

Borgholms Kommun  
Byggnadsförvaltningen  
Box 52  
387 21 BORGHOLM

 **KOPIA**

## Yttrande över

# FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR RÄLLA – STORA RÖR

Med anledning av att planområdet för nämnda fördjupade översiktsplan under våren ändrades till att omfatta även Ekerum, finner Styrelserna i Bostadsrättsföreningarna Ekerum 1 och 2 (fastigheterna Halltorp 1:20 respektive 1:17 och 1:18) det angeläget att inkomma med ett yttrande över densamma.

Styrelserna gör detta i egenskap av företrädare för föreningarnas sammanlagt 172 husägare/bostadsrättshavare, nedan gemensamt kallade *Golfbyn*, vilken är belägen inom planområdet. Eftersom bostadsrättshavarna dessutom är ägare till 516 s.k. spelrätter i Ekerums golfbana med panträtt i fastigheten Halltorp 1:10, har de helt naturligt också stort intresse för själva banans och dess närmaste omgivnings framtida karaktär och kvalitéer.

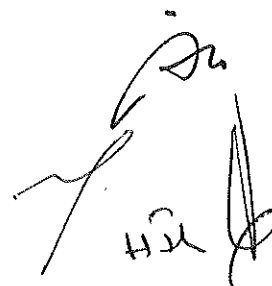
## 1. Korrigerings/komplettering av faktauppgifter.

- 1.1. Eftersom Ekerum utgör en så betydande del av såväl planområdets areal som det totala antalet föreslagna nybyggnationer (c:a 1/3), borde, i upplysande syfte, även namnet Ekerum ha funnits med i samrådshandlingens rubrik. Det ska inte uteslutas att den ofullständiga rubriken har gjort att vissa berörda sakägare och enskilda intressenter härigenom blivit vilseledda och inte uppmärksammat planens existens och vikten av att tidsriktigt yttra sig över densamma.

*Golfbyn anser, att samrådshandlingens rubrik måste ändras till "Fördjupad översiktsplan för Rälla, Stora Rör och Ekerum".*

- 1.2. På sida 9 i samrådshandlingen anges antalet hus i Golfbyn felaktigt till c:a 50.

*Den korrekta siffran ska vara 172 hus.*



- 1.3. På sida 19 i samrådshandlingen visas en kartskiss över den föreslagna, kompletterande bebyggelsen inom och i anslutning till Ekerums golfbaneområde. Såsom tidigare påpekats är den underliggande kartan över golfbanan mycket ofullständig och därigenom synnerligen vilseledande för bedömningen av disponibel markareal för kompletterande husbyggnation. Banskissen avspeglar endast den fairway-klippta ytan på 33 av banans hål – utslagsplatser och övriga spelytor samt vedertagna säkerhetszoner kring hålen finns ej redovisade på kartan och dessutom saknas 3 hål helt.

Intrycket för en utomstående läsare blir följaktligen att golfbanan hyser betydande arealer oanvänd mark, vilket inte är fallet – i synnerhet inte om man också tar hänsyn till de av Länsstyrelsen påbjudna spridningskorridorerna för flora och fauna samt strövstigarna för allmänheten.

*Golfbyn anser, att kartan på sid 19 måste bytas ut mot en korrekt och fullständig illustration av golfbaneområdets möjligheter och begränsningar vad gäller kompletterande bebyggelse.*

- 1.4. Som skäl för att Ekerum-området i ett sent skede inkluderats i fördjupningsområdet anges på sid 65 i samrådshandlingen att "... naturvärdes- och trafikfrågor hänger samman med övriga delar av Rälla – Stora Rör". Vi har inga invändningar mot detta konstaterande, men vårt intryck är att samrådshandlingarna inte hunnit ändras på ett korrekt och komplett sätt. Sålunda saknas t.ex. på sidorna 31-33 en redovisning av den redan genomförda natur- och kulturvärdesutredningen för Ekerum-området.

*Golfbyn anser, att redovisningen av planområdets natur- och kulturvärden måste kompletteras med Pronaturas utredning för Ekerum-området, vilket bl.a. innebär att den s.k. Hästhagen på sid 33 ska illustreras som klass 2-mark och Ängen väster om Golfbyn som klass 1-mark.*

- 1.5. Golfbyn har givetvis förståelse för de synpunkter som "Rällaskogens Vänner" under hand framfört beträffande ny byggnation i Rällaskogen. Med tanke på att kommunens exploateringsavtal med Ekerum Golf & Resort förutsätter en nybyggnation av "minst 300 hus", riskerar förslaget dock att innebära en ytterligare belastning med minst 90 hus inom golfbaneområdet, om MKB:ns s.k. 0-alternativet vinner företräde framför planförslaget eller något av dess tre alternativ.

Vi ställer oss dessutom tveksamma till ifall MKB:ns s.k. 0-alternativ, sedan Ekerum-området inkluderats i fördjupningen, verkligen är att betrakta som ett 0-alternativ enligt Miljöbalkens intentioner.

*Golfbyn anser, att utformningen och analysen av MKB:ns 0-alternativ för det utökade planområdet måste medföra ett nytt samråd, i varje fall om förslaget förutsätter en nybyggnation av "minst 300 hus" inom Ekerum-området, eftersom detta skulle strida mot det separat upprättade planprogrammet för Ekerum.*

Handwritten signature and initials, possibly 'Håkan'.

## 2. Yrkanden.

- 2.1. Ängen, som är belägen väster om Golfbyn, redovisas i detaljplanen för Halltorp 1:7, antagen 901022, som "natur" och har i det alltjämt löpande avtalet mellan kommunen och Golfbyn betecknats som "parkmark". Områdets betydelse som närströvområde för boende i Golfbyn och på Campingen är synnerligen stor och har tidigare påtalats i Golfbyns yttrande över Planprogrammet för Ekerum. Ängens stora naturvärden har också ingående beskrivits i Pronaturas utredning och området bör därför inte redovisas som byggbar mark i den fördjupade översiktsplanen.

*Golfbyn yrkar härmed, att Ängen väster om Golfbyn ska bibehålla beteckningen "Natur" och att antalet föreslagna framtida naturområden på sidorna 77-78 i samrådshandlingen följaktligen ändras från fyra till fem.*

- 2.2. Ängen omfattas av gällande, skärpta regler för strandskydd.

*Golfbyn yrkar härmed att möjligheten till eventuell bebyggelse på Ängen utreds och analyseras särskilt och blir föremål för ett nytt eller utökat samråd inom ramen för planarbetet.*

- 2.3. I MKB:ns samlade bedömning på sid 44 hävdas att "Planförslagets och planprogrammet för Ekerums samlade negativa effekter blir störst på Rällaskogens värde som friluft- och rekreationsområde". Enligt Golfbyns åsikt kan konsekvenserna av en exploatering i enlighet med det mellan kommunen och Ekerum Golf & Resort upprättade exploateringsavtalet (minst 300 hus) även medföra stora negativa effekter för natur- och spelupplevelsen på golfbanan samt säkerheten inom och i anslutning till densamma.

Det ska därför inte uteslutas att den i exploateringsavtalet angivna omfattningen av nybyggnation måste omprövas med utgångspunkt från dels ledig spelkapacitet på golfbanan, dels hur mycket nybyggnation själva banområdet verkligen tål, utan att upplevelsevärdena allvarligt skadas eller säkerheten äventyras. Med s.k. golfnära boende följer givetvis ökad konfliktrisk vad gäller både bullerstörning och säkerhet och vi vill i detta sammanhang påminna om det tillsynsansvar som kommunen numera har.

*Golfbyn yrkar härmed, att Miljökonsekvensbeskrivningen, i och med att Ekerum-området inkluderats i fördjupningens planområde, ska utvidgas till att omfatta även en seriöst genomförd konsekvensanalys för själva golfbanan och dess närmaste omgivning.*

- 2.4. Vi har fått intrycket att inkluderandet av Ekerum-området i den fördjupade översiktsplanen inte har hunnit beaktas fullt ut i det föreliggande samrådsmaterialet. Det mellan kommunen och Ekerum Golf & Resort upprättade exploateringsavtalet måste också anses ha komplicerat bedömningen av planförslagets och planprogrammets för Ekerum positiva och negativa påverkan på det utvidgade planområdet.

*H. H.*

Förutsättningarna för det tidigare genomförda programsamrådet för Ekerum måste också anses ha förändrats väsentligt, inte minst p.g.a. att den externa och interna trafikföringen starkt påverkas av att nya bebyggelseområden har lagts in i planen i efterhand. Beroende på vilket exploateringsalternativ som så småningom vinner företräde, kan dessutom ytterligare omlokaliseringar av nybyggnationen bli aktuella.

*Golfbyn yrkar härmed, att planmaterialet, efter hänsynstagande till ovanstående korrigeringar/kompletteringar och yrkanden samt övriga inkomna remissyttranden, ska sändas ut för nytt samråd – alternativt att planprogrammet för Ekerum görs till föremål för nytt samrådsförfarande.*

Ekerum 2009-07-30

För styrelsen i

Brf Ekerum 1



.....  
Claes Holmberg



.....  
Lennart Eriksson

Brf Ekerum 2



.....  
Lars Bergman



.....  
Harald Fälth

cc: Länsstyrelsen i Kalmar län, Samhällsbyggnadsenheten, 391 86 Kalmar