

Stora Rörs Intresseförening  
% Wikström  
Stora Rörsvägen 72  
386 95 Färjestaden  
Tel 0485-56 57 90

2009-08-09

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| BORGHOLMS KOMMUN        |                |
| 2009-08-10<br>2009.2685 |                |
| Dnr:<br>2008/138        | Dnr.pj:<br>212 |

 KOPIA

Borgholms Kommun  
Byggnadsförvaltningen  
Box 52  
387 21 Borgholm

## Yttrande över förslag till fördjupad översiktsplan Rälla – Stora Rör 2009

Vid Stora Rörs Intresseförenings årsmöte den 5 juli 2009 tillsattes en arbetsgrupp med uppgift att samla in och sammanställa synpunkter på planförslaget från områdets vägföreningar, andra grupper samt enskilda personer. Nedan följer en sammanfattning av inkomna synpunkter.

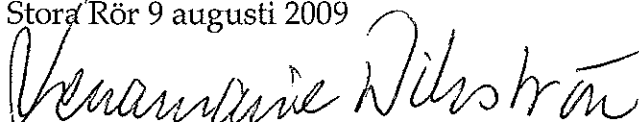
Arbetsgruppen konstaterar att Stora Rörsborna till fullo bejakar målsättningen att utveckla förutsättningarna för bevarad och utvecklad service och infrastruktur i området. Det är mycket viktigt för bygden att säkerställa fortsatt drift av framförallt Rällaskolan, affären i Rälla och annan näringsverksamhet i området.

Stora Rörsborna gläder sig framförallt åt att fördjupningsförslaget innehåller en ny trafiklösning för infarten till Stora Rör från väg 136. Intresseföreningen startades 1985 för att agera främst i denna fråga. Arbetet måste dock planeras omgående och inte göras beroende av att medel tillförs först vid en eventuell framtida exploatering av området.

Enklare och billigare alternativ till det som presenterats i fördjupningsförslaget bör snarast tas fram för att snabbt få en lösning på denna viktiga trafikfråga. Problemet bör kunna lösas snabbt eftersom kommunen förvärvat marken norr om utfarten. Även andra trafikfrågor såsom gång- och cykelvägar bör snarast lösas oberoende av planförslaget.

Förslaget till fördjupad översiktsplan avviker dock mot riktlinjerna i den gällande översiktsplanen från 2002 och innebär en förskjutning av bebyggelse och även service till Stora Rör från Rälla, vars funktion som områdets centralort riskerar utarmning. Avvikelserna från översiktsplanen från 2002 är så stora att de kräver en ändrad översiktsplan, varvid en förnyad bedömning även bör göras av behovet av permanentbostäder med hänsyn till utvecklingen av regionala arbetsmarknader, utbyggd kollektivtrafik och påbörjade och detaljplanerade bostadsområden samt översiktsplaner för hela Kalmar län.

Stora Rör 9 augusti 2009



Lenamarie Wikström

Ordförande i Stora Rörs Intresseförening

## Sammanfattande kommentarer

- a) De nya bostadsområden som planeras i Stora Rørsområdet kan komma att motverka en önskad nyinflyttning till Rälla samhälle. Det föreslagna nya verksamhetsområdet i anslutning till Stora Rørsnedfarten kan komma att konkurrera med verksamheten i Rälla och ger en oönskad förskjutning av service från Rälla till Stora Rör.
- b) Planerad nybyggnation ger upphov till svårlösta trafikproblem.
- c) Förslaget tar inte hänsyn till vattenskyddsfrågan för Rällafältet eller till biotopskyddet för närliggande områden.
- d) Byggnation är planerad inom gällande strandskydd.
- e) Stora ingrepp kan befaras i delar av Rällaskogen vilket förminskar områdets attraktionskraft.

### a) Förskjutningen av byggnation från Rälla till Stora Rör

Ökat underlag för service i Rälla är bra för utvecklingen i Stora Rör. Förtätad bebyggelse, väl-skötta grönområden och lekplatser liksom skateboardramper m.m. för ungdomar samt andra gemensamhetsanläggningar skulle öka trivselen. Kostnaderna för detta bör jämföras med kostnaderna för att anlägga helt nya områden.

Förutsättningar bör ges att utveckla arbetsplatser lokalt t.ex. genom utbyggnad inom Ekerum och genom småskalig turistverksamhet i Stora Rørs hamn och i Rälla. Rällas centrala placering med goda kommunikationer och närhet till rekreationsområden bör tillvaratas och utvecklas.

I den 2002 antagna översiktsplanen för Borgholms Kommun står: "I Rälla bör bebyggelseutvecklingen ske mellan väg 966 (Rällavägen) och Rönnerumsvägen på östra sidan av väg 136." (sid. 139). I Stora Rör föreslås över huvud taget inga nya bostadsområden.

Fördjupningsförslaget kan för Stora Rørs del innebära en nybyggnation med uppemot 230 fastigheter med inriktning på åretruntboende, i första hand enplansvillor, vissa i souterrängutförande, men även 2-3-våningshus med lägenheter. Exploateringen berör en yta lika stor som den nu bebyggda marken i Stora Rör och innebär en kraftigt utökad befolkning under i dessa sammanhang kort tid.

Ett verksamhetsområde omfattande 10 ha tänkt för busshållplats, pendelparkering, bensinstation och annat planeras vid nedfarten till Stora Rör.

Den föreslagna bebyggelsen och verksamhetsområdet i anslutning till kommungränsen vänder sig mot Glömminge, Algutsrum (föreslagen knutpunkt för kollektivtrafiken) och Färjestaden. Det motverkar önskemålet att bevara och utveckla skola och service i Rälla.

Förutsättningarna för bebyggelsestruktur, kollektivtrafik, service, skolor och verksamhetsområden ändras kraftigt i fördjupningsförslaget. Nybyggnation bör ske i direkt anknytning till tätorter med gångavstånd till service och med knutpunkter för kollektivtrafiken, se bl.a. förslag till regional trafikplan som för närvarande är föremål för samråd.

Om utbyggnaden skulle genomföras kommer det att ställas krav på daghem och närservice inom Stora Rör, vilket ytterligare skulle försämra servicen i och på sikt marginalisera Rälla. I första hand bör i stället det 60-tal tomter utnyttjas som redan finns tillgängliga för bebyggelse (varav huvuddelen i Rälla).

Bebyggelsen på västra sidan av väg 136 bör utvecklas på samma sätt som hittills med tillskott av enstaka tomter eller mindre tomtområden med småskalig bebyggelse i anslutning till befintliga vägar. Enligt översiktsplanen gäller att: "För att undvika olämplig spridning av ytterligare bebyggelse ska nya tomtplatser ha anslutning till befintlig bebyggelse eller lokaliseras på sådant sätt att den ansluter till den lokala traditionen t.ex. malmbebyggelse. Sammanhållna obebyggda områden ska så långt det är möjligt bevaras obebyggda såvida annat inte redovisas i översiktsplanen."

Utredningen har inte tillräckligt identifierat Rällas och Stora Rörs särarter som samhällen. Den bortser från den sommarbebyggelse som vid det förra sekelskiftet inte endast etablerades söder om Stora Rörs hamn, utan i minst lika stor utsträckning längs övre landborgskanten. Förslaget riskerar skada den attraktionskraft hos samhället som förslaget självt återoppar.

### **b) Trafiklösningarna**

Korsningen Stora Rörsvägen - Väg 136 upplevs som mycket farlig vilket medför att många boende i Stora Rör väljer den södra ut- och infarten via Isgårde. Önskad handel i Rälla uteblir därmed till förmån för Glömminge och Färjestaden, i det senare fallet då med större utbud.

För att förbättra Stora Rörs tillgång till service och Rällas möjligheter till rekreation måste en välfungerande gång- och cykelväg mellan orterna anläggas. Det har tidigare föreslagits att en sådan bör gå från Rönnerumsvägen vid kraftledningsgatan till idrottshallen och skolan. Mellan kraftledningen och vägen föreslås nybebyggelse i översiktsplanen. Om det ska byggas på västra sidan av vägen bör det framförallt ske i norra delen av område 14 A i anslutning till permanentbostäderna (hyresrättssparhus) i Stugbyn. Stugbyutfarten, som inte bör stängas av, anknyter då till gång- och cykelvägen och till radhusbostadsrätterna vid Rönnerumsvägen och till det område som i översiktsplanen från 2002 föreslås som verksamhetsområde och som ansluter till kaféet Ida-Beata och är utmärkt för turistverksamhet. Det finns möjlighet att göra en förskjutet vägkorsning med övergångsställe.

Knutpunkter för kollektivtrafiken och cykelbanor är, vid sidan av nödvändiga större åtgärder, det som har högst prioritet i förslaget till trafikplan från Regionförbundet i Kalmar Län. En knutpunkt planeras vid Algutsrum, vilket innebär att en större infartsparkering planeras där och att hållplatsen kommer att trafikeras av snabbussar från Borgholm. Snabbussarna kommer inte att stanna både i Rälla och Stora Rör. Om det överhuvudtaget ska gå att få en knutpunkt mellan Borgholm och Algutsrum bör den ligga i Rälla, där också bussarna från Stockholm och Göteborg stannar. Matarbussar eller anropstrafik bör försörja Stora Rör och framför allt gå ner till hamnen om den ska kunna utvecklas för turiständamål och bli attraktiv för gästande båtar.

### **c) Vattenskyddsfrågan**

Rällafältet, vilket sträcker sig från Rälla Gård i norr förbi grustaget in i Mörbylånnga Kommun i söder, är en stor isälvsavlagring och en helt unik naturmiljö för Öland, endast jämförbar med det liknande området i Böda, vilket är naturreservat. Sveriges Geologiska Undersökning (SGU)

har i sitt yttrande (2009-06-25) konstaterat att denna isälvsavlagring har stort skyddsvärde och att en förtätning av bebyggelse i området allvarligt skulle påverka grundvattentillgången och ha negativ inverkan på framtida möjligheter till utbyggnad av vattentäkt inom området. Det kan även vara negativt för sumpskogen i väster, som får sitt vatten från Rällafältet.

Liksom SGU efterlyser vi djupare analys av vilka uttag som är möjliga och vilka platser i planområdet, både på östra och västra sidan om väg 136, som är lämpliga för framtida vattenförsörjning, innan någon fördjupad översiktsplan fastställs.

#### **d) Strandskyddet**

Ingen bebyggelse bör normalt planeras inom gällande strandskydd på 300 meter. Den skärpning av bestämmelserna för strandskyddet som trätt i kraft under 2009 kan komma att omöjliggöra den föreslagna utbyggnaden på strandskyddade sträckor.

#### **e) Naturvärdena**

Öland är av riksintresse på grund av sin natur och kultur. Den föreslagna storskaliga utbyggnaden skadar de natur- och kulturvärden som är grunden för orternas utveckling och attraktionskraft.

Det saknas analys av vilket servicebehov som kan växa fram genom att fritidshusen används året runt och även för distansarbete. Man bör satsa på att få hit fastighetsägarna under längre tid av året. Halvårsboende bör bli vanligare och köpstarka nyblivna pensionärer inom 40-talist-generationen kan lockas att bosätta sig permanent i sina fritidshus. Under de närmaste 20 åren kan de lämna ett stort bidrag till den ekonomiska utvecklingen inom Rälla/ Stora Rörsområdet. Detta förutsätter en orörd natur och väl utvecklad service inkluderande väl fungerande mobiltäckning.

Rälla kan bli attraktivare för permanentboende genom god kollektivtrafik, bra gång- och cykelvägar, undergång till Rällaskogen och till en bättre egen badstrand rakt nedanför affären. Strövstigar bör ansluta till naturområdet i Vipetorp/Mossberga. Närheten till Mittlandsskogen bör utnyttjas. Närheten till Ekerum med golf och planerade nya aktiviteter inom gångavstånd bör göra att det blir mycket attraktivt att bo i Rälla.

Natur- och kulturvärdena inom området är inte tillräckligt utredda, framför allt inte inom område 14. Den planerade bebyggelsen är förmodligen inte genomförbar enligt gällande lagstiftning och strider mot gällande måldokument för natur- och kulturvård.

#### **Kommentarer angående de olika områdena**

##### **Område 2 och 3**

Mellan områdena 2 och 3 och Rälla Strandväg bör skog bevaras. Ingen infart till områdena bör ske från dagens Rälla strandväg, som bör få behålla sin karaktär av skogsväg för gång och cykel och leda till natur och badplats. Del av område 2 faller inom strandskyddet.

##### **Område 4, 5, 6, 7, och 8**

Stora Rörsborna ser positivt på all utveckling av Rälla samhälle som sker efter behov och önskemål hos de boende i Rälla.

### Område 9

Område 9 bör inte bebyggas så långt åt väster som anges i planen. De enstaka hus som nu syns i kanten av Rällaskogen t.ex. nära minneslunden stör inte skogskänslan. Om hela bebyggelsen förskjuts till samma linje störs skogskänslan i en stor del av skogen.

### Område 10

Området omfattas av strandskyddet och biotopskydd för sumpskog.

### Område 11

Området består av en naturskön strand som är ett populärt strövområde, och omfattas av strandskyddet. Den föreslagna bebyggelsen skulle skära av det rörliga friluftslivet från stora delar av detta och kräva nya väglösningar med påföljande trafikproblem. De omfattande grundläggningsarbeten som krävs vid bebyggelse på vattensjuk mark riskerar att störa vattenflödet som är en förutsättning både för växt- och djurliv i sumpskogen.

### Område 12

Trafikförsörjningen är planerad söderifrån via Stora Rör. Det innebär att en omfattande trafik skulle ledas på en smal, krokig väg mellan skyddade stenmurar eller dras om för att gå genom sumpskogen österut mot Stora Rørsbacken. Ingen av dessa lösningar verkar vara förenlig med en miljöpolitik som ska skydda Öland. Om man väljer att låta området trafikeras norrifrån skulle det innebära ytterligare miljöhot mot Rällaskogen.

Området omfattas av strandskyddet. Stränderna bör göras mer tillgängliga där det finns naturliga badplatser, särskilt nedanför de stigar som går ned från bebyggelsen i Rälla Tall.

### Område 13

Område 13 omfattas av strandskyddet och är jordbruksmark som brukas. Ängarna betas och bör bevaras i framtiden både på grund av natur- och kulturvärden. Stora Rørsborna ser mycket positivt på att det finns en aktiv lantbrukare i området som med sin djurhållning borgar för att de värdefulla strandängarna förblir öppna.

### Område 14

Området är en del av Rällaskogen med samma naturtyp med landborgsbrant och sanddyner. Det har stora kvaliteter som strövområde och genomkorsas av vägar, stigar och stenmurar som inte ens noterats i miljöbeskrivningen. Norra delen av Rällaskogen kommer på grund av den planerade expansionen inom Ekerum och Rälla tätort att utsättas för ett stort tryck och tallskogen där kommer att bli mera som en parkanläggning. Därför behövs den mer orörda skogen i område 14 med sitt rika djur och fågelliv. Den bör behållas som ett sammanhängande strövområde för att skogskänslan ska bevaras.

Område 14 ligger på grundvattentäkten Rällafältet och ska därmed skyddas enligt EU:s ramdirektiv och de föreskrifter som ska fastställas av vattenmyndigheten och kommunen senast 2010. Skyddet ska säkra såväl framtida dricksvattentillgångar som omgivande ekosystem som är beroende av avrinningen från området. Källor, sumpskog och strandängar får inte utsättas för negativ påverkan. Sådana finns inom avrinningsområdet.

En mer begränsad och noggrant planerad utbyggnad bör kunna tillåtas inom område 14 på strötomter i anslutning till befintliga vägar om vattenskyddsreglerna medger detta.

Underlaget för förslaget på område 14 D är felaktigt. Det anges att området ligger vid Rälla Tallvägen och att den är bevuxen med gles tallskog. Vägen heter Vincents väg och tomten är huvudsakligen bevuxen med tät lövskog.

### **Verksamhetsområdet**

Denna värdefulla skogsmark är en fortsättning av Rällaskogen och bör skyddas mot bebyggelse och ny genomfartsväg. Området är en del av Rällafältet och har stor betydelse för grundvattenförsörjningen. Planerad pendelparkering och busshållplats riskerar försvaga infrastrukturen i Rälla.

### **Slutlig sammanfattning**

Sammantaget kan Intresseförening konstatera att de boende i Stora Rör anser att förslaget till fördjupning av översiktsplan med nuvarande inriktning måste grundligt omarbetas.

Man vill lyfta fram behovet av en snabb lösning av trafiksituationen i området och att denna ska göras oberoende av fördjupningsförslaget.

Intresseföreningen efterlyser även en reviderad översiktsplan som bättre tar hänsyn till områdets särart och därmed möjliggör en ekonomiskt, miljömässigt och kulturellt hållbar utveckling för våra samhällen.