antagan och kan återfinnas på kommunens hemsida.

14. Eftersom ingen påverkan gjordes på slänten, omnämnd "rasbranten" i granskningskedet ansågs inte en geoteknisk undersökning nödvändig. I det aktuella granskningsförslaget korsar den nya lokalgatan slänten vilket innebär att en geoteknisk undersökning har gjorts i området. Risken för ras och påverkan på grundvatten är obefintlig enligt rapporten.

15. Kommunen noterar synpunkten. Planförslaget kommer skickas på granskning i enlighet med gällande lagstiftning.

16. Tidigt i arbetet med ett granskningsförslag beslutade kommunen i samråd med länsstyrelsen att minska planområdet. Man gjorde bedömningen att det skulle behövas ytterliggare utredningar för att avgöra bästa utfarten för det norra bostadsområdet (nu utanför plan) och eftersom en så stor del av området intill ljungheden skulle förbli naturmark fanns det inget behov att inkludera det i planområdet.

En annan anledning till förändringar av detaljplanen är att kommunen har tagit till vara på inkomna synpunkter och bearbetat förslaget. En del förutsättningar har dessutom förändrats, t.ex. Trafikverkets arbete med en ny infart har krävt omdragning av anslutande gator.

17. Kommunen noterar synpunkten och är medvetna om att det är en stor utmaning att lyckas locka en hög grad av permanentbo-

**Inkomna synpunkter:**

het. 85 barnfamiljer kommer inte bosätta sig i ett skogsparti mellan Stora Rör och Rälla. Det kommer finnas många andra mer attraktiva områden att bosätta sig i som barnfamilj på Öland, såsom Rälla. Det är framförallt fritidsboende som kommer att bosätta sig i Stora Rör".

18. Dragning av cykelväg kombinerat med lokalgata längs väg 136 i de norra delarna av detaljplanen, bör följa väg 136 så långt som möjligt, och inte snedda in väster om fastighet Rälla tall 5:9. I området finns ryl som är en skyddad art. Skulle ett annat alternativ vara att leda trafiken norrut mot Hellners väg. Är detta möjligt?

19. Trafikverket önskar stänga utfarterna från Hellners väg och Rönnerumsvägen samt alla fastighetsutfarter mot 136:an. Enligt planförslaget ska en stor del av den nya trafiken matas ut genom Stugbyn och Hellners väg. Hur går detta ihop? Det har också talats om att stänga av utfarten från Vincents väg till Stora Rörsvägen eftersom den är svår att få trafiksäker. Frågan om utfarterna måste lösas innan detaljplanering sker.

20. Vi saknar en beskrivning om hur lokalgatan som föreslås väster om slänten ska utformas. Kommer den t.ex. att vara grusbelagd och ha belysning?

**Kommunens kommentar:**

ende att bosätta sig i området. Kommunen kan dock genom detaljplan skapa goda förutsättningar för att barnfamiljer ska vilja och ha råd att hitta en bostad i området genom att bland annat planera utrymme för förskola och lekplatser. Kommunen har även möjlighet att styra utformningen i markanvisningstävlingen. Det är dock viktigt att detaljplanen är flexibel och kan hantera oförutsägbara samhällsförändringar.

18. Kommunen beaktar synpunkten och har dragit om lokalgatan för minskad påverkan. Detta möjliggörs genom att mark intill den nya lokalgatan blir kommunal och bländningsskydd bestående av delvis ett bullerplank och delvis i form av vegetation kan säkras. Dessutom anlägger Trafikverket sidoräcken längs väg 136 vilket innebär att avsteg kan ske från VGU:s rekommendationer om att det bör vara minst 8 meter mellan pararella vägar. Lokalgatan har dessutom gjorts smalare och försetts med mötesficka.

Alternativet att leda trafik via Hellners väg är inte aktuellt med tanke på de höga naturvärden som finns i naturreservatet. Cykelvägen som föreslås vidare norrut kommer att delvis ledas på befintlig busshållsplatsficka enligt Trafikverkets vägplan, på så sätt berörs inte naturreservatet.

19. Trafikverket ämnar inte att stänga utfarterna från Hellners väg eller Rönnerumsvägen mot väg 136. Trafikutredande konsult och Trafikverket har gjort bedömningen att Hellners väg klarar dagens trafikbelastning och belastningen av tillkommande bostäder inom detaljplan. I samrådshandlingen föreslogs många fler fastigheter att ha utfart via Hellners väg. Utfarten till Stora Rörsvägen från Vincents väg kommer inte att stängas av.

20. Detaljplanen reglerar inte utformningen av gatorna förutom deras linjeföring i landskapet och maximala bredd. Omnämnd gatusträckning är ej längre aktuell utan har

**Inkomna synpunkter:**

21. Vi har upptäckt sällsynta fågelarter i området. Har ni tagit hänsyn till dessa? Vad händer med insekter, växter, fåglar och annat vilt djurliv när skogen skövlas?

22. Kan ni inte planera den triangel söder om stora rörsvägen som blir till i samband med Trafikverkets vägplan istället för att ta skogsmark i anspråk?

23. Kan ni inte planera mer bebyggelse i den östra delen istället för i de västra delarna?

24. Tomtstorleken i planen är för liten för att passa in i området. Det passar inte med så pass tät bebyggelse i detta området.

**Kommunens kommentar:**

justerats för att minska påverkan i skogen.

I planbeskrivningen och trafikutredningen beskrivs utformningen av föreslagna lokalgator tydligare.

21. Kommunen har gjort en naturvärdesinventering med syftet att ta hänsyn till biologisk mångfald i planutformningen och därav har mycket naturmark bevarats.

Sedan föregående granskning har en även fågelinventering tagits fram med en artskyddsutredning som redogör hur eventuella skyddsvärda arter påverkas av förslaget. Utifrån utredningen har olika kompensationsåtgärder och anpassningar i detaljplanen föreslagits. Kommunen har dessutom valt att ta fram en skötselplan för naturmarken för att säkerställa att det ges goda förutsättningar för ett rikt djur- och växtliv även i framtiden.

Efter granskningen har fynd av talticka rapporterats in till artportalen. Ytterligare justeringar har gjorts av planförslaget för att undvika påverkan på särskilt skyddsvärda träd och taltickan.

22. Kommunen noterar synpunkten. Ställningstagandet att bygga norr om befintliga Stora Rörsvägen togs i samband med den fördjupande översiktsplanen för Rälla, Ekerum och Stora Rör och alla utredningar visar att området är lämpligt att pröva för bebyggelse. Det är inte aktuellt att utöka planområdesgränsen inom ramen för pågående planarbete.

23. Synpunkten noteras. Kommunen har inför ny granskning minskat bebyggelsen vid Vincents väg och har istället möjliggjort bebyggelse vid Mor Linas väg öster om slänten. I öster behövs naturmark bevaras för att säkerställa yta till fördröjning av dagvatten. I området finns lågpunkter dit vatten leds naturligt.

24. Kommunen noterar synpunkten. För att kunna spara en så sammanhängande skog som möjligt och attrahera barnfamiljer möj-

**Inkomna synpunkter:**

25. Det är stor skillnad mellan en förskola/skola och kontor, vård och bostäder. Vi anser att området som är detaljplanerat som SDBK enbart är markerat som S, för att säkerställa planbeskrivningens intentioner.

26. Vi tycker att det är bra att det planeras för vårdboende i området.

27. Vi anser inte att bebyggelsen längs Mor Linas väg ska innefattas av bestämmelsen : "i huvudsak träfasader får uppföras". Det finns en del stenfasader i området. Inte heller bör mer än 1-1,5 våningar tillåtas och mindre fastigheter än 1500 kvm. Återta bestämmelsen om att max 18 % av fastighet får byggas istället för 20 %.

28. En tydlig vision: Vi anser att planen bör vara mer styrande för att säkerställa att kvalitéerna som gör Stora Rör unikt bevaras. Syftet för planen anser vi inte har tillräckligt kraft då den enbart påkallar bostadsutveckling inom kommunen. Planen bör ha en vision kring hur utformningen och exploateringen av området skall gå till.

**Kommunens kommentar:**

liggörelse detaljplanen för tätare bebyggelse såsom parhus och radhus inom utpekade bostadsområden. Fastighetsstorleken föreslås vara större vid angränsade befintlig bebyggelse. Bestämmelsen om största fastighetsstorlek har tagits bort. Kommunen ser dock möjligheter att påverka utformningen av bebyggelsen och fastighetsstorleken via planerad markanvisningstävling.

25. Detaljplanen ska vara hållbar över lång tid och det är därmed viktigt att planen är flexibel och kan underlätta för flera funktioner som kan efterfrågas i framtiden. Området utpekat för skola i plankartan är även lämpligt för vårdboende tack vare dess närhet till busshållplatslägen och natur.

26. Kommunen noterar synpunkten.

27. Kommunen beaktar synpunkten och bestämmelsen utgår för redan bebyggda fastigheter utmed Mor Linas väg. Nockhöjden föreslås regleras till 7 meter. Bestämmelsen är formulerad för att överensstämja med bestämmelsen om byggnadshöjd i angränsande detaljplan. Bestämmelse om fastighetsstorlek varierar något beroende på hur djup kvartersmakren är. Minsta fastighetsstorlek föreslås till 1000 m<sup>2</sup> där kvartersmarken är som grundast. Bestämmelsen om största exploateringsgrad föreslås formuleras med en maximal byggnadsarea på 230 m<sup>2</sup> respektive 300 m<sup>2</sup>.

28. Kommunen noterar synpunkten. Syftet med detaljplanen har omformulerats. Planbeskrivningen utformas för att beskriva vad planförslaget möjliggör och hur detta påverkar området.

**Inkomna synpunkter:**

29. Finns det även mer detaljerade planer för hur det är tänkt att se ut och gå till som inte är del av granskningshandlingen? Har dessa gjorts tillgängliga för allmänheten?

30. Varför anläggs inte cykelvägen dikt ann till väg 136?

31. "Vi kommer inte klara FN:s klimatmål. Vad händer med hela området vid en naturkatastrof? Vi lever ju i en lång backe. Fallet uppifrån väg 136 ner till stranden är djupt och mellan Stora Rör och Rälla mycket brant på sina håll. Forskare säger att vi måste planera för sådana händelser NU".

32. "Vi välkomnar nybyggnation i Stora Rör. Vill gärna att byn utvecklas till en plats där många olika typer av fastigheter och personer kan bo och trivas. Blandad bebyggelse med villor och mindre hyreshus. Permanentboende är särskilt önskvärt så att vi kan behålla den fina servicen som finns i närområdet".

33. Kommer vattenreservoaren att räcka för ett 80 tal nya fastigheter.....redan nu råder bevattningsförbud några månader sommartid?

**Kommunens kommentar:**

29. Detaljplanen medger olika sätt att bygga ut området. Detaljerade illustrationer i planhandlingarna kan därmed vara missvisande och leda läsaren att tro att det är just det som illustreras som kommer att genomföras. En illustrationsplan redovisar bara ett alternativ av flera möjliga utbyggnadssätt. Planbeskrivningen har kompletterats med en illustrationsplan över området. Kommunen vill dock färdigt att illustrationen visar ett av flera möjliga sätt att bebygga kvartermarken.

30. Kommunen har i samråd med Trafikverket beslutat att cykelvägen i så stor del som möjligt ska kombineras med västra lokalgatan inom detaljplan.

31. Kommunen noterar synpunkten och är eniga om att det är viktigt att planera för klimatförändringar och beaktar FN:s klimatmål i all planering. Dagvattenutredningen och fördröjningssystem i området är dimensionerade för att kunna hantera regn med återkomsttid på 20 år med klimatfaktor 1,25. Enligt rekommendation från Svenskt Vatten kan gles bostadsbebyggelse dimensioneras för regn med 2 års återkomsttid (Svenskt vatten, 2016) men genom att använda 20 års återkomsttid undviks risken att volymer och flöden underskattas. Det har även utförts en geoteknisk utredning i området och det finns inga indikationer på risk för ras.

32. Kommunen noterar synpunkten.

33. Bevattningsförbud råder för att spara på vårt grundvatten, men också för att begränsa stora uttag som påverkar leverans kvaliteten i form av tryck och flöde hos BEABs kunder. Det kommunala dricksvattnet är en av samhällets allra viktigaste resurser. Borgholm Energi (BEAB) och Borgholms kommun ar-

**Inkomna synpunkter:**

34. "Vi ser det som positivt (dock ej nödvändigt) med fortsatt grusbeläggning av vägnätet i området. Dock bör anläggande, skötsel och drift belasta kommunen och inte fastighetsägarna. Vi ser heller inte någon form av belysning i området som något negativt, snarare tvärt om".

35. "Ökad trafik i.o.m så många tomter innebär hårt tryck på vägar i planområdet och parkeringsplatser nere i Stora Rörs hamn".

36. "Storskaliga exploateringsprojekt hör inte hemma i Stora Rör. Vår by har blivit till under sekel genom att bebyggelse vuxit fram i sin egen takt. Under planarbetet har kommunens politiker tydligt framfört Stora Rörs goda anseende som en viktig faktor.

Att på ett aggressivt sätt expandera bebyggelse riskerar att göra vår by till något annat".

37. "Det saknas helt lösning för trafikfrågan. Varje fastighet behöver en smidig väg ut till badet, hamnen och till väg 136. Hur transporter och leveranser ska kunna genomföras är inte klarlagt eftersom dragning av vägarna i förslaget minst sagt är skissartade".

38. "Planen tar inte med i beräkningen hur detta skyddsvärda område ska bevaras. Södra Rällaskogen är biologiskt sett samma som Naturreservatet Rällaskogen i Norr och Rosti grustag i Söder och är i allra högsta grad lika skyddsvärd. Hur vattentäkt, natur och strövområden ska tas till vara omfattas inte av planen."

39. "Vi är fortfarande positivt inställda till planbeskrivningen i helhet. Den verkar ha försökt ta i akt relationer mellan existerande

**Kommunens kommentar:**

betar kontinuerligt med att förstärka och underhålla våra resurser för att trygga leveransen av dricksvatten i ett växande samhälle.

34. Kommunen noterar synpunkten. Eftersom kommunen inte är huvudman för befintliga vägar i området kan ett enskilt huvudmannaskap motiveras. Planförslaget medför att en vägförening bildas som ansvarar för skötsel och underhåll av de föreslagna lokalgatorna. Mor Linas lokalgata föreslås ingå i den nya vägföreningen.

35. Synpunkten noteras. En omfattande trafikutredning har utförts inför ny granskning där konsekvenser av ökade trafikmängder har analyserats både för planområdet men också på vägnätet i stort.

36. Kommunen noterar synpunkten och förstår att det innebär förändringar för samhället. Utbyggnaden kommer att ske etappvis och detaljplanen är ett sätt att säkerställa att tillkommande bebyggelse har en god helhetsverkan med befintlig bebyggelse.

37. Trafikfrågan har utretts och förslag och slutsatser redovisas i trafikutredningen-

38. Kommunen noterar synpunkten. I planbeskrivningen beskrivs hur naturvärden, stigar och vattentäkt påverkas av detaljplanen. Planhandlingarna har kompletterats med en skötselplan för naturmarken för att se till att detaljplanen kan bidra till en biologisk mångfald.

39. Kommunen noterar synpunkten och uppskattar att förslaget att bevara så mycket natur som möjligt uppmärksammas och



**Inkomna synpunkter:**

bebyggelse, naturområden och förutsättningar för den planerade nya bebyggelsen. Vi tycker oss se att tidigare synpunkter från oss och andra har fångats upp och format det senaste förslaget och uppskattar det.

Vi ser att planen har försökt ta i akt särskilt intressant och skör natur och har lagt ny bebyggelse främst där den stör minst och har strategisk lagt 'naturflikar' mellan bebyggelse samt har begränsat arean på de nya boområden för att låta stora delar av planområdet fortsätta vara natur.

Vi tror dock att det fortfarande finns utrymme för viktiga förbättringar".

**Kommunens kommentar:**

uppskattas.