

Detaljplan för

Stora Rör 2:1 m.fl. Östra Stora Rör

Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

2024-10-11

Antagandehandling

Upprättad: 2020-09-10

Senast ändrad: 2024-10-11

Dnr: S2014-0043

Medverkande tjänstemän

Ylva Hammarstedt
Planarkitekt

Ulrika Belsing
Miljöstrateg

Julia Persson
Mark- och exploateringsstrateg

Anders Jansson
Mark- och exploateringsstrateg

Mia Olsson Hedman
VA-planerare

Åsa Bejemar
Plansamordnare

Jonathan Sjöblom
Planarkitekt

Anders Magnusson
Tillväxtchef

Leon Hansson
Planeringschef

Planhandlingarna består av:

- Plankarta på grundkarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Granskningsutlåtande II
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Bilagor:

1. Fastighetskonsekvenskarta
2. Inkomna yttranden
3. Skötselplan
4. Dagvattenutredning
5. Trafikbullerutredning
6. Trafikutredning
7. Geologiska och geohydrologiska förutsättningar
8. Geoteknisk utredning
9. Naturvärdesinventering
10. Fågelinventering
11. Inventering av sandödlor

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

Boverkets allmänna råd BFS (2014:5)

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING.....	4
DETALJPLANEPROCESSEN.....	5
1. DETALJPLANENS BAKGRUND OCH SYFTE.....	6
2. PLANDATA.....	7
3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
4. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN (MB).....	22
5. STÄLLNINGSTAGANDEN ENLIGT PLAN- OCH BYGGGLAGEN.....	25
6. PLANFÖRSLAGET.....	27
7. GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER.....	47

Sammanfattning

Planområdet ligger i den östra delen av tätorten Stora Rör, i södra Rälla Tall. Planförslaget erbjuder ett attraktivt boende i kommunens södra del med närhet till strand, natur, skola och livsmedelsbutik.

Området planläggs främst för bostadsändamål och naturmark. Detaljplanen möjliggör en blandning av bostäder i villor, parhus, radhus och lägenheter i flerbostadshus. Det finns även ytor som tillåter skolverksamhet, kontor och vårdboende samt yta för parkering för pendling och besökare till naturområdet. Parkeringen är placerad i sydöstra delen av planområdet, med kort avstånd till det planerade läget för busshållplats med gång och cykeltunnel. Beroende på bostadsform beräknas området totalt kunna ge mellan 90-180 bostäder och avses genomföras i etapper för att kunna tillgodose södra kommunens bostadsbehov de närmaste åren. Bebyggelsen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med hänsyn till befintlig bebyggelse. Detaljplanen innehåller därmed utformningsbestämmelser om fasadkulör, material och takutformning. En del områden kommer att ingå i planerad markanvisningstävling där det finns riktlinjer om hur bebyggelsen ska gestaltas och bidra till låg klimatpåverkan.

Ett större sammanhängande skogsparti föreslås skyddas i planen. Denna gröna korridor sammanbinder det nybildade naturreservatet vid Ljungheden i norr med Rosti i söder, och skapar goda förutsättningar för pollinerare, biologisk mångfald, pedagogisk verksamhet och rekreation. Naturområden bevaras där naturliga lågpunkter finns för att bibehålla dess funktion för att fördröja, infiltrera och rena dagvatten.

Planförslaget innebär att cykelförbindelsen mellan Rälla och Stora Rör förbättras och skapar en god helhet med Trafikverkets vägplan i området. Genomförandet av planen antas kunna bidra till säkrare transportvägar för oskyddade trafikanter samt bättre tillgänglighet till friluftsområden. Föreslagna åtgärder i skötselplanen såsom främjandet av lövträd och blottläggande av sand bidrar till ett rikare växt- och djurliv. Detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

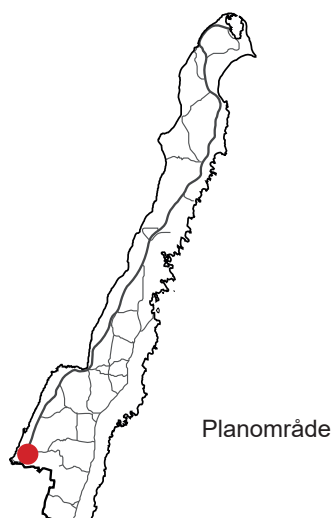


Bild 1. Kommunkarta

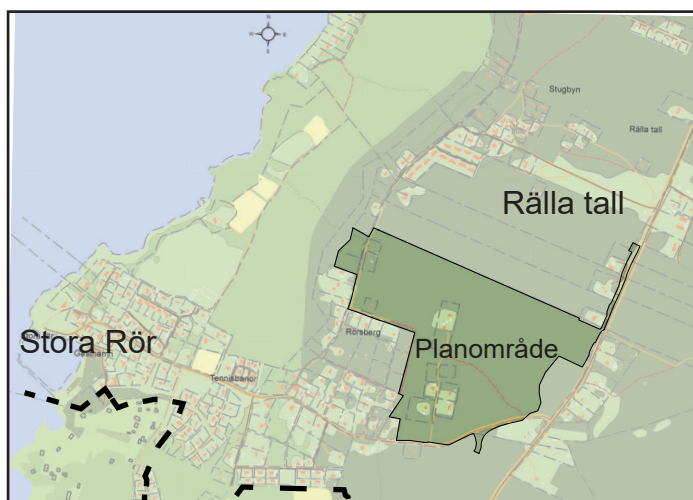


Bild 2. Översiktskarta

Detaljplaneprocessen

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

Detaljplanen har tidigare varit ute på samråd och granskning. Under samråd och granskning görs alla planhandlingar tillgängliga och synpunkter välkomnas. När samråds- och granskningstiden är slut sammanställer kommunen synpunkterna i en samrådsredogörelse, respektive ett granskningsutlåtande. I dessa dokument kommenterar kommunen synpunkterna och tar ställning till justeringar innan planen slutligen antas.

Från samråd till granskning minskades planområdet på grund av att utfarten mot väg 136 för det norra området intill Stugbyn och Ljungheden inte är lämplig för den ökade trafikmängd som medgavs i planförslaget.

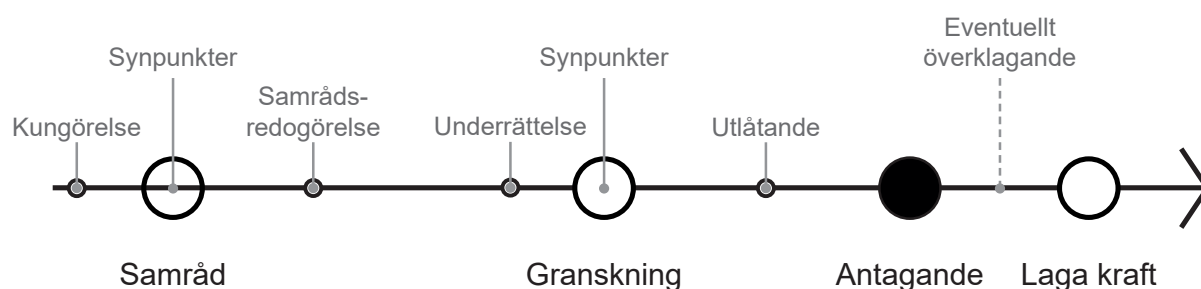
Efter granskningen av planen år 2021 har planen bearbetats avseende trafikfrågor, buller, dagvatten och natur. Dessa ändringar medförde att planen ställdes ut för en ny granskning år 2023.

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

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL 2010:900) anvisningar för ett utökat förfarande. De grundläggande stegen i processen anges nedan. Planbestämmelserna följer Boverkets allmänna råd 2014:5

Mer information om planprocessen finns på kommunens hemsida:
www.borgholm.se

Utökat förfarande



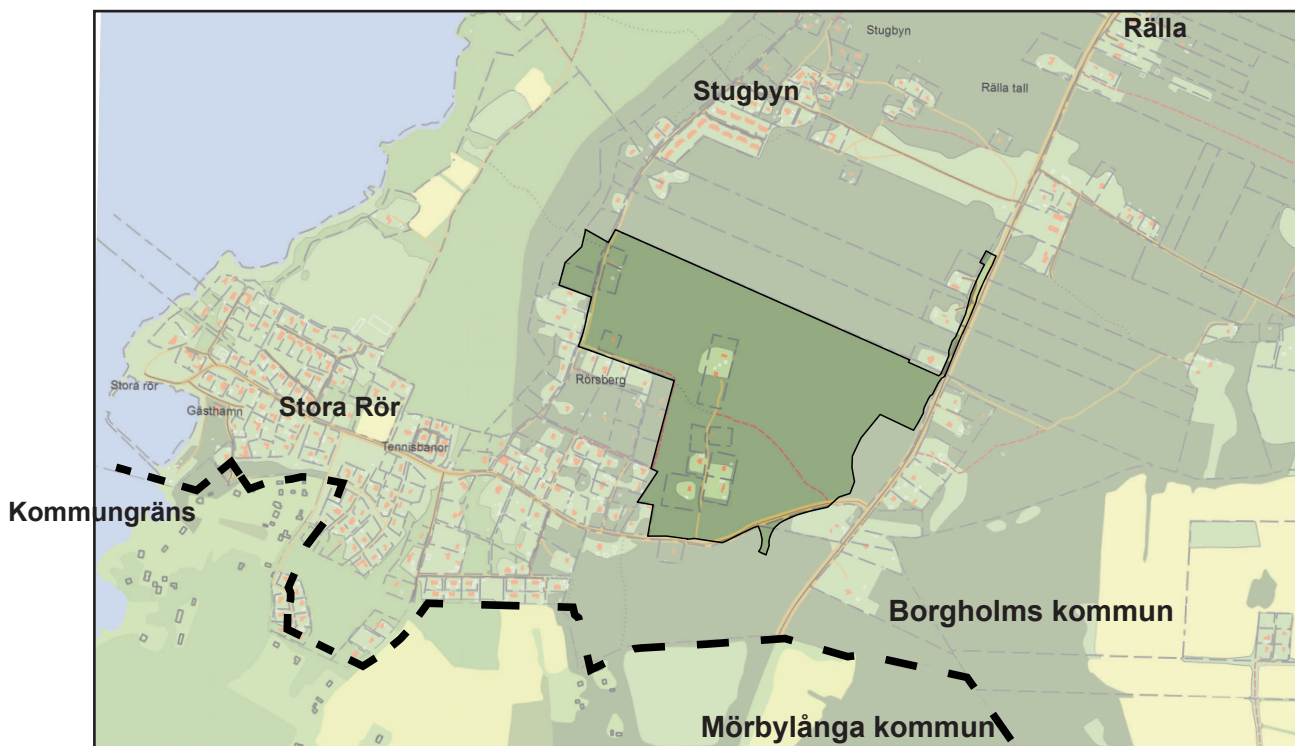


Bild 3. Karta över planområdet

1. Detaljplanens bakgrund och syfte

Området utgör ett naturligt tillväxtområde inom kommunen med sina goda pendlingsmöjligheter till Borgholm, Färjestaden och Kalmar. Läget invid Rällaskogen och närheten till Kalmarsund utgör goda förutsättningar för nya attraktiva boendemiljöer. I januari 2015 beslutade därför dåvarande Samhällsbyggnadsnämnden att uppdra åt förvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan. Planförslaget har varit på samråd under 2017, på granskning 2021 och på granskning II 2023. Efter granskning II har ny information inkommit som medfört justering av planförslaget. Kommunen bedömer att justeringarna inte är så omfattande i förhållande till planens syfte att planförslaget behöver granskas en tredje gång. Kommunen avser därför att anta planförslaget.

Syftet med detaljplanen är att skapa ett varierat boendebud med en flexibel detaljplan där fokus ligger på att skapa ett naturnära boende med inslag av skola, kontor och vård. Utformningen av tillkommande bebyggelse ska vara väl anpassad till områdets karaktär. Planen syftar även till att förbättra trafiksituationen genom utfartssanering och att förbättra cykelförbindelsen mellan Rälla och Stora Rör som en del av Ölandsleden längs väg 136. Planen syftar också till att möjliggöra för lokalt omhändertagande av dagvatten, att bevara en grön spridningskorridor mellan Ljungheden och Rosti samtidigt som områdets natur- och rekreationsvärden beaktas och utvecklas.

2. Plandata

Planområdet ligger i Borgholms kommuns sydvästra del cirka 250 meter norr om kommungränsen till Mörbylånga kommun. Planområdet ligger i södra Rälla Tall i anslutning till den samlade bebyggelsen i Stora Rör och avgränsas i öster av länsväg 136, i söder av Stora Rörsvägen och i väster av den högre sandvallen och Vincents väg. Den obebyggda marken utgörs av tallskog av varierad ålder och är en del av Rällaskogen.

Planområdet har en areal på drygt 30 hektar. Fastigheten Stora Rör 2:1, Rälla Tall 6:1 och Rälla Tall 9:20 ägs av Borgholms kommun, övriga fastigheter är privatägda.

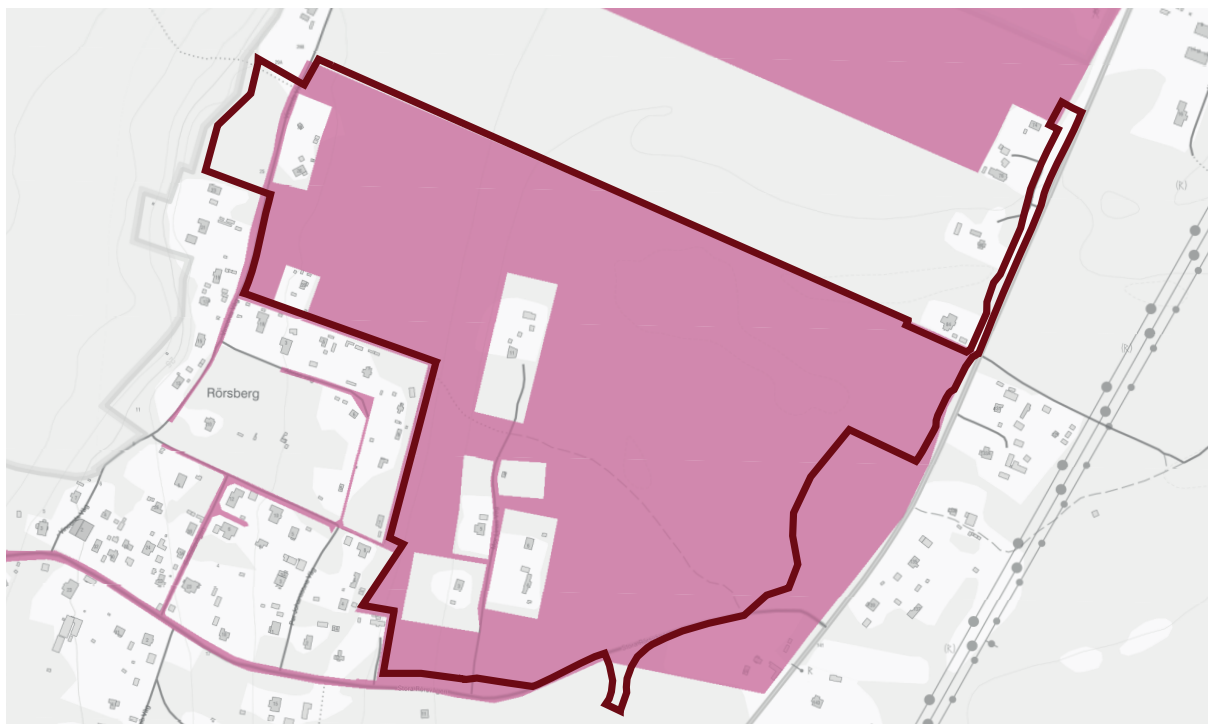


Bild 4. Ägoförhållande för fastigheter inom planområdet. Kommunägda fastigheter är gammelrosa.

3. Planeringsförutsättningar

Historik

Stora Rör blev, redan på 1600-talet, vid sidan av Färjestaden, Fröbygårda och Röhälla den viktigaste hamnen för skeppning av såväl person- som varutransporter över till fastlandet. Helt naturligt utvecklades kommunikationerna mellan Öland och fastlandet på den plats där det var den kortaste sträckan över vattnet (ca 3 500 m). Under 1700- och 1800-talen utvecklades färjetrafiken och postgången över sundet. Hamnen gav möjlighet till effektivare transporter till och från fastlandet och Kalmar. I hamnen fanns både gästgivargård, affär och regelbunden marknad. Tidigt på 1900-talet började kustområdet söder om hamnen tas i anspråk för exklusiva fritidsbostäder då det fanns båtförbindelser med Kalmar. I takt med att sommarboendet och turismen utvecklades och behovet av biltransporter ökade startade färjetrafik mellan Revsudden och Stora Rör 1957 av ett privat rederi. Färjetrafiken utvecklades snabbt och var fram till Ölandsbrons tillkomst 1972 den viktigaste färjeförbindelsen med fastlandet för norra Öland. Med ortens strategiska läge mitt på ön och med kort avstånd till fastlandet var det en naturlig plats för att dra elkabel till Öland och bygga ställverk. Med ett ökande intresse för i huvudsak fritidsbebyggelse byggdes samhället under senare delen av 1900-talet upp till dagens utformning.

Planområdet har åtminstone sedan mitten av 1800-talet varit bevuxet med produktionsskog. Under 1940-talet var viss del av marken runt nuvarande Mor Linas väg uppbrotten för odling. Marken har tillhört Rälla gård och kronoparken Rälla tall. Rälla gård var tidigare en kungsgård.



Bild 5. Färjetrafik mellan Stora Rör och Revsudden fram till 1972

Bebyggelse

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

I Stora Rör finns den äldsta bebyggelsen runt hamnen med de utmärkande hamnmagasinen. I övrigt varierar bebyggelsen i ålder från flera epoker. Bebyggelsen är spridd och har tillkommit mer som enklaver än som årsringar eftersom den varierande topografin har haft stor betydelse för bebyggelseutvecklingen. Nordväst om planområdet ligger Stugbyn med bostadsbebyggelse av varierad karaktär. I södra delen av Stugbyn ligger ett bostadsområde från slutet av 1980-talet där husen är relativt tätt placerade. Området skiljer sig markant från kringliggande bebyggelse.

Närmast Rällaskogen upplevs bebyggelsen ligga insprängd i naturen. Vägarna som till utseendet liknar skogsvägar bidrar till upplevelsen. Befintlig bebyggelse i och i anslutning till planområdet påminner om bebyggelsen i övriga Stora Rör. Huvudbyggnader i varierande storlek och ålder dominerar över komplementbyggnaderna på relativt stora naturtomter.

Service

Sommartid används de utmärkande hamnmagasinen och andra byggnader i hamnområdet till café, bageri och lanthandel. I Stora Rör finns också restaurang och pensionat som har öppet under sommaren. Närmaste livsmedelsbutik ligger i Rälla ca 3 km norr om planområdet. I Borgholm, ca 15 km norr om Stora Rör finns kommunens största serviceutbud, med både kommunal- och kommersiell service.

I Rälla finns skola för förskoleklass till årskurs 6, bibliotek, sporthall och förskola. Närmaste högstadieskola är Slottsskolan i Borgholm och gymnasieskola finns i Kalmar.



Bild 6. Bebyggelse i området

Mark och vegetation

Natur

Planområdet består till övervägande del av tallskog med gräs- och mossbeväxt mark. Stora delar av tallskogen består av yngre planterad tall men här finns också områden med äldre tallskog. I planområdets västra del finns även ett område med ädellöv.

Terrängen är mycket kuperad. En upp till 25 meter hög sandvall ligger precis väster om planområdet och genom planområdet sträcker sig en lägre sandvall från norr till söder. Öster om sandvallen finns ett område med relikta sandvallar. Planområdet varierar i höjd från ca 33 meter över nollplanet i väster till ca 47 meter över nollplanet i öster med ett höjdparti längst i norr som sträcker sig 49 meter över nollplanet.

I planområdet finns det ett flertal stenmurar som följer bygränser och fastighetsgränser. De flesta murar har tillkommit under 1800-talets skiftesuppdelning och markerar ägogränser. Dessa stenmurar är inte biotopskyddade.

Fornlämningar

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



Friluftsliv

Rällaskogen har ett stort värde som rekreationsområde. Tallskogen är lättframkomlig med ett stort stigsystem och öppen sikt mellan träden. En äldre traktorväg mellan Stora Rörsvägen och Mor Linas väg ingår i det välanvända stigsystemet. Stigarna förbinder planområdet med Rällaskogen, Kalmarsund och Stora Rör.

I Stora Rör finns padelbana och tennisbana som nyttjas av bland annat idrottsförening och tennisklubb. Här finns också badplats där sommarsimskola anordnas av Stora Rørs Simsällskap. Hamnen fungerar som fritidsbåtshamn där Stora Rørs Båtsällskap har sin hemmahamn samtidigt är det en välbesökt gästhamn.

I Rälla finns idrottsplats och sporthall.

Skyddad natur och arter

Planområdet ligger inom området Rällafältet som har klass 2 i länsstyrelsens naturvårdsplan för Öland. Rällafältet är ett stort isälvsfält med

Bild 7. Betespräglad äldre tall i nordvästra delen av planområdet

mäktiga sand- och gruslager som är cirka 450 hektar och sträcker sig från Isgärde i söder till Rälla i norr. Rällafältet har höga botaniska och entomologiska värden. En av de viktigaste strukturerna inom Rällafältet anges vara bland annat värdefulla sumpskogar väster om den högre västra sandvallen.

Planområdet ligger strax söder om naturreservatet Rälla-Ekerum, som bildades 2020. Reservatet omfattar totalt drygt 600 hektar, varav drygt hälften utgörs av vattenområde. Reservatet är komplext och består av ett flertal olika miljöer som tillsammans bildar en värdefull helhet. I reservatet ingår ädellövskogar med grova, ihåliga ekar som är livsviktiga för en lång rad fåglar, fladdermöss, insekter, lavar och svampar. Här finns frodiga sumpskogar som är hem för många mossor, svampar och växter. Mitt i reservatet höjer sig en av Ölands största isälvsavlagringar 25 meter hög. I reservatet ingår också torra, magra sandjordar med tallskog och öppna sandhedar, där bin och andra insekter trivs. Slutligen skyddas också grunda havsområden med vidsträckta ålgräsängar. Det är Länsstyrelsen i Kalmar län som förvaltar naturreservatet.

Liljekonvalj som är fridlyst på Öland finns inom planområdet och dispens från Artskyddsförordningen krävs där den påverkas. Liljekonvalj är inte rödlistad utan bedöms som livskraftig.

Talltickan är en parasitsvamp som orsakar röta i veden. Den växer nästan uteslutande på stammen av levande, gammal tall, ofta högt upp vid sår eller grenärr. Avverkning av gamla tallar tillsammans med avsaknad av nyrekrytering av gamla tallar i skogslandskapet innebär ett hot på lång sikt, liksom förtätning och igenväxning med gran i tallskogsmiljöer. Talltickan är rödlistad och har bedömts vara nära hotad (NT). Under 2022 rapporterades tre fynd av den rödlistade tallticken in till Artportalen.

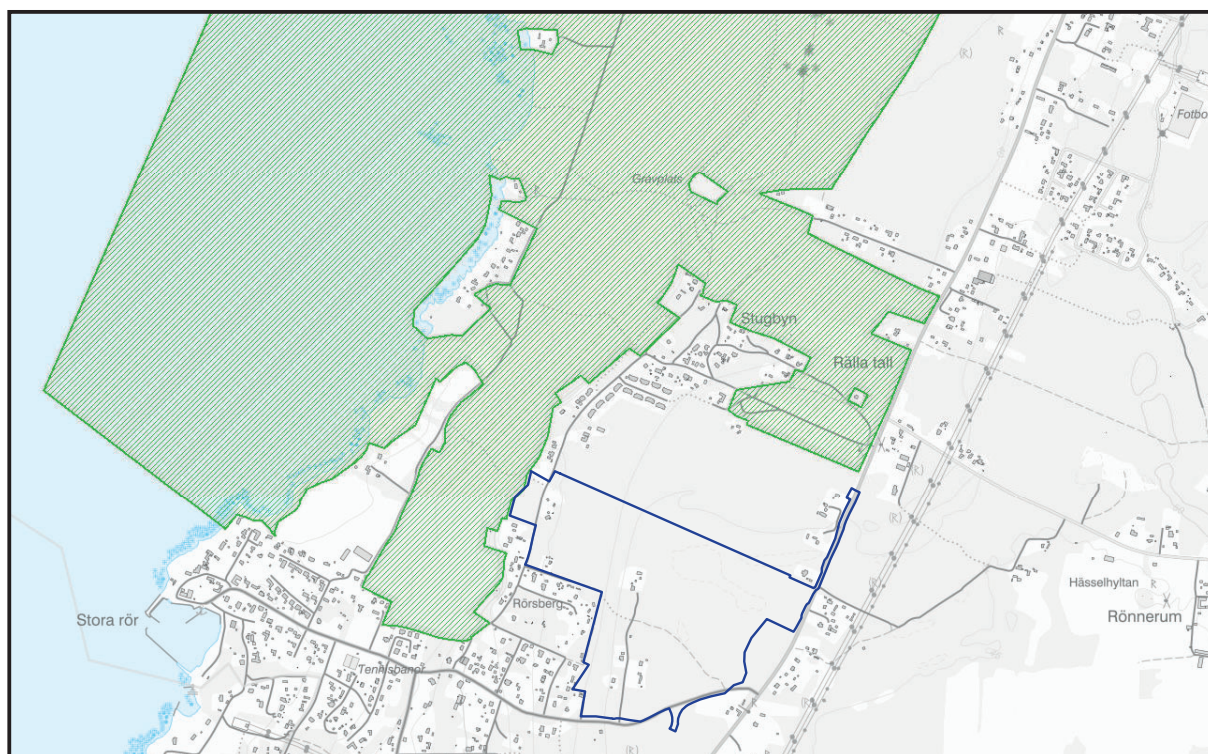


Bild 8. Nybildat naturreservat i delar av Rällaskogen och Kalmarund. Källa: Länsstyrelsen 2020. Planområdet är markerat med blå linje.

Sandödlan är fridlyst i hela landet enligt 4a § artskyddsförordningen. Detta innebär att det är förbjudet att avsiktligt skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats. Den är också rödlistad som sårbar (VU) och hotas främst av igenväxning av lämpliga livsmiljöer. Sandödlan behöver varma miljöer med partier av öppen sand för sin fortplantning. Under 2015 rapporterades ett fynd av sandödlor in till Artportalen. Observationen gjordes på en privatägd bebyggd fastighet strax väster om planområdet. 2023 rapporterades tre fynd av sandödlor in till Artportalen. Fynden ligger relativt samlade utmed en befintlig stig väster om Mor Linas väg.

Inventering av naturvärden och skyddade arter

Under planarbetet har en naturvärdesinventering genomförts av Ecocom (år 2015) med fördjupade inventeringar rörande kärlväxter samt insekter. Syftet med inventeringen var att identifiera och dokumentera områden som är av positiv betydelse för den biologiska mångfalden. Inventeringen visar att det finns områden med höga naturvärden norr om planområdet, framförallt i området som benämns Ljungheden. Inom planområdet identifierades inga naturvärdesobjekt inte heller återfanns rödlistade kärlväxter eller insekter. Naturvärdesobjekt med visst naturvärde efterfrågades inte i inventeringen.

Under 2022 genomfördes en fågelinventering inventeringsområdet var större än planområdet. Totalt observerades 23 arter som bedömdes häcka inom inventeringsområdet. Av dessa var tre arter rödlistade – grönsångare, svartvit flugsnappare och ärtsångare, samtliga i kategorin nära hotade på rödlistan 2020. Ingen av dessa arter häckade dock inom aktuellt planområde. Ingen art upptagen i fågeldirektivets bilaga 1 noterades som häckfågel inom inventeringsområdet.

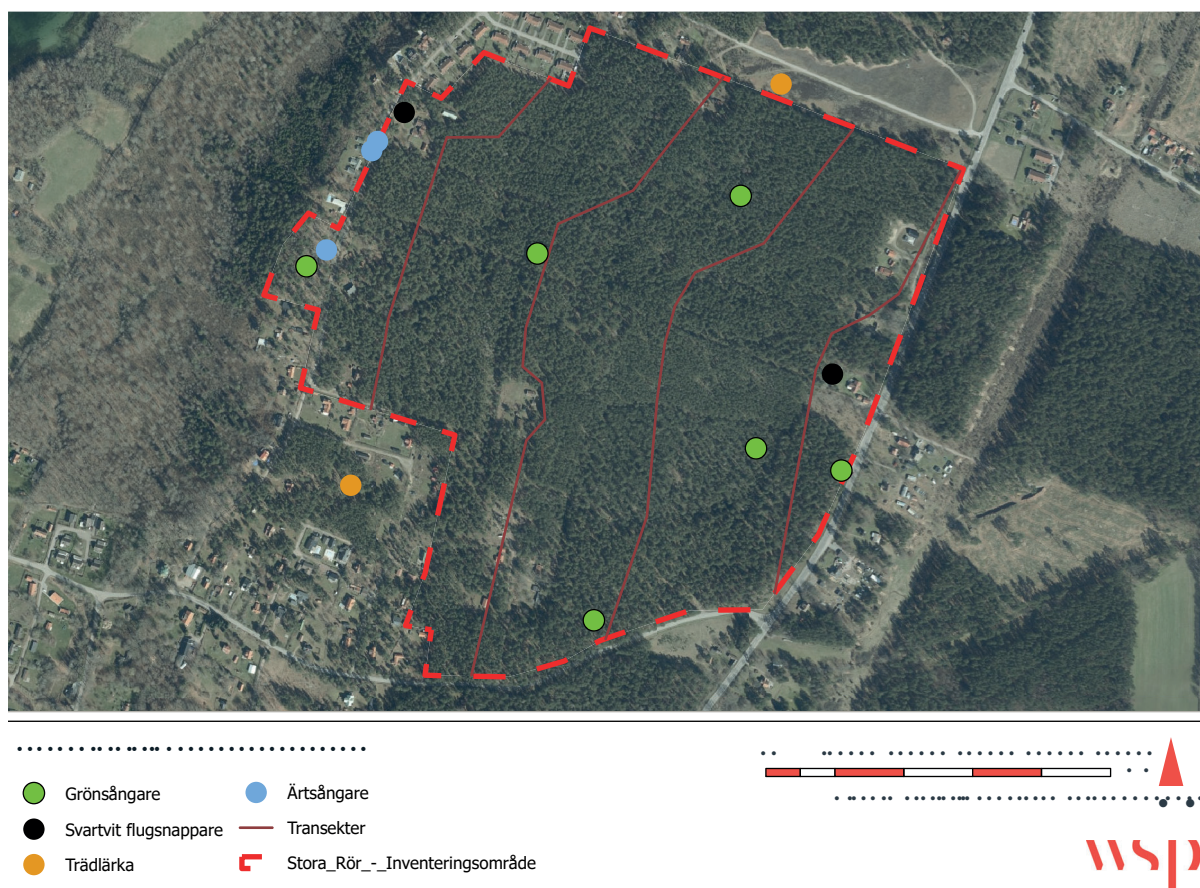


Bild 9. Häckande fåglar i området. Källa WSP 2022.

Trädlärka och nattskärna bedöms häcka utanför inventeringsområdet och äldre spår av födosökande spillkråka gjordes på en död trädstam inom området. De identifierade rödlistade arterna grönsångare, svartvit flugsnappare och ärtsångare är alla fåglar som framförallt trivs i lövskog, trädgårdar och parker. För alla arter bör dock åtgärder som kan påverka fågelbon, som avverkning av träd och röjning av buskar, genomföras utanför fågelartens häckningsperiod (ca 1 april – 15 juli).

Inrapporterade fynd av talticka föranledde att kommunen har inventerat området med fokus på talticka och äldre tallar som kan klassas som skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda. Taltickan återfanns vid sidan av ett antal hålträd och äldre tallar. De tallar som kommunen har bedömt som särskilt skyddsvärda eller potentiellt särskilt skyddsvärda har mätts in. Gamla träd är viktiga karaktärsgivande inslag i hela planområdet och ska behållas om det är möjligt. För att ta ner träd som är särskilt skyddsvärda krävs samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalkens 12 kapitel 6 §.

Inrapporterade fynd av sandödlor föranledde att kommunen under 2024 lät WSP eftersöka exemplar av sandödlor, i inventeringen ingick också en kartläggning av potentiella livsmiljöer för arten inom och i anslutning till planområdet. Inventering av sandödlor och potentiella livsmiljöer för sandödlan utfördes i fält den 3 maj 2024 och 5 juni 2024. Inga observationer av arten gjordes under inventeringarna. Potentiella livsmiljöer kartlades med hjälp av flygbilder, jordartskarta och marktäckedata. Inom planområdet identifierades inga miljöer som skulle kunna utgöra ägglägningsplats. Potentiell jaktmiljö identifierades i planområdets nordöstra hörn och potentiellt spridningsstråk identifierades i planområdets västra del, utmed Vincents väg.

Geologi

Marken i och omkring planområdet består av isälvsediment. Sedimentsammansättningen är i allmänhet mycket homogen och består mestadels av sand och grovmo, med en mäktighet på mellan 15-20 meter. I planområdet består jordlagren huvudsakligen av fasta sandiga jordarter.

I planområdets västra gräns finns en drygt 20 meter hög sandvall. Strax väster om Mor Linas väg löper ytterligare en sandvall. Denna geologiska slänt är cirka 5 meter hög och har undersökts för att utreda dess uppbyggnad och stabilitet. Provtagning visar att sanden nedanför slänten har grövre kornfraktioner. Den grövre sanden har förmodligen ansamlats under perioden då slänten utgjorde strandkanten. Ytterligare österut finns relikta geologiska formationer som består av sanddynor med relativt markanta sidor som är svängda ungefär som en solfjäder. De sanddynsformationer som förekommer inom området utgörs till stor del av flygsand som har transporterats och avlagrats genom vinden. Historiskt sett ansågs flygsand som problematiskt eftersom omkringliggande åkermark förstördes. Därför planterades ofta tall inom områden med flygsand.

Provtagning visar att grundvattennivån ligger cirka 13 meter under marknivån i de norra delarna av planområdet och drygt 20 meter under marknivån i områdets södra delar.

Områdets geologi erbjuder goda förutsättningar för byggnation av både infrastruktur och byggnader. Det finns inte några indikationer på risk för vare sig ytliga skred eller djupgående glidytor i underliggande sand.



Bild 10. Markskuggning som visar geologiska formationer med planområdet markerat med rosa gräns.

Radon

Radon från marken är den vanligaste källan till radon i byggnader. För att undvika radon i inomhusluften behöver byggnaden vara tät mot marken. Alunskiffer har höga radonhalter. Andra skiffer-bergarter har låga till normala radonhalter. I ett bälte längs med landborgskanten underlagras lerskiffern och kalkstenen av alunskiffer. Alunskiffern kan gå i dagen där de överlagrande bergarterna knäckts. Inom planområdets östra delar, intill landborgskanten, finns det därmed risk för problem med höga halter av markradon.

Inom planområdet har radonmätningar gjorts i fem provpunkter. Radonvärdet uppgick till 12-19 kBq/m³, där det högsta värdet uppmättes i provpunkten närmast landborgen. Vid radonvärden mellan 10-50 kBq/m³ rekommenderas att bygga radonskyddat.

Förorenad mark

Rälla och Stora Rör har ingen industriell historia och det finns inga kända markföroreningar i området. Det finns två nedlagda deponier, en norr om Rälla och en sydost om Stora Rör. Dessa ger ingen påverkan inom planområdet.

Trafik

Biltrafik

Planområdet omges av Stora Rörsvägen i söder, Hellners väg i norr, Vincents väg i väster och väg 136 i öster. Väg 136 sträcker sig från Ottenby i söder till Byxelkrok i norr. Staten genom Trafikverket är väghållare för väg 136. Trafikverket har även ansvar för Stora Rörsvägen (väg 965) som leder från väg 136 västerut mot Stora Rör och hamnen. Trafikverket är huvudman för väg 965 eftersom den tidigare var förbindelsen ner till färjeläget. Lokalgator i området har enskilt huvudmannaskap.

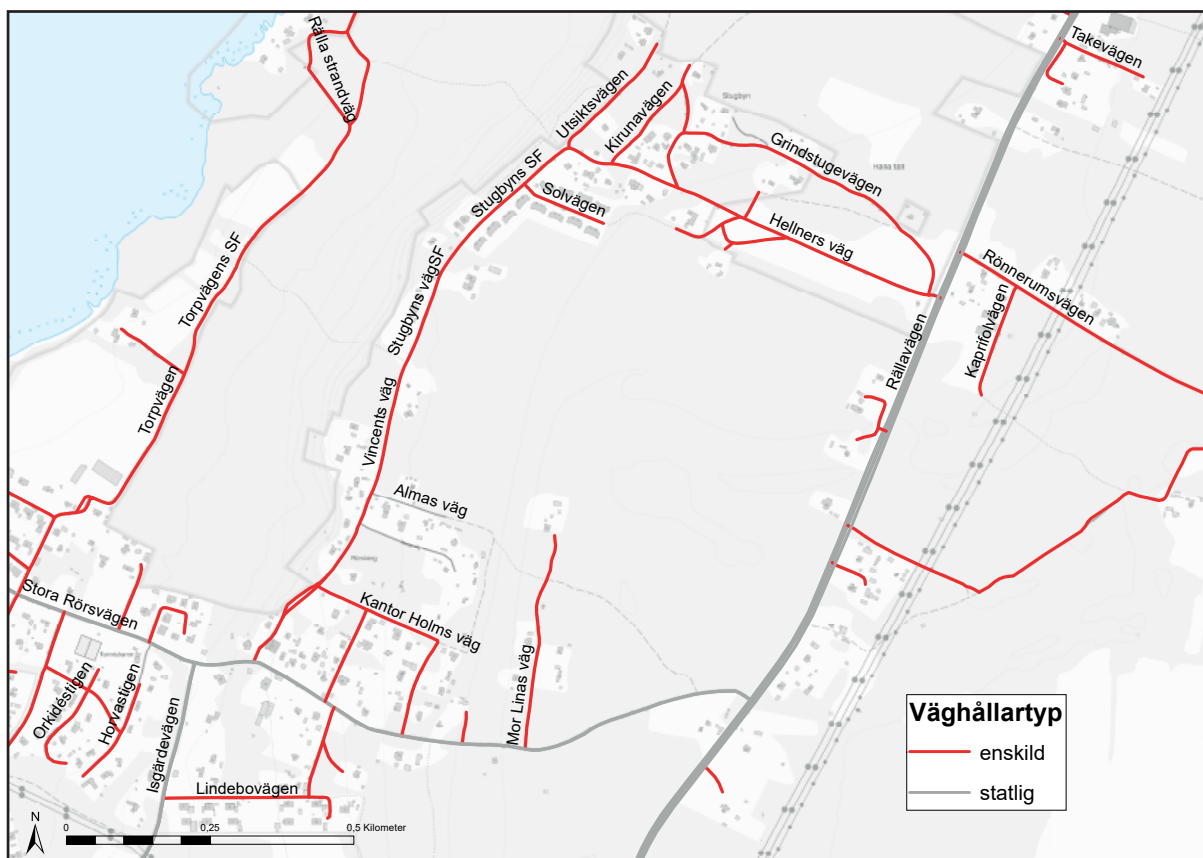


Bild 11. Väghållare i området

Öland har stora skillnader i trafikmängd över året vilket ger svåra förutsättningar för dimensionering av vägsystem. Årsdygnstrafiken (ÅDT) på väg 136 var år 2022 cirka 7000 fordon per dygn och hastigheten utanför planområdet är 80 kilometer i timmen. Under sommarmånaderna ökar trafiken på väg 136 med drygt 200 %. Årsdygnstrafiken på Stora Rörsvägen är låg, knappt 400 fordonsrörelser per dygn. Trafikmängderna är dock cirka fem gånger större på sommaren än på vintern. Stora Rörsvägen har en skyltad hastighet på 70 kilometer i timmen fram till bebyggelsen vid Vincents väg, därefter är den skyltade hastigheten 50 kilometer i timmen.

Vid planläggning behöver kommunen ta hänsyn till ett prognostiserat trafikflöde för år 2045 vid sidan om den trafikökning en exploatering innebär. Enligt tabellen är de prognostiserade flödena för väg 136 drygt 2000 fordonsrörelser fler per dygn för årsdygnstrafiken och för

Stora Rörsvägen cirka 100 fler fordonsrörelser.

De båda statliga vägarna omges av ett av länsstyrelsen beslutat byggnadsfritt område. För väg 136 är det byggnadsfria området 30 meter och för Stora Rörsvägen är det 12 meter.

Stora Rörsvägen och Hellners väg är asfalterade och övriga gator i området utgörs av mindre grusvägar.

Inom planområdet går Mor Linas väg från Stora Rörsvägen norrut. Utfarten vid Mor Linas väg har i nuläget skymd sikt.

	Basår 2022		Prognosår 2045	
Gata	ÅDT	TF	ÅDT	TF
Väg 136 (norr)	7 390	7,2 %	9 400	8,4 %
Väg 136 (söder)	7 290	8,6 %	9 300	10 %
Stora Rörsvägen	380	5,2 %	460	6,5 %

Bild 12. Trafikflöden på vägar i området

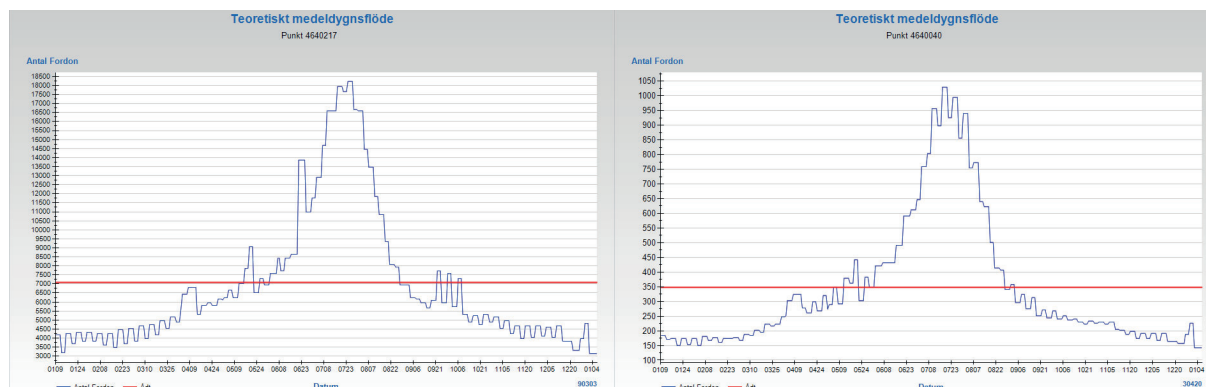


Bild 13. Teoretiskt medeldygsflöde över året för väg 136 samt Stora Rörsvägen

Planerade åtgärder i omkringliggande trafiknät

Trafikverket som är ansvarig för väg 136 och Stora Rörsvägen planerar att genomföra flera kapacitets- och trafiksäkerhetshöjande åtgärder för både motorfordon och oskyddade trafikanter mellan Isgärde och Borgholm. I dialog och samverkan med Borgholms kommun planerar Trafikverket för en ny trafiksäkrare korsning i ett nytt läge något söder om den befintliga. Enligt Trafikverkets vägplan kommer de östra delarna av Stora Rörsvägen inte längre underhållas av Trafikverket, huvudmannaskapet övergår därmed till kommunen. Kommunen kan därför i samråd med Trafikverket utföra åtgärder på den befintliga Stora Rörsvägen strax öster om korsningen med Mor Linas väg. I samband med flytt av korsningen föreslås också en gång- och cykeltunnel i befintligt korsningsläge. Kommunen samarbetar med Trafikverket för att skapa ett sammanhängande gång- och cykelstråk mellan Rälla och Stora Rör. Trafikverket har framhållit behovet av att ta bort direktutfarter vid väg 136. Vägplan innehåller förslag på lösningar där flera direktutfarter stängs av och/eller förbättras.

År 2020 fastställde Trafikverket en vägplan för väg 136 förbi Rälla som medger en gång- och cykeltunnel vid nuvarande övergångsställe vid ICA affär. Åtgärderna enligt vägplanen är nu genomförda.

Gång- och cykeltrafik

Utmed väg 136 finns målade cykelfält för enkelriktad cykling i både nordlig och sydlig riktning. Anordnade passager över vägen finns i Rälla men avsaknad av sammanhängande gång- och cykelväg innebär att väg 136 utgör en tydlig barriär mellan Rälla och Stora Rör. På övriga vägar inom och i anslutning till planområdet finns inga separerade gång- och cykelvägar. Förutom Stora Rörsvägen har vägarna i området relativt små trafikrörelser som gör att blandtrafik kan anses lämpligt. Inom planområdet finns ett stigsystem som används flitigt för att nå målpunkter i Stora Rör och utmed väg 136.

Kollektivtrafik

Busshållplats Tallhöjden ligger i direkt anslutning till planområdet, utmed väg 136. Busshållplatsen trafikeras av buss 101 mellan Byxelkrok-Borgholm och Kalmar. Större delen av dagen går bussarna med halvtimmestrafik. Det saknas trafiksäkra och gena gång- och cykelvägsanslutningar till hållplatserna. Bussresenärer är hänvisade till vägrenen på väg 136 för att nå hållplatserna. I vägprojektet ingår ombyggnad och standardhöjning av busshållplatsen utmed väg 136 vid Stora Rör. De flyttade och förbättrade busshållplatserna vid gång- och cykelporten innebär förbättrade möjligheter att åka kollektivt på sträckan. Vissa busshållplatser som finns längs med sträckan idag kommer att utgå, men med förbättrade gång- och cykelmöjligheter bedöms tillgängligheten till de kvarvarande hållplatserna förbättras. Färre hållplatslägen innebär också att restiden för kollektivtrafik på sträckan Borgholm-Kalmar minskar något.

Farligt gods

Länsväg 136 är utpekad som en farligt godsled. En majoritet av de produkter som transporteras på väg 136 och som betraktas som farligt gods utgörs av petroleum. Eftersom bensinstationen i Rälla har lagts ner, finns ingen direkthantering av petroleum i närheten av planområdet.

Buller

Buller påverkar oss på olika sätt beroende på typ, styrka och frekvens men också beroende på hur buller varierar över tid och vid vilken tid på dygnet som vi utsätts för buller. Mätvärden förkortas vanligtvis dBA. Styrkan hos ett ljud mäts i enheten decibel. Bokstaven A står för A-vägning vilket innebär att de frekvenser som uppfattas bäst av det mänskliga örat får större vikt vid en mätning.

Buller beräknas för ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå. Ekvivalent ljudnivå visar medelvärdet för alla ljud under en viss period. Maximal ljudnivå är det högst beräknade värdet under en viss period, till exempel ett dygn. Från och med 1 juni 2015 gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida nivåer enligt tabell.

	Ekvivalent ljudnivå, dBA	Maximal ljudnivå, dBA
Ljudnivå utomhus vid bostadsbyggnadsfasad	60 ¹	-
¹ För bostäder om högst 35 m ² är riktvärdet 65 dBA. Om ljudnivå ändå överskrids bör: • minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och • minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasad.		
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	50 ¹	70 ²
² Om ljudnivån ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Planområdet är bullerpåverkat från väg 136. Trafikbullerutredning av Soundcon har tagits fram i samband med planarbetet. Beräkningarna i utredningen har utförts för framtida årsmedelsdygnstrafik och medeldygnstrafik under sommarmånaderna.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Befintliga bebyggda fastigheter ligger inom kommunalt verksamhetsområde för allmänt vatten och spillvatten. Det befintliga ledningsnätet går från Almas väg och försörjer bebyggelsen utmed Mor Linas väg. Vidare österut leder en vattenledning som försörjer bebyggelsen öster om väg 136. Ledningsnätet ligger till största del på den kommunalägda fastigheten. I ett läge, vid Mor Linas väg går ledningar över privatägda fastigheter. Åtkomst till ledningsnätet säkras med ledningsrätt. Borgholm Energi är huvudman för det allmänna VA-nätet.

Spillvatten från Stora Rör pumpas till reningsverket i Färjestaden i Mörbylånga kommun.

Vattenskyddsområde

Öster om väg 136 ligger Rälla Tall fältets vattenskyddsområde. Täkten utgör en extra resurs under främst sommarmånaderna. Vattentäkten omges av ett fastställt vattenskyddsområde med en primär och en sekundär skyddszon. Skyddsbehovet inom den sekundära zonen är lägre än inom den primära. Till vattenskyddsområdet hör föreskrifter som reglerar hantering av till exempel gödning, petroleumprodukter och bekämpningsmedel. Reglerna omfattar också uppställning av till exempel arbetsfordon för att förhindra läckage från dessa.

Det isälvssediment marken i och omkring planområdet består av är vattenförande och skapar förutsättningarna för vattentäkten. Det grundvattenförande lagret är uppbyggt av sand och hårt packad morän. Fältet med isälvssediment kan delas upp i två delar där den östra delen underlagras av kalksten och den västra av skiffer. Öster om planområdet, längs väg 136 finns en kalkstensklint, landborgen, som fungerar som vattendelare. Åtgärder som sker väster om klinten påverkar inte vattenskyddsområdet eftersom riktningen på grundvattenströmmarna är västlig.

Gällande skyddsområde och skyddsföreskrifter för grundvattentillgången vid Rälla Tall

fältet fastställdes 1982. Arbetet med att uppdatera vattenskyddsområde med tillhörande skyddsföreskrifter pågår. Förslag till beslut har varit ute på samråd och beslut förväntas fattas under 2024. Enligt förslag till beslut kommer den sekundära zonen för vattenskyddsområdet ligga inom aktuellt planområde. Enligt förslag till föreskrifter finns inga förbud mot byggnation eller andra restriktioner som påverkar kommunens möjligheter att genomföra detaljplanen. Att bebyggelse inte påverkar vattentäkten negativt säkerställs i föreskrifterna som reglerar vad som är tillåtet eller ej och vilka skyddsåtgärder som behöver företas inom vattenskyddsområdet.

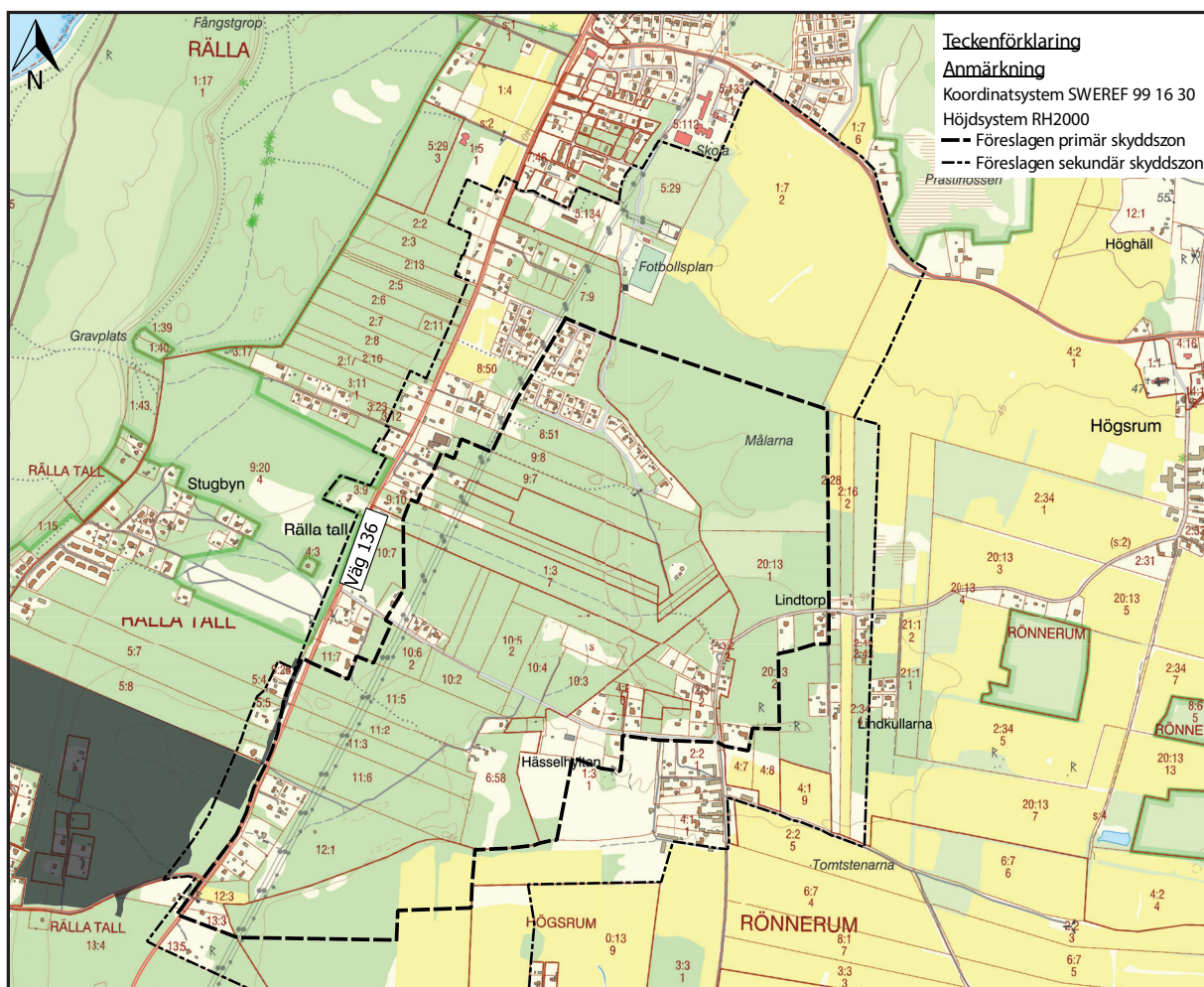


Bild 14. Förslag på nytt vattenskyddsområde för Rälla vattentäkt planområdet är skuggat.

Trafikverket och kommunen har en dialog om åtgärder för att minimera risker och skada på vattentäkten, framförallt i samband med genomförande av gång- och cykeltunnel i området. Ett antal skyddsåtgärder är föreslagna så som högkapacitetsräcken längs båda sidor av väg 136, både inom det nuvarande och inom del av det föreslagna utökade vattenskyddsområdet. Vegetationsklädda diken föreslås längs ombyggda delar av väg 136 inom Rälla vattenskyddsområde för att undvika att partiklar transporteras via dagvattnet till vattentäkten och tekniska lösningar föreslås för gång- och cykeltunnel för att minimera mängden grundvatten som behöver ledas bort vid byggnation.

Brandvattenförsörjning

Inga brandposter eller brandbrunnar finns inom planområdet idag.

Brandposter ska placeras enligt de rekommendationer som ges i VAV P83 och P76. Med hänsyn till vattenkvalité samt drift och underhållsmöjligheter kan avståndet mellan brandposter utredas och om lämpligt till viss del glesas ut. Maximalt 150 meter mellan brandpost och byggnad är normen och kräver ingen vidare utredning. VAV kräver flöden på minst 600 l/min när det gäller bostadsbebyggelse som underskrider 4 våningar. Kommunen kan inte garantera flöde och tryck enligt gällande norm på grund av dimension och avstånd till vattenverk.

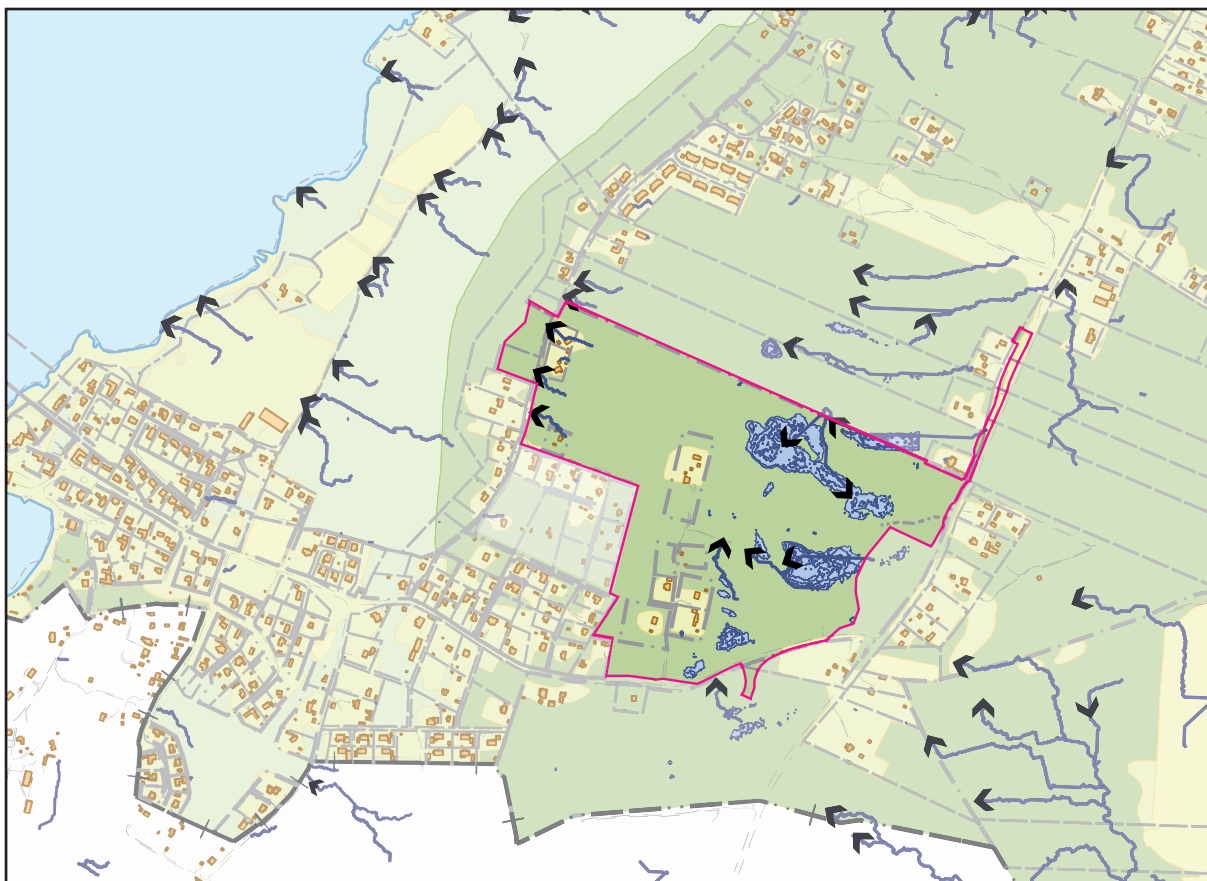


Bild 15. Kartan visar riktning på ytvavrinningen tillsammans med instängda områden

Dagvatten

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

På grund av jordarternas höga infiltrationsförmåga saknas tydliga avrinningsvägar från planområdet. I östra delarna av planområdet finns instängda områden där vatten kan bli stående om regnets intensitet är större än markens infiltrationsförmåga. Marken lämpar sig väl för lokalt omhändertagande av vatten och genom att låta dagvatten infiltreras i marken kan områdets naturliga hydrologiska förutsättningar bevaras.

Att bevara områdets naturliga hydrologiska förutsättningar skapar gynnsamma förutsättningar för att undvika påverkan på de värdefulla sumpskogarna i väster.

Avfall

Borgholm Energi hanterar renhållningen i kommunen och hushållsavfall hämtas vid fastigheten varannan vecka. Vid planering av nya områden är det viktigt att vägar är dimensionerade för renhållningsfordon. Förpackningsavfall och tidningar lämnas på återvinningsstation medan skrymmande avfall lämnas på återvinningscentral. Närmaste återvinningsstation finns i de östra delarna av Rälla, cirka 3 kilometer norr om planområdet. Kommunens närmaste återvinningscentral finns i Kalleguta, cirka 25 kilometer norr om planområdet.

För verksamheter planeras sophanteringen utifrån vilket avfall som hanteras.

El- och tele

Överföringen av el mellan Öland och fastlandet sker från Stora Rör till Revsudden, norr om Kalmar. I Stora Rör finns det ett större ställverk som ligger i Mörbylånga kommun. Ställverket omfördelar elen till en kraftledning som sedan delar sig mot norra respektive södra Öland. Delningen innebär att det går en 50 kW kraftledning i vardera riktning.

I angränsning till aktuellt planområde har E.ON Elnät ett befintligt elnät bestående av jordkablar (0,4 kW respektive 10 kW) samt luftledning (0,4 kW) och en stolptransformatorstation. Luftledningen är belägen öster om planområdet.

Skanova och E.ON elnät har markförlagda ledningar inom planområdet.

Mellankommunala frågor

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

Räddningstjänsten är gemensam för södra delen av Kalmar län (Räddningstjänsten Sydost).

Det finns en vattenledning som sträcker sig mellan Revsudden i Kalmar kommun och Stora Rör. Vattnet är ett komplement och en direkt följd av den torka som varit under senare år. Ledningen förser båda Ölandskommunerna med vatten. Vattentäkten i Rälla sträcker sig in i Mörbylånga kommun. Under sommarmånaderna använder båda kommunerna täkten som en vattenreserv.

Grundskolan i Rälla har ett minskande elevunderlag medan Glömminge skola är trångbodd med ett allt större elevantal. Det finns därmed en möjlighet till ett samarbete kommunerna emellan. Avståndet mellan Rälla och Glömminge är drygt 6 kilometer.

Detaljplanen skapar förutsättningar för det sammanhängande gång- och cykelstråk mellan Borgholm och Färjestaden som är avsett att knyta ihop projektet Ölandsleden.

4. Avvägningar enligt miljöbalken (MB)

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Miljöbalkens tredje kapitel handlar om grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Mark- och vattenområden skall användas för det ändamål som de är mest lämpade till. Det fjärde kapitlet handlar om bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden (Öland anges). Det femte kapitlet handlar om miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Regeringen får ange föreskrifter angående mark, vatten, luft eller miljön om det behövs för att bland annat skydda människors hälsa eller miljön.

Sammantaget bedöms planförslaget vara förenligt med kraven enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Kommunen har tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning i samband med planarbetet. En MKB syftar till att få en helhetssyn av den miljöpåverkan som en planerad åtgärd kan medföra. I en MKB beskrivs och bedöms vilken miljöpåverkan genomförandet av en detaljplan kan ge upphov till samt om denna påverkan är betydande.

I MKB:n konstateras att planen inte kommer att leda till betydande miljöpåverkan efter den revidering som gjorts efter samrådet år 2017 då planområden begränsades för att undanta områden med höga naturvärden.

Riksintressen

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

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

Väg 136 omfattas av riksintresse för kommunikation på grund av att väg 136 ingår i ett funktionellt prioriterat vägnät för långväga personresor, är en rekommenderad färdväg för farligt gods och är en väglänk som bidrar till att upprätthålla nationellt viktiga strukturer. Tillsammans med vägplanen innebär detaljplaneförslaget en förbättrad trafiksäkerhet och förbättrad framkomlighet på väg 136. Detaljplanen möjliggör att ett antal direktutfarter längs väg 136 kan stängas och ledas via ny säker korsning i söder. Planförslaget har utformats för att minimera riksintressets påverka på den tillkommande bebyggelse som möjliggörs. Avståndet mellan förslagen bebyggelse och väg 136 är så pass stort att vibrationer och luftkvalité inte kan påverka de boende eller bebyggelsen negativt. För att undvika negativ påverkan från buller föreslås bebyggelsen reglerats med placeringsbestämmelser.

Förorenad mark

Det saknas kända potentiellt förorenade områden inom planområdet. Marken inom planområdet är inte tidigare exploaterad utan har varit skogsmark. Det förväntas därför inte förekomma några föroreningar i jorden. Före detta industrier utanför planområdet ligger på ett sådant stort avstånd att de inte bedöms påverka.

Generellt biotopskydd

Alléer, pilevallar, stenmurar, åkerholmar, småvatten, odlingsrösen och källor med omgivande våtmarker i jordbruksmark, omfattas av generellt biotopskydd. I de fall påverkan blir nödvändig krävs dispens från länsstyrelsen.

I planområdet finns det ett flertal stenmurar. De flesta murar har tillkommit under 1800-talets skiftesuppdelning och markerar ägo gränser. Stenmurarna inom planområdet är inte biotopskyddade eftersom de inte ligger i jordbruksmark.

Miljökvalitetsnormer för vatten, 5 kap MB

För att säkra vattenkvaliteten hos vattendrag i Sverige finns de så kallade miljökvalitetsnormerna. Genom miljökvalitetsnormerna ställs krav på ekologisk och kemisk kvalitet i sjöar, vattendrag och kustvatten så kallade vattenförekomster. Miljökvalitetsnormen beskriver det önskade tillståndet hos vattenförekomsten och för att beskriva miljöförhållanden i vattenförekomsten görs klassificering av vattendragets ekologiska och kemiska status.

Den ekologiska statusen för vattenförekomster bedöms enligt en femgradig skala; hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig. Den kemiska ytvattenstatusen klassificeras som god eller uppnår ej god. För planområdet kommer naturliga hydrologiska förhållanden att bevaras så långt som möjligt. Det innebär att dagvatten kommer att fördröjas och infiltreras lokalt i sandlagren och sedan strömma ut som grundvatten i sumpskogen väster om klinten, utanför området.

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

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

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

sumpskogar som finns väster om rasbranten inte riskeras.

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

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

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

Bild 16. Sammanfattning av miljökvalitetsnorm och status för berörda ytvattenrecipienten efter föreslagen exploatering.

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

Bild 17. Statusklassning och miljökvalitetsnorm för Rällaformationen.

5. Ställningstaganden enligt plan- och bygglagen

Detaljplan

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan.

Intill planområdet omfattas bebyggelsen utmed Almas väg av Detaljplan för Rälla Tall 6:6 med flera fastigheter, som vann laga kraft i oktober 2004. Detaljplanen medger kvartersmark för bostadsändamål där bebyggelse får uppföras i en våning, byggnadshöjd begränsas till 4 meter och byggrätten är 150 m².

För fastigheter som inte omfattas av detaljplan gäller ökade krav på bygglov för fastigheter som ingår i en bebyggelsegrupp som består av minst 10-20 hus och de bebyggda tomterna gränsar till varandra eller åtskiljs endast av väg, parkmark och dylikt. Bebyggelsen inom dessa grupper kallas Sammanhållen bebyggelse. Till skillnad från regleringar i en detaljplan bedöms bygglov efter 2 kap i plan- och bygglagen tillsammans med bland annat riktlinjer i översiktsplan.

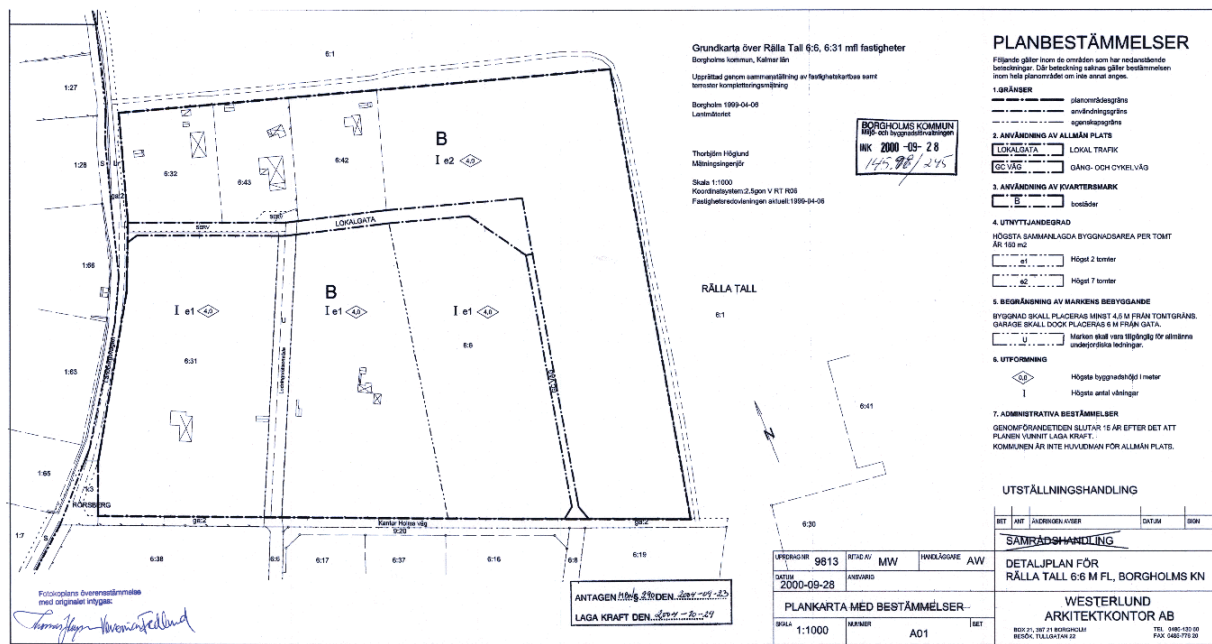


Bild 18. Gällande detaljplan för bebyggelsen utmed Almas väg.

Översiktsplan

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

Borgholms kommuns gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2002. För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Rälla, Stora Rör och Ekerum, antagen av kommunfullmäktige 2012. Föreslagen detaljplan stämmer till största delen överens med den fördjupade översiktsplanen. Förslag till ny översiktsplan var ute på samråd sommaren år 2022.

I förslaget inkluderas de fördjupade översiktsplanerna och när denna blir antagen ersätter det den fördjupade översiktsplanen för området. I både befintlig översiktsplan och förslaget till ny översiktsplan är området utpekade för bostadsbebyggelse och utgör ett naturligt tillväxtområde nära befintlig kollektivtrafik med goda pendlingsmöjligheter till Kalmar. Områdena för utveckling i fördjupningen av översiktsplanen skiljer sig till viss del från kvartersmarken i detaljplanen. Detta för att anpassa byggrätterna till områdets förutsättningar. Kommunen bedömer att detaljplanen stämmer överens med översiktsplanens intentioner.

Fördjupningen anger att exploateringen ska ske med hänsyn till landskapsbilden och att krav bör ställas på byggnaders volym, utseende, material och färgsättning vid framtagande av detaljplan. Platsens topografi möjliggör fina utblickar mot Kalmarsund och Rällaskogen, även detta ska beaktas i detaljplanen. Gång- och cykelväg kommer att anläggas väster om och längs med länsväg 136 i enlighet med fördjupningen.

I fördjupningen av översiktsplanen konstaterades behovet av trafiksäkerhetshöjande åtgärder för korsningen väg 136/Stora Rörsvägen och en flytt av korsningen norrut föreslogs. Under arbetet med vägplanen har föreslagen placering av ny korsning bedömts olämplig främst avseende ökad risk för vattentäkten och kommunens exploateringsmöjligheter. I den vägplan som avses fastställas 2025 är den nya korsningen placerad cirka 200 meter söderut. Avseende placeringen avviker därför vägplanen från kommunens fördjupade översiktsplan men intentionen med trafiksäkerhetshöjande åtgärder för korsningen stämmer överens.

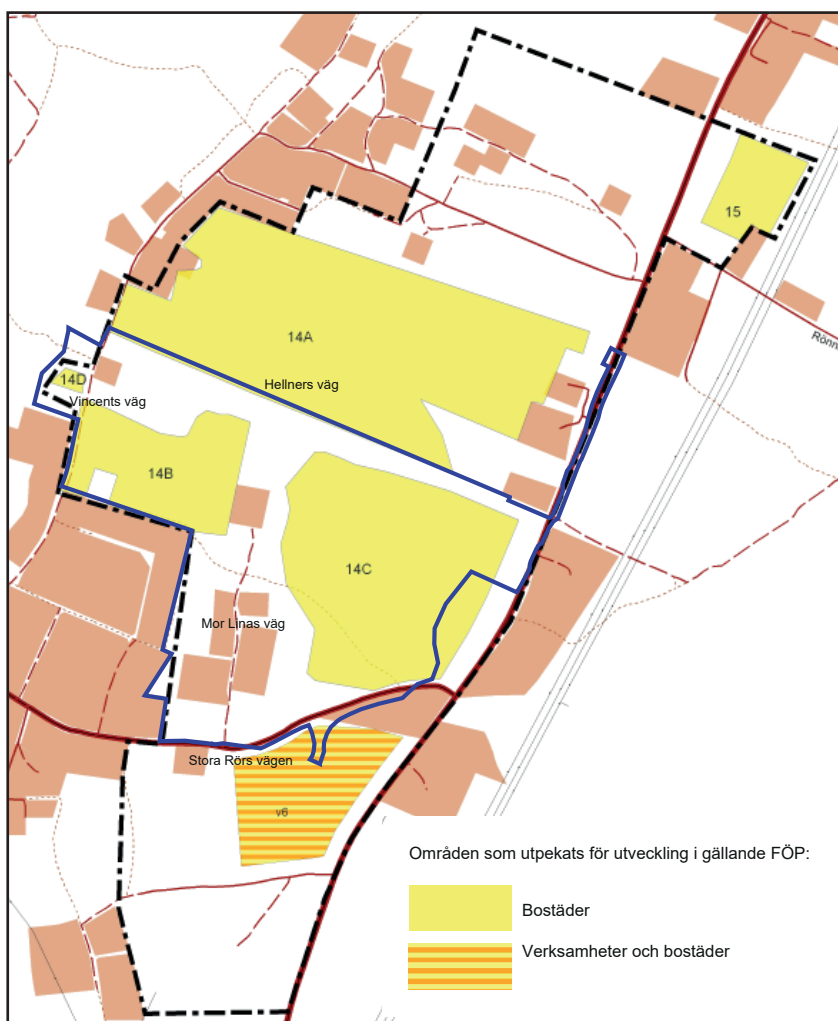


Bild 19. Utbyggnadsområden enligt gällande FÖP från år 2012.

6. Planförslaget



Bild 20. Utdrag ur plankartan

Planbestämmelser

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

- ■ — ■ — ■ — Planområdesgräns
- · — · — · — Användningsgräns
- · — · — · — Egenskapsgräns
- + — + — + Administrativ gräns

Planområdesgränsen anger gränsen för planområdet. En användningsgräns markerar gränsen för markanvändningen såsom bostäder och natur. En egenskapsgräns visar gränsen för egenskapsbestämmelser såsom ledningsområden, byggrätt eller höjd på byggnader. Administrativa gränser avgränsar område för bland annat rättigheter, ändrad lovplikt eller villkor för lov. Egenskapsgränser och administrativa gränser är underordnade användningsgränsen. När exempelvis rättigheten att få åtkomst till en ledning (**u**) korsar olika markanvändningsområden, behöver bestämmelsen för rättigheten skrivas ut på båda sidor om markanvändningen.

Allmän platsmark

Allmän platsmark innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänheten. Eftersom ägandet och nyttjandet har litet samband för den allmänna platsmarken behöver det i detaljplanen pekas ut en huvudman för den allmänna platsmarken. Huvudmannen sköter och underhåller marken så att den förblir tillgänglig för allmänheten över tid. I aktuellt planförslag är både kommunen och enskild föreslagen som huvudman. En enskild huvudman kan innebära att en privatperson eller en förening ansvarar för skötsel och underhåll av marken.

Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

För de östra delarna av Stora Rörsvägen som övergår till kommunen förslås att befintlig väg omvandlas till cykelväg i väster. Planbestämmelsen betecknas **CYKEL**. Bestämmelsen möjliggör också för mopedtrafik. I öster föreslås ingen förändrad användningen av vägen. Detta för att kunna försörja befintlig och föreslagen bebyggelse invid väg 136. Bestämmelsen betecknas **GATA**. Inom område med bestämmelsen är det möjligt att anlägga bland annat cykelväg anordna planteringar, belysning och diken och att plantera träd.

Av planområdet drygt 30 hektar föreslås cirka 18 hektar i princip bevara den befintliga tallskogen och det rika stigsystemet. Planbestämmelsen betecknas **NATUR**. Inom bestämmelsen är det möjligt att bland annat anlägga lekplatser, cykelvägar utan mopedtrafik och dagvattenanläggningar. Inom område för **NATUR** är det bara dagvattenhanteringen som föreslås regleras med egenskapsbestämmelse eftersom dagvattenhanteringen är avgörande för att detaljplanen ska kunna genomföras. Dagvattenhanteringen regleras med bestämmelsen **fördröjning** som innebär att 8 000 m³ dagvatten ska kunna fördröjas inom naturmarken.

Längs med väg 136 nordvästra del anger förslaget till plankartan bestämmelsen **SKYDD**₁. Bestämmelsen innebär att ett skydd mot bländning för trafikanter på väg 136 ska anordnas. Bestämmelsen möjliggör också för bullerskydd.

Allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap

Planförslaget innebär att två helt nya gator behöver anordnas men också att åtgärder behöver vidtas på de befintliga gatorna Mor Linas väg och Vincents väg. Nya gator och åtgärder på befintliga gator där kommunen inte är huvudman regleras med bestämmelsen **GATA**₁. Inom område med bestämmelsen är det möjligt att anlägga bland annat cykelväg anordna planteringar, belysning och diken och att plantera träd men också att bevara befintliga stenmurar och träd med mera. För att styra hur byggnader orienterar sig på de fastigheter som kan komma att ansluta till lokalgata på mer än en sida har vissa partier försetts med utfartsförbud. Bestämmelsen innebär att körbar utfart inte få anordnas och representeras av cirklar utmed användningsgränsen. Utfartsförbud föreslås också mellan gata och område för bländningsskydd utmed väg 136 eftersom allmän platsmark för skydd inte uttryckligen innebär ett generellt förbud mot fordonstrafik.

⌋ ○ ○ ⌋ Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

Kvartersmark

Kvartersmark ger fastighetsägaren rättigheter att nyttja marken på det sätt detaljplanen tillåter. Inom kvartersmarken har fastighetsägaren ansvar för skötsel och underhåll och det är fastighetsägaren som bestämmer vem eller vilka grupper som får vistas inom området. I detaljplanen bestämmer kommunen hur marken får nyttjas genom att ange ett ändamål för kvartersmarken.

Följande beteckningar nyttjas och kombineras i plankartan och medger beskriven användning av kvartersmark:

- **B** Bostäder. Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
- **K** Kontor. I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen.
- **S** Skola. Användningen skola används för områden för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförbar verksamhet.
- **D₁** Vårdboende. Användningen vårdboende innefattar områden med olika former av boende med inslag av omsorg.
- **P** Parkering. Användningen möjliggör pendlarparkering och besöksparkering.
- **E₁** Tekniska anläggningar. Användningen möjliggör transformatorstation.
- **E₂** Tekniska anläggningar. Användningen möjliggör pumpstation.

För befintlig och föreslagen ny bebyggelse i planområdets västra del medger planförslaget bostadsändamål **B**. För föreslagen ny bebyggelse i södra och östra delen av planområdet föreslås en kombination av bostads- och kontorsändamål **BK**. För kvartersmarken i sydost föreslås kombinationen av skola, bostad, kontor, och vårdboende **SBKD₁**. Kombinationerna av ändamål på kvartersmarken syftar till att göra detaljplanen mer flexibel. Gemensamt för samtliga ändamål är att de inte medger verksamhet som medför störning av betydelse för omgivningen.

Omfattning

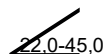
Egenskapsbestämmelserna reglerar i vilken omfattning marken får bebyggas. Bestämmelserna används också för att styra hur stora byggnadsvolymer som föreslås tillåtas inom kvartersmarken. Byggnadsvolymer styrs av exploateringsgrad som betecknas med **e**. I aktuellt planförslag regleras exploateringsgraden olika beroende på vilka volymer som bedömts lämpliga på platsen. **e₁** anges för de områden där kommunen bedömt att relativt tät bebyggelse i en mindre skala är lämplig. Eftersom kommunen vill hålla planen flexibel är bestämmelsen formulerad för att både tillåta relativt tät men traditionell villabebyggelse med en minsta fastighetsstorlek på 650 m² där 20 % av fastigheten får bebyggas men bestämmelsen medger också att byggnader sammanbyggs så som par-, rad-, och kedjehus. För de sammanbyggda husen regleras inte fastighetsstorleken och 35% av fastigheten får bebyggas. Fastighetens storlek bestäms i dessa fall av bredden på byggnaderna. **e₂** anges för de områden där kommunen har bedömt att bebyggelsen kan tillåtas i en något större skala. Bestämmelsen är formulerad för att tillåta sammanbyggda en- och tvåbostadshus men också mindre flerbostadshus. Bestämmelsen medger också att en förskola eller vårdboende i rimlig skala kan uppföras där ändamålet tillåter detta. Exploateringsgraden föreslås vara 35% av

fastighetsarean. Bestämmelsen e_3 föreslås för den befintliga bebyggelsen och för de områden som kommunen bedömt lämpliga för villabebyggelse. Bestämmelsen är formulerad för att medge att befintlig bebyggelse får en något ökad byggrätt och att fastigheterna blir attraktiva för permanentboende utan att byggnadsvolymerma blir så stora att bebyggelsestrukturen påverkas negativt. I dessa områden medges en byggrätt på 230 m² där huvudbyggnaden får vara max 150 m². Bestämmelsen e_3 tillåts på en fastighet där den befintliga bebyggelsen sammantaget har en större byggnadsarea än 230 m².

Vid sidan av exploateringsgraden styr ocksånockhöjd och takvinkel storleken på byggnadsvolymerma. Bestämmelserna representeras av symboler.



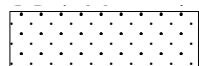
Högsta nockhöjd är angivet värde i meter Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



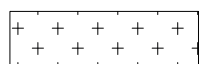
Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Takvinkeln tillåts vara mellan 22-45 grader för all kvartersmark inom planområdet och syftar till att ge bebyggelsen ett avslut som stämmer överens med befintlig bebyggelsestruktur. Nockhöjden varierar och är formulerad för att tillåta bebyggelse i en våning med inredd vind upp till bebyggelse i tre våningar. I öster regleras nockhöjden till 10 meter över medelmarknivån. Tillsammans med bestämmelsen om takvinkel ger det utrymme för minst två våningar. I väster föreslås nockhöjden regleras till 7 meter över medelmarknivån. Tillsammans med bestämmelsen om takvinkel ger det utrymme för bebyggelse i upp till två våningar. Hur många våningar som är möjliga att inrymma är beroende av byggnadsdjupet och takvinkeln. För komplementbyggnader föreslås en högsta nockhöjd på 5 meter.

Bestämmelser som reglerar vilka delar av kvartersmarken som får bebyggas kallas för prickmark och korsmark. Bestämmelserna representeras av symboler.



Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Endast komplementbyggnad får placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

I aktuellt planförslag används prickmark i olika syften. Utmed befintliga vägar föreslås prickmark för att bevara den befintliga bebyggelsestrukturen och bevara upplevelsen av gaturummet som definieras av grönska, staket eller stenmurar snarare än byggnader. Längst i väster och på kvartermarken i sydost används prickmark för att undvika byggnation i direkt närhet till naturreservat och i område där det finns potentiellt skyddsvärda tallar. Vid Mor Linas väg används prickmarken för att säkra att marken inte bebyggs i den sträckning där det finns allmännyttliga markledningar. Prickmarken på kvartersmark för parkering föreslås för att säkra att inte parkeringsplatsen bebyggs. En smal remsa i söder har undantagits för att möjliggöra byggnation av väderskydd för cyklar eller liknande.

Korsmark används för att säkerställa att riktvärdena för buller uppnås för kvartersmarken längst i öster. För de områden där riktvärdena riskerar att överstigas tillåts endast komplementbyggnader. Korsmarken används också för att undvika att huvudbyggnader uppförs allt för nära fastighetsgräns mot område med allmän platsmark Natur. Genom att skapa en zon mellan huvudbyggnad och naturområde kan kommunen minimera risken att områden som ska vara tillgängliga för allmänheten upplevs som privatiserade.

I plan- och bygglagen finns regler om byggnation som tillåts utan bygglov och utöver vad detaljplanen reglerar. Vissa av åtgärderna kräver dock en bygganmälan. Dessa är bland annat friggebod, plank och skärmtak i anslutning till byggnad, attefallstillbyggnad och fristående attefallshus.

Utformning

Egenskapsbestämmelserna reglerar hur bebyggelsen och tomtmarken ska utformas. I aktuellt planförslag anges tre utformningsbestämmelser. **n₁** som är formulerad för att bevara skyddsvärda träd inom kvartersmarken i sydost, **f₁** som reglerar att fasader ska kläs i huvudsak med trä och ha en svarthet på minst 20 % enligt NCS-systemet och **f₂** som styr att huvudbyggnader längs Mor Linas väg och Vincents väg ska uppföras med sadeltak. De två sistnämnda bestämmelserna föreslås inte för fastigheter med befintlig bebyggelse där fasadmaterial, kulör eller takform skiljer sig från föreslagen bestämmelse.

Fasadmaterial, kulör och takutformning föreslås regleras för att anpassa den tillkommande bebyggelsen till den befintliga och på så sätt uppnå en god helhetsverkan enligt plan- och bygglagens 2 kap 6 §.



Bild 21. Exempel på passande kulörer med mer än 20 % svarthet (s = svarthet, 20=%). Falurödfärg har 50 % svarhet enligt NCS systemet (S 5040-Y80R).

Utförande

Egenskapsbestämmelserna används för att reglera mer byggtekniska aspekter av byggnaden och tomtmarken. I aktuellt planförslag används utförandebestämmelser för att säkra att de hydrologiska förutsättningarna i området påverkas så lite som möjligt av nybyggnation. Bestämmelserna reglerar dels mängden mark som får hårdgöras **b₁** dels att byggnader inte få förses med källarvåning **b₂**. Bestämmelsen om hårdgjord yta föreslås eftersom det är viktigt att så mycket vatten som möjligt återförs till marken. Därför behöver till exempel pooler och tak med växtlighet också betraktas som hårdgjorda ytor eftersom dessa hindrar vattnet från att infiltreras i marken.

Placering

Egenskapsbestämmelserna används för att reglera hur byggnader ska placeras på fastigheten. I aktuellt planförslag används placeringsbestämmelser dels för att styra byggnadernas placering på fastigheten **p₁** dels för att säkra att tillkommande bebyggelse uppnår gällande riktlinjer för buller **p₂**. Bestämmelsen **p₁** fyller samma funktion som prickmarken men används där det inte finns någon befintlig struktur. Bestämmelsen reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas och att komplementbyggnad, såsom

garage, carport eller uthus ska placeras 2 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas. Bestämmelsen reglerar också att en biluppställningsplats framför garageport och carport ska anordnas på den egna fastigheten. Bestämmelsen **p₂** reglerar att bostadsbyggnad ska placeras så att minst hälften av bostadsrummen vänds mot ljustäckas sida där ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överstiger 55 dBA och att maximal ljudnivå nattetid inte överstiger 70 dBA. Bestämmelsen är formulerad eftersom bullernivåer över gällande riktlinjer riskerar att påverka föreslagen bebyggelse för bostadsändamål på kvartersmarken i öster som är högre än 5 meter. Avståndet mellan bullerkällan och föreslagen ny bebyggelse är så långt att en bullerdämpande åtgärd invid bullerkällan ger mycket lite dämpning av bullernivåerna.

Fastighet

Egenskapsbestämmelserna används för att reglera storleken på tillkommande fastigheter. Fastighetens storlek och framförallt bredden på fastigheten bidrar starkt till hur luftigt eller tätbebyggt ett område upplevs. För befintlig och tillkommande bebyggelse utmed Vincents väg och Mor Linas väg föreslås bestämmelsen **d₁** som reglerar minsta fastighetsstorlek. Beroende på hur djup kvartersmarken är föreslås olika fastighetsstorlekar, från 1000 m² upp till 2500 m². Bestämmelsen är formulerad för att bevara den befintliga bebyggelsestrukturen och undvika att allt för smala fastigheter kan bildas. Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek på 2500 m² är formulerad för att utformningen av fastigheten och dess anslutning till lokalgata inte tillåter att den kan delas i allt för många nya fastigheter.

Administrativa bestämmelser

Administrativa bestämmelser beskriver administrativa regler och rättigheter som detaljplanen medför. Bestämmelserna reglerar bland annat huvudmannaskap, genomförandetid, markreservat, villkor för lov och utökad lovplikt. Aktuellt planförslag anger en genomförandetid på 15 år. Det innebär att markägaren har rätt att genomföra de åtgärder som detaljplanen medger i 15 år. Om inte kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen fortsätter rätten att gälla även efter att genomförande tiden är slut. Aktuellt planförslag innehåller ytterligare tre administrativa bestämmelser. **a₁** som reglerar enskilt huvudmannaskap för delar av den allmänna platsmarken, **u₁** som föreslås för delar av kvartersmarken väster om Mor Linas väg. Bestämmelsen reglerar markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. och slutligen **a₂** som föreslås för området med de skyddsvärda träden inom kvartersmarken i sydost. Bestämmelsen reglerar att marklov krävs för att fälla eller kraftigt beskära träd med en stamdiameter över 40 cm.



Bild 22. Skiss som illustrerar en av många möjliga utformningar av föreslagen bebyggelse och naturområden inom planområdet.

Bebyggelse

Bebyggelsen föreslås orienteras dels utmed befintliga vägar dels som enklaver i den omgivande tallskogen. Sammanlagt möjliggör planförslaget att mellan ca 90 och 180 nya bostäder kan tillskapas. Det stora spannet är en följd av att kommunen ser en stor nytta med att planförslaget är flexibelt för att kunna tillgodose ett varierat boendebud över lång tid. Det lägre antalet bostäder beskriver situationen om all kvartersmark bebyggs med villor och sammanbyggda en- och tvåbostadshus tillsammans med en förskola. Det högre antalet bostäder beskriver situationen om kvartersmarken som tillåter det bebyggs med sammanbyggda en- och tvåbostadshus och en stor andel flerbostadshus.

Utmed Vincents väg föreslås en förtätning av villabebyggelse med bestämmelser som är formulerad för att tillkommande bebyggelse ska passa in i den befintliga strukturen vad gäller placering, volym, material och färgsättning. Om fastigheter styckas med föreslagna fastighetsstorlekar är det möjligt att till skapa 13 nya fastigheter utmed vägen.

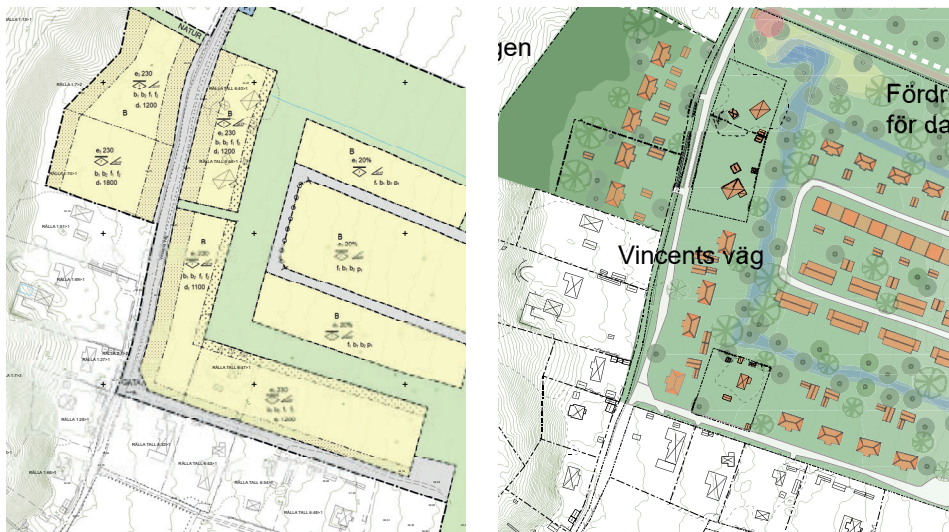


Bild 23. Utdrag ur plankarta och illustration för befintlig och tillkommande bebyggelse utmed Vincents väg.

Utmed Mor Linas väg föreslås en förtätning av villabebyggelse med bestämmelser som är formulerad för att tillkommande bebyggelse ska passa in i den befintliga strukturen vad gäller placering, volym, material och färgsättning. För fastigheten längst i norr föreslås bestämmelser anpassade till den befintliga bebyggelsen, till fastighetens form och tillgänglighet. Om fastigheter styckas med föreslagen fastighetsstorlek är det möjligt att tillskapa 7 nya fastigheter utmed vägen. Befintlig bebyggelse som avviker från föreslagna bestämmelser om takutformning, fasadmaterial och kulör omfattas inte av bestämmelsen.



Bild 24. Utdrag ur plankarta och illustration för befintlig och tillkommande bebyggelse utmed Mor Linas väg

För föreslaget bostadsområde i väster regleras byggrätten för att medge villor och sammanbyggda en- och tvåbostadshus i upp till två våningar. Bestämmelserna är formulerade för att anpassa bebyggelsen till den befintliga avseende materialval och färgsättning. Om kvartersmarken nyttjas enbart för villabebyggelse kan drygt 20 bostäder tillskapas. Om kvartersmarken nyttjas enbart för sammanbyggda en- och tvåbostadshus kan cirka 40 bostäder tillskapas. Illustrationsplanen redovisar en blandning som ger 34 bostäder.

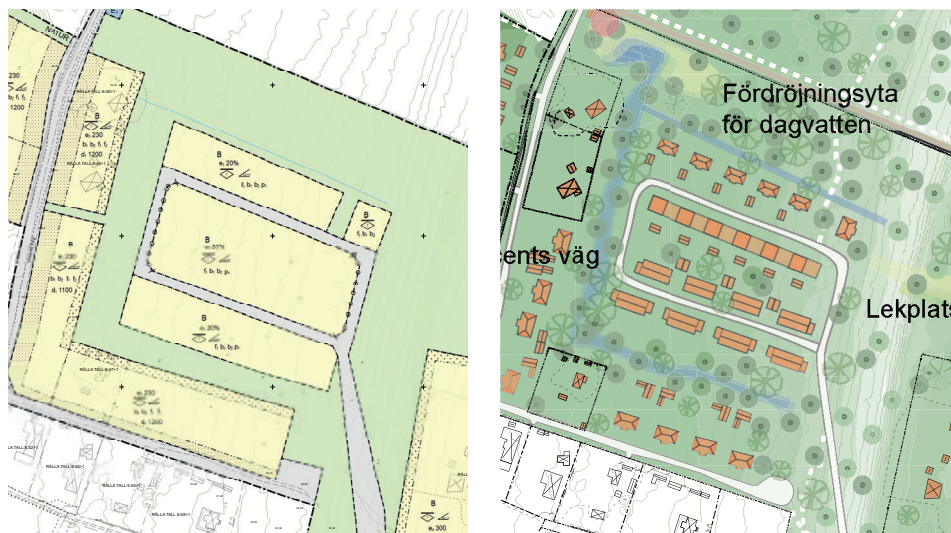


Bild 25. Utdrag ur plankarta och illustration för föreslaget bostadsområde i väster.

För föreslaget bostadsområde i söder regleras byggrätten för att medge villor, sammanbyggda en- och tvåbostadshus och flerbostadshus i upp till tre våningar. Här finns också möjlighet att uppföra kontorsbyggnader i upp till tre våningar. För föreslaget bebyggelseområde i sydost tillåter detaljplanen att skola, bostäder, kontor eller vårdboende uppförs. Möjlighet för etablering av skolverksamhet och vårdboende har placerats lättillgängligt och nära busshållplats eftersom användare av dessa verksamheter oftare är beroende av god kollektivtrafik. Bestämmelserna är formulerade för att anpassa bebyggelsen till den befintliga avseende materialval och färgsättning. Om kvartersmarken nyttjas enbart för villabebyggelse och förskola eller kontor kan cirka 17 bostäder tillskapas. Om all kvartersmark nyttjas för flerbostadshus och sammanbyggda en- och tvåbostadshus kan ca 60 bostäder tillskapas. Illustrationsplanen redovisar en byggnation som ger 58 bostäder.

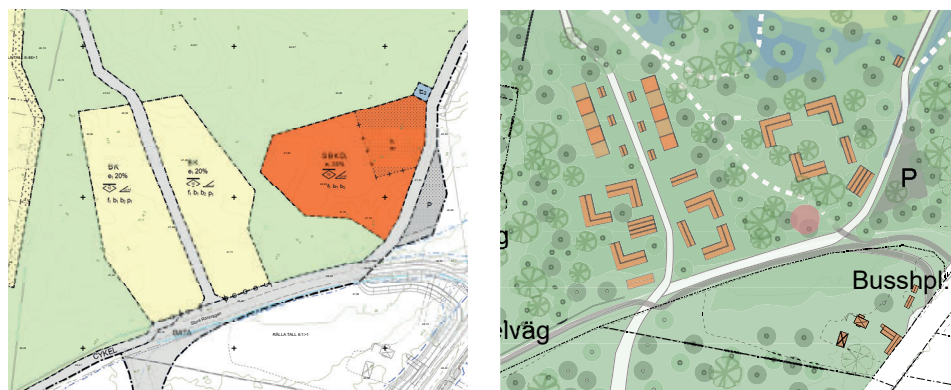


Bild 26. Utdrag ur plankarta och illustration för föreslaget bostadsområde i söder och bebyggelseområde i sydost.

Inom kvartersmarken för det sydöstra bebyggelseområdet finns två äldre tallar med stamdiameter över 40 centimeter. Dessa ges ett skydd i planen som säkerställer att schaktning, byggnation eller uppläggning av massor inte får ske inom ett avstånd av 15 gånger stamdiametern för att skydda rotsystemen. Krav ställs på marklov för att fälla och kraftigt beskära träd med stamdiameter över 40 centimeter. Marklov för fällning och kraftig beskärning av träd ska inte medges för livskraftiga träd.

För föreslaget bostadsområde i öster regleras byggrätten för att medge villor, sammanbyggda en- och tvåbostadshus och flerbostadshus i upp till tre våningar. Här finns också möjlighet att uppföra kontorsbyggnader i upp till tre våningar. Bestämmelserna är formulerade för att anpassa bebyggelsen till den befintliga avseende materialval och färgsättning. Om kvartersmarken nyttjas enbart för villabebyggelse och sammanbyggda en- och tvåbostadshus kan cirka 35 bostäder tillskapas. Om all kvartersmark nyttjas för flerbostadshus och sammanbyggda en- och tvåbostadshus kan cirka 60 bostäder tillskapas. Illustrationsplanen redovisar en blandning som ger 57 bostäder.

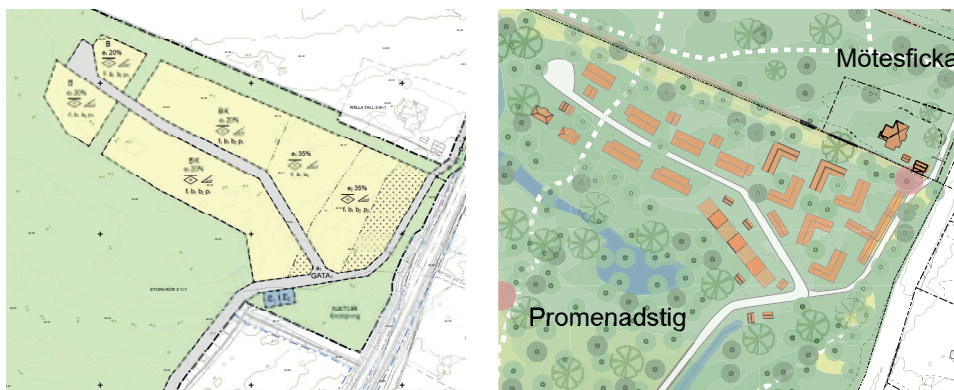


Bild 27. Utdrag ur plankarta och illustration för föreslaget bostadsområde i söder och bebyggelseområde i sydost.

Gällande riktvärden för buller riskerar att överskridas i de östra delarna av kvartersmarken. Placering av föreslagna tillkommande byggnader har anpassats för att klara dessa riktvärden.

Kommunen avser att genomföra en markanvisningstävling på delar av de föreslagna nya bostadsområdena. I en markanvisningstävling har kommunen möjlighet att formulera riktlinjer för bebyggelsens utformning och gestaltning med syftet att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet och klimatmedvetenhet.

Service

Planförslaget medger att kontor, skola och boende med vårdinslag kan tillskapas. Det ger möjligheter för ett tillskott av både kommersiell och social service. Ny bebyggelse ger ett ökat kundunderlag för befintlig service.

Mark och vegetation

Natur och naturvärden

Centralt i området undantas tallskogen från exploatering. Planförslaget är utformat för att samla bebyggelse och vägar så att grönområdet tillsammans med särskilt skyddsvärda och karaktäristiska tallar i stort kan bevaras. Mellan de föreslagna bebyggelseområdena bevaras kilar av grönska som kan fungera som en grön korridor för pollinerare och andra djurs rörelse mellan Rosti och Ljungheden.

Planförslaget är utformat så att tallar med arten tallicka ligger inom område för natur och påverkas inte av planförslaget. Ett antal särskilt skyddsvärda träd växer inom föreslagen kvartersmark eller vägområde. I flera fall är det möjligt att anlägga väg och bebygga kvartersmarken utan att de särskilt skyddsvärda träden påverkas. I de fall särskilt skyddsvärda träd behöver tas ner för att kunna bygga enligt detaljplanen ska fastighetsägaren genomföra samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalken 12 kapitel 6 §. Blivande fastighetsägare behöver informeras om att de har särskilt skyddsvärda träd på sin fastighet och vilka regler som gäller för dessa träd.

För att säkerställa att naturområdenas kvalitéer bevaras och utvecklas har kommunen tagit fram en skötselplan. Skötselplanen anger riktlinjer för skötsel av naturmarken men också för dagvattenhanteringen i området och för bevarandet av områdets rekreativa värden. I skötselplanen specificeras åtgärder för att förbättra förutsättningar för fåglar, växter, insekter, andra djur och besökare i naturområdet och vilka slags träd som bör gynnas. Träd inom naturmark ska bevaras och skötas enligt anvisningar i skötselplanen. Träden bidrar till bra insynsskydd mellan befintlig och ny bebyggelse. Gamla träd är viktiga karaktärsgivande inslag i hela planområdet. Sanddynerna ger bra förutsättningar för boplatser för vildbin som på utvalda ställen kan blottas och planteras med ängsväxter och lövträd.

Sumpskogen inom naturreservatet i väster kan påverkas av dagvattenhanteringen inom planområdet. Planförslaget reglerar en öppen dagvattenhantering i naturliga lågpunkter. Dels innebär det att markingreppen minimeras och kan användas för att höja naturvärdena inom områden där fördröjning sker. Dels innebär det att tillflödet till sumpskogen jämnas ut för att efterlikna en naturlig vattenregim och att föroreningar inte påverkar naturvärdena i sumpskogen.

Fornlämningar

Anmälningsplikt råder enligt kulturminneslagen om fornlämning påträffas.

Friluftsliv

De föreslagna bebyggelseområdena har anpassats för att bevara viktiga delar av skogsområdets välanvända stigsystem. Syftet är att bevara möjligheterna för rekreation, hundrastning och för det rörliga friluftslivet.

Inom naturområdet finns möjlighet att tillskapa ytor för lek. Inom planområdet finns förutsättningar för naturlekplatser där gammal ved, befintliga förgrenade träd och nedfallna träd från omkringliggande platser kan användas för att både bidra till den biologiska mångfalden och barnens lekmiljö. Kommunen avser att tillföra lekredskap i naturområdet, anpassade till naturen. Det finns även möjlighet att anlägga lekplatser inom föreslagen kvartersmark.

Förorenad mark

Föreningsnivåer för kvartersmark, där bostadsändamål medges, får inte överskrida naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning alternativt kan platsspecifika värden beräknas. Trots att det inte finns kända föreningar inom planområdet kan det inte uteslutas att marken är förorenad. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning inom planområdet måste tillsynsmyndigheten omedelbart underrättas. Kommunen är tillsynsmyndighet. En anmälan måste inkomma till tillsynsmyndigheten.

Trafik

Gatustruktur

I samband med detaljplanearbetet har en trafikutredning tagits fram. Trafikutredningen föreslår en gatustruktur för tillkommande vägar inom planområdet vid sidan av åtgärder på befintliga vägar och på intilliggande vägar för att kunna hantera trafiken från tillkommande exploatering i området. Planförslaget är i stort sett utformat med den gatustruktur om föreslås i trafikutredningen men vissa justeringar har gjorts för att ha möjlighet att bevara större sammanhängande naturområde centralt i området.

Planförslagets gatustruktur kopplar merparten av den tillkommande trafiken söderut mot Stora Rörsvägen och vidare mot väg 136. En mindre andel tillkommande trafik kopplas mot

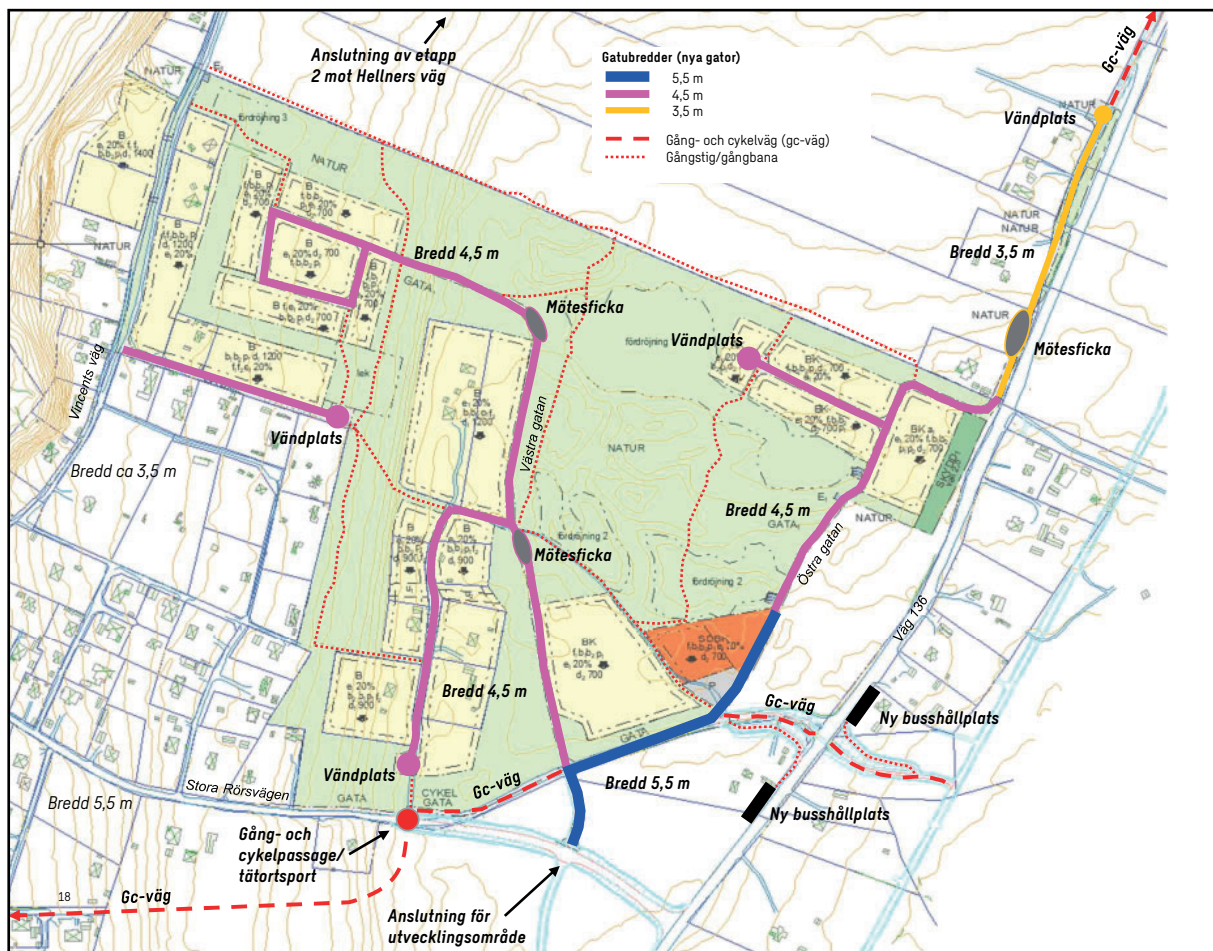


Bild 28. Föreslagen gatustruktur i området med förslag på placering av mötesfickor och bredd på gator. Justeringar har skett i planförslaget efter att utredningen togs fram.

Vincents väg och vidare mot Hellners väg. Föreslagen gatustruktur och trafikföring är det samlade resultatet av flera studerade alternativ. Utformningen bedöms vara det alternativ som bäst motsvarar de krav, intressen och synpunkter som framförts. Gatorna inom planområdet dimensioneras för att möta den beräknade trafikbelastningen samtidigt som områdets småskaliga karaktär bevaras.

Gatusektioner på 4,5 meter, med mötesfickor på vissa sträckor, föreslås för större delen av det nya gatunätet. På avsnitt med större trafikflöden och behov av bättre tillgänglighet för tyngre fordon föreslås en gatusektion på 5,5 meter, såsom vid Stora Rörsvägen och vidare anslutning till föreslaget bebyggelseområde i sydost och pendlingsparkering. En separat cykelväg på 3 meter invid Stora Rörsvägen ger en gen väg mellan hållplatsläge, gång- och cykeltunnel och Stora Rör. På plankartan redovisas vägområden som är betydligt bredare än de föreslagna gatusektionerna. Anledningen till detta är för att det i projekteringsskedet ska finnas möjlighet att justera vägdragningen och placering av mötesfickor om det visar sig att till exempel skyddsvärda träd riskerar att påverkas negativt men också för att förhindra att dagvatten från vägen påverkar omkringliggande fastigheter och i de fall det är aktuellt ska anordningar som krävs för trafiksäkerheten kunna rymmas inom det planlagda vägområdet.

Trafikflöden

De tillkommande trafikflöden som presenteras i utredningen är baserade på att detaljplanen medger som mest 140 nya bostäder, där varje bostad beräknas generera ca 3,5 fordonsrörelser per dygn. Planförslaget har omarbetats efter att trafikutredningen togs

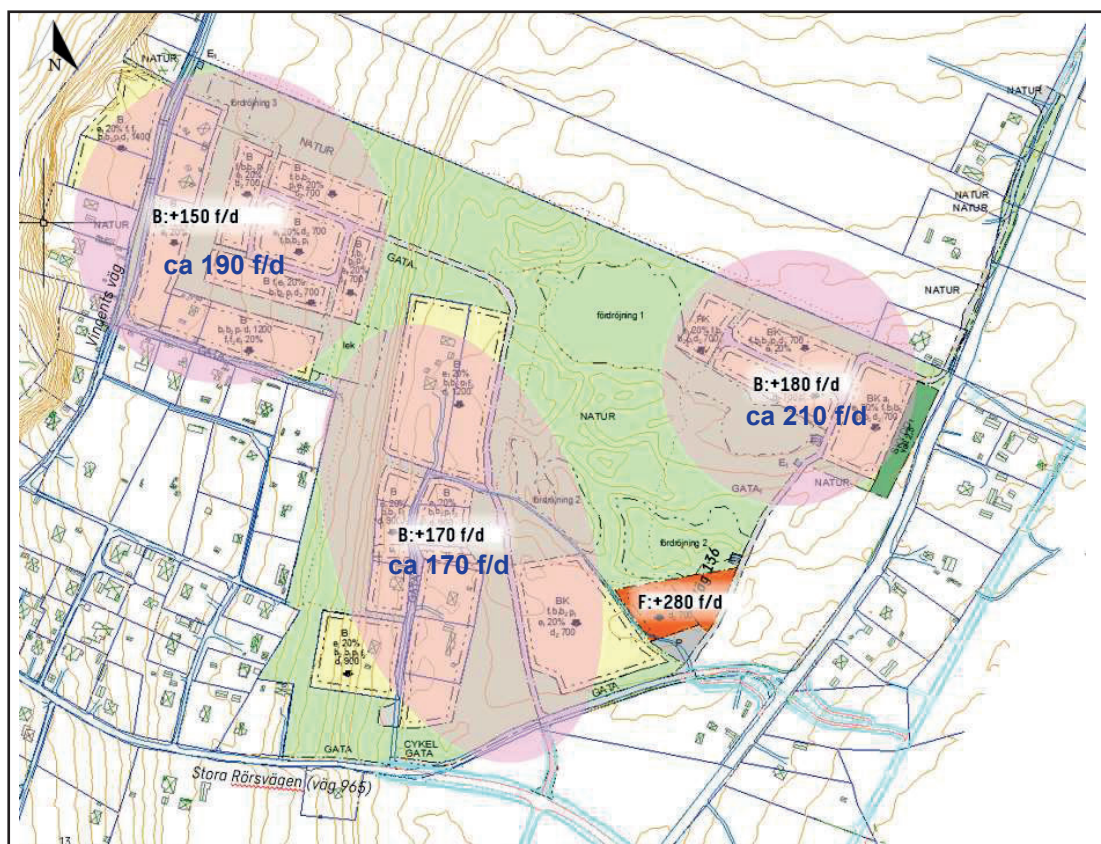


Bild 29. Justering av beräknade tillkommande trafikflöden efter justerat planförslag. Beräknade tillkommande fordonsrörelser för Mor Linas väg och Vincents väg är oförändrade jämfört med trafikutredningen.

fram och om detaljplanen utnyttjas maximalt för bostäder kan 180 nya bostäder tillskapas. För kvartersmarken i sydost, där det är möjligt att uppföra bland annat förskola och vård-boende har trafikutredningen beräknat fordonsrörelser baserat på att förskola uppförs eftersom denna verksamhet genererar mest trafik av de föreslagna användningarna. Om kvartersmarken istället bebyggs med bostäder medger detaljplanen att cirka 20 nya bo-städer kan tillskapas vilket innebär cirka 70 fordonsrörelser per dygn. I det fall området exploateras maximalt innebär det ökade antalet bostäder att tillkommande trafikrörelser uppgår till cirka 570 fordonsrörelser per dygn för bostäder och 280 fordonsrörelser per dygn för förskola. Beräknad trafikökning på Mor Linas väg och Vincents väg är oförändrade jämfört med trafikutredningen.

Parallellgata med väg 136

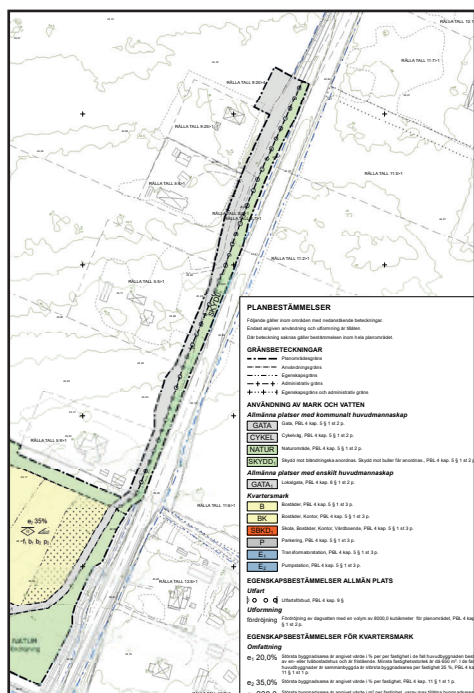


Bild 31. Utdrag ur plankartan för föreslagen parallellgata.

Parallellt med väg 136 i nordöstra delen av planområdet föreslås en gata anläggas med en bredd på 3,5 meter. Det begränsade utrymmet vid fastighet Rälla Tall 5:9 har varit dimensionerande för gatusektionen.

Parallellgatan möjliggör att befintliga anslutningar till väg 136 kan stängas och därmed ökar trafiksäkerheten i området. Skydd mot bländning för trafikanter på väg 136 säkerställs genom bevarandet av vegetation mellan den föreslagna gatan och väg 136. För att tydliggöra intentionen med parallellgatan föreslås utfartsförbud mellan gata och område för skydd. Längs fastigheten Rälla tall 5:9 finns utrymme att anlägga ett bländningsskydd som kan kombineras med skydd mot buller för att skapa möjlighet att förbättra bullersituationen på fastigheten. Inom skyddsområdet är det möjligt att anlägga eventuellt framtida dike för avvattnings av väg 136.

Trafiken är mycket begränsad på den föreslagna vägsträckan eftersom den enbart försörjer fyra fastigheter. En mötesficka föreslås för att underlätta möte mellan motorfordon. Längst i norr medger detaljplanen att en vändplats kan anläggas. Vändplatsen

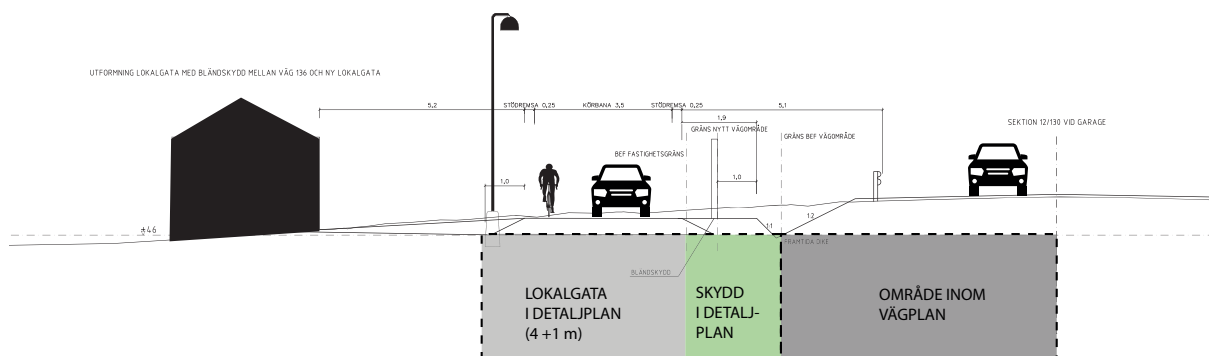
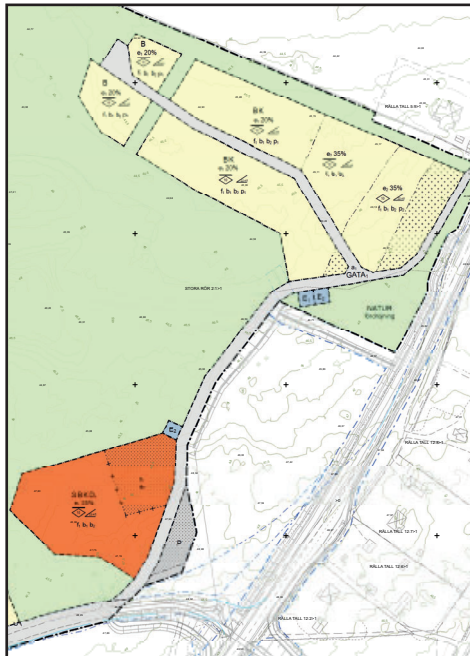


Bild 30. Sektion som illustrerar hur parallellgatan kan utformas.

är dimensionerad för att bland annat sopbilar ska kunna vända utan att backa. Lokalgatan har enskilt huvudmannaskap. Enligt Trafikverkets vägplan avses en cykelväg anläggas vidare norrut. Cykelvägen är en del av Ölandsleden.

Östra gatan



Den föreslagna östra gatan ansluter bebyggelseområdena i öster och i sydost med Stora Rörsvägen. Gatan avslutas med en vändplats längst i norr. De södra delarna som matar bebyggelseområdet i sydost och pendlingsparkeringen med trafik föreslås vara något bredare än övriga gator.

Beräknad tillkommande trafik från bebyggelseområdena uppgår enligt uppräknade siffror från trafikutredningen till cirka 490 fordonsrörelsen per dygn.

Gatan föreslås bli en del av Ölandsleden. Trafikmängderna på gatan bedöms inte vara större än att blandtrafik kan tillåtas. För att skapa en bra helhet med anslutande cykelvägar längs väg 136 kan gatan komma att asfalteras och förses med belysning.

Skyltad hastighet föreslås vara 30 km/tim.

Huvudmannaskapet föreslås vara enskilt.

Bild 32. Utdrag ur plankartan för den föreslagna östra gatan.

Stora Rörsvägen

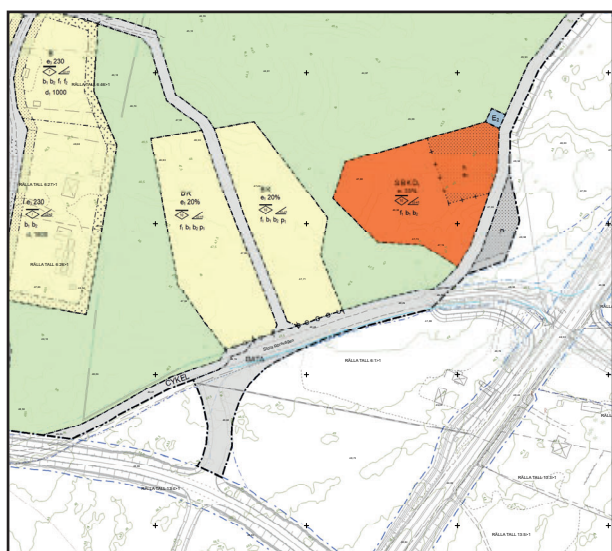


Bild 33. Utdrag ur plankartan för föreslagna åtgärder på Stora Rörsvägen.

Planförslaget reglerar en koppling ner till den nya sträckningen av Stora Rörsvägen, en separat cykelväg väster om den nya anslutningen och österut föreslås område för lokalgata. Vägområdet är ca 16 meter brett för att ge utrymme att anlägga en separat gång- och cykelväg till den, av Trafikverket planerade, planskilda korsningen med väg 136.

Skyltad hastighet föreslås vara 60 km/tim.

Huvudmannaskapet föreslås vara kommunalt för cykelväg och gata.

Söder om Stora Rörsvägen finns möjlighet att på sikt koppla gång- och cykelvägen mot Lindebovägen och Skördestigen för en trygg och säker koppling mot badplatsen och hamnen.

Västra gatan

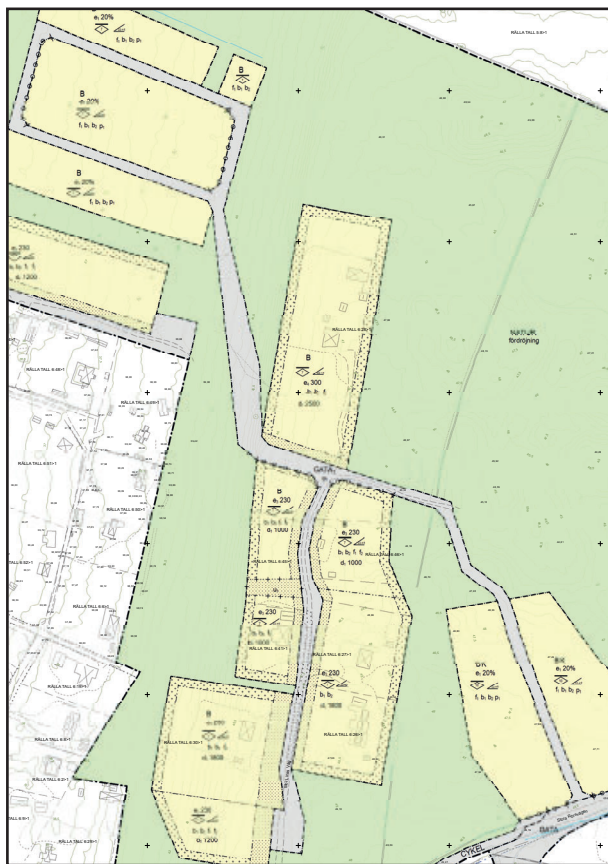


Bild 34. Utdrag ur plankartan för den föreslagna västra gatan.

Den föreslagna västra gatan ansluter bebyggelseområdena i väster och i söder till Stora Rörsvägen. Delvis delar gatan traktörvägens sträckning och den avslutas med en säckgata i väster. Gatubredden föreslås vara 4,5 meter för att åstadkomma upplevelsen av en smal och slingrig skogsväg. För att kunna anlägga mötesplatser anpassat till naturen är vägområdet brett för att ge utrymme för detta. Den västra gatan sneddar uppför den centralt belägna slänten. En geoteknisk utredning har genomförts i området. Utredningen visar att släntens stabilitet är tillräcklig för att det ska vara möjligt att anlägga en väg och att en vägdragnings genom slänten inte påverkar avvattning och grundvattennivåer negativt.

En grön korridor bevaras mellan befintlig bebyggelse i väster och den föreslagna gatan.

Gatans sträckning har justerats efter att trafikutredning och geoteknisk utredning har tagits fram. Justeringen föreslås för att i större utsträckning kunna bevara ett sammanhängande skogsområde centralt

i området och för att minimera påverkan på de relikta geologiska formationerna i detta område. Markprovtagning har skett längre norrut i slänten gentemot lokalgatans nu föreslagna sträckning, men områdets homogena geologi gör att kommunen bedömer att förutsättningarna är desamma i aktuellt förslag.

Beräknad tillkommande trafik från bebyggelseområdena uppgår enligt uppräknade siffror från trafikutredningen till cirka 310 fordonsrörelser per dygn.

Enligt Trafikverkets riktlinjer bör vägar med randbebyggelse beläggas med bundet slitlager om trafiken överstiger 125 fordonsrörelser per dygn. De södra delarna av den föreslagna västra gatan beräknas enligt uppräknade siffror från trafikutredningen belastas med cirka 320 fordonsrörelser per dygn medan de norra delarna beräknas belastas med cirka 140 fordonsrörelser per dygn. Lokalgatan föreslås anläggas med en fast beläggning som har en karaktär av grus, för att samspela med omkringliggande befintliga gator.

Skyltad hastighet föreslås vara 30 km/tim.

Huvudmannaskapet föreslås vara enskilt.

Mor Linas väg

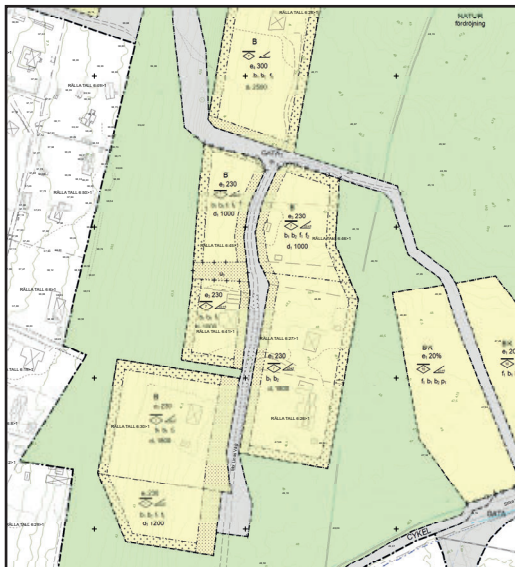


Bild 35. Utdrag ur plankartan för föreslagna åtgärder på Mor Linas väg.

För att höja trafiksäkerheten föreslås trafiken på Mor Linas väg ledas via den föreslagna västra gatan. Vändplan föreslås längst i söder och dimensioneras för att bland annat sopbilar ska kunna vända utan att backa. Gatubredden och grusbeläggningen föreslås bevaras för att behålla karaktären av skogsväg. Vägområdet är anpassat efter befintliga fastighetsgränser.

Mor Linas väg får en marginell trafikökning till följd av planförslaget. Planförslaget beräknas ge upphov till ytterligare 24 fordonsrörelser per dygn.

Huvudmannaskapet föreslås vara enskilt.

Vincent's väg



Bild 36. Utdrag ur plankartan för föreslagna åtgärder på Vincent's väg.

Vincent's väg föreslås förlängas österut och avslutas med en vändplan. Vincent's väg föreslås användas framförallt för biltrafik till och från bostadsfastigheterna utmed gatan och för cykeltrafik. Gatubredden och grusbeläggningen föreslås bevaras för att behålla karaktären av skogsväg. Vändplatsen är dimensionerad för att bland annat sopbilar ska kunna vända utan att backa och för ett mindre grusupplag. Den parallella gångväg som finns längs del av Vincent's väg med avskiljande stenmur är en kvalité för närområdet och är inlagd som område för gata i planen.

Vincent's väg får en mindre trafikökning till följd av ett antal nya bostäder med koppling till vägen. Tillkommande trafik beräknas uppgå till cirka 50 fordonsrörelser per dygn. I trafikutredningen redovisas ett antagande om att trafiken fördelar

sig hälften norrut och hälften söderut på Vincent's väg. Det innebär att korsningen med Stora Rörsvägen antas belastas med ytterligare 25 fordonsrörelser per dygn liksom Hellners väg och anslutningen mot väg 136.

Huvudmannaskapet föreslås förbli enskilt.

Hellners väg

Ett antal nya bostäder med koppling till Vincent's väg förväntas komma att ge upphov till ökad trafik även på Hellners väg. Ökningen beräknas dock bli i begränsad omfattning.

Gång- och cykeltrafik

Befintliga stigar föreslås bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Den så kallade traktorvägen som löper centralt mellan det södra och sydöstra bebyggelseområdena föreslås till stora delar bevaras och ligger inom område för Natur. Vissa delar av traktorvägen föreslås dock omvandlas till område för lokalgata.

Buller

Tillkommande trafik från föreslagna bebyggelseområden beräknas inte medföra trafikmängder i den utsträckning att gällande riktvärde för buller riskerar att överskridas.

Enligt bullerutredningen ligger viss del av kvartersmarken vid väg 136 inom område där bullernivåerna beräknas överskrida förordningens riktvärde på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Riktvärde på maximalt 70 dBA vid fasad nattetid överskrids inte inom kvartersmark där bostadsbebyggelse är möjlig. För årsdygnstrafik kan gällande riktvärden uppnås för all kvartersmark 2 meter över mark. För att klara gällande riktvärden för buller 5 meter över mark för årsdygnstrafik och 2 meter över mark vid sommardygnsstrafik tillåts enbart komplementbyggnader inom den mest östra delen av kvartersmarken. För sommardygnsstrafikens bullernivåer 5 meter över mark kan inte gällande riktvärden uppnås.

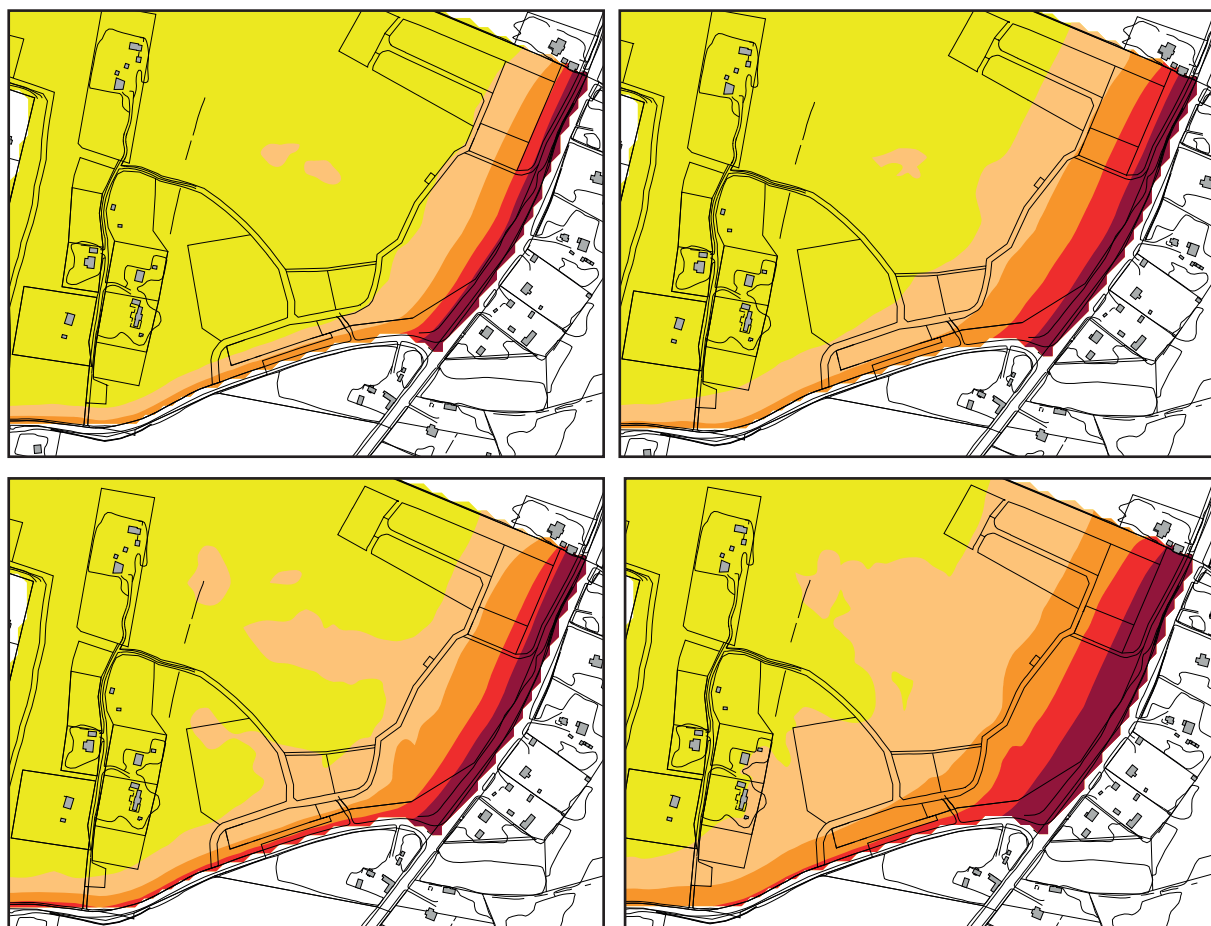


Bild 37. Utdrag ur bullerutredningen.

Dygnskvivalent ljudnivå 2 (ovan till vänster) och 5 m (ovan till höger) över mark för årsdygnstrafik.
Dygnskvivalent ljudnivå 2 (nere till vänster) och 5 m (nere till höger) över mark för sommardygnsstrafik.

Den röda färgen redovisar bullervärden över 60 dBA. Justeringar har skett i planförslaget efter att utredningen togs fram.

Inom den del av kvartersmarken där gällande riktvärde inte kan uppnås behöver därför den föreslagna byggnationen placeras så att minst hälften av bostadsrummen placeras mot tyst sida där den ekvivalenta ljudnivån max får vara 55 dBA.

Stora Rörsvägen kommer enligt vägplanen att flyttas söderut. De bullernivåer som redovisas för Stora Rörsvägen är därför inte aktuella att ta hänsyn till i planförslaget och därmed kommer det inte behövas några bullerskyddade åtgärder för tillkommande bebyggelse utmed nuvarande sträckning av Stora Rörsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planförslaget föranleder en utökning av aktuellt verksamhetsområde för att omfatta föreslagen tillkommande bebyggelse. Nya byggnader ska kopplas på det kommunala VA-nätet.

Befintliga ledningar inom planområdet kommer till viss del flyttas om och till största del förläggas inom allmän platsmark. Väster om Mor Linas väg behöver dock ledningen ligga kvar i sitt nuvarande läge. I detaljplanen föreslås därför ett markreservat för underjordiska ledningar där ledningarna ligger inom område med kvartersmark. Ledningsrätt för ledningarnas nya sträckning behöver bildas.

Två områden föreslås där det är möjligt att anlägga pumpstationer för att lyfta avlopp till självfall. Båda områdena föreslås utmed den östra gatan.

Brandvattenförsörjning

Räddningstjänsten och kommunen samordnar i största möjliga mån brandvattenförsörjningen med anläggningen av VA-nätet. Kommunen och räddningstjänsten har i samband med detaljplanearbetet identifierat fyra lämpliga platser för brandposter. Brandposter ska placeras för att säkerställa att avståndet mellan byggnad och brandpost inte är längre än 150 meter.

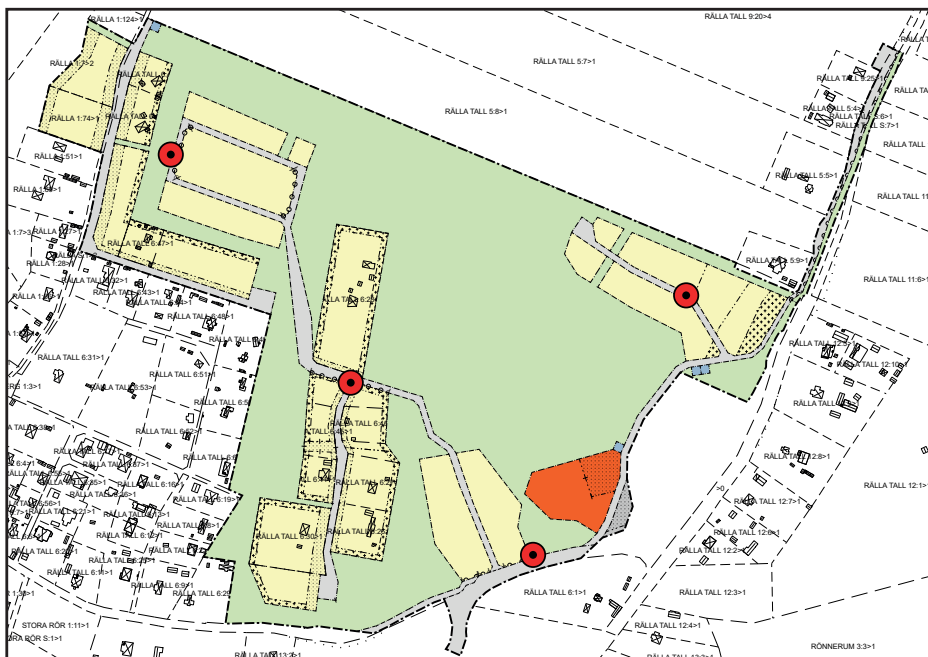


Bild 38. Förslag på placering av brandposter.

Dagvatten

Dagvatten föreslås hanteras dels inom den egna fastigheten dels inom område för natur. Naturliga avrinningsvägar och lågpunkter i terrängen föreslås bevaras för att undvika omfattande markingrepp och på så sätt minimera påverkan på den befintliga skogen, de geologiska formationerna och de hydrologiska förhållandena. Dagvattenanläggningarna i området behöver både hantera det förändrade flödet som uppstår i och med att delar av marken hårdgörs, så som tak och gator, men också dagvatten som uppstår på väg 136. Merparten av allt dagvatten från väg 136 infiltrerar i vägdiken. Vid höga vattenflöden leds eventuellt överskottsvatten till fördröjningsytor inom planområdet. För att klara

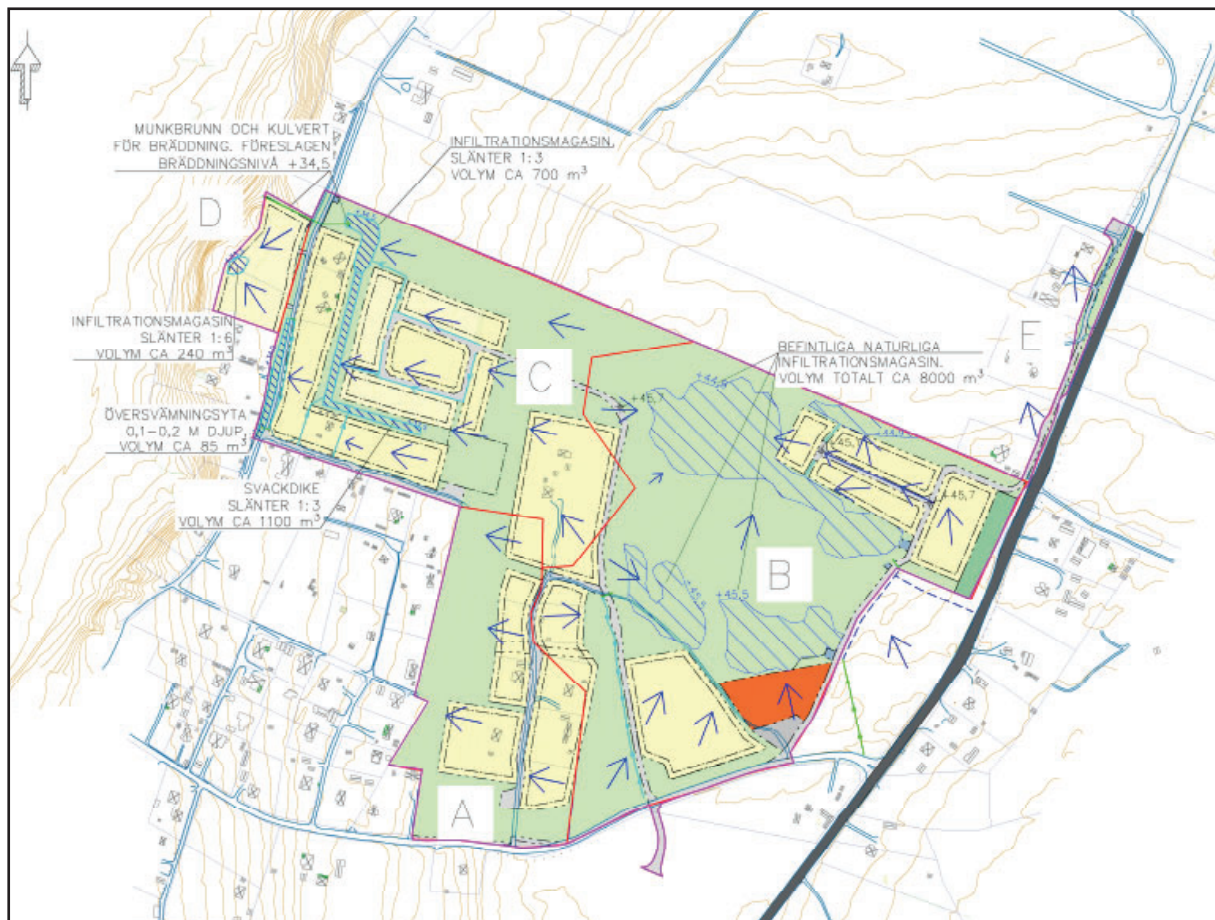


Bild 39. Förslag på avvattningsplan enligt dagvattenutredning. De mörkblå markeringarna är fördröjningssystem och de ljusblå pilarna är diken. De mörkblå pilarna illustrerar vattnets naturliga väg i landskapet. Justeringar har skett i planförslaget efter att utredningen togs fram.

överskottsvatten vid höga flöden föreslås fördröjningsytorna klara stora mängder dagvatten. Enligt planförslaget ska det vara möjligt att fördröja 8 000 m³ dagvatten inom området. För att undvika instängning av vatten föreslås vägtrummor under vägar och diken för att leda vattnet till planerad yta för infiltration. Rening sker via infiltration i sanden och vattenkvalitén bedöms inte bidra till försämrade vattenförhållanden i sumpskogen eller slutrecipient. Större delen av vattnet föreslås infiltreras i fördröjningsmagasin i område B.

I de västra delarna av planområdet, område C, intill Vincents väg är infiltrationskapaciteten något sämre och därför föreslås fördröjningsmagasin och diken för att undvika översvämningsproblem på bostadsfastigheter och på Vincents väg vid höga vattenflöden. Ett befintligt dike leder österut strax norr om det västra bebyggelseområdet. Diket föreslås kompletteras med ytterligare diken och fördröjningsmagasin för att rena och fördröja dagvattnet innan det rinner vidare mot sumpskogen och Kalmarsund. Vid höga vattenflöden kan bräddning ske via vägtrumma västerut till sumpskogen. De åtgärder som föreslås för område D bedöms inte som nödvändiga eftersom andelen hårdgjord yta blir liten relativt de stora fastigheterna och eftersom marken sluttar västerut.

Avfall

Vägarna inom planområdet föreslås utformas så att kommunens föreskrifter och riktlinjer för farbar väg följs. Det innebär att vägar som ges en mindre bredd än 5,5 meter förses med mötesfickor och att vändplatser är dimensionerade med en diameter på totalt 21 meter för hämningsfordon ska kunna framföras, och vid behov vända, på ett säkert sätt.

Gemensam sophantering bör ske vid områden med flerbostadshus.

El- och tele

Elförsörjning för delen sydväst av planområdet sker från en transformatorstation belägen utanför planområdet. Planförslaget möjliggör för två eltransformatorstationer. En transformatorstation i det sydöstra området och en längs Vincentsväg i det västra området.

7. Genomförande och konsekvenser

Inledning

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

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen Stora Rör 2:1 med flera fastigheter handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och Boverkets allmänna råd (2014:5)

Tidplan

Tid	Händelse
Mars 2017	Samrådsbeslut
September 2021	Granskningsbeslut
Augusti 2023	Granskningsbeslut II

Kvartal 4 2024	Antagandebeslut
Kvartal 1 2025	Laga kraft
Kvartal 2 2025	Ansökan om lantmäteriförrättning för avstyckning och fastighetsreglering utmed Vincents väg och Mor Linas väg. Markanvisningstävling anordnas för nordöstra bebyggelseområdet
Kvartal 4 2026	Byggstart av östra lokalgatan samordnat med att Trafikverket genomför vägplan
Kvartal 4 2028	Försäljningsstart för nybildade fastigheter inom planområdet. Försäljning påbörjas först när åtgärderna i Trafikverkets vägplan är färdigställda.

Kommunen avser inte påbörja byggnation inom området innan åtgärder enligt Trafikverkets vägplan är färdigställda. Kommunen har som ambition att hela detaljplanen ska vara färdigbyggd inom planens genomförandetid. Men kommunen vill inte heller ta mark i anspråk innan det behövs och därför kommer efterfrågan i stort styra utbyggnadstakten i området.

Utbyggnad planeras att ske enligt följande:

1. Fastigheter utmed Vincents väg
2. Ny lokalgata i öster och bebyggelse utmed denna
3. Ny lokalgata i väster fram till Mor Linas väg och bebyggelse utmed denna och utmed Mor Linas väg
4. Bebyggelseområde i nordväst och väg västerut från Mor Linas väg

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock giltig till dess att den upphävs eller en ny detaljplan antas och vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Plankartan anger delat huvudmannaskap för den allmänna platsmarken inom planområdet. För områden med enskilt huvudmannaskap är det en samfällighetsförening som ansvarar för skötsel och underhåll av den allmänna platsmarken. För områden med kommunalt huvudmannaskap är det kommunen som ansvarar för skötsel och underhåll av den allmänna platsmarken.

Kommunalt huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark CYKEL, GATA, NATUR och SKYDD₁. Det innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av de områden som omfattas av bestämmelserna.

De östra delarna av den nuvarande sträckningen av Stora Rörsvägen tillsammans med ny anslutning till den framtida sträckningen av Stora Rörsvägen föreslås ligga under kommunens ansvar. Kommunen kommer enligt avtal med Trafikverket ansvara för drift och underhåll

av den planerade planskilda korsningen strax söder om aktuellt planområde och därför är det motiverat att kommunen också ansvarar för förbindelsen till denna. Enligt samma avtal förbinder sig kommunen att ansvara för skötsel och underhåll av den nya anslutningen till den framtida sträckningen av Stora Rörsvägen.

Områden för NATUR omfattar framförallt befintlig tallskog och kommunen ansvarar för att sköta naturområdet enligt den framtagna skötselplanen. Kommunen föreslås vara huvudman eftersom avtal med Trafikverket anger att kommunen ska ansvara för omhändertagande av dagvatten från väg 136.

För område SKYDD₁ ska kommunen enligt avtal med Trafikverket vara huvudman.

Enskilt huvudmannaskap

För den del av den allmänna platsmarken som omfattas av bestämmelsen GATA₁ föreslås enskilt huvudmannaskap. Orten har en lång tradition av att samfällighetsföreningar förvaltar gatorna. Kommunen bedömer att det är motiverat att föreslå fortsatt enskild förvaltning av gatorna i området.

Enskilt huvudmannaskap innebär att en gemensamhetsanläggning ska bildas för föreslagna vägar. De fastigheter som kommer nyttja vägen ansluts till gemensamhetsanläggningen genom anläggningsförrättning som utförs av lantmäteriet. För gemensamhetsanläggningen bildas en samfällighetsförening som ansvarar för skötsel och underhåll.

Avtal

Exploateringsavtal

Kommunen har inte för avsikt att teckna exploateringsavtal.

Markanvisningsavtal

I lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar och i plan- och bygglagen definieras markanvisning som en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för byggande. Kommunens markanvisningspolicy antogs 2013. Den anger att vid reservation och försäljning av mark är målet att ständigt utveckla Borgholm ur ett uthålligt stadsbyggnadsperspektiv. Enligt riktlinjerna är huvudregeln att försäljning sker direkt. För speciella projekt och särskilt attraktiv mark kan markanvisningstävling tillämpas. Det kan till exempel vara att utveckla ett projekt där arkitektur och innehåll tillsammans med ekonomi är viktiga parametrar. Kommunen kan, enligt riktlinjerna, ställa specifika krav till exempel vad gäller mångfald och miljö, specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg eller vissa kategoribostäder, till exempel seniorbostäder. Dessa krav måste uppfyllas även om det innebär viss ekonomisk belastning för övriga delar i projektet.

Kommunen anser att föreslagna bebyggelseområden i aktuellt planförslag är sådana speciella projekt med särskilt attraktiv mark och kan därmed motivera att använda sig av markanvisningstävling för att genomföra detaljplanen. I markanvisningstävlingen avser kommunen att ställa krav på utformning och miljö som specificeras utifrån detaljplanens bestämmelser. Markanvisningsavtal kommer att skrivas med vinnaren av tävlingen och denne blir då exploatör för sitt delområde. Kommunen kan på så vis styra utformning och användning av området.

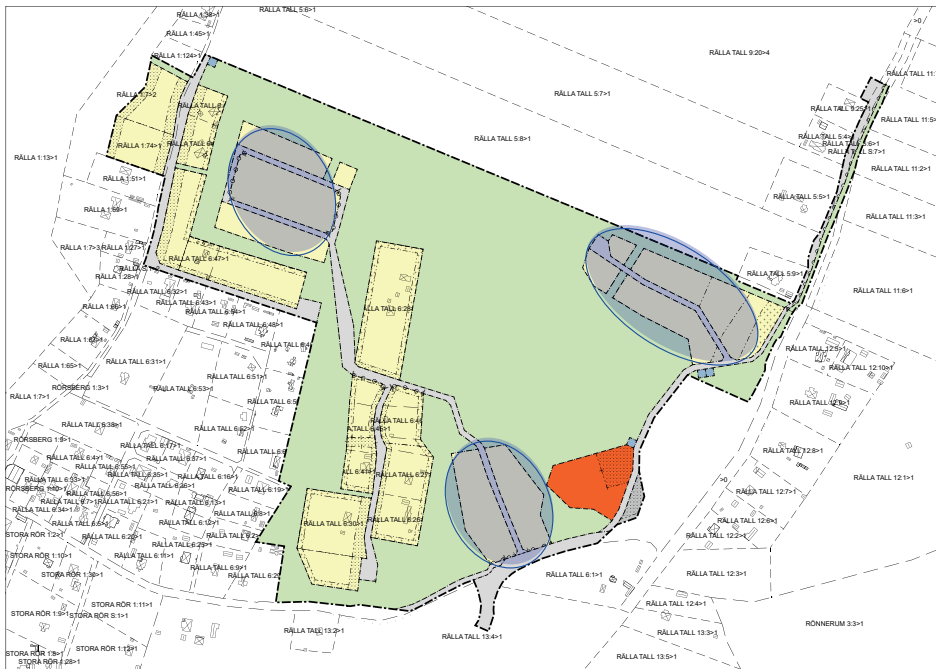


Bild 40. Kommunen avser att markanvisa kvartersmarken inom blå inringade bebyggelseområden.

Kommunens övergripande målsättning är, att så långt det är möjligt, skapa bostäder för permanentboende. Föreslagna fastigheter utmed Vincents väg och Mor Linas väg kommer att gå till direkt försäljning utan markanvisningsavtal.

Samverkansavtal

Ett samverkansavtal har skrivits mellan Trafikverket och kommunen i samband med arbetet med vägplan och detaljplan i området. Samverkansavtalet grundar sig på en avsiktsförklaring som tidigare skrivits mellan parterna där kommunens och Trafikverkets gemensamma intentioner uttryckts. För att de åtgärder som föreslås i vägplanen ska vara genomförbara är Trafikverket beroende av att kommunen ansvarar för genomförandet av vissa åtgärder. Det finns också ett omvänt beroende där kommunen för genomförandet av detaljplan är beroende av lösningar som finns i vägplanen, exempelvis flytt av korsning och delvis ny sträckning av Stora Rörsvägen. Syftet med samverkansavtalet är att reglera respektive parts åtagande och finansiella ansvar för åtgärden.

Åtgärden genomförs för att:

- Förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten både för motortrafik och oskyddade trafikanter.
- Minska restiden för att främja arbetspendling och näringslivsutveckling.
- Skapa ett trafiksäkert, attraktivt och sammanhängande nät för gång- och cykeltrafik längs väg 136.
- Skapa förutsättningar för attraktivare kollektivtrafik Kalmar - Borgholm.

Sammanfattningsvis beskriver avtalet att inga medel från kommunen kommer att utgöra medfinansiering i den statliga anläggningen. Istället kommer parterna var för sig att finansiera sin del i den egna anläggningen.

I avtalet framgår att kommunen genom genomförandet av detaljplanen ska:

1. Förbättra trafiksäkerheten genom samläggning av direktutfarter till väg 136 via nya Stora Rørs korsningen samt säkerställa kommunal rådighet över marken intill väg 136 för funktionen bländningsskydd.
2. Säkra en allmänt tillgänglig och belyst gång- och cykelväg inom sträckan för Ölandsleden på väster sida om väg 136. Det innebär att gång- och cykelstråket från Stora Rörsvägen, i söder, sammanlänkas med stråket från Ljungheden, i norr.
3. Möjliggöra bebyggelseutveckling i ett kollektivtrafikhärläge.

Trafikverket ska enligt avtal:

1. Återställa Stora Rörsvägen vid återlämnande enligt projekterade ritningar där del av väg bland annat kommer att bli gång- och cykelväg.
2. Anordna diken för att fördröja och infiltrera dagvatten från väg 136 innan det leds till fördröjningsytor inom detaljplanen samt säkerställa att det finns en beredskapsplan vid olycka.
3. Anlägga ny anslutande väg till Stora Rörsvägen via ny korsning vid väg 136 inom genomförandet av vägplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och reglering

Föreslagna nya bostadsfastigheter bildas genom avstyckning. Antalet fastigheter som går att styckas av, regleras genom minsta fastighetsstorlek i detaljplanen. Detaljplanen möjliggör

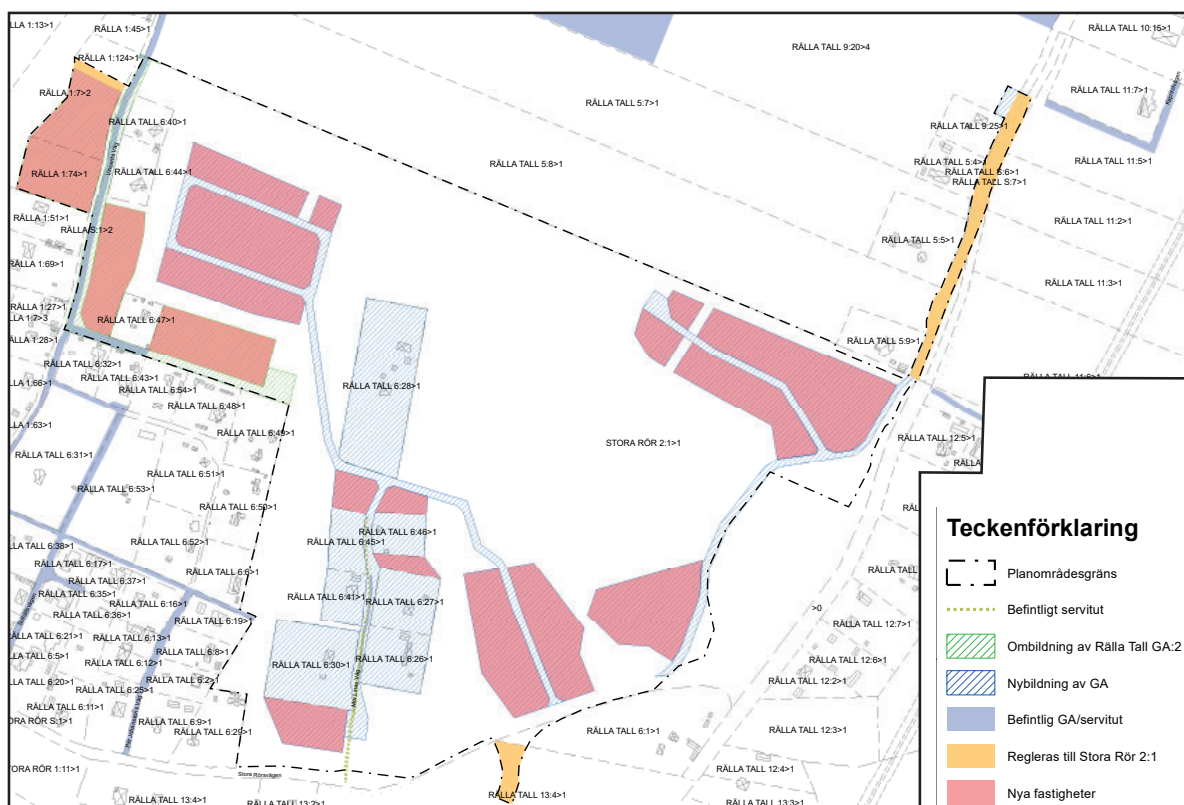


Bild 41. Fastighetsrättsliga konsekvenser av detaljplanen för hela planområdet

avstyckning av bostadsfastigheter från fastigheterna Stora Rör 2:1, Rälla 1:7, Rälla 1:74 och Rälla Tall 6:28. Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om avstyckning.

Delar av fastigheterna Rälla Tall 5:5, 5:8, 5:9, S:6 och S:7 ligger inom område för allmän platsmark SKYDD₁ och GATA₁ utmed väg 136. Kommunen har för avsikt att reglera berörda delar av fastigheterna till angränsande fastighet Stora Rör 9:20

1. Från Rälla Tall S:6 till Stora Rör 2:1
ca 1 730 m²
2. Från Rälla Tall S:7 till Stora Rör 2:1
ca 1 100 m²
3. Från Rälla Tall 5:5 till Stora Rör 2:1
ca 270 m²
4. Från Rälla Tall 5:8 till Stora Rör 2:1
ca 620 m²
5. Från Rälla Tall 5:9 till Stora Rör 2:1
ca 230 m²



Bild 42. Fastighetsrättsliga konsekvenser av detaljplanen längs väg 136. Gula områden behöver lösas in.

En del av Rälla 1:7 omfattas av användningsbestämmelsen NATUR för att säkerställa passage till naturreservatet från Vincents väg. Kommunen har för avsikt att reglera denna del till angränsande fastighet Stora Rör 2:1.

6. Från Rälla 1:7 till Stora Rör 2:1
ca 470 m²

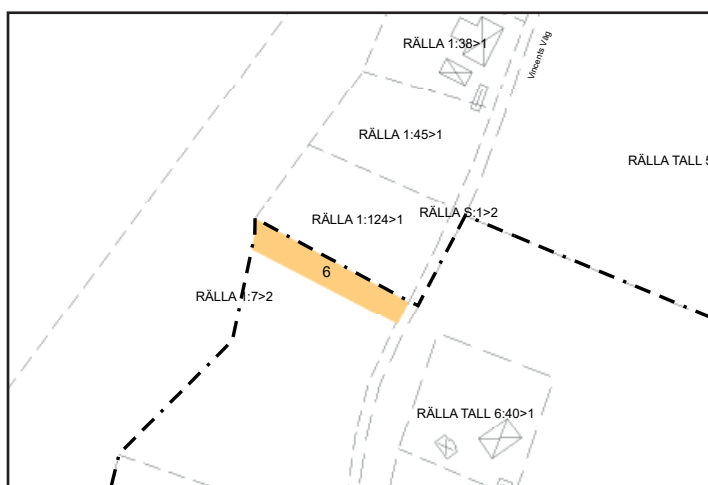


Bild 43. Fastighetsrättsliga konsekvenser av detaljplanen längs Vincents väg. Gult område behöver lösas in.

För ny anslutning till den framtida sträckningen av Stora Rörsvägen ligger delar av fastigheten Rälla Tall 13:4 inom område för lokalgata med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen har för avsikt att reglera dessa delar till angränsande fastighet Stora Rör 2:1.

7. Från Rälla Tall 13:4 till Stora Rör 2:1 ca 1 100 m²

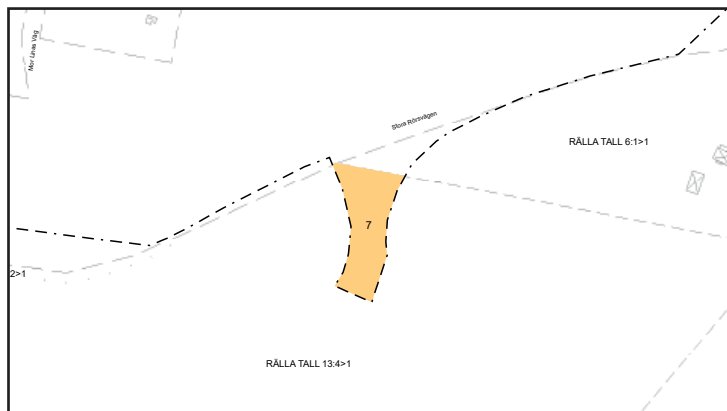


Bild 44. Fastighetsrättsliga konsekvenser av detaljplanen vid Stora Rörsvägen. Gult område behöver lösas in. .

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Föreslagna nya fastigheter längs med Vincents väg kommer att anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Rälla Tall GA:2. Område för lokalgata föreslås österut från Vincents väg. För att ansluta detta område till Rälla Tall GA:2 krävs en omprövningsförrättning.

För befintliga och föreslagna nya fastigheter utmed Mor Linas väg bildas en ny gemensamhetsanläggning för väg. Den nybildade gemensamhetsanläggningen behöver också ha andel i den västra gemensamhetsanläggningen för att få åtkomst till allmän statlig väg.

För föreslagen ny bebyggelse utmed nya lokalgator bildas två nya gemensamhetsanläggningar. En för den östra lokalgatan, en för den västra. Befintliga fastigheter i nordost, Rälla Tall 5:4, 5:5, 5:9 och 9:25 ansluts till den östra nya gemensamhetsanläggningen genom anläggningsförrättning.

Kommunen initierar och bekostar bildandet av nya gemensamhetsanläggningar och ombildning av befintlig gemensamhetsanläggning för de fastigheter som avstyckas från kommunal fastighet. Nya fastigheter för bostadsändamål kan avstyckas från Rälla 1:7, 1:74 och Rälla Tall 6:28. Fastighetsägare bekostar anslutningen av nya fastigheter till respektive gemensamhetsanläggning för väg.

Servitut och rättigheter

Planförslaget föranleder att servitut för väg blir onyttiga i och med att rätt till utfart för fastigheterna säkras i planförslaget genom att område planläggs för lokalgata och kommer omfattas av gemensamhetsanläggning som fastigheterna ska anslutas till.

Servitut för väg (08-HGR-472.1) som säkrar utfart till väg 136 belastar Rälla Tall 5:8 till förmån för Rälla Tall 5:9. Ny väganslutning tillgodoses i planen och servitutet kan upplösas.

Servitut för väg längs Mor Linas väg och Vincents väg (0885-537.11, 0885-1080.1, 0885-2779.1, 0885-3062.1, 0885-3062.2, 08-HGR-300, 08-HGR-312, 08-HGR-347.1, 08-HGR-

348.1-3 och 08-HGR-3181.1-2) som säkrar utfart till Stora Rörsvägen belastar fastigheterna Stora Rör 2:1, Rälla S:1 och Rälla 1:7 till förmån för fastigheterna Rälla 1:74, Rälla Tall 6:41, 6:45, 6:46, 6:47, 6:30, 6:40, 6:26, 6:27 och Rälla Tall 6:28. Ny väganslutning tillgodoses i planen och servituten kan upplösas.

Fastigheterna Rälla Tall 6:30 och 6:28 har servitut för vattenledning och vattentäkt (08-HGR-348.1-3 och 08-HGR-3181.1-2) som belastar fastigheter Stora Rör 2:1. Dessa påverkas inte av planförslaget men eftersom förmånsfastigheterna ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten är dessa onyttiga och kan upplösas.

Ledningsrätt för vatten och avlopp (0885-818.1 och 0885-4318.1-3) belastar fastigheterna Stora Rör 2:1, Rälla Tall 9:20, 11:2, 11:3, 11:5, Rälla S:1, Rälla Tall 6:41, 6:45 och 6:47 till förmån för Borgholm Energi. Över fastigheten Rälla Tall 6:45 säkrar ett u-område åtkomsten till allmännyttiga markförlagda ledningar. I denna sträckning kommer ledningsrätten ligga kvar. I övriga planområdet kommer ledningen behöva läggas om och ledningsrätten behöver därför ändras till en annan sträckning. Det sker genom att ny ledningsrätt söks hos lantmäteriet.

I samband med utbyggnad av östra området kommer ledningsrätten att upphävas öster om Mor Linas väg. Väster om Mor Linas väg påverkas inte ledningsrätten av aktuellt planförslag.

Stora rör 2:1 belastas av ledningsrätt samt ett flertal avtalsservitut för el och telefoni. E.ON är rättighetshavare för elanläggningar och elledningar. Skanova är rättighetshavare för telefonnätet. Om ledningsflytt eller skydd av ledningar är nödvändig på grund av föreslagen exploatering ansvarar exploatören för att initiera en sådan åtgärd.

Tekniska frågor

Utbyggnad inom kvartersmark

Förutom att uppföra byggnader inom den egna kvartersmarken behöver fastighetsägaren anlägga angöringsgator, parkeringsplatser och övrig trädgård inom den egna fastigheten tillsammans med dagvattenhantering och ledningsdragning.

Förutsättningar finns för konventionell grundläggning av byggnader upp till två till tre våningar med kantförstyvad platta på mark. Mer detaljerad geoteknisk utredning erfordras i samband med projektering av byggnader, framförallt för större konstruktioner.

Utbyggnad inom allmän plats

Inom allmän platsmark ska marken iordningställas för att kunna skötas enligt skötselplanen daterad den 30 september 2024. Det innebär att viss röjning av yngre tallar behöver ske dels för att säkerställa att dagvattenhanteringen kan ske enligt överenskommelse med Trafikverket, dels för att anlägga de sandblottor som omnämns i skötselplanen. Arbetet ombesörjs av kommunen och kommer ske i samband med anläggande av gata i anslutning till aktuella områden för att minimera fordons påverkan på den befintliga tallskogen som avses bevaras. Inom område för natur ska lekplats anordnas enligt skötselplanen. Lekplatsen avses utformas som naturlekplats och anläggas i samband med att bebyggelseområdet i anslutning till lekplatsen bebyggs.

Trafikverket ansvarar för anläggning och skötsel av diken vid väg 136 som ansluter till fördröjningsytor inom planområdet. Trafikverket ansvarar även för anläggning och skötsel av diken vid Stora Rörsvägen som ansluter till fördröjningsytor inom planområdet.

All vägbyggnation föregås av detaljprojektering för att säkerställa vägarnas stabilitet och trafiksäkerhet. Område för lokalgata i detaljplanen är väl tilltagna för att i detaljprojekteringen kunna säkra värdefulla strukturer till exempel karaktäristiska träd. Vägbredd och vägbeläggning är viktiga parametrar för att bevara områdets skogliga karaktär. För att minimera påverkan på områdets geologiska formationer ska förändringar av marknivåer med schaktning och uppfyllnad ske försiktigt. Försiktighet bör iakttas också för att inte risker att skada skyddsvärda eller karaktäristiska träd.

För Vincents väg föreslås inga åtgärder, kommunen återställer om behov av detta finns efter byggskedet. Vägens karaktär ska bibehållas

För Mor Linas väg stängs utfarten mot Stora Rörsvägen. Ny anslutning sker via den västra gatan. Gatan föreslås vara cirka 4,5 meter bred och bibehålla sin karaktär av enkel skogsväg men förses med vändplats så att till exempel sophanteringen kan fungera.

Den västra gatan föreslås vara 4,5 meter bred, inte förses med gatubelysning och består av material som påminner om grus för att bibehålla och överensstämja med områdets karaktär och befintliga vägar. Öster om Mor Linas väg bedöms trafikmängden bli högre varför bundet slitlager av gruskaraktär föreslås. Utbyggnad av västra gatan planeras ske i två etapper. I första skedet anläggs gatan från Stora Rörsvägen till Mor Linas väg. I ett andra skedet anläggs gatan västerut från Mor Linas väg.

Den östra gatan som är en del av Ölandsleden föreslås asfalteras och förses med gatubelysning för att bidra till en bra helhet med Trafikverkets anslutande cykelvägar. Gatubreddens föreslås variera, längst i norr, där befintliga direktutfarter till väg 136 stängs föreslås vägen vara 3,5 meter bred. Från det nordöstra bebyggelseområdet ner till det södra bebyggelseområdet föreslås vägen vara 4,5 meter bred och den sista sträckan av den östra lokalgatan tillsammans med Stora Rörsvägen föreslås få en bredd på 5,5 – 6 meter. Östra gatan och parallellvägen med väg 136 byggs i en första etapp eftersom vägen behövs för att Trafikverket ska kunna genomföra sin vägplan. Enligt Trafikverkets tidplan behöver vägen vara färdigprojekterad med byggstart i slutet av 2026.

För de åtgärder som föreslås för Stora Rörsvägen och anslutningen till den nya sträckningen av Stora Rörsvägen ansvarar Trafikverket för utbyggnaden och för åtgärderna planeras byggstart till slutet av 2026.

Utbyggnad vatten och spillvatten

Befintliga vatten- och spillvattenledningar öster om Mor Linas väg behöver få en ny sträckning. Självfall är inte möjligt i området. Planförslaget säkrar därför möjligheten att uppföra en pumpstation i två lägen inom planområdet för att vid detaljprojektering kunna välja den mest lämpliga. Utbyggnad av kommunalt ledningsnät sker i samband med vägutbyggnad för att minimera ingrepp i området.

I samband med utbyggnad av kommunalt ledningsnät anläggs också brandposter i enlighet med räddningstjänstens riktlinjer. Kommunen kan inte garantera att flöde och tryck enligt gällande VA norm kan följas på grund av avståndet till närmaste vattenverk och dimensionen på vattenledningarna.

Utbyggnad övrig infrastruktur

Parkeringsnormen för Borgholm kommun ska tillämpas. Parkering för boende löses inom kvartersmark.

E.ON är ansvariga för anläggning av ledningar för el. Skanova är ansvariga för telefonnätet. Om ledningsflytt eller skydd av ledningar är nödvändig på grund av föreslagen exploatering ansvarar exploitören för att initiera en sådan åtgärd.

Område för teknisk anläggning, transformatorstationer säkras i planförslaget.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Borgholms kommun tillsammans med privatägda exploateringsfastigheter bekostar framtagandet av detaljplanen.

Borgholms kommun bekostar sin del av genomförandet av detaljplanen. Så som förrätningskostnader där kommunen är sökande, kostnader för att anlägga de åtgärder på allmän platsmark som detaljplanen föreskriver och eventuella kostnader för flytt av el- och teleledningar. Borgholm Energi bekostar utbyggnad av vatten- och spillvattennätet. Avstyckning av privatägda fastigheter innebär ingen utbyggnad inom allmän platsmark.

Försäljning av kvartersmark, dels som avstyckade fastigheter för bostadsändamål, dels inom ramen för markanvisning ger intäkter. Borgholm Energi får intäkter via taxefinansierade anslutningsavgifter för vatten och spillvatten.

Kommunen bedömer att detaljplanen går att genomföra utan att skattekollektivet belastas.

Planavgift

Kommunen kommer inte ta ut planavgift i samband med bygglov.

Inlösen och ersättningsanspråk

Kommunen behöver lösa in mark från fastigheterna Rälla Tall S:6, S:7, 5:5, 5:8, 5:9, 13:4 och Rälla 1:7. Kommunen har för avsikt att teckna avtal med berörda fastighetsägare. Kan inte avtal träffas kan kommunen komma att lösa in marken med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 6 kap. 13 §. Fastighetsägare har även rätt att begära att kommunen löser in mark som ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för enligt plan- och bygglagen (2010:900) 14 kap. 14 §.

Gemensamhetsanläggningar

Kommunen initierar och bekostar bildandet av nya gemensamhetsanläggningar och ombildning av befintlig gemensamhetsanläggning. Anslutning av nya fastigheter till befintlig gemensamhetsanläggning bekostas av respektive fastighetsägare.

Drift allmän plats

Kommunen får utökade drifts- och skötselkostnader för naturmarken enligt skötselplanen och för de dagvattenåtgärder som detaljplanen föreskriver. Kommunen får också utökade drift- och skötselkostnader för den del av Stora Rörsvägen som övergår från statligt till kommunalt huvudmannaskap och för anslutningen till den nya dragningen av Stora Rörsvägen.

För de nybildade gemensamhetsanläggningarna ska samfällighetsföreningar bildas som ansvarar för skötsel och underhåll av respektive väganläggning.

Drift vatten och spillvatten

Borgholm Energi är huvudman för VA och ansvarar för underhåll av VA-anläggningar så som pumpstation, vatten- och spillvattenledningar.

Regler och tillstånd enligt annan lagstiftning

Åtgärder som kan påverka fågelbon, som avverkning av träd och röjning av buskar under häckning, ska genomföras utanför fågelartens häckningsperiod (cirka 1 april – 15 juli).

Åtgärder som kan påverka träd som bedöms som särskilt skyddsvärda som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i miljöbalken, ska anmälas för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Anmälan för samråd ska göras hos den myndighet som utövar tillsynen enligt bestämmelser i 26 kap. miljöbalken. Tillsynsmyndighet är Länsstyrelsen i Kalmar län.

Liljekonvalj är fridlyst på Öland och dispens från artskyddsförordningen krävs där den påverkas. Dispens söks hos Länsstyrelsen i Kalmar län. Liljekonvalj bedömd som livskraftig.

Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

Planförslaget medger att mellan 90 och 180 nya bostäder kan tillskapas. Planförslaget är flexibelt för att möjliggöra för olika boendeformer och upplåtelseformer. Med ett varierat boendebud kan bostadssegregationen minimeras. Närheten till kollektivtrafik underlättar för arbetspendling framförallt norrut i kommunen och till Kalmar men underlättar också rekreationsresor med kollektivtrafik och på så sätt minskar bilberoendet.

Stora ytor förrekreation, lek och biologisk mångfald säkerställs. Tillgängligheten till det attraktiva skogsområdet, service i Rälla och Stora Rörs hamn kommer att förbättras för allmänheten, tack vare att allmän cykelväg anläggs och att flertalet befintliga stigar bevaras. Detaljplanen säkerställer en trafiksäker anslutning till Trafikverkets planerade gång och cykeltunnel. Planförslaget ökar möjligheten till sociala möten på de allmänna ytorna.

Barn och jämställdhetsperspektiv

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

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

Forskning visar att den totala storleken på friytan för barn i skola och förskola helst bör överstiga 3000 m². Utomhuslek på rymliga och gröna gårdar ger bättre nattsömn, välbefinnande, viktkontroll och koncentrationsförmåga hos barnen. För kvartersmarken där skola är möjlig att uppföra är byggrätten avpassad för att uppnå denna friyta.

Planförslaget bidrar till möjligheten att skapa goda och säkra färdvägar för gång och cykel till förskolan och grundskola i Rälla samt till busshållplats via Trafikverkets planerade gång och cykeltunnlar. Möjligheten för barnen att på egen hand transportera sig säkert stämmer väl överens med det transportpolitiska funktionsmålet.

Bevarandet av naturmark i planen är en viktig del för att stimulera lek och erbjuda naturlig skugga. Uppvuxna träd eller buskar är även viktiga att bevara ur ett klimatanpassningsperspektiv. Träden ger ett värdefullt UV-skydd i form av lövskugga i området. Lek har en stor och viktig betydelse för barns utveckling under hela uppväxten och skapar goda förutsättningar för ökad självkänsla.

Enligt forskning använder kvinnor oftare än män kollektiva färdmedel för transport. Det är även mer vanligt att kvinnor hämtar barn på förskola än att män hämtar. Kvartersmarken där skola är möjlig att uppföra är placerad för att få goda och korta förbindelser mellan eventuell förskola eller skola och busshållplats och på så sätt skapa förutsättningar för att lättare få ihop vardagen.

Friluftsliv och rekreation

Planens genomförande bedöms inte påverka riksintressen för friluftsliv, rörligt friluftsliv och kustzonen negativt. Det största och mest välbesökta friluftsområdet i Rällaskogen ligger norr om planområdet och är sedan 2020 naturreservat. Skogen inom planområdet består till stor del av yngre planterad tallskog men här finns också äldre skog med värdefulla strukturer. Området har ett rikt och väl använt stigsystem. Exploateringen föreslås ske på ett varsamt sätt som bevarar en mer sammanhängande del av skogen för att minimera påverkan på friluftslivets intressen. Förbättrad cykelväg utmed väg 136 minskar bilberoendet och gör målpunkter som till exempel naturreservatet mer tillgängliga utan bil.

Hälsa och säkerhet

Ett minskat bilberoende ger möjlighet för en mer aktiv livsstil vilket främjar folkhälsan.

Buller är den miljöpåverkan som drabbar flest människor generellt sett. Buller kan ge upphov till sömnstörningar, koncentrationssvårigheter och fysiologiska stressreaktioner. Bullerskyddsåtgärderna i det nordöstra området innebär mindre risk för negativ påverkan av buller i natur och bostadsområden inom planområdet. Detaljplanen bidrar inte till att bullernivåer ökar för befintliga fastigheter.

Risken för påverkan av markföroreningar bedöms vara obefintlig inom planområdet. På all kvartersmark ska Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning följas alternativt kan platsspecifika värden beräknas. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas.

Naturvärden

Planförslaget innebär att särskilt skyddsvärda träd kan komma att behöva avverkas eftersom ett antal särskilt skyddsvärda träd växer inom föreslagen kvartersmark eller vägområde. I flera fall är det möjligt att anlägga väg och bebygga kvartersmarken utan att de särskilt

skyddsvärda träden påverkas. I de fall särskilt skyddsvärda träd behöver tas ner för att kunna bygga enligt detaljplanen ska fastighetsägaren genomföra samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalken 12 kapitel 6 §. Blivande fastighetsägare behöver informeras om att de har särskilt skyddsvärda träd på sin fastighet och vilka regler som gäller för dessa träd.

Den rödlistade arten talticka påverkas inte negativt av planförslaget.

Tallskogen inom planområdet har inte bedömts innehålla påtagliga eller högre naturvärden men har andra värden till exempel som kolsänka. Ett genomförande av detaljplanen ska ske så att ingrepp i skogen samordnas för att minimera påverkan och för att så få träd som möjligt ska behöva fällas. Skötselplanen föreskriver dock viss gallring för att skapa sandblottor och en öppen dagvattenhantering. Skötsel enligt framtagna skötselplan kan göra så att viktiga strukturer kan förstärkas och att naturvärden kan uppstå.

Dagvattenhanteringen regleras i planförslaget och är utformad för att jämna ut flöden och rena dagvatten från föroreningar innan det når den värdefulla miljön i sumpskogen väster om aktuellt planförslag.

Geologiska värden

Planförslaget är anpassat för att minimera påverkan på områdets geologiska formationer. Ingrepp sker i den lägre sandvallen som sträcker sig genom planområdet i nord-sydlig riktning för anläggande av föreslagen lokalgata. Lokalgatans placering i område med befintlig bebyggelse ger att större sammanhängande delar av sandvallen kan lämnas orörda.

Dagvatten

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

Den största risken för föroreningsutsläpp till området och sumpskogen är utsläpp i samband med en stor olycka på väg 136. Dagvattenutredningen föreslår som försiktighetsåtgärder att dagvatten från väg 136 hanteras i en anläggning där tillflödet in till planområdet kan stängas vid händelse av en olycka med utsläpp av föroreningar. För att minska den ökade föroreningsbelastningen kommer Trafikverket att anlägga diken längs vägen och in mot planområdet där fördröjning och viss rening kan ske. Diken bedöms inte bli vattenförande annat än vid mycket kraftiga skyfall då eventuellt överskottsvatten leds till fördröjningsytor inom planområdet. För att minska risken för förorening ytterligare kommer Trafikverket att anlägga högkapacitetsräcken längs båda sidor av väg 136 inom nuvarande vattenskyddsområde samt inom del av förslaget utökat vattenskyddsområde. Trafikverket kommer även att ta fram en beredskapsplan för olycka på väg 136.

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

Grundvatten

Att tillkommande bebyggelse inte påverkar vattentäkten negativt säkerställs i föreskrifterna för vattenskyddsområdet som reglerar vad som är tillåtet eller ej och vilka skyddsåtgärder som

behöver företas inom vattenskyddsområdet.

Miljökvalitetsmål

Sveriges riksdag har antagit 16 nationella miljökvalitetsmål med tillhörande preciseringar och etappmål som beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt.

Ett genomförande av planen bedöms kunna ha positiva effekter på följande miljökvalitetsmål.

Grundvatten av god kvalitet: Ny bebyggelse planeras inom Rällafältets isälvsavlagring och en mindre del av planområdet längs med väg 136 ligger inom föreslaget skyddsområde för vattentäkten i Rälla. Planförslaget reglerar att så mycket som möjligt av det dagvatten som uppstår inom området kan infiltreras på platsen.

Levande skogar: Skogsmarken inom planområdet bedöms på kort sikt i första hand ha ett värde som produktionsskog och för rekreation, men långsiktigt även ett värde för biologisk mångfald.

Ingen övergödning: Utsläpp av dagvatten från bostadsområden och vägar innebär en påverkan med bland annat gödande ämnen på mark och vatten. För att minimera påverkan är det viktigt att dagvatten omhändertas och renas genom exempelvis infiltration i marken på varje bostadsfastighet.

God bebyggd miljö: Nya bostäder i Stora Rör kan förbättra underlaget för service som butik och skolan i Rälla och Glömminge, samt gynna det regionala kollektivtrafikstråket mellan Borgholm och Kalmar. Placeringen av bostäderna har tagit hänsyn till områdets naturvärden.

Ett rikt växt- och djurliv: Inom naturområden är det viktigt att minimera onödiga skador på natur. En skötselplan har tagits fram för den sparade naturen inom planområdet.

Trafik

Den maximala trafikalstringen från tillkommande bostäder och verksamheter beräknas till cirka 850 fordon per dygn. Dimensionerande maxtimme trafik beräknas inte medföra några kapacitetsproblem i området. Enligt bedömningen i trafikutredningen kommer merparten av trafiken att belasta anslutningarna mot väg 136, baserat på tidigare genomförda resvaneundersökningar. Ett visst tillskott av trafik på Stora Rörsvägen västerut mot hamnen kan antas till följd av fler boende i området men detta tillskott bedöms vara mycket begränsat.

Störst trafikökning kommer att uppstå vid Stora Rörsvägens anslutning mot väg 136. Här beräknas årsdygnstrafiken på Stora Rörsvägen öka med cirka 250 % till 2045 jämfört med idag. Trafikverkets föreslagna utformning av den nya anslutningen kommer att ha bättre kapacitet än dagens korsning och dimensioneras för att möta framtida trafikflöden.

Utfarterna från befintliga fastigheter väster om väg 136 och norr om planområdet samlas och omleds söderut genom planområdet via ny lokalgata. Konsekvensen är snarast en följd av Trafikverkets vägplan och trafiksäkerhetshöjande åtgärder för väg 136.

Utfarten vid Mor Linas väg har i nuläget skymd sikt. Planförslaget bedöms få positiva konsekvenser på trafiksäkerheten på Stora Rörsvägen eftersom förslaget innebär att utfarten stängs.

Cykel- och gångvägar

Framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter bedöms öka i området i och med den föreslagna exploateringen och Trafikverkets planer på planskilda passager under väg 136. Delar av Stora Rörsvägen kommer att omvandlas till en cykelväg. Kopplingen mot Rälla stärks med den nya parallellgatan utmed väg 136 och Trafikverkets planerade gång- och cykelväg vidare norrut. Sammanfattningsvis har detaljplanen och vägplanen i samverkan en positiv påverkan på oskyddade trafikanters säkerhet och framkomlighet i området.

Riksintresse för kommunikation

Detaljplanen påverkar riksintresse för kommunikation genom väg 136. Tillsammans med vägplanen innebär detaljplaneförslaget en förbättrad trafiksäkerhet och framkomlighet på väg 136. Planen har anpassats efter de åtgärder som Trafikverket planerar att genomföra på väg 136, Stora Rörsvägen och gång- och cykelvägnätet. Ett antal direktutfarter längs väg 136 kan i samband med detaljplanen stängas av och ledas via ny säker korsning i söder.

Föreslagen parallellgata längs väg 136 har förprojekterats för att säkerställa att ingen negativ påverkan sker på riksintresset och eventuell planerad utveckling längs vägen. Risken för bländning minimeras genom befintlig och nyplanterad växtlighet och träd mellan vägarna, på partier där det finns för lite utrymme för tät växtlighet anläggs ett bländningsskydd. Omledning av trafikanter till säkrare anslutning i söder och förbättrat skydd av bländning har därmed en positiv påverkan på riksintresset för kommunikation.

Planförslaget har utformats för att minimera riksintressets påverkan på föreslagen ny bebyggelse. Avståndet mellan föreslagen bebyggelse och väg 136 är så pass stort att vibrationer och luftkvalité inte bedöms påverka de boende eller bebyggelsen negativt. För att undvika negativ påverkan från buller föreslås bebyggelsen regleras med placeringsbestämmelser.