



§ 68

## HÖGSRUM 5:29 Detaljplan ny

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna detaljplanen med tillhörande handlingar för samråd.

### Ärendebeskrivning

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

Planens syfte är att säkerställa en ändamålsenlig struktur och god helhetsverkan med omkringliggande bebyggelse och natur- och kulturvärden. Planen syftar även till att ge förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Det finns ingen gällande detaljplan över området. Närmast detaljplan finns ca 250 meter norr om planområdet och täcker del av Rälla 1:17 som ägs av Ekerum Golf & Resort AB och benämns "Järnnian".

Beslut om planbesked togs i miljö- och byggnadsnämnden 2023-04-19 § 79 och beslut om uppdrag i kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-04-09 § 63.

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan har upprättats där bedömningen är att detaljplanens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Plankarta, 2025-01-28

Planbeskrivning, 2025-02-14

Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-12-06

Dagvattenutredning, 2025-01-27

Naturvärdesinventering, 2024-11-26

### Bedömning

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 riskerna för olycka i trafiken. Eftersom all service ligger öster om den tidvis hårt trafikerade väg 136 ansågs området ligga utanför den egentliga tätorten. Dessutom bedömdes väg 136 som barriärskapande och det inte fanns någon trafikseparerad passage över väg 136 i Rälla.

--	--	--	--	--

Dessa förutsättningar har nu förändrats i och med genomförandet av del av vägplanen för väg 136. Vägplanen är uppdelad i flera delar och delarna som påverkar planområdet är framförallt delen för Rälla- Ekerum som inneburit en ombyggnation av vägen i syfte att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten för både motorfordon och oskyddade trafikanter (gående och cyklister). Denna vägplan, med ny gång- och cykeltunnel, ny vägkorsning samt separerad gång- och cykelväg blev fullt utbyggd sommaren år 2024. Paviljongsvägen, som sammanlänkar det aktuella området med väg 136, har fått en ny korsning som utformats med vänstersvängfält och påsvängsfält. Förutom förbättrad trafiksäkerhet har byggnationen av gång- och cykeltunneln medfört att barriäreffekten från väg 136 minskat.

För planområdet gäller kommunens översiktsplan, antagen år 2002. I översiktsplanen anges det att tillkommande bebyggelse bör så långt som möjligt anpassas till den befintliga miljön på platsen vad det gäller placering, utformning och färgsättning.

En ny översiktsplan håller på att arbetas fram och har varit på granskning sommaren 2024. I granskningsversionen 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 framgår i beskrivningen att det finns möjligt kulturhistoriskt värde i området i form av bland annat stenmurar. Förslaget bedöms vara förenligt med den nya översiktsplanen, vilken antas vara antagen innan detaljplanen vinner laga kraft.

Planförslaget stärker behovet av utvecklingen av bostadsbeståndet i Borgholms kommun då fler bostäder möjliggörs utmed väg 136. Förslaget följer den utvecklingsinriktning som pekats ut i den nya översiktsplanen och stämmer överens med Borgholms kommun intentioner. Detaljplanen möjliggör även uppbyggnaden av ett äldrevårdsboende i området. Läget främjar fler bostäder och äldrevård med närhet till grönområden (Rälla-Ekerum naturreservat samt Rällaskogen), och Rälla centrum med servicefunktioner såsom matvarubutik och skola. Området har goda kommunikationsmöjligheter till Kalmar och Borgholm med bil och kollektivtrafik, samt övriga delar av Rälla och Stora Rör längs planerade, och genomförda nya cykelvägar.

Inom planområdet finns utpekade naturvärden av visst värde i de södra delarna, som bevaras. Viss påverkan på dagvattenmängder kan ske genom ändring av hårdgjorda ytor. Detaljplanen föreslår lokalt omhändertagande av dagvatten som inte riskerar att försämra dagvattensituationen och möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Genomförda bullerutredningar av Trafikverket visar att kraven för ljudnivå vid byggnaders fasader kan uppnås.

Inom planområdet finns kulturmiljövärden i form av stenmurar att ta hänsyn till, och i anslutning till området finns kulturhistoriskt värdefulla miljöer och landskap, närmast Rällapaviljongen. Dessa kulturvärden kommer inte att påverkas negativt. Bebyggelsens höjd och färgsättning har anpassats till omkringliggande befintlig bebyggelse.

## Dagens sammanträde

Victoria Bengtsson redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelse.

--	--	--	--	--

## Protokollsanteckning

Marcel van Luijn (M) lämnar följande protokollsanteckning:

*Borgholms kommun behöver fler flexibla detaljplaner som ger de bästa förutsättningar för utveckling och för att maximera bostadsbyggandet. Med tanke på de fysiska begränsningar och den tid det tar att producera detaljplaner i vår kommun, är det extra viktigt att varje detaljplan tillåter så mycket exploatering som möjligt på den specifika platsen.*

*Därför tycker jag att den högsta nockhöjd i denna detaljplan borde vara mycket högre än föreslagna 7 respektive 8 meter.*

*-Platsen ligger betydligt lägre än väg 136, vilket innebär att en högre bebyggelse inte påverkar siktlinjen nämnvärd.*

*-Kommunen är markägare och bör därför styra exploateringen i mycket hög grad.*

*-Arkeologiska undersökningar kan komma att begränsa arean där bebyggelse är tillåten, vilket gör det ännu viktigare att möjliggöra för en större byggvolym i övriga delen av området.*

*-Flexibilitet i detaljplaner är viktigt så man inte låser sig för framtiden.*

*-Rälla lämpar sig till en högre exploateringsgrad eftersom det finns service, skola och förskola, samt bra pendlingsmöjligheter till Borgholm och Kalmar med buss och bil.*

*Jag tycker ett bra förslag vore en max nockhöjd på 17 meter i den norra delen av detaljplaneområdet, vilket skulle möjliggöra för max 5 våningar.*

*När jag lyfte detta vid Miljö- och byggnadsnämndens sammanträde 2025-03-19 var det flera ledamöter som hade samma uppfattning, vilket jag tolkar som att det finns en viss politisk vilja i denna riktning.*

*Anledningen varför jag inte yrkade på en ändring i planförslaget är att jag inte vill fördröja planprocessen och tidsplanen inför samråd.*

*Marcel van Luijn (M)*

*Köpingsvik 2025-03-21.*

Arne Sjögren (KD) lämnar följande protokollsanteckning:

*Borgholms kommun behöver i konkurrens med närbelägna kommuner fler flexibla detaljplaner som ger bättre förutsättningar för utveckling och inflyttning till kommunen. Med tanke på de fysiska begränsningar och den tid det tar att producera detaljplaner i vår kommun, är det extra viktigt att varje detaljplan tillåter flexibilitet i varje exploatering.*

*Därför tycker jag att den redovisade högsta nockhöjd i den aktuella detaljplanen borde vara mycket högre än föreslagna 7 respektive 8 meter.*

- Platsen ligger lägre än väg 136, vilket innebär att en högre bebyggelse inte nämnvärd påverkar helhetsintrycken för miljön.*

--	--	--	--	--

- Kommunen är markägare och de folkvalda har en given uppgift att styra exploateringen.
- Arkeologiska undersökningar kan komma att begränsa arean där bebyggelse är tillåten, vilket gör det ännu viktigare att möjliggöra för en större byggvolym i övriga delen av området.
- Flexibilitet i detaljplaner är viktigt för att inte låsa sig för framtida behov och värderingar.
- Rällaområdet är också en viktig del för inflyttning till kommunen och lämpar sig väl för en högre exploateringsgrad. I området finns service, skolor och därtill bra pendlingsmöjligheter med buss och bil till Borgholm och Kalmar.

Jag tycker att ett bra förslag vore att tillåta en nockhöjd på 17 meter i den norra delen av detaljplaneområdet, vilket skulle möjliggöra byggnation för upp till 5 våningar.

När oppositionen med Moderaterna i spetsen lyft frågan vid Miljö- och byggnadsnämndens sammanträde 2025-03-19 var det flera ledamöter som hade samma uppfattning. Jag tolkar det som att det finns en bred politisk vilja att öka på exploateringen i området och därmed ökade möjligheter för inflyttning till kommunen.

Byxelkrok 2025-03-21  
Arne Sjögren (KD)

## Sändlista

Beslutet skickas till Victoria Bengtsson.

--	--	--	--	--