

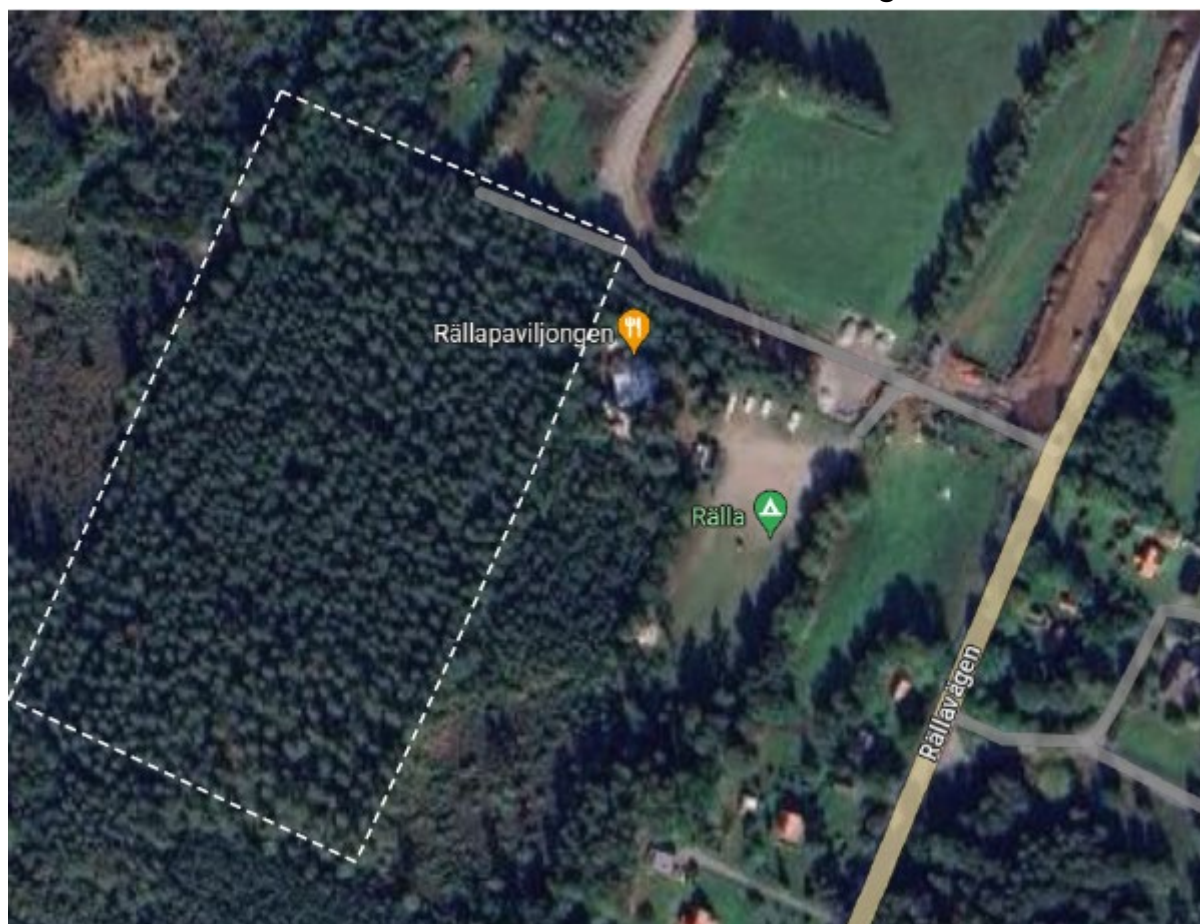


Borgholms
kommun

Detaljplan för del av

Högsrum 5:29

Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

2025-01-27

Ärendelinformation

Detaljplan för del av Högsrum 5:29, Rälla i Borgholms kommun

Diarienummer: PLAN. 2023-314

Planarkitekt
Victoria Bengtsson

Mark och exploatering
Julia Persson

Mark- och exploatering
Anders Jansson

Miljösamordnare
Ulrika Belsing

VA planering
Mia Olsson Hedman

Plansamordnare
Åsa Bejemar

Planeringschef
Leon Hansson

Tillväxtchef
Anders Magnusson

Planhandlingar

Planbeskrivning, 2025-01-27, Borgholms kommun

Plankarta, 2025-01-27, Borgholms kommun

Grundkarta 2025-01-27, Borgholms kommun

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-12-06, Borgholms kommun

Naturvärdesinventering, 2024-11-26, SWECO

PM Dagvatten, 2024-01-27, Borgholms kommun

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande eftersom detaljplanen inte överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Skede	Tidplan
Översiktsplan	Översiktsplan 2040 granskning under sommaren år 2024. Planerat antagande år 2025.
Planbesked	Beslut om planbesked i miljö- och byggnadsnämnden 2023-04-19 § 79
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-04-09 § 63
Samråd	Beslut om samråd i Miljö- och byggnadsnämnden 2025-03-19 §68.Samråd 2025-03-31 – 2024-04-28 / <i>Här är vi nu!</i>
Granskning	Granskningsbeslut i miljö- och byggnadsnämnden under hösten 2025. Granskning under minst tre veckor.
Antagande	Antagandebeslut i miljö- och byggnadsnämnden /kommunfullmäktige under våren 2026
Laga kraft	Våren 2026

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

Första steget i planprocessen kallas för samråd. Planförslaget ställs ut i stadshuset och på det bibliotek som ligger närmast planområdet. Samtliga handlingar finns även tillgängliga på kommunens hemsida. De fastighetsägare som bor närmst planområdet meddelas per post. Förslaget skickas även till myndigheter samt företag och föreningar som berörs mest av förslaget.

Aktuellt planförslag är ute på samråd. När samrådstiden gått ut sammanställer kommunen synpunkterna i en samrådsredogörelse. I ett sådant dokument kommenterar kommunen synpunkterna och tar ställning till ändringar av planförslaget.

Nästa steg i processen kallas för granskning. Granskningen går till på liknande vis som samrådet. Alla planhandlingar görs tillgängliga och synpunkter välkomnas. När granskningstiden är slut sammanställer kommunen synpunkterna i ett granskningsutlåtande. Ett sådant dokument är detsamma som en samrådsredogörelse; kommunen kommenterar synpunkterna och tar ställning till justeringar innan planen skall antas. Granskningsutlåtandet och samrådsredogörelsen skickas ut till de som inkommit med synpunkter.

Upprättandet av detaljplanen följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för ett standardförfarande.

Mer information om planprocessen finns på kommunens hemsida:

www.borgholm.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÄRENDEINFORMATION	2
PLANPROCESSEN	2
1 DETALJPLANENS SYFTE	6
1.1 SYFTE	6
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
2.1 HELA DETALJPLANEN.....	6
2.2 GENOMFÖRANDETID	8
2.3 ALLMÄN PLATS.....	8
2.3.1 HUVUDMANNASKAP	8
2.4 KVARTERSMARK	8
2.5 BEFINTLIGT	9
3 MOTIV TILL REGLERINGAR.....	10
3.1 GRÄNSLINJER.....	10
3.2 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....	10
3.3 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	11
3.3.1 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	11
3.3.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	12
HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK	12
UTNYTTJANDEGRAD.....	12
UTFÖRANDE.....	13
MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION	14
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	14
4.1 KOMMUNALA.....	14
4.1.1 DETALJPLAN.....	14
4.1.2 PLANBESKED.....	14
4.1.3 FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	15
4.1.4 ÖVERSIKTSPLAN.....	15
4.2 RIKSINTRESSEN.....	16
4.2.1 RÖRLIGT FRILUFTSLIV	16
4.2.2 OBRUTEN KUST.....	16
4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	16
4.3.1 EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN	16
4.4 MILJÖKVALITETSNORMER.....	16
4.4.1 LUFT.....	16
4.4.2 VATTEN.....	16
4.5 MILJÖ.....	18
4.5.1 STRANDSKYDD	18
4.5.2 DAGVATTEN.....	18
4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET	20
4.6.1 OMGIVNINGSBULLER.....	20
4.6.2 RISK FÖR OLYCKOR.....	21
4.6.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	21
4.6.4 RISK FÖR EROSION.....	23
4.6.5 RISK FÖR RAS OCH SKRED	23
4.6.6 FÖRORENAD MARK.....	23
4.6.7 RISK FÖR RADON.....	23
4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	24

4.8	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	25
4.9	KULTURMILJÖ	26
4.9.1	<i>FORNLÄMNINGAR</i>	27
4.10	FYSISK MILJÖ	28
4.10.1	<i>BEBYGGELSE</i>	28
4.10.2	<i>NATUR</i>	29
4.10.3	<i>REKREATION OCH FRIYTOR</i>	32
4.10.4	<i>EKOSYSTEMTJÄNSTER</i>	32
4.11	SOCIALA	34

1 Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

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

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

2 Beskrivning av detaljplanen

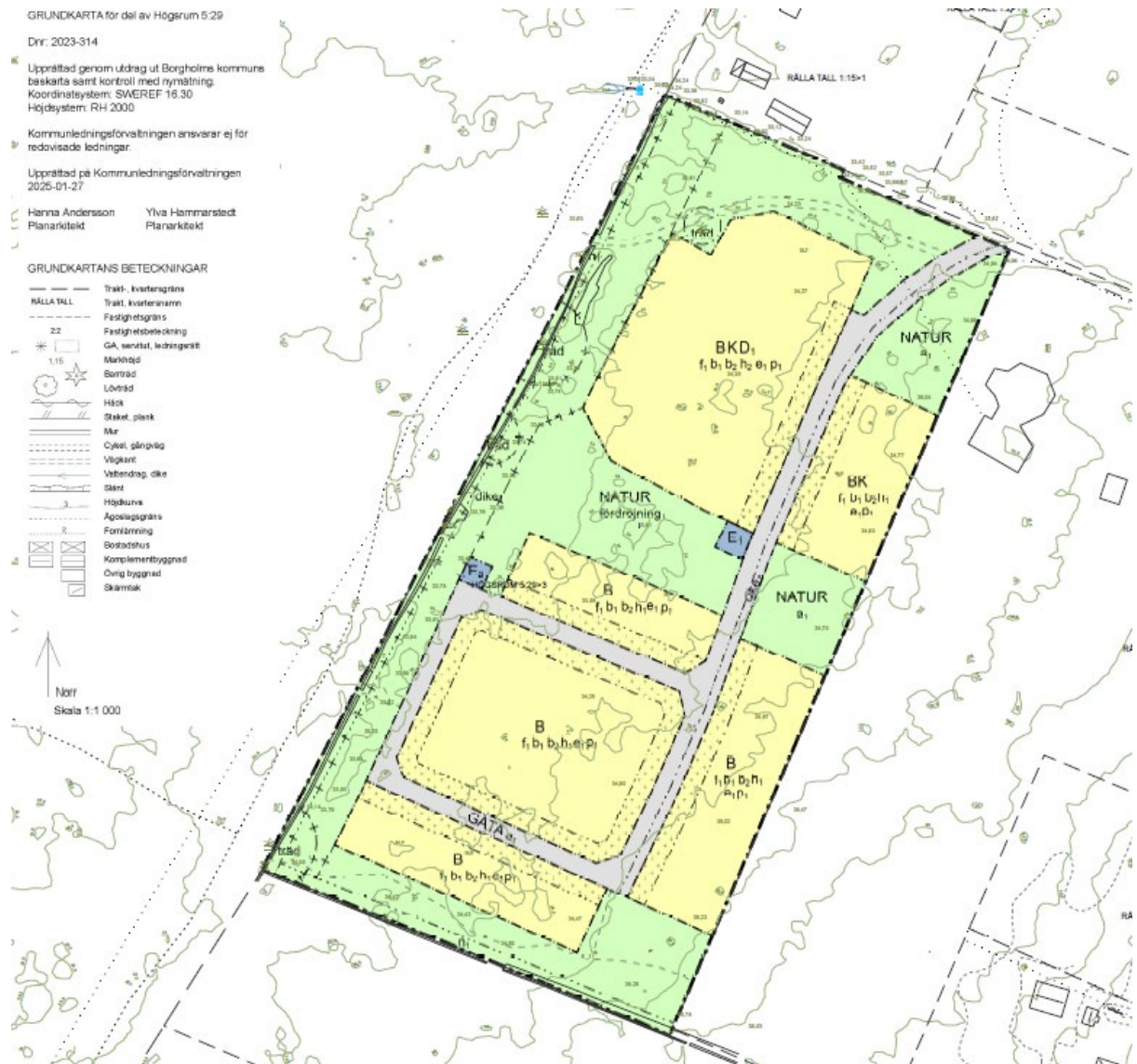
2.1 Hela detaljplanen

Planförslaget möjliggör bostäder, vård och kontor i upp till två plan inom planområdet. Med aktuellt förslag möjliggörs byggande av cirka 50 bostadsenheter i lägenheter, radhus, kedjehus eller villor uppdelat på två sammanhängande områden. Planområdet angörs via Paviljongsvägen som har direktanslutning till väg 136. All parkering för de boende ska i första hand anordnas på egen fastighet eller på gemensam parkering för boende i flerbostadshus. Naturområden sparas som gröna korridorer mellan områdena och som buffert mot stenmurar och naturreservatet i väst.

I det norra området möjliggör den högre nockhöjden utbyggnaden av flerbostadshus, och medger därmed en högre exploateringsgrad än det södra området. Inom området finns möjlighet att uppföra ca 10-25 lägenheter i flerbostadshus, radhus, kedjehus eller en- och tvåbostadshus.

I det södra området och öster om planerad GATA är det möjligt att uppföra en- och tvåbostadshus samt radhus eller kedjehus, upp till ca 10–25 bostadsenheter.

Inom område för NATUR och GATA föreslås dagvatten att fördröjas genom svackdiken och översvämningsytor.



Figur 1. Utdrag på plankartan

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns
- Sammanfallande egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
- NATUR Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- BK Bostäder, kontor
- BKD₁ Bostäder, kontor, äldre- och hälsovård
- E₁ Transformatorstation
- E₂ Pumpstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- dike₁ Dagvattendike
- n₁ Stenmur ska bevaras
- träd Skyddsvärda träd. Åtgärder på träd, schaktning, byggnation eller uppläggning av massor inom ett avstånd av 15 gånger stamdiametern kräver samråd enligt 12 kap 6 § Miljöbalken.

Fördröjning

Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 930,0 m³

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

a₁

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får endast föras med komplementbyggnad.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd är 7 meter och 4,5 meter för komplementbyggnader

h₂ Högsta nockhöjd är 8 meter och 4,5 meter för komplementbyggnader.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 20 % per fastighet inom användningsområdet i de fall huvudbyggnaden består av en- och tvåbostadshus och är fristående. I övriga fall är största byggnadsarea 35 % per fastighet inom användningsområdet.

Utformning

f₁ Fasader ska i huvudsak utföras med träpanel och ha en svärta på minst 20% och en kulörthet på minst 5% i enlighet med NCS-systemet.

Utförande

b₁ Minst 50,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Placering

p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 15 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje - Promenadstig

2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år, från det datum detaljplanen fått laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

2.3 Allmän plats

Till allmänna platser hör de områden som i detaljplanen är reglerade för användningarna lokalgata (GATA) och grönområde (NATUR).

Inom användningsområdet GATA finns utrymme för uppförande av väg, gatubelysning och trottoarkant. Inom kvartersmarken i söder är bredden på GATA 6 meter medan gatan som går i nord-sydlig riktning är 8 meter bred för att även inrymma yta för svackdike längs vägen för fördröjning av dagvatten.

Inom den allmänna platsmarken NATUR skyddas stenmurar, promenadstigar och särskilt skyddsvärda träd som finns inom planområdet och i intilliggande naturreservat. I de centrala delarna av planområdet inom natur kan grillplats och ytor för lek och rekreation anordnas. Inom NATUR förespråkas insatser som kan förbättra förutsättningarna för ekosystemtjänster och biologisk mångfald genom exempelvis placering av stockar och pollineringsvänliga växter samt blottande av sand som gynnar sandlevande pollinatörer.

2.3.1 Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän platsmark vilket innebär att ansvaret för allmän plats ligger på en gemensamhetsanläggning.

2.4 Kvartersmark

Till kvartersmark hör de områden som i detaljplanen är reglerade för användningarna bostäder (B), kontor (K) och vård (D). Detaljplanen möjliggör bebyggelse för bostäder med tillhörande komplement samt kontor och vård, enligt Boverkets föreskrifter (2020:5). Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder, till viss del gruppboende. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag såsom garage, parkering, tvättstuga, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

I användningen Kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. I användningen ingår även komplement så som de personalutrymmen som behövs för verksamheten.

I användningen Äldre- och hälsovård ingår all vård av äldre och lättare former av vård och hälsovård av människor. Verksamheten kan vara både offentlig och

privat. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, vaccinationsklinik eller personalhälsovård.

Även sådan verksamhet som kompletterar vårdverksamheten ingår. Det kan till exempel vara restaurang, matsal, kiosk, apotek, andaktsrum, parkering, garage och kontorsyta som behövs till verksamheten. Även personalutrymmen som jourrum, omklädningsrum och gym ingår.

2.5 Befintligt

Planområdet är beläget i Rälla och omfattar den kommunala fastigheten Högsrum 5:29, cirka 14 kilometer söder om Borgholm och cirka 200 meter väster om väg 136. Området utgörs av cirka 3,6 hektars naturmark bestående av tallskog på isälvssediment. Planområdet ligger i närhet till viktiga samhällsfunktioner som livsmedelsbutik, skola och återvinningstation. Direkt öster om planområdet bedriver Rällapaviljongen sin verksamhet i form av en restaurang med olika evenemang som bilträffar och loppmarknader på den anslutande, grusbelagda parkeringsytan.



Norr om planområdet finns friliggande småhus på stora naturtomter. Närheten till bra kommunikationer och Rälla tätort ger goda förutsättningar för blandad bebyggelse i form av bostäder och kontor.

Planområdet angörs via Paviljongvägen som nyligen har fått en mer trafiksäker och breddad anslutning till väg 136, tack vare genomförandet av Trafikverkets vägplan på sträckan Rälla-Ekerum.

3 Motiv till regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

3.1 Gränslinjer

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
— + —	Sekundär egenskapsgräns
+ · · +	Sammanfallande egenskapsgränser

Planområdesgränsen anger gränsen för planområdet. En användningsgräns markerar gränsen för markanvändningen såsom bostäder och natur. En egenskapsgräns visar gränsen för egenskapsbestämmelser såsom markreservat för vattenledning, byggrätt eller höjd på byggnader. Sekundär egenskapsgräns används när en bestämmelse, till exempel, upphävande av strandskydd gäller vid sidan av övriga bestämmelser inom ett avgränsat område. Sammanfallande egenskapsgräns används där en egenskapsgräns och en sekundär egenskapsgräns sammanfaller.

3.2 Användning av allmän plats

GATA - Lokalgata

Regleringen görs för att säkerställa vägar för åtkomst till ny föreslagen bebyggelse så att trafik- och vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt går att ordna. Syftet är även att ge utrymme för dike och framtida möjlig utbyggnad av trottoar och gatubelysning.

NATUR: NATUR

Syftet är att bevara gröna korridorer mellan bostadsområden och säkerställa en buffertzona mot stenmurar och naturreservatet i väst. Vidare är syftet att säkerställa tillräckligt utrymme för dagvattenhantering och rekreation samt skapa förutsättningar där ekosystemtjänster kan stödjas.

3.3 Användning av kvartersmark

B – Bostäder

Motivet till användningsbestämmelserna är att marken ska kunna bebyggas med olika former av bostäder för permanent bosättning i enlighet med detaljplanens syfte.

BK – Bostäder och Kontor

Motivet till användningsbestämmelserna är att marken ska kunna bebyggas med olika former av bostäder och kontor i enlighet med detaljplanens syfte.

BKD₁ – Bostäder, Kontor och Äldre- och hälsovård.

Motivet till användningsbestämmelserna är att marken ska kunna bebyggas med bostäder, kontor och äldre- och hälsovård i enlighet med detaljplanens syfte.

E₁ – Transformatorstation

Motivet till användningsbestämmelserna är att säkerställa yta och tillräckligt skyddsavstånd inom planområdet för en transformatorstation för el.

E₂ – Pumpstation

Motivet till användningsbestämmelserna är att säkerställa yta och tillräckligt skyddsavstånd inom planområdet för en pumpstation som behövs för att pumpa vatten och spillvatten till huvudledningen.

3.3.1 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

fördröjning₁ – Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 930,0 m³

Syftet är att fördröja dagvatten vid stora flöden.

dike – Dike

Syftet är att fördröja dagvatten vid stora flöden i svackdiken längs del av gata och stenmur.

träd₁ – Skyddsvärda träd. Åtgärder på träd, schaktning, byggnation eller uppläggning av massor inom ett avstånd av 15 gånger stamdiametern kräver samråd enligt 12 kap 6 § Miljöbalken.

Träd markerade med beteckningen träd₁ inom användningen NATUR har bedömts som särskilt skyddsvärda. Inom ett skyddsavstånd på 15 gånger stamdiametern på dessa skyddsvärda träd får det inte ske någon schaktning, byggnation eller uppläggning av massor, då det kan påverka träden negativt. Det krävs 12:6 samråd med länsstyrelsen för att ta ner trädet. Syftet är att

skydda hålträd som är av värde för fåglar och insekter i området samt större träd inom naturreservatet vars rotsystem finns inom planområdet.

a2 – Enskilt huvudmannaskap

Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra huvudmannaskapet av den allmänna platsen GATA och NATUR. Den allmänna platsen har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att det förvaltas av gemensamhetsanläggning i området.

3.3.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 7 meter och 4,5 meter för komplementbyggnader.

Nockhöjden mäts från medelmarknivån närmast byggnaden upp till taknocken. Enstaka byggnadsdelar som till exempel skorstenar eller antenner får vara högre. Nockhöjden ska möjliggöra för upp till två våningar på huvudbyggnader och en våning på komplementbyggnader. Reglering av nockhöjd ger i enlighet med planens syfte att säkerställa en ändamålsenlig struktur och god helhetsverkan med omkringliggande bebyggelse. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1. PBL – intresset av en god helhetsverkan och hänsyn till stads- och landskapsbild och 2 kap 6 § tredje stycket PBL.

h₂ – Högsta nockhöjd är 8 meter och 4,5 meter för komplementbyggnader.

Nockhöjden mäts från medelmarknivån närmast byggnaden upp till taknocken. Enstaka byggnadsdelar som till exempel skorstenar eller antenner får vara högre. Nockhöjden ska möjliggöra för upp till två våningar på flerbostadshus, som vanligtvis består av större volymer och byggnadsdjup, och en våning på komplementbyggnader. Reglering av nockhöjd ger i enlighet med planens syfte att säkerställa en ändamålsenlig struktur och god helhetsverkan med omkringliggande bebyggelse. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1. PBL – intresset av en god helhetsverkan och hänsyn till stads- och landskapsbild och 2 kap 6 § tredje stycket PBL.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 20 % per fastighet inom användningsområdet i de fall huvudbyggnaden består av en- och tvåbostadshus och är fristående. I övriga fall är största byggnadsarea 35 % per fastighet inom användningsområdet.

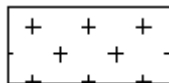
Med bestämmelser om utnyttjandegrad regleras bebyggelsens största omfattning. Byggnadsarea kan kort beskrivas som den yta som en byggnad

upptar på marken. Regleringen motiveras med att en begränsning av byggnadsarean behövs för att kunna säkerställa tillräcklig yta för parkering, friyta och miljöhus inom fastigheten. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1 PBL – intresset av en god helhetsverkan och hänsyn till stads- och landskapsbild och 2 kap 6 tredje stycket PBL. Inom kvartersmarken för det norra bostadsområdet regleras största byggnadsarean (BYA) till 35 % av fastighetsarean. Om det är en- eller två bostadshus är det möjligt att enbart exploatera 20 % av fastighetsarean.

p₁ - Placering – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas.

Inom bostadsområden finns placeringsbestämmelsen p₁ som anger var byggnader kan placeras inom kvartersmark. Bestämmelsen innebär att huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över fastighetsgräns. Syftet med placeringsbestämmelsen är att motverka brandspridning, insyn, privatisering av naturmark och ge en god helhetsverkan.

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får endast försees med komplementbyggnad

Inom område markerat med kors får endast komplementbyggnader uppföras. Med komplementbyggnad avses fristående uthus, garage och andra små byggnader som hör till en huvudbyggnad. Huvudbyggnaden är normalt ett bostadshus, men användningen kan också vara industri, kontor eller andra användningar. En komplementbyggnad kan också vara exempelvis förråd eller miljöhus. Syftet är att underlätta för anläggning av garage och carport nära gatan. Korsmark med en bredd på 6 meter längs gata för att säkra plats för bilplats framför huvudbyggnad.

Utförande

b₁ – Minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Bestämmelse om markens genomsläpplighet reglerar hur stor andel av fastighetens yta som ska bestå av genomsläppligt material. Motivet är att skapa goda förutsättningar för infiltration av dagvatten på den egna fastigheten. Genomsläppliga material kan vara gräs, grus och hålstenar.

b₂ – Källare får inte finnas.

Bestämmelsen innebär att källare inte får finnas inom området med syftet att undvika grävning och vattenbalansen i området.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Stenmur ska bevaras

Stenmuren är en äldre gränsmarkering som visar hur bebyggelsestrukturen sett ut i området historiskt. Stenmuren är ett viktigt habitat för ett flertal djur- och växtarter och spelar en viktig roll i spridning av djur- och växtarter och ska därmed bevaras.

Utformning

f₁ – Fasader ska i huvudsak utföras med träpanel och ha en svärta på minst 20% och en kulörthet på minst 5% i enlighet med NCS-systemet.

Utformningsbestämmelsen innebär att byggnadens fasadkulör regleras så att de ej kan vara rent vita och att fasader i huvudsak ska utformas i trä. Alla kulörer tillåts, endast kulörens svärta regleras. Bestämmelsen reglerar också att kulören måste vara bruten med någon annan kulör än endast svart eller vitt. Motivet är anpassning till omkringliggande bebyggelsen samt hänsyn till landskapsbild. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1. PBL – intresset av en god helhetsverkan och hänsyn till stads- och landskapsbild och 2 kap 6 tredje stycket PBL.

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Kommunal

Till de kommunala planeringsförutsättningarna hör ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut.

4.1.1 Detaljplan

Det finns ingen detaljplan över området. Närmast detaljplan finns ca 250 meter norr om planområdet och täcker del av Rälla 1:17 som ägs av Ekerum Golf & Resort AB och benämns "Järnnian". Hela centrala delarna av Rälla tätort är detaljplanelagt. Delar av detaljplaner över fastigheterna längs väg 136 upphävdes år 2020 för att möjliggöra genomförandet av vägplanen för delsträckan.

4.1.2 Planbesked

Kommunen är fastighetsägare för fastigheten och har initierat planuppdrag i området med syftet att genom en ny detaljplan möjliggöra bebyggelse av bostäder och verksamheter.

Den stora efterfrågan på bostäder i södra delarna av kommunen och kommunens mål att skapa bättre förutsättningar för att bosätta sig permanent

i kommunen, aktualiserade behovet av att utreda möjligheten att planlägga för bostäder i området. Det goda läget med goda kommunikationer och nära till service och Kalmar gör delar av området lämpligt för flerbostadshus.

Positivt planbesked beslutades i miljö- och byggnadsnämnden 2023-04-19 §79. Syftet med ansökan var att möjliggöra bebyggelse av bostäder i ett läge med goda kommunikationer, närhet till natur och friluftsliv samt service och skola.

4.1.3 Fördjupad översiktsplan

Det aktuella området finns inte utpekade i den fördjupade översiktsplanen för Rälla, Stora Rör & Ekerum, 2011. Området fanns dock med tidigare i processen med den fördjupade översiktsplanen, men utgick inför antagande då ett utpekande av området ansågs splittra bebyggelsen i för stor utsträckning samt öka riskerna för olycka i trafiken. Eftersom all service ligger öster om den tidvis hårt trafikerade väg 136 ansågs området ligga utanför den egentliga tätorten. Dessutom bedömdes väg 136 som barriärskapande och det inte fanns någon trafikseparerad passage över väg 136 i Rälla.

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

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

4.1.4 Översiktsplan

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

En ny översiktsplan håller på att arbetas fram och den har varit på granskning sommaren 2024. I granskningsversionen för översiktsplanen 2040 beskrivs det utpekade området som ett område för sammanhållen bostadsbebyggelse i läge med goda kommunikationer, närhet till natur och friluftsliv samt service och skola. Det framgår i beskrivningen att det finns möjligt kulturhistoriskt värde i området i form av bland annat stenmurar. Förslaget bedöms vara förenligt med den nya översiktsplanen, vilken antas vara antagen innan detaljplanen vinner laga kraft.

4.2 Riksintressen

4.2.1 Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv (MB 4 kap § 2) vilket rör hela Öland. Inom dessa områden ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen om möjlig exploatering eller andra ingrepp i miljön.

4.2.2 Obruten kust

Planområdet ligger inom riksintresse för Obruten kust (MB 4 kap § 3) vilket rör hela Öland. Det innebär att kusten ska skyddas mot större verksamheter och industrier. Inom området är det förbjudet att uppföra en rad olika typer av anläggningar som avses i MB 17 kap. 1 § 1 och 4 a § 1–6 och 8–11.

4.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

4.3.1 Ekologiskt särskilt känsliga områden

Enligt "Undersökning av betydande miljöpåverkan" är området inte utpekad som ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO).

4.4 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljökvalitet. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft, omgivningsbuller (ej aktuellt för planområdet) och vatten.

4.4.1 Luft

Gällande värden för att gällande miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken för luft bedöms inte överskridas i nuläget.

4.4.2 Vatten

För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och

hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status och kvalitativ status (dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Planområdet ligger inom avrinningsområdet som tillhör ytvattenförekomsten *M n Kalmarsunds utsjövatten*, som ligger väster om planområdet.

Vattenförekomsten har klassats till måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Avståndet från planområdet till ytvattenförekomsten är ca 900 m.

Planområdet ligger i huvudsak inom grundvattenförekomsten *Rällaformationen* som har god kemisk status men otillfredsställande kvantitativ status. En liten del av planområdet i norr tillhör vattenförekomsten *Västra Ölands kalkberg* som har klassats till god kemisk status och otillfredsställande kvantitativ status. I nuläget antas planområdets belastning på recipienten och vattenförekomsterna vara obefintlig då arealen är liten och marken obebyggd.

	M n Kalmarsunds utsjövatten	Rällaformationen	Västra Ölands kalkberg
ID	SE565400- 163600	SE629398-154578	SE629295-155070
Typ	Kustvatten	Grundvatten	Grundvatten
Kemisk status	Ej god	God	God
Risk att god kemisk status ej uppnås	TBT	Höga sulfathalter på grund av saltvatteninträngning	Diffusa källor – transport och infrastruktur, miljögifter, övergödning, höga sulfathalter på grund av saltvatteninträngning
Orsaker till att god kemisk status ej uppnås	PBDE, Hg	-	-
Ekologisk status	Måttlig	-	-
Risk att god ekologisk status ej uppnås	Övergödning	-	-
Orsaker till att god ekologisk status ej uppnås	Övergödning	-	-
Kvantitativ status	-	Otillfredsställande	Otillfredsställande
Risk att kvantitativ status ej uppnås	-	Minskad infiltration, torka och vattenbrist, överuttag	Minskad infiltration, torka och vattenbrist, överuttag
Orsaker till att kvantitativ status ej uppnås	-	Försämring av vattenmiljön. Torka och vattenbrist, överuttag.	Försämring av vattenmiljön. Torka och vattenbrist, överuttag.

Figur 2. Berörda vattenförekomster och aktuell status.

4.5 Miljö

4.5.1 Strandskydd

Planområdet ligger ca 900 meter från kustlinjen och omfattas inte av strandskydd.

4.5.2 Dagvatten

Planområdet ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten och det finns inga dagvattenledningar inom området.

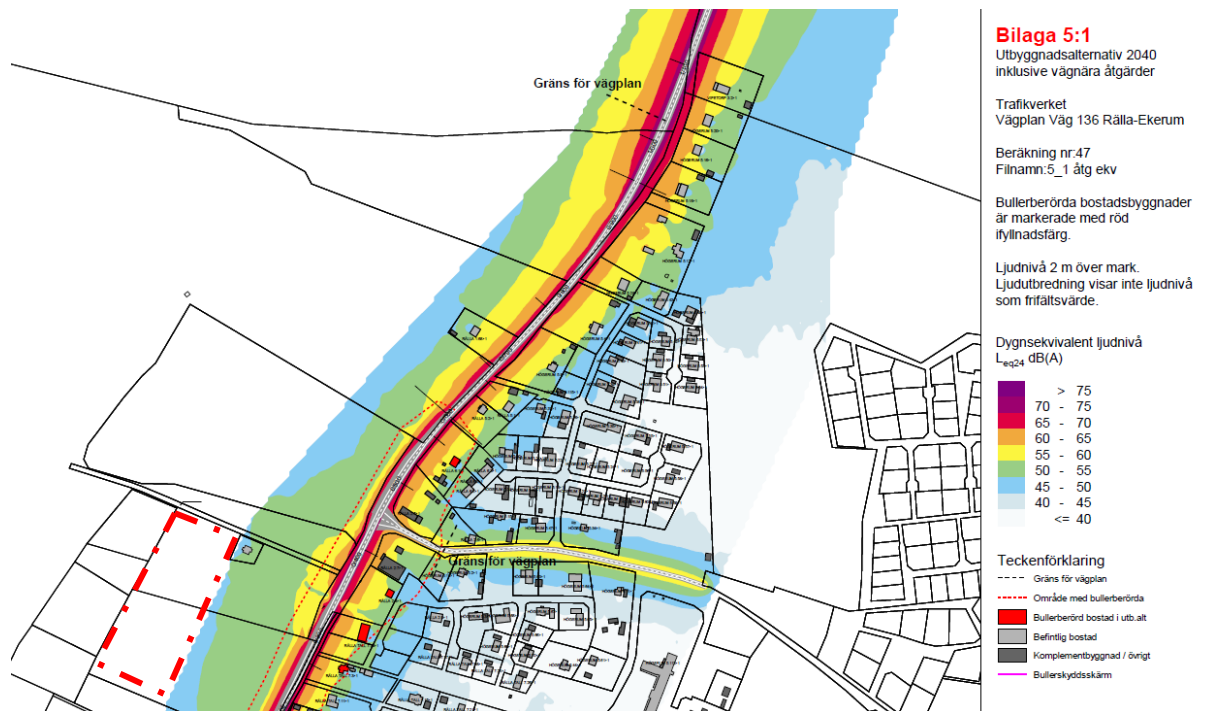
Dagvattenavrinningens storlek bestäms främst av nederbördens intensitet och varaktighet, avdunstning, markytans beskaffenhet samt avrinningsområdets storlek, form och lutning.

Större delen av planområdets yta är idag obebyggd tallskog på isälvsediment enligt SGU:s jordartskarta, vilket innebär att genomsläppligheten är relativt hög. Enligt moduleringsprogrammet Scalgo Live täcks planområdet av två delavrinningsområden. Ett större delavrinningsområde i söder om ca 20 ha och ett mindre avrinningsområde i norr. Det huvudsakliga avrinningsområdet består av 90 %, 6 % bebyggelse och 4 % vägar och parkering.

I regionen är nederbörden i genomsnitt 520 mm per år. SMHI har gjort klimatscenarier för perioden 1961–2100 för Sveriges samtliga län. Årsmedelnederbörden i Kalmar län beräknas öka med 15 – 20 % till slutet av seklet, med den största ökningen under vinter och vår. Korttidsnederbörden (skyfall) förväntas öka med 20 – 30 %. Läs mer i avsnittet "Risk för översvämning".

4.6 Hälsa och säkerhet

4.6.1 Omgivningsbuller



Figur 3. Illustration av bullerutredningen med föreslagna bulleråtgärder för väg 136 som utfördes i samband med Trafikverkets vägplan (Trafikverket, 2020). Högst bullernivå illustreras i rött intill bullerkällan. Planområdet påverkas inte av buller från väg 136. Ljudnivån är beräknad för 2 meter över mark. ,

Planområdet ligger ca 180 meter från väg 136 som är en högt trafikerad väg, framförallt under sommarhalvåret.

För trafikbuller vid nybyggnad av bostadshus gäller Förrdning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) med ändringar SFS 2017:359 som tillåter en höjning av riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnaders fasad. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (65 dBA för enkelsidiga lägenheter på 35 kvm eller mindre). Vid uteplats, om en sådan anordnas, gäller riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

I samband med att Trafikverket tog fram vägplanen för delsträckan Rälla-Ekerum på väg 136 utreddes hur bebyggelse längs vägen skulle komma påverkas i avseende av buller på grund av vägbreddning och hastighetshöjning. Resultatet av utredningen visade att det inte fanns någon risk att planområdet som ligger väster om Rälla paviljongen skulle överskrida riktvärdena för buller, varken före eller efter genomförandet av bullerdämpande åtgärder (se figur ovan med bullerdämpande åtgärder som nu är genomförda). Beräkningarna är baserade på dygnsekvivalent ljudnivå

vilket är det beräknade medelvärde för ljudnivån under ett helt dygn. För berörd delsträcka är beräkningarna baserade på uppskattad ÅDT 7569 för år 2040 med andel tung trafik 7 % och en hastighet på 60 km/h.

Planområdets skyddade läge och Trafikverkets bullerberäkningar i området innebär att det inte anses behövas en bullerutredning i samband med detaljplanens framtagande, även om Trafikverkets beräkningar inte är utförda för sommartrafiken.

4.6.2 Risk för olyckor

Länsväg 136 är tungt trafikerad och utpekad som en farligt godsled med ett skyddsavstånd på 30 meter. Planområdet är beläget 180 meter från väg 136 och risken bedöms liten att planområdet skulle påverkas av en olycka på väg 136. Trafikverket har dessutom nyligen utfört trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av ny korsning samt GC-tunnel i samband med genomförandet av vägplanen för delsträckan, i anslutning till planområdet vilket minskar risken för trafikrelaterade olyckor.

4.6.3 Risk för översvämning

Ingen del av planområdets marknivå ligger därmed under länsstyrelsens säkerhetsnivå för havsnära fysisk planering.

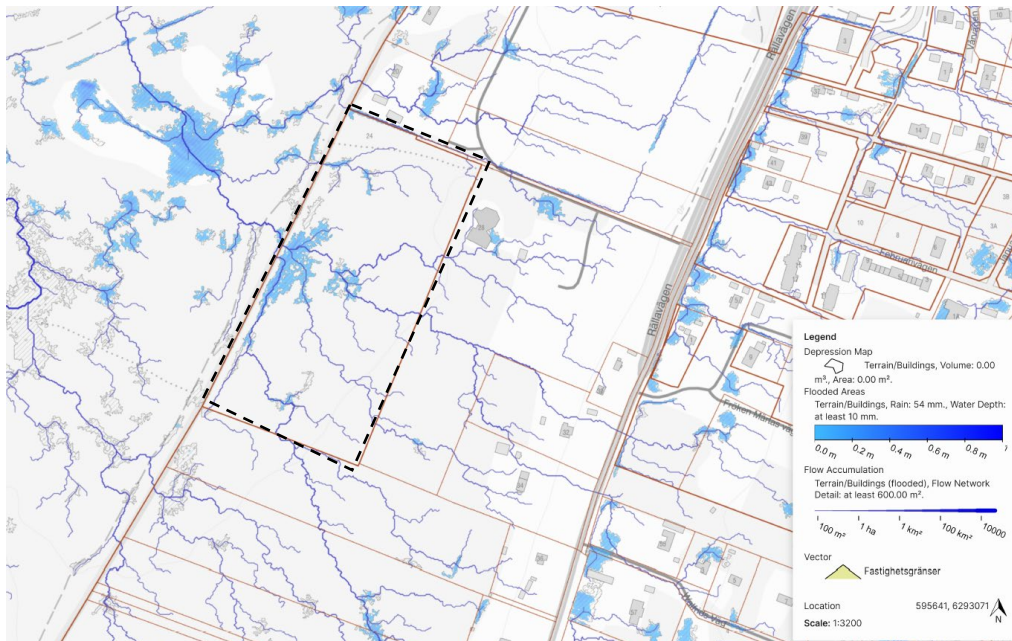
I PM dagvatten som utförts som underlag till detaljplanearbetet har en skyfallsanalys utförts. Skyfall i denna kontext avser nederbördstillfällen kraftigare än dimensionerande nederbördstillfällen för föreslagna anläggningar dvs när anlagda diken och andra dagvattenanläggningar ej kan utjämna eller avleda överskottsvatten. Vatten måste då kunna avledas kontrollerat ytledes och tillfälligt ansamlas inom områden som inte skadar byggnader eller samhällsviktiga funktioner. Översvämningssituationen inom eller utanför planområdet bör inte försämrats.

Övergripande gäller att planområdet har en kontinuerlig lutning mot havet i väst. En analys av rinnvägar och översvämmande ytor har gjorts med hjälp av programmet Scalgo Live¹. I analysen har en nederbörd på 54 mm använts, vilket motsvarar ett klimatkompenserat nederbördstillfälle > 100 års återkomsttid med en varaktighet om 60 min². Analysen har gjorts med avdrag för infiltration i mark. Analysen indikerar vart översvämning skulle kunna ske

¹ Scalgo Live är en plattform som, med hjälp av Lantmäteriets kartdatabas, används för att genomföra scenarion där vattnets beteende över topografin kan studeras. Databasen är uppdaterad 21-01-07, vilket innebär att scanning är från 2019-03-30

² SMHI. 2024. *Skyfallsstatistik: Regional statistik för extrema korttidsregn*. Tillgänglig: <https://www.smhi.se/klimat/framtidens-klimat/skyfallsstatistik-regional-statistik-for-extrema-korttidsregn>

och vilka strukturer som är kritiska att bevara eller vart åtgärder krävs utifrån dagens topografi. I figuren nedan redovisas hur vatten ansamlas i landskapet under dessa förutsättningar.



Figur 4. Skyfallsanalys. Vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn motsvarande 54 mm nederbörd samt avrinningsvägar med ett uppströms avrinningsområde > 6000 m².

Instängda områden eller ytliga avvattningsvägar som riskerar att skada befintlig eller tillkommande bebyggelse inom planområdet förekommer ej.

Längs med västra planområdesgränsen inom fastigheten finns ett dike med en lågpunkt som riskerar att fyllas upp till ca 0,1 m i händelse av skyfall och svämma över till omkringliggande markområde österut. Det har inte upptäckts något stående vatten i diket under några tillfällen av observation. Avrinnande vatten till lågpunkten kommer öster om planområdet.

Längs den norra planområdesgränsen finns en befintligt dike där stående vatten finns under vissa årsperioder. Diket leder till naturreservatet i väst. I samband med genomförandet av vägplanen genomförde Trafikverket åtgärder på diket för att kunna avleda vägdagvatten och grundvatten som pumpats från gång- och cykeltunneln till naturreservatet. Åtgärderna som utfördes innebar att Trafikverket fick dispens från naturreservatets föreskrifter för att kunna rensa diket 20 meter inom naturreservatet till befintligt djup och byta ut trumman under gångstigen i naturreservatet för att kunna hantera större flöden.

Det är viktigt att säkerställa att föreslagna dagvattenlösningar inte påverkar vattenbalans och vattenkvalitet i intilliggande naturreservat för Rälla-Ekerum.

4.6.4 Risk för erosion

Planområdet bedöms inte beröras av risk för erosion.

4.6.5 Risk för ras och skred

Planområdet bedöms inte beröras av risk för ras och skred.

4.6.6 Förorenad mark

Det saknas kända potentiellt förorenade områden inom planområdet. Före detta industrier utanför planområdet ligger på ett sådant stort avstånd att de inte bedöms påverka.

Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

4.6.7 Risk för radon

Det har inte utförts en radonundersökning i området. Det är inte ovanligt att radonvärden skiljer sig mycket åt på Öland med punktvis förhöjda värden. Anledningen är att radon sprider sig genom sprickor och håligheter i berggrunden via grundvatten och jordluft genom marklagren.

I ett bälte längsmed landborgskanten underlagras lerskiffer och kalkstenen av alunskiffer. Alunskiffer kan gå i dagen där de överlagrande bergarterna knäckts. Alunskiffer har höga radonhalter, andra skifferarter har låga till normala radonhalter. Landborgskanten sträcker sig i nordsydlig riktning längs Ölands västra kust. Det finns därmed mindre risk för höga radonvärden på Ölands västra sida än på östra sidan.

På grund av planområdets närhet till landborgskanten och risken för eventuella sprickor i berggrunden kan platsen för ny bebyggelse ligga inom område som kan vara känsligt för höga värden av markradon. Inför granskning ska markradon mätas för att visa om det krävs några åtgärder vid uppförandet av nya byggnader för att skydda människors hälsa.

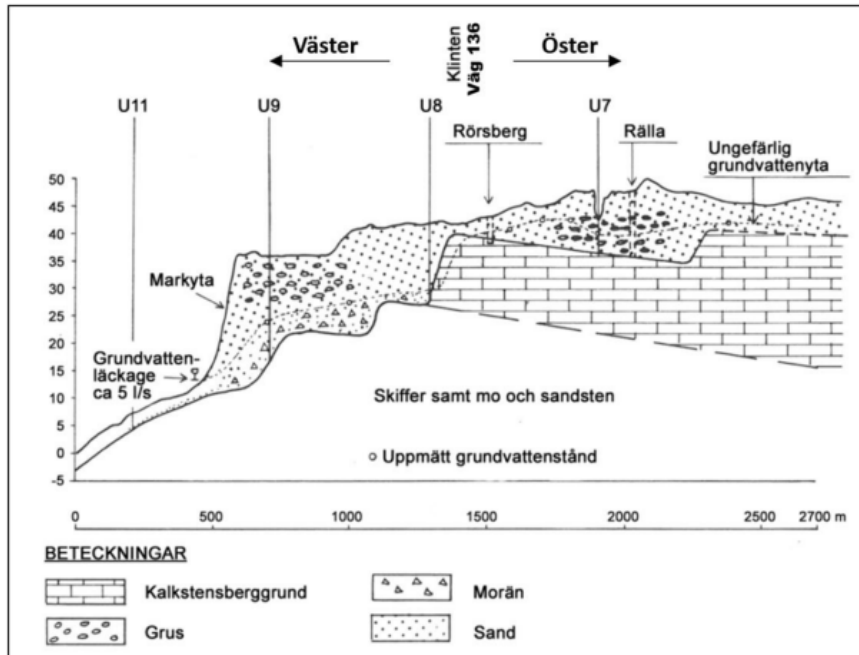
I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas. I övriga områden bör åtminstone radonskyddat byggande tillämpas.

4.7 Geotekniska förhållanden



Figur 5. Utdrag från SGU:s jordartskarta 1:25 000 – 1:100 000. Undersökningsområdet är markerat med vit linje. Dominerade jordarter inom undersökningsområdet är isälvsediment i form av sand (SGU, 2024 a).

Planområdet ligger inom en stor isälvsavlagring enligt SGU:s jordartskarta. Inom isälvsavlagringen förekommer sanddynsformationer, vilka utgörs till stor del av flygsand. Sanddynerna är beväxta av skog med få blottade ytor av flygsand. Isälvsavlagringen benämns Rällafältet och är undersökt vid flera tillfällen via geologisk kartering och undersökningsborrningar. År 2015 utfördes för området rapporten "Geologiska och geohydrologiska förutsättningar, Rällafältet" av Vatten och samhällsbyggnad (VOS). Enligt rapporten löper i nord-sydlig riktning en dold klint eller brant bergssida, vilken kan ses som en dold förlängning av landborgskanten (Vatten- och samhällsteknik 2015). En tvärsektion i öst-västlig riktning genom Rällafältet presenteras i nedan bild.



Figur 6. Schematisk tvärsnitt i öst-västlig riktning över geologin vid Rällafältet (K-konsult 1986).

Klintens placering har översiktligt tolkats in. Väg 136 ligger i stora drag väster om klinten i höjd med Rälla, men hamnar i de södra delarna vid Stora Rör på eller strax öster om den. Klintens bredd är inte känd. Under kalkstenen från landborgskanten och västerut finns alunskiffer och därunder finns skifferar med siltstenslager. Väster om landborgskanten förekommer inte kalksten utan här återfinns lerskiffer och sandsten.

I samband med detaljplanearbetet i Stora Rör utfördes i en geoteknisk utredning för att utreda bärigheten på isälvsedimentet (2021). I denna utredning anges att befintliga massor erbjuder goda förutsättningar för byggnation och det bedöms ej finnas några geotekniskt sett särskilt besvärande förhållanden. 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 större konstruktioner.

4.8 Hydrologiska förhållanden

Hydrogeologin i området för Rälla fältet delas in i en östlig och västlig del om klinten. Klinten i sig utgör för stora delar av vägsträckan ingen grundvattendelare men övergången mellan östlig och västlig del kan hydrauliskt ses som ett stälp med en kraftigt lägre grundvattennivå på cirka 10 meter. Detta gör att vatten som passerar över klinten västerut inte kan leta sig tillbaka österut igen.

Grundvattnet i de sedimentära bergarterna kan antas förekomma i porsystem, skiktfogar och sprickor. Kalkberget kan också förväntas ha en mer uppsprucken översta zon där vattenföringen kan vara högre än djupare belägna delar. De

ovanliggande jordarterna på båda sidor om klinten är grova och bör ha en större genomsläpplighet än berget. Jordlagren förväntas även ha god hydraulisk kontakt med underliggande berggrund.

Grundvattenmagasinet kan därför ses som öppet, både på östra och västra sidan om klinten, med en grundvattennivå för jord och berg. Det sker en generell strömningsriktning från öst till väst i området, från Rällafältets östra delar mot Kalmarsund. Grundvattennivån ligger generellt sett 2–5 meter under markytan öster om klinten. Nivån ligger närmare kalkbergets överyta i närheten av klinten. Eftersom kalkberget sjunker österut och de grovkorniga jordarterna ökar i mäktighet så återfinns grundvattnet i de mellersta och östra delarna av Rällafältet även i jordlagren. Väster om klinten sjunker grundvattennivån drastiskt och återfinns cirka 10–15 meter under markytan. De stora sandmäktigheterna västerut om klinten har inget som håller upp nivåerna västerut utan grundvattnet dräneras här ut mot Kalmarsund.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Rällaformationen som utgörs av mäktiga sand- och grusavlagringar och ingår delvis i ett vattenskyddsområde.

Enligt SGU:s brunnarsarkiv finns 3 vattenbrunnar ca 100 meter öster om planområdet och ca 100 meter söder om. Grundvattennivån uppmätt i brunnar i anslutning till planområdet visar ca 3 meter under markytan (m u my).

Planområdet ligger inom avrinningsområdet som tillhör ytvattenförekomsten *M n Kalmarsunds utsjövatten*, ca 900 meter väster om planområdet. Avrinningsområdet *M n Kalmarsunds utsjövatten* är 49 km² stort och består av ca 38% jordbruksmark, 25% skog, 18% övrig öppen mark och ca 17% urbant inkl. dagvatten.

4.9 Kulturmiljö

I närheten av planområdet finns det två utpekade områden med höga kulturvärden. Det ena är Rälla gård norr om planområdet. Rälla gård är en gammal kungsgård inrättad av Gustav Vasa. I anslutning till vägen ligger två vackra stenportaler och en allé som leder ner till gården. På sin nuvarande plats synes huset ha stått sedan 1830.



Figur 7. Rälla begravningsplats, även kallad "Perssons grav" är ett kulturvärde inom en kilometers avstånd till planområdet.

Den andra är Rälla begravningsplats som ligger på landborgskanten sydväst om planområdet vid Mor Helenas väg. År 1932 gavs tillstånd för godsägare Emil Persson, Rälla gård, att anlägga en enskild begravningsplats i socknen. I anslutning till begravningsplatsen finns sedan 1990-talet Högsrums sockens minneslund.

Andra kulturmiljöer eller särdrag utgörs av bland annat rester efter lövängar, tidigare ängsmarker och stenmurar som ska tas hänsyn till. Stenmurarna i skogen markerar ägo- och fastighetsgränser och visar att områdena tidigare kan ha varit öppna fält.

En annan kulturmiljö i området som bör nämnas är Rällapaviljongen som var ett populärt nöjesställe under många decennier och lockade publik långväga ifrån. Det var en gång i tiden på 7:e plats i Sverige över dans-/nöjesställen och även P4 i afton dans sändes därifrån. Rällapaviljongen byggdes tidigt 30-tal och det finns idag inte så många bevarade anläggningar kvar av den typen.

4.9.1 Fornlämningar

Planområdet är beläget på landborgskanten. Landborgarna har under förhistorisk tid nyttjats som grav- och boplatser på Öland och öns samtliga stora gravfält ligger på landborgarna. Inom planområdet har en fornlämning påträffats.

Fornlämningen påträffades under år 2022 i samband med Trafikverkets arbete med trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs väg 136. Fornlämningen består av en härd vilket är ett spår på att det varit bosättningar i området, troligtvis under järnåldern. En härd är en avgränsad eldplats som anlägs utomhus eller inne i en kåta, hydda eller hus. Fornlämningen består av svart sotig sand under markytan.

En arkeologisk utredning ska genomföras i hela planområdet under våren 2025.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen).

4.10 Fysisk miljö

4.10.1 Bebyggelse

Inom översiktsplanens fördjupningsområde Rälla, Stora Rör och Ekerum består bebyggelsen främst av villor, men det finns även flerbostadshus med hyreslägenheter i Rälla tätort. Det är också i Rälla de flesta permanentboende finns i området. Samhället Rälla är ungt och började växa upp utmed landsvägen tidigt under 1900-talet. Småskolan placerades på 20-talet vid vägskälet Landsvägen (v 136)/Högsrumsvägen, och på 40-talet byggdes affären vid samma vägskäl. Efterhand växte bostadsbebyggelse fram utmed landsvägen och i början av 1950-talet fastställdes den första byggnadsplanen norr om Högsrumsvägen och utmed väg 136. I början av 1980-talet kunde samhället växa med ny permanentbebyggelse i upp till två våningar som gav underlag för ny skola och sporthall.

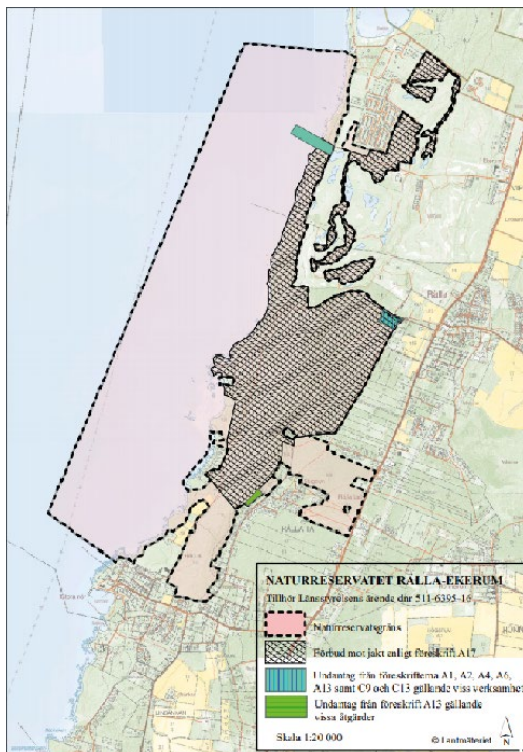


Figur 8. Rällapaviljongen ligger intill planområdet där det bedrivs restaurangverksamhet.

Närmast bebyggelse ligger öster om planområdet där Rällapaviljongen bedriver sin verksamhet i form av en restaurang med olika evenemang som bilträffar och loppisar på den anslutande, grusbelagda parkeringsytan.

Fasaden för verksamheten är falurödfärgad träpanel med vita knutar. Utöver Rällapaviljongen är den närmsta bostadsbebyggelsen på 6 meters avstånd, norr om planområdet. Från denna bostad och norrut från området löper en väg där en länga av småhus i en våning med träfasader i dova kulörer är placerade. Övrig bebyggelse i området är placerat närmre väg 136 och en del fasader har en mer modern framtoning i ljusa kulörer.

4.10.2 Natur



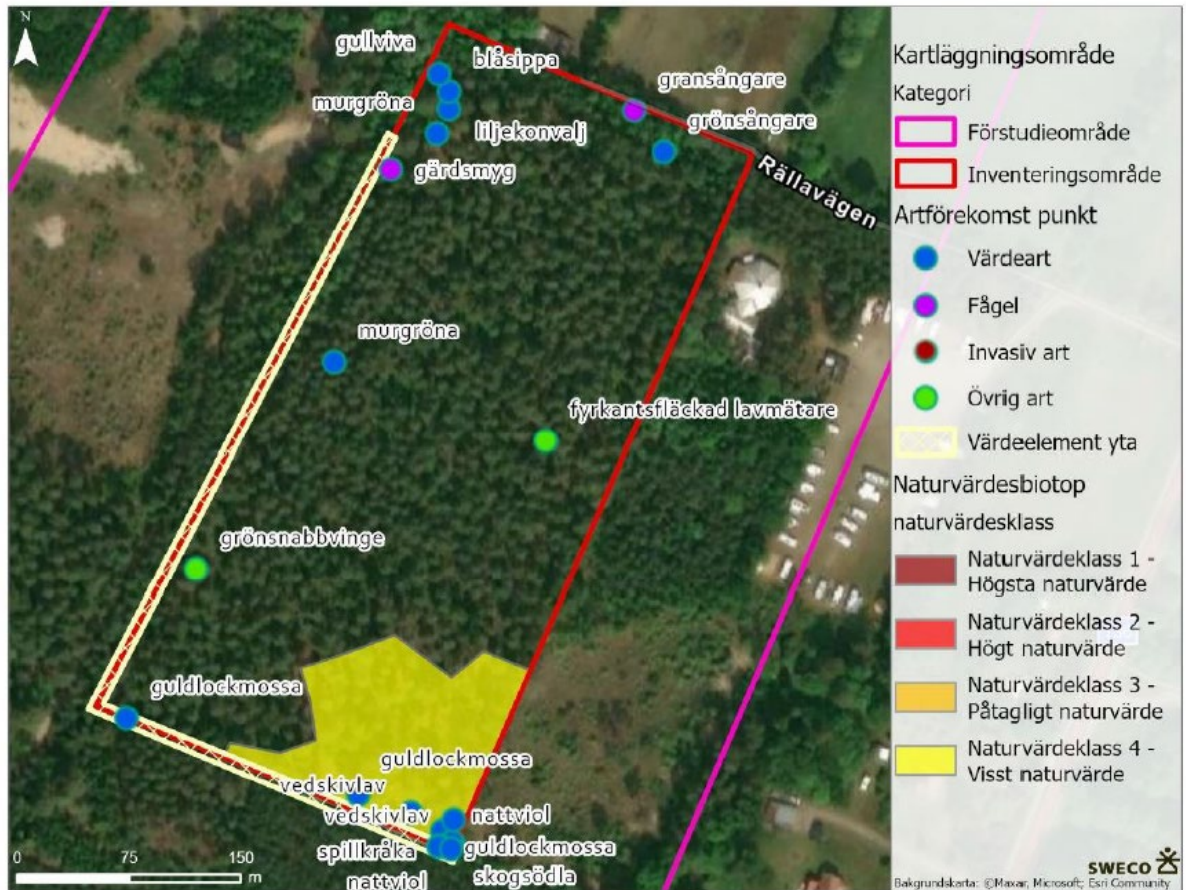
Figur 9. Bild illustrerar gränsdragning av nybildat naturreservat för Rällaskogen.

Planområdet gränsar idag till naturreservatet Rälla-Ekerum. Syftet med naturreservatet är att bevara biologisk mångfald samt vårda, bevara, utveckla och återställa värdefulla naturmiljöer. Vidare syftar naturreservatet till att tillgodose ett område för friluftslivets behov som ska vara lätt tillgängligt för besökare som vill vistas och motionera i området för att uppleva dess skiftande och värdefulla natur. Syftet med reservatet är också att bidra till att höja vattenkvaliteten i Kalmarsund genom att skydda den marina miljön och bevara ett känsligt område med ålgräsängar och säkerställa förutsättningar för ålgräsbeståndens naturliga variation.

Det står idag ett tiotal större träd intill stenmuren vid den västra planområdesgränsen. För att undvika påverkan på träd planläggs området intill gränsen och stenmuren för naturmark. För att fälla träd krävs 12:6 samråd med länsstyrelsen, om det inte är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Planområdet utgörs av tallskog med uppslag av ek och en i buskskiktet. Det aktuella planområdet bedöms inte ha höga naturvärden, men det angränsar i väst till naturreservatet Rälla-Ekerum. Längs stenmuren till väster på naturreservatets sida finns bl.a. två särskilt skyddsvärda träd. I norr angränsar planområdet till åkermark och i söder till avverkat och återplanterat skogsområde. Längs med fastighetens norra del finns ett ökat lövinslag med exempelvis hassel, asp och björk. I norra delen av planområdet är skogen ca 60 år gammal, i mitten är den runt 35 år och i södra delen är den närmre 85 år. Ett utpekad mindre hålträd finns inom planområdets norra del. Marken är till stor del mossbetäckt, men har flora som blåbär, vårfryle och kruståtel. Liljekonvalj växer framförallt i den nordvästra delen av planområdet, samt längs med befintliga diken. Blåsippa förekommer även sporadiskt över planområdet. Vintergröna som är en riskklassad främmande art (mycket hög risk för invasivitet) förekommer rikligt i nordväst.

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



Figur 10. Resultat från fältinventeringen. Naturvärdesbiotoper, värdeelement samt artfynd från fältinventeringen.

Under vår och sommaren 2024 utfördes en naturvärdesinventering inom planområdet och i angränsning till det. I naturvärdesinventeringen delades kartläggningsområdet in i tre olika värdelandskap som beskrivs i rapporten (Naturvärdesinventering Högsrum 5:29, Borgholms kommun 2024, SWECO). De västra delarna av kartläggningsområdet utgörs av Rälla- Ekerums naturreservat och det bedömdes utgöra ett värdelandskap för arter som lever på sandig mark och på gamla träd. Området har till exempel värden för sandlevande solitärbin och hackspettar. Utöver detta har en naturvärdesbiotop avgränsats inom inventeringsområdet med naturvärdesklassen 4. *Visst naturvärde*. Biotopvärdena utgörs framför allt av äldre skog än övriga delar av inventeringsområdet, samt fridlysta arter som spillkråka, nattviol och skogsödla. De högsta naturvärdena återfinns i den södra delen av inventeringsområdet. Inom inventeringsområdet noterades nio värdearter. Vissa av dem knutna till den äldre skogen i naturvärdesbiotopen medan andra arter egentligen är mer beroende av naturen i naturreservatet och den stenmur som avgränsar inventeringsområdet i söder och väster. Liljekonvalj, blåsippa och gullviva är fridlysta enligt Artskyddsförordningen (2007:845) 9 § på Öland. Det är förbjudet att gräva eller dra upp exemplar av

växten med rötterna, samt plocka eller på annat sätt samla in exemplar av växter för försäljning eller andra kommersiella ändamål. Nattviol är fridlyst enligt Artskyddsförordningen (2007:845) 8 §. Således finns flera fridlysta och rödlistade arter inom inventeringsområdet, men det bedöms inte vara inventeringsområdet i sig som är avgörande för att de ska kunna leva kvar i området, utan de lever främst i naturen runt det.



Figur 11. Skogen i planområdet och promenadstig intill.

4.10.3 Rekreation och friytor

Boverket rekommenderar att det är högst 300 meter från ett bostadsområde till närmsta grönområde. Planområdet ligger intill ett nybildat naturreservat i Rällaskogen som är ett populärt friluftss- och strövområde. Enligt naturvärdesinventeringen (Pronatura, 2008) som togs fram i samband med den fördjupande översiktsplanen över området är det framförallt upplevelsen av skogskänsla som är av värde i området. På vintern brukar allmänheten hjälpas åt med att placera ut små skulpturtomtar längs stigarna väster om planområdet, vilket är mycket uppskattat av barnfamiljer att besöka. Intilliggande område är även populärt för cykling och i närheten finns vindskydd med grillmöjligheter. Området ligger inom 500 meters promenadavstånd till havet i väst och närmast kommunala lekplats är vid Rälla skola ca 1 km öster om planområdet och väg 136. Skolan besöker Rällaskogen som en del i undervisningen.

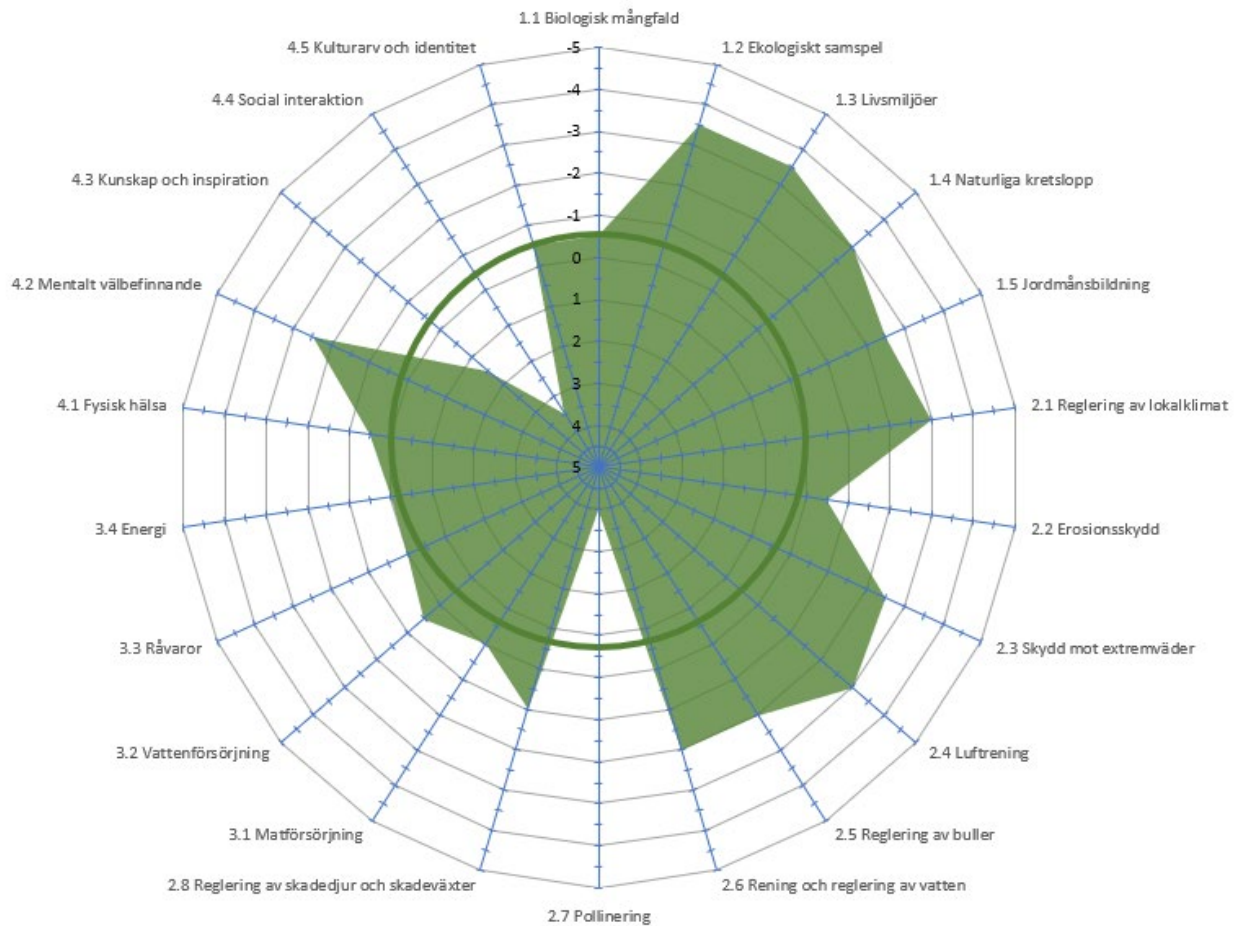
Inom planområdet är det viktigt att det möjliggörs gröna gemensamma ytor för t.ex. lek för de minsta, odlingsmöjligheter och uteplatser. Större stigar i området bör bevaras för att behålla en bra koppling till naturreservat och strövområden.

4.10.4 Ekosystemtjänster

Borgholms kommun har mål för att stärka ekosystemtjänster inom detaljplanerade områden med allmän platsmark. Inom planområdet finns olika träd, buskar och markskikt täckta av mossor och växter. Detaljplanens genomförande kommer naturligt att försäkra förutsättningarna för

ekosystemtjänster i området för det samhällsviktiga intresset av etablering av fler bostäder. För att kompensera detta föreslås det att prioritera ekosystemtjänster inom planområdet som kan förbättra möjligheterna till fördröjning av dagvatten och en anpassning till ett förändrat klimat. Träd, naturliga lågpunkter och gläntor av skog och gröna korridorer ska därmed bevaras i så stor utsträckning som möjligt och utnyttjas mer effektivt.

Utrymme säkerställs i detaljplanen för att göra befintligt dike i väst längs naturreservatet, och som ansluts till befintligt dike i norr, mer meandrande och djupare för att förbättra reningseffekten. De stora sandmarkerna som finns ger även goda förutsättningar för sandlevande pollinatörer och blottande av sand samt inplantering av torrängsväxter och blommande träd bör därmed möjliggöras. Död ved kan etableras inom naturmark och för att främja biologisk mångfald och barnlek.



Figur 12. Illustrationen visar en uppskattning av påverkan på ekosystemtjänster till följd av genomförandet av detaljplanen enligt ESTER metoden. Förbättrade förutsättningar för pollinering och social interaktion, kunskap samt inspiration kan delvis kompensera förlust av vissa ekosystemtjänster.

4.11 Sociala

Borgholms kommun har ett vikande befolkningsunderlag trots att kommunen under ett flertal år haft ett positivt flyttningsnetto. Detta kan tillskrivas en äldre befolkning med höga dödstal som följd. Resultatet blir att servicen för äldre kräver mer, medan underlaget för skolornas verksamhet minskar.

Fördjupningsområdet ingår i Högsrums församling vilken är en av ett fåtal som har en yngre befolkning sett till andelen invånare. Detta kan till viss del bero på att det finns en skola på orten. Invånarantalet i Högsrums församling har sedan år 2002 varit relativt konstant med en befolkning på cirka 950 personer. Inom fördjupningsområdet finns det ca 750 fast boende, varav ca 460 personer i Rälla och 150 personer i Stora Rör. På sommarhalvåret mer än fördubblas befolkningen i området. Viktiga träffpunkter och målpunkter inom Rälla som är av betydelse för det sociala livet är butiker och restuaranger såsom ICA, Edit och Julia samt Fireside. Även Rällapaviljongen har ett socialt värde.

Planområdet är lokaliserat ungefär en kilometer från närmaste för- och grundskola. Trafikverket har nyligen genomfört trafiksäkerhetshöjande åtgärder i området som innebär att det finns en gång- och cykeltunnel under väg 136 som möjliggör för säker passage för skolelever till planområdet och skogen väster om vägen. Från gång- och cykeltunneln till planområdet finns separerad, belyst och trygg cykelväg längs väg 136 till Paviljongsvägen, som ansluter till planområdet 100 meter västerut. På Kustvägen rör sig oskyddade trafikanter i blandtrafik. Trafikverket arbetar med en vidare anslutning av belyst lokalgata för cykeltrafik söderut mot Stora Rör. Idag är det många som cyklar längs planområdets västra gräns för att ta sig till Rälla tätort, skola och annan service. Tillgängligheten är dock begränsad vintertid då stigarna i Rällaskogen, väster om planområdet, ej är upplysta och framkomligheten svår. Rälla skola använder Rällaskogen aktivt i skolundervisningen och det är populärt att ströva i området för personer i alla åldrar.

Det är av stor vikt att utemiljöerna utformas på ett lättillgängligt sätt för att göra det möjligt för alla att röra sig säkert i området och att anpassningar inom planområdet är anpassat för personer med nedsatt syn och högre ålder.

4.12 Teknik

4.12.1 Vatten och spillvatten

Planområdet ingår inte i ett verksamhetsområde för dricksvatten- eller spillvatten idag, men angränsar till verksamhetsområde, och ny bebyggelse kommer anslutas till det allmänna VA-nätet. Dagvattennät eller

verksamhetsområde för dagvatten saknas i området. Det finns kapacitet för att ansluta planerad bebyggelse till spillvattennätet.

4.12.2 El

Det finns inga el- och teleledningar inom planområdet. Däremot har Skanova ledningar precis intill planområdet.

4.12.3 Fiber

Ledningar för fiber finns inte inom planområdet.

I samband med genomförandet av detaljplanen ska fiber grävas ner i området.

4.12.4 Uppvärmning

Uppvärmning sker med individuella lösningar.

4.12.5 Avfall

Borgholm Energi AB sköter insamlingen av avfall under kommunalt ansvar från hushåll och verksamheter i kommunen. Mat- och restavfall hämtas i normalfallet vid fastigheten varannan vecka.

Förpackningar och returpapper från hushåll lämnas i dagsläget på återvinningsstationerna. Senast 1 januari 2027 ska dessa i stället samlas in fastighetsnära från både småhus och flerfamiljshus, men även från samlokaliserade verksamheter som har anmält att de vill att kommunen ska hämta verksamhetens förpackningsavfall³.

Grovavfall lämnas på återvinningscentral. Närmaste återvinningscentral är belägen i Kalleguta ca 10 km från planområdet.

För flerbostadshus inom planområdet ska gemensam avfallshantering ske. Sophantering ska finnas inom fastigheterna och ska ligga i anslutning till väg så att sopbilar inte behöver köra inom kvarteret.

³ En samlokaliserad verksamhet är en verksamhet som använder samma behållare för hantering av förpackningsavfall som hushåll på eller i anslutning till fastigheten. Det kan exempelvis vara företag som frisörer eller restauranger som bedriver verksamhet i samma fastighet som hushåll i flerbostadshus och som delar avfallsbehållare med hushållen i fastigheten.

Hushållens stora förpackningar, som inte får plats i fastighetens insamlingsbehållare, ska lämnas på en återvinningsstation. Närmaste återvinningsstation finns ca 800 meter öster om planområdet.

Förpackningar från verksamheter som inte är samlokaliserade ska antingen lämnas på Kalleguta återvinningscentral, eller hämtas hos verksamheten av en privat entreprenör.

4.12.6 Brandvattenförsörjning

Inga brandposter eller brandbrunnar finns inom planområdet idag. Dimensionering och placering av brandvattenposter ska kunna tillgodoses utifrån de riktlinjer som räddningstjänsten har enligt kap 5 om alternativa system

4.13 Service

Planområdet ligger i anslutning till Rälla tätort.

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

Närmaste hälsocentral och högstadium finns i Borgholm tätort.

4.14 Trafik

4.14.1 Motortrafik

Öster om planområdet finns väg 136. Belastningen på vägen är hög, speciellt under sommarmånaderna. Till väg 136 ansluter Paviljongvägen, en mindre väg som nyligen breddats i samband med genomförandet av Trafikverkets säkerhetshöjande åtgärder i området. I nordlig riktning från planområdet går en nyanlagd väg med intilliggande bostäder. I samband med genomförandet av vägplanen har utfarten i norr stängts av och trafiken i norr omleds istället till Paviljongvägen för ut- och infart till väg 136.

4.14.2 Gång- och cykeltrafik

I samband med genomförandet av delsträckan Rälla – Ekerum för vägplanen har en utbyggnad av gång- och cykelväg längs väg 136 i nordlig riktning och en gång- och cykeltunnel under väg 136 blivit utbyggd, som leder till centrala delarna av Rälla tätort. Vidare sträckning av gång- och cykelvägen söderut från planområdet är ännu inte fastställt. Idag rör sig fotgängare och cyklister längs väg 136 eller genom Rällaskogen. Trafikverket och kommunen arbetar med att förbättra gång- och cykelkopplingar från Rälla till Borgholm, Stora Rör och söderut inom sträckan för Ölandsleden på väster sida om väg 136.

4.14.3 Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Ica butiken i Rälla, ca 500 meter från planområdet.

4.14.4 Parkering och varumottagning

Restaurangverksamheten på Rällapaviljongen som ligger intill planområdet har varuintag som sker från samma sida som entrén är placerad. Intill restaurangen finns stora parkeringsytor där det är möjligt att hyra ställplats för husbilar.

4.14.5 Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning mm behandlas vidare i samband med bygglovet. Planförslaget kommer inte försämra räddningstjänstens tillgänglighet.

5 Planeringsunderlag

5.1 Kommunal

Här listas och beskrivs gällande detaljplaner, planprogram och översiktsplaner som berör aktuellt planområde. Här beskrivs även tillhörande handlingar till planen.

5.1.1 Detaljplan

Det finns ingen detaljplan över området.

5.1.2 Grundkarta

En digital grundkarta ska utformas i vektorformat så att uppgifterna i den kan tillgängliggöras och behandlas digitalt 2 kap. 5 b § plan- och byggförordningen (2011:338). Grundkartan är upprättad genom utdrag ur digital databas och terrester mätning. Koordinatsystem i plan: Sweref 99 zon 1630. Koordinatsystem i höjd: RH 2000. Grundkartan är framtagen av kommunledningsförvaltningen den 2025-01-27.

5.1.3 Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen för Borgholms kommun antogs år 2002. Den gäller tills en ny översiktsplan har vunnit laga kraft. En ny översiktsplan håller på att arbetas fram och den har varit på granskning sommaren 2024. Planområdet i översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen beskrivs mer ingående i avsnitt 4.

5.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)

Kommunen har gjort en undersökning om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan den 6 december 2024, undersökning enligt 6 kapitlet 6 § MB. Kommunens bedömning är att detaljplanens miljöpåverkan är liten, därmed upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning. "Undersökning av betydande miljöpåverkan" finns i sin helhet som bilaga till planbeskrivningen.

5.2 Utredningar

5.2.1 Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering har tagits fram 2024-11-26 av SWEKO. Syftet med en naturvärdesinventering är att identifiera, värdera och beskriva naturmiljöer som har betydelse för biologisk mångfald inom ett avgränsat kartläggningsområde. Utredningen finns i sin helhet som bilaga till planbeskrivningen.

5.2.2 PM Dagvatten

Ett PM dagvatten har tagits fram 2024-12-05 av Borgholms kommun och BEAB i syfte att redovisa övergripelig dagvatten- och skyfallshantering utifrån befintliga förhållanden, samt planerad exploatering och påverkan på MKN-normer. Rapporten finns i sin helhet som bilaga till planbeskrivningen.

6 Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Högsrum 5:29	Får byggrätt.	Belastas av befintlig ledningsrätt för VA som kommer att flyttas i samband med anläggande av ny gata.	Ytor säkerställs för fördröjning av dagvatten. En transformatorstation anläggs i området.
Utanför planområdet			
Rälla tall 1:5	Får bättre framkomlighet för varutransporter väster om befintlig byggnad på grund av ny dragning av ledningar.	Belastas av ny dragning av ledningsrätt för VA.	
Rälla tall 1:17			Trumma under gångstig i naturreservatet leder vatten in till fastigheten vid extrema flöden.
Rälla tall S:2	Nya medlemmar och ökad belastning på väg.	Omprövning av GA.	

6.2 Natur

Planen kan medföra påverkan på sociala värden då området ligger bredvid ett naturreservat och i en skog med betydelse för det rörliga friluftslivet. En enklare barnrättslig prövning har skett i samband med undersökning av betydande miljöpåverkan. Läs mer under rubriken "6.6.1 barn".

Området bedöms inte ha höga naturvärden, men vid exploatering av området kommer en del av skogsområdet avverkas, vilket kan komma att påverka de natur- och rekreationsvärden som finns. En stor del natur och promenadstigar bevaras, främjas och säkras i detaljplanen inom användningsområdet NATUR. Stenmur och skyddsvärda träd skyddas genom beteckningen n. Bestämmelsen om att maximalt 50 % av fastigheten får hårdgöras, ytor och diken för fördröjning skapar också goda förutsättningar för lokal infiltration av

dagvatten. Vid extrema vattenflöden leds vatten norrut via ett svackdike inom planområdet som ansluter till ett befintligt dike i norr, som i sin tur mynnar ut i en sänka i naturreservatet. Enligt skötselplanen för naturreservatet utgörs området där den befintliga sänkan ligger av naturtypen "2.3 Utvecklingsmark", dvs område som utgörs av nyplanterade hyggen i Rällaskogen. Dessa hyggen är under tio år gamla och planterade med tall eller gran. De naturvärden som finns vid utloppet av diket bedöms inte påverkas negativt av att kommunen ansluter dagvatten, eftersom avlett vatten bedöms vara rent och den befintliga sänkan redan idag tar emot vatten via befintligt dike. År 2024 utförde dessutom Trafikverket åtgärder som förbättrade dikets kapacitet att rena och fördröja större vattenflöden. Kommunen gör dock bedömningen i PM dagvatten att vattnet kommer att i de allra flesta fall infiltrera innan det når det norra diket och därmed även naturreservatets gräns.

Detaljplanen skyddar genom planbestämmelsen träd₁ skyddade träd inom planområdet. Naturmark anläggs längs stenmur i väst för att säkerställa att rötter från träd inom intilliggande naturreservat inte påverkas av exploatering i planområdet. Samråd med länsstyrelsen måste sökas enligt 12 kap. 6 § miljöbalken för nedtagande av skyddade träd som inte är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

6.3 Miljö

6.3.1 Miljöbedömning och ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som en del av detaljplanearbetet (Borgholms kommun, 2024-11-05).

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

I undersökningen om betydande miljöpåverkan framgår det att:

- Området är inte detaljplanlagt. Det är en ny detaljplan som tar ny mark i anspråk för bebyggelse.
- Planområdet finns inte med i den fördjupade översiktsplanen för Rälla, Stora Rör och Ekerum. Däremot finns området utpekad i samrådsversionen för översiktsplanen 2040 för sammanhållen bostadsbebyggelse.
- En dagvattenutredning har tagits fram i samband med detaljplanläggning av området. Dagvattenutredningen visar hur dagvattnet kan fördröjas och tas omhand lokalt genom svackdiken och fördröjningsytor. Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte försämrats.
- Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte påverkas.

- Planen kan medföra påverkan på sociala värden då området ligger bredvid ett naturreservat och i en skog med betydelse för det rörliga friluftslivet. Människors hälsa- och säkerhet bedöms inte påverkas av ny bebyggelse.
- En enklare barnrättslig prövning har skett i samband med undersökning av betydande miljöpåverkan. Kommunen gör bedömningen att barnens bästa i ärendet är möjligheten att kunna bosätta sig permanent i ett centralt och naturnära område med tillgång till kommunikation, service och friyta för lek och rekreation.
- En fornlämning har upptäckts inom planområdet och en arkeologisk utredning planeras våren 2025 för att utreda om det finns fler fornlämningar inom planområdet. En radonundersökning bör även utföras innan planen går ut på granskning.
- Längs med området i väst och i syd ligger en stenmur. Denna klassas inte som biotopskyddad, men är ett kulturarv. Inom Naturmark i detaljplan bevaras träd och stenmur och ger utrymme för fördröjning av dagvatten.
- Området påverkar inte skyddad natur. En naturvärdesinventering har utförts i området och naturvärden bedöms generellt som ringa, det är enbart i de sydöstra delarna det bedöms finnas ett visst naturvärde. En fågelinventering kommer att utföras under våren 2025.
- Området ligger inom område utsett som regionalt viktig för dricksvattenresurser.
- Planen ingår inte i verksamhetsområde för vatten- och avlopp, men i nära anslutning till ett som det kan anslutas till. Dagvattennät eller verksamhetsområde för dagvatten saknas i området.
- Sammanvägt bedöms inte detaljplanläggning av området ha en betydande miljöpåverkan.

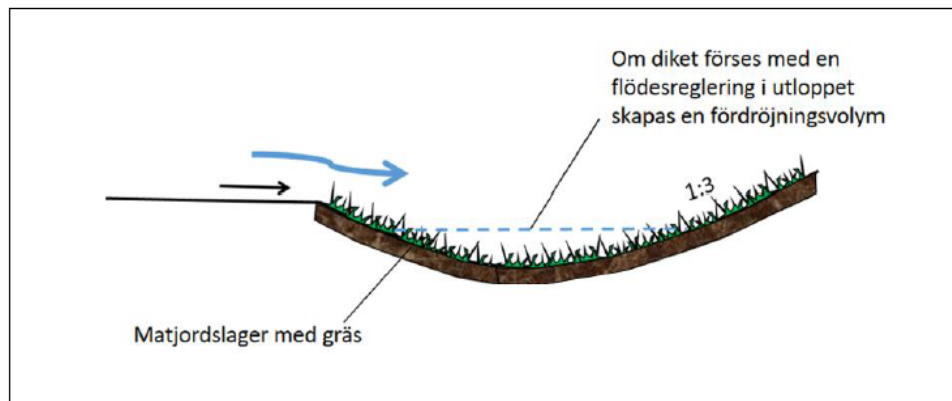
6.3.2 Dagvatten

Planförslagets påverkan på dagvatten i området har utretts och principförslag ges i PM dagvatten. Inom planområdets del av Högsrum 5:29 är merparten naturmark. Planförslaget innebär att ungefär hälften av planområdet planläggs för bostäder och enbart hälften av denna mark kan hårdgöras enligt planbestämmelser i detaljplanen. Uppkomna dagvattenflödets kvalitet och kvantitet kommer därmed att förändras i området. I och med att hårdgörningsgraden blir högre i området finns ett visst behov av rening och fördröjning av dagvatten från framförallt trafikerade och bebyggda ytor. Inom

planområdet finns inget befintligt dagvattenledningsnät. Planområdet omfattas inte heller av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvatten från gaturummet och bebyggelseområden föreslås avvattnas via svackdiken och infiltrationsytor inom planområdet. Dagvattenåtgärder i planområdet ska rena och fördröja vatten inom planområdet. Fördröjning sker i planområdets lågpunkter vilka ligger i de centrala delarna av planområdet. Denna del avses planläggas för NATUR och fortsatt utgöra en lågpunkt utformad för att kunna hantera och fördröja upp till 930 m³ vatten i händelse av skyfall.

Vid extrema vattenflöden leds vatten norrut via ett svackdike inom planområdet som ansluter till ett befintligt dike i norr, som i sin tur mynnar ut i en sänka i naturreservatet. I samband med genomförandet av vägplanen utförde Trafikverket åtgärder på diket som nu innebär att det finns en större kapacitet för att omhänderta större flöden. Åtgärderna som utfördes innebar att Trafikverket fick dispens från naturreservatets föreskrifter för att kunna rensa diket 20 meter inom naturreservatet till befintligt djup och byta ut trumman under gångstigen i naturreservatet till en större dimension. Trots dessa förbättrade förutsättningar gör kommunen bedömningen att vattnet kommer att infiltrera inom planområdets gräns innan det når naturreservatet och diket i norr, samt att det vatten som i sällsynta fall når naturreservatet kommer att vara renat på vägen.



Figur 13. Illustration av svackdike. Bildkälla: Stockholm Vatten och avfall, 2020).

6.4 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvalitet. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft, omgivningsbuller (ej aktuellt för Borgholm) och vatten.

6.4.1 Luft

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

6.4.2 Vatten

Föroreningsberäkningar har inte utförts för det specifika planområdets del av Högsrum 5:9. Istället har en uppskattning av föroreningshalter efter exploatering gjorts utifrån jämförelser med föroreningsberäkningar recipient- och dagvattenverket Storm Tac som utförts i samband med detaljplanearbete i Stora Rör där förutsättningarna och föreslagen exploateringsgrad varit i stort sett likartad. Marken i detaljplaneområdet i Stora Rör består också av isälvsediment, är bevuxen av i huvudsak tallar och bebyggelsen förväntas bli 33% flerbostadshus, 33 % villor och 33 % radhus och kedjehus. Precis som i Stora Rör föreslås ca 50 % av marken att bebyggas och 50 % av denna mark kan hårdgöras enligt planbestämmelserna i plankartan.

Resultatet av beräkningar om föroreningshalter gjorda i samband med detaljplanearbete i Stora Rör visade att nästan alla föroreningar ökar måttligt i samband med exploateringen, vilket beror på att belastningen av föroreningar i naturmarken är i stort sett obefintlig idag, även i aktuellt planområde. Det behöver dock betonas att den beräknade föroreningsbelastningen även efter exploateringen enligt dagvattenutredningen i Stora Rör förblir låg och att det inte förväntas bli någon betydande påverkan på grundvattenkvaliteten av exploateringen i området. Föroreningsbelastningen och påverkan på grundvattenkvaliteten kan därmed förväntas vara låg även i planområdet för del av Högsrum 5:29.

Märkbar påverkan på grundvattenkvaliteten, miljö kvalitetsnormen och även naturreservatet förväntas inte uppstå av normalt dagvatten utan är istället kopplad till eventuella olyckor med farliga ämnen som kan hända längs vägen eller i planområdet.

Riktvärden för klassning av miljö kvalitetsnorm, bedömningsgrunder för kemisk ytvattenstatus samt för särskilt förorenande ämnen överskrids enligt beräkningarna i detaljplanen för Stora Rör, endast för zink där 1,1 anges som gränsvärde. Detaljplanen antas därmed inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnorm (ekologisk samt kemisk status) för recipienten Norra Kalmarsunds utsjövatten.

Totalt sett är förändringen av föroreningsbelastning så liten att den inte nämnvärt påverkar vattenkvaliteten i grundvattnet, naturreservatet eller recipienten Norra Kalmarsunds utsjövatten.

I och med att allt vatten ska infiltreras uppstår ingen påverkan på grundvattnets kvantitativa status.

6.5 Hälsa och säkerhet

6.5.1 Beräkning av omgivningsbuller

I samband med framtagandet av vägplanen för väg 136 öster om planområdet, beräknade Trafikverket påverkan från vägbuller för bebyggelse längs vägen. Beräkningarna visade att det var enbart de planerade byggnadernas fasader som ligger längs med väg 136 som överskred det rekommenderade gränsvärdet på 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad. På grund av att planområdet ligger mer än 180 meter från väg 136 anses det inte behövas utföras några ytterligare bullerberäkningar.

Genomförandet av detaljplanen anses inte heller bidra till sådan mängd ökning av trafik och buller att särskilda bestämmelser om placering och utformning för att nå riktvärden för buller anses nödvändiga.

6.5.2 Översvämning

Skyfallsfrågan har utretts och principförslag ges i PM dagvatten för att säkra avrinningsvägar som skyddar planerad bebyggelse mot skyfall. Inga tillkommande byggnader inom planområdet riskerar översvämning till följd av skyfall eller höjd havsnivå.



Figur 11. Föreslagen dagvattenhantering och avrinning till fördröjningsytor. Svarta pilar redovisar avrinningsriktning.

Figur 14.

Förslag på dagvattenhantering från PM dagvatten i samband med skyfall när området är exploaterat.

Vid skyfall ska vatten inom planområdet ledas till svackdiken och fördröjningsytor inom planområdet. För att undvika negativa konsekvenser ur skyfallssynpunkt ska marken på gatan fortsatt luta åt fördröjningsytor i väst och luta bort från samtliga byggnader och mot gatan. Vid extrema flöden leds dagvatten norrut till befintligt dike.

6.5.3 Olyckor

Detaljplanens genomförande bedöms inte bidra till någon ökad risk för olyckor.

6.5.4 Erosion, Skred och Ras

Området bedöms inte ligga inom riskområde för ras, skred och erosion.

6.6 Sociala

6.6.1 Barn

I undersökning av betydande miljöpåverkan har en enklare barnrättslig prövning utförts. Slutsatsen är att detaljplanering av området för användningen bostäder kan utföras på ett sådant sätt att barnens bästa kan tillgodoses. Kommunen gör bedömningen att barnens bästa i ärendet är möjligheten att kunna bosätta sig permanent i ett centralt och naturnära område med tillgång till kommunikation, service och friyta för lek och rekreation. Detaljplanen skapar förutsättningar för säkerställd natur och trafiksäkert färd sätt till och från Rälla.

6.6.2 Jämlikhet och jämställdhet

Öster om väg 136 inom en radie av ca 500 meter från planområdet bor ca ett dussintal personer, varav ungefär hälften är permanent bosatta. Det bor ungefär lika många kvinnor som män i området. Enligt studier använder kvinnor till större del än män kollektivtrafik, lämnar och hämtar oftare på förskola samt gör större inköp till familjen. Planområdet ligger nära busshållplats och service. Detaljplanen strävar efter att göra det möjligt att genomföra både hyresrätter och bostadsrätter i området vilket kan bidra till god jämlikhet. Detaljplanen möjliggör för etablerandet av kontor, vilket möjliggör för anläggande av ett gemensamt kontor för bostadsområdet eller tätorten, vilket kan underlätta för de som till exempel inte äger en bil eller behöver arbeta nära hemmet för att få ihop vardagen.

6.7 Riksintresse

6.7.1 Rörligt friluftsliv

Det bedöms inte finnas några risker för att detaljplanens genomförande får konsekvenser som rör riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Riksintresset gäller hela Öland och detaljplanen skapar förutsättningar för att skapa en boendemiljö med god tillgänglighet till rekreation och friluftsliv. Promenadstigar och naturområden bevaras i stor utsträckning inom planområdet genom användningsbestämmelsen NATUR.

6.7.2 Obruten kust

Exploatering bedöms inte skada riksintresset för obruten kust enligt det som avses i MB 17 kap. 1 § 1 och 4 a § 1-6 och 8-11 då den planerade utbyggnaden inte innebär uppförandet av några större anläggningar.

6.8 Trafik

6.8.1 Motortrafik

Trafiken förväntas att öka på Paviljongvägen med upp till ca 200 fordonsrörelser per dag vid planläggning av området. Den genomförda vägplanen har förbättrat förutsättningarna för planområdet med genomförandet av en ny korsningslösning vid väg 136 och ny planskild gång- och cykeltunnel under väg 136 i syfte att öka trafiksäkerheten och tillgängligheten till kollektivtrafik.

6.8.2 Gång- och cykeltrafik

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte förändra situationen för fotgängare och cyklister i området. Tack vare genomförandet av vägplanen med gång- och cykeltunnel och gång- och cykelväg längs väg 136, finns goda förutsättningar för oskyddade trafikanter att ta sig säkert till Rälla tätort. Vidare sträckning via ny lokalgata utreds söderut för gång- och cykeltrafik. Utrymme för trottoar på en sida finns inom GATA inom planområdet.

7 Genomförandefrågor

Beskrivningen av genomförandefrågorna ska ge svar på när och hur olika åtgärder ska göras, hur mycket det kostar, vem som ska betala och vem som ansvarar för att de blir utförda. Redovisningen visar att detaljplanen är genomförbar under genomförandetiden.

7.1 Mark- och utrymmesförvärv

Ingen inlösen eller köp av mark är nödvändig för genomförandet av detaljplanen.

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

7.2.1 Rättigheter

Fastigheten Högsrum 5:29 är belastad av en ledningsrätt. I samband med genomförandet av detaljplanen planeras ledningarna att flyttas till GATA inom planområdet och anslutas till ny gata inom vägplanen öster om planområdet. Den nya dragningen av ledningar förbättrar framkomligheten till den befintliga restaurangens baksida och därmed möjligheterna att flytta verksamhetens varuintag på denna sida.

7.3 Tekniska frågor

7.3.1 Tekniska åtgärder

Dagvattenåtgärder kommer att anläggas på fastigheten och inom användningsområdet NATUR.

Inom användningsområdet E ska en transformatorstation anläggas.

7.3.2 Utbyggnad allmän plats

Borgholms kommun ansvarar för projektering och anläggande av allmän platsmark inom planområdet.

7.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Borgholm Energi AB (BEAB) ansvarar för utbyggnad av vatten, dagvatten- och spillvattenledningar. Flytt och nedläggning av ledningar av el, bredband och eventuellt vatten och avlopp ska om möjligt samordnas i gatan.

7.4 Ekonomiska frågor

7.4.1 Planekonomisk bedömning

Exploatören bekostar planens genomförande inom kvartersmark. Samtliga kostnader för planens genomförande inom allmän platsmark bekostas av kommunen.

Borgholm Energi AB ansvarar för projektering och anläggande av de vatten- och avloppsledningar som tillhör den allmänna anläggningen, inom detaljplanen. Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

Kommunen gör bedömningen att planen är ekonomiskt genomförbar.

7.4.2 Planavgift

Kommunen finansierar detaljplanen och därför kommer ingen planavgift tas ut.

7.4.3 Drift allmän plats

En nybildad gemensamhetsanläggning är huvudman för allmän plats och sköter gator och naturmark inom detaljplan.

7.4.4 Drift vatten och avlopp

BEAB ansvarar för skötsel av vatten- och spillvattenledningar. Om det skulle finnas behov av större dimensioner eller ändrade lägen på förbindelsepunkterna, bekostas dessa förändringar av kommunen till då gällande VA-taxa.

7.5 Organisatoriska frågor

7.5.1 Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal upprättas.

7.5.2 Markanvisning

I samband med exploatering av fastigheten Högsrum 5:29 kan markanvisningstävling och markanvisningsavtal komma att utföras och skrivas mellan kommunen och exploatör. 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. I ramen för markanvisningstävlingen kommer kommunens krav på utformning och miljö specificeras utifrån detaljplanens bestämmelser. Markanvisningsavtal kommer att skrivas med vinnaren av tävlingen. Markanvisningsavtalet innehåller de förutsättningar, förutom köpeskillingen, som kommunen ställer upp för att köparen ska få ta över fastigheten. Kommunen har antagit riktlinjer för markanvisningsavtal i markanvisningspolicyn antagen KF 2013-08-19 § 115 som ska följas.

Konsekvenserna av att planområdet delvis genomförs med markanvisningsavtal är att utformningen av området kan styras av byggherrens intressen. För att undgå det problemet kommer kommunen att specificera olika bedömningskriterier för att exempelvis åstadkomma en hållbar arkitektur, god gestaltning och trivsamma livsmiljöer.

7.5.3 Tidplan

Samråd	Kv 1 år 2025
Granskning	Kv 4 år 2025
Genomförande PM	Kv 4 år 2025
Antagande	Kv 2 år 2026
Lagakraft	Kv 2 och år 2027
Genomförande	År 2027- 2030

Detaljplanearbetet handläggs med utökat förfarande.