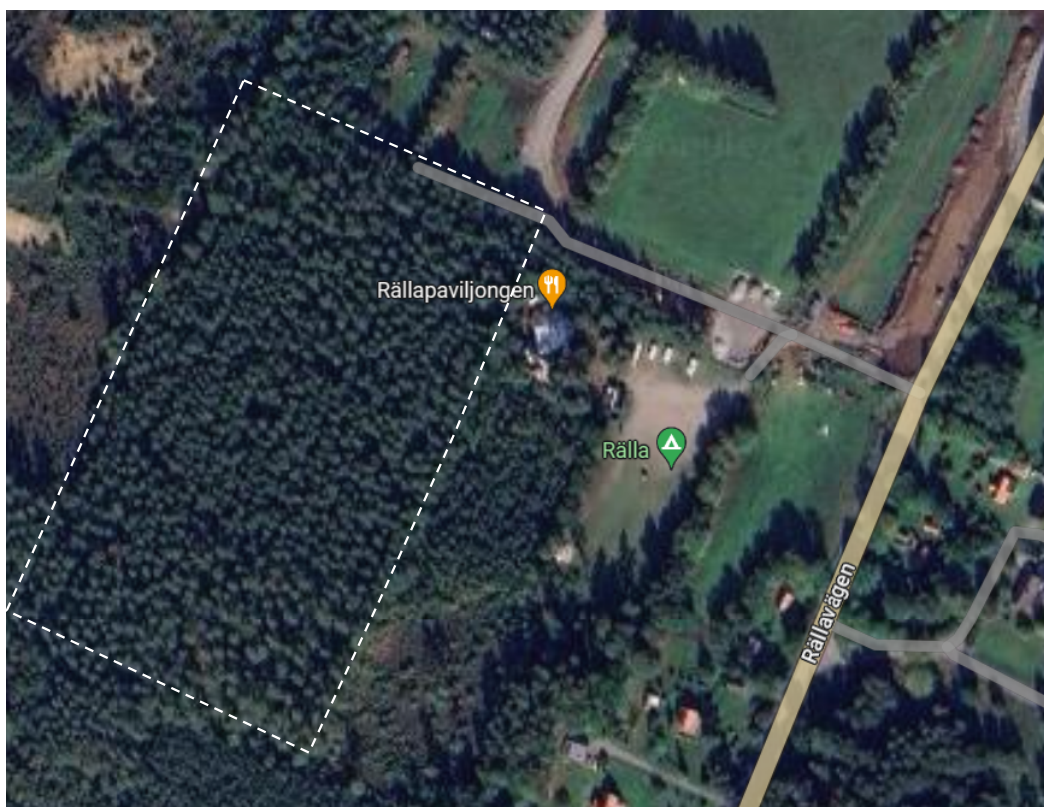




Start-PM för detaljplan Högsrum 5:29



Premilinär planområdesgräns

Innehållsförteckning

Bakgrund och syfte	3
Läge och planeringsförutsättningar	3
Översiktsplan	4
Detaljplan	4
Bedömning.....	4
Preliminär beräkning av bostadsenheter/verksamhetslokaler:	5
Preliminär plan	6
Preliminär tidsplan	6
Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser	6
Kostnader för kommunen och kommunala bolag	6
Intäkter.....	6
Ekonomiska konsekvenser för exploatörer/fastighetsägare	6
Kostnader	6
Intäkter.....	6

Bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse av bostäder i ett läge med goda kommunikationer, närhet till natur och friluftsliv samt service och skola.

Läge och planeringsförutsättningar

Fastigheten Högsrum 5:29 är belägen i Rälla, cirka 14 kilometer söder om Borgholm och cirka 200 meter väster om väg 136. Området utgörs av cirka 3,6 hektars naturmark bestående av tallskog på isälvsediment.

I Rälla finns en skola i årskurs F-5, livsmedelsbutik, sporthall, barnomsorg och bibliotek. Kommunens strävan är att Rälla utvecklas som serviceort för hela det närliggande området. Tidsmässigt har området en av kommunens bästa pendlingsmöjligheter till Kalmar, Borgholm och Färjestaden.

Det aktuella planområdet bedöms inte ha höga naturvärden men det angränsar i väst till naturreservatet Rälla-Ekerum. I norr angränsar planområdet till åkermark och i söder till avverkat och återplanterat skogsområde. Öster om planområdet bedriver Rällapaviljongen sin verksamhet i form av en restaurang med olika evenemang som bilträffar och loppisar på den anslutande, grusbelagda parkeringsytan. Utöver Rällapaviljongen är den närmsta bostadsbebyggelsen på 6 meters avstånd, norr om planområdet.

Planområdet utgörs av tallskog med uppslag av ek och en i buskskiktet. Längs med fastighetens norra del finns ett ökat lövinslag med exempelvis med hassel, asp och björk. I norra delen av planområdet är skogen ca 60 år gammal, i mitten är den runt 35 år och i södra delen är den närmre 85 år. Marken är till stor del mossbetäckt, men har flora som blåbär, vårfryle, kruståtel. Vintergröna förekommer rikligt i nordväst. Rödlistade arter funna i närheten är främst knutna till öppna sandiga marker, ex storfibblebi (VU), rödvingad kapuschongbagge (VU) och större vedgeting (NT). En naturvärdesinventering ska tas fram som underlag till detaljplanen. Området ligger inom riksintresse för Obruten kust (MB 4 kap § 3) och Rörligt friluftsliv (MB 4 kap §2) vilka rör hela Öland.

Planområdet omsluts av en stenmur i väst och syd vilket kan vara ett tecken på ett tidigare öppnare landskap, äldre gränsdragning mellan fastigheter, gräns för betesmark eller en fägata för att leda ut djuren till utmarkerna från Rälla. Denna klassas inte som biotopskyddad, men den har ett kulturhistoriskt värde. Området har varit skogsbeklätt sedan 40-talet, men äldre kartor och beskrivningar berättar att området på sandmarkerna längsmed västra sidan av Öland har varit betad sandig mark med inslag av träddungar. Dessa har utgjort utmarker för närliggande byar, och har då haft en lång kontinuitet av bete. Det finns därför skäl att tro att området längre tillbaka i tiden har varit mer öppet, men åtminstone de senaste 100 åren trädbevuxet.

I närheten av planområdet finns det två utpekade områden med höga kulturvärden som ska tas hänsyn till. Det är Rälla gård norr om planområdet samt minneslunden och begravningsplatsen i Rällaskogen längre söderut.

Efter det att paviljongsvägen är utbyggd i enlighet med vägplanen bedöms vägen och korsningen klara den ökning av trafiken som en planläggning av det aktuella området förväntas ge upphov till.

Planen kan medföra påverkan på sociala värden då området ligger bredvid ett naturreservat med betydelse för det rörliga friluftslivet. En barnkonsekvensanalys bör tas fram i samband med detaljplanarbetet.

Planområdet är beläget cirka 600 meter väster om vattenskyddsområdet för dricksvattenresursen Rälla vattentäkt och bebyggelse i området kan komma att påverka skyddsområdet.

Planområdet ingår inte i ett verksamhetsområde för dricksvatten- eller spillvatten idag men angränsar till verksamhetsområde och ny bebyggelse kommer anslutas till det allmänna VA-nätet. Dagvattennät eller verksamhetsområde för dagvatten saknas i området. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ordnas för bebyggelse inom ny detaljplan. En dagvattenutredning bör tas fram som en del i planarbetet.

Översiktsplan

Det aktuella området finns inte utpekade i den fördjupade översiktsplanen för Rälla – Stora Rör & Ekerum, 2011. Området fanns dock med tidigare i processen med den fördjupade översiktsplanen men utgick inför antagande då ett utpekande av området ansågs splittra bebyggelsen i för stor utsträckning samt öka trafikosäkerheten. Eftersom all service ligger öster om den tidvis hårt trafikerade väg 136 ansågs området ligga utanför den egentliga tätorten.

Dessa förutsättningar har nu ändrats i och med den aktuella vägplanen för väg 136 som innebär en ombyggnation av vägen i syfte att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten för både motorfordon och oskyddade trafikanter (gående och cyklister). Vägplanen är uppdelad i flera delar och delarna som påverkar planområdet är delen för Rälla- Ekerum. Denna vägplan, men ny gång- och cykeltunnel, nya vägkorsning samt separerad gång- och cykelväg planeras vara fullt utbyggd till sommaren 2024. Paviljongsvägen som sammanlänkar det aktuella området med väg 136 får en ny korsningen som utformas med vänstersvängfält och påsvängfält. Förutom förbättrad trafiksäkerhet medför byggnationen av gång- och cykeltunneln att barriäreffekten från väg 136 minskar.

I vägplanen söder därom, för Isgärde-Rälla, planeras det för en ny lokalgata parallellt och väster om väg 136 och öster om Rällapaviljongen. Syftet med lokalgatan är att förbättra trafiksäkerheten genom att stänga ett antal direktutfarer mot väg 136 samt att förbättra möjligheterna för oskyddade trafikanter röra sig längs väg 136. Denna vägplan är dock inte fastställd ännu och kan komma att ändras.

I samrådsversionen för översiktsplanen 2040 beskrivs det utpekade området som ett område för sammanhållen bostadsbebyggelse i läge med goda kommunikationer, närhet till natur och friluftsliv samt service och skola. Det beskrivningen för området nämner också är att det finns möjligt kulturhistoriskt värde i området i form av bland annat stenmurar.

Detaljplan

Området är ej planlagt sedan tidigare.

Bedömning

Planläggning av området för bostadsändamål bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och bedöms kunna genomföras på ett sådant sätt att riksintressen, naturmiljön och områdesskydd ej påverkas negativt.

Ny bebyggelse som förslaget bedöms som en naturlig utvidgning av Rälla. Ny bebyggelse inom området kan inverka på Rällapaviljongens verksamhet, därför bör lämpligt avstånd och placering av bostadsbebyggelsen utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Området har ett värde socialt, då det används som strövområde med koppling till naturreservatet. Området bedöms inte ha höga naturvärden men vid exploatering av området kommer en del av skogsområdet att avverkas, vilket kan komma att påverka de natur- och rekreationsvärden som finns.

En naturvärdesinventering behöver utföras. Lämpligt avstånd till naturreservatet bör utredas vid fortsatt planarbete.

Det finns ett visst kulturhistoriskt värde i stenmuren längs med fastighetens västra och södra delar. Ett lämpligt avstånd även till den bör utredas vid fortsatt planarbete.

Dagvattenutredningen ska redovisa var planerad bebyggelse bör anläggas så att mark inte behöver avvattnas, exempelvis genom dränering eller dikning. Förbud mot markavvattning enligt 4 § Förordning (1998:1388) om vattenverksamhet med mera gäller.

Planområdet ligger i närheten av sammanhållen bostadsbebyggelse i läge med goda kommunikationer, närhet till natur och friluftsliv samt service och skola. Bebyggelsens placering, täthet, skala och utformning med mera utreds inom planarbetet. Initialt bedöms platsen kunna innehålla varierad bostadsbebyggelse och upplåtelseform. Ekosystemtjänster för exempelvis reglering av lokalklimat och rening av dagvatten bör utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Trafiken förväntas att öka på Paviljongvägen vid planläggning av området och trafiksituationen är därför viktig att se över så att anslutningar till tillkommande bebyggelse kan ske på ett säkert sätt. Den aktuella vägplanen har förbättrat förutsättningarna för planområdet med beslut om en ny korsningslösning vid väg 136 och ny planskild gång- och cykelväg under väg 136 i syfte att öka trafiksäkerheten och tillgängligheten till kollektivtrafik. Sammantaget är förvaltningens bedömning att området är lämpligt att utreda för planläggning av bostäder.

Preliminär beräkning av bostadsenheter/verksamhetslokaler:

Lägre exploatering: 6 kedjehus 7 villor 22 radhus 28-30 lgh

Högre exploatering: 6 kedjehus 5 villor 42 radhus 28-30 lgh

Preliminär plan

Preliminär tidsplan

Start-PM Kvartal 2 2024

Samråd Kvartal 1 2025

Granskning Kvartal 4 2025

Genomförande PM Kvartal 4 2025

Antagande Kvartal 2 2026

Lagakraft Kvartal 2 2026

Genomförande År 2027- 2030

Detaljplanarbetet kommer att handläggas med standardförfarande.

Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser

Kostnader för kommunen och kommunala bolag

- Kostnader för anläggande av allmän plats
- Borgholm Energi AB får kostnader för utbyggnad av vatten- och spillvattennät
- Förrättningskostnader
- Detaljplanarbetet beräknas kosta ca 600 000 kr.

Intäkter

- Borgholm Energi AB får intäkter via taxefinansierade anslutningsavgifter för vatten och spillvatten
- Försäljning av mark (byggrätt) eller hyresintäkter från uthyrning

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer/fastighetsägare

Kostnader

- Flytt av ledningar
- Kostnader för nybyggnationer samt mark- och anläggningsåtgärder

Intäkter

- Försäljning av bostadsrätter eller hyresintäkter från uthyrning
- Intäkter vid försäljning av mark