

Stora Rörs intresseförening

2024-08-12

adress

**Borgholms kommun planeringsenheten**

(Epost [oversiktsplan@borgholm.se](mailto:oversiktsplan@borgholm.se))

### Synpunkter på Borgholms kommuns förslag till översiktsplan 2040

**Det är med beklagande Stora Rörs Intresseförening konstaterar att den föreslagna översiktsplanen inte kommer att fungera som en vägledning för framtida detaljplanering. Det gäller särskilt för fokusområdet Rälla - Stora Rör, där underlaget har stora brister.**

I översiktsplanen inledning och i kapitlet planeringsförutsättningar, sid 94, finns beskrivning av olika miljömål och lagar som kommunen är skyldig att följa när beslut fattas om användningen av mark och vatten. Men det har inte gjorts tillräckliga prövningar av hur de föreslagna bebyggelseområdena stämmer överens med miljökraven, vilket bl.a. framgår av Länsstyrelsens samrådsyttrande. Det innebär att allt måste prövas i detaljplanearbetet och att översiktsplanen i praktiken saknar värde som planeringsinstrument. Det är också svårt att utläsa några vägledande prioriteringar i materialet.

**Borgholms kommuns målbild 2040** bygger på fyra allmänt hållna utvecklingsteman: "Attraktiv livsmiljö", "Goda kommunikationer", "Levande landsbygd" och "Värna vattnet". I dessa betonas småskalighet, utveckling av småorter och landsbygd, rik natur- och kulturmiljö, hållbarhet m.m. Såväl tätorter som landsbygdsområden ska växa och utvecklas. Målet är att få fler invånare och ett starkt näringsliv. Det omsätts till tre lika allmänt hållna utvecklingsstrategier för "Bebyggelse", "Natur och friluftsliv" och "Kommunikationer".

**Bebyggelse** kan ske i hela kommunen, utan tydliga prioriteringar.

- I centralorten Borgholm-Köpingsvik genom varierad bebyggelse i en relativ tät struktur i stadsmiljö.
- I serviceorterna Rälla och Löttorp genom mer småskaliga bostadsområden och ett varierat utbud av arbetsplatser.
- I ett antal uppräknade småorter på landsbygden, där olika lokala funktioner och lokal service ska stärkas och främjas och bostäder byggas med stor hänsyn till landskapets värden och jordbrukets behov.
- Längs väg 136 och lokala vägar kan attraktiva bebyggelsestråk för nya bostadsmiljöer skapas.
- Även på övriga landsbygden finns behov av bostadsutveckling i samband med jordbruk och näringsverksamhet.

I planen pekas det ut ett stort antal mer eller mindre lämpliga platser för bebyggelse- och verksamhetsområden med spridning över hela kommunen. Det görs utan att det redovisas några siffror om förväntad befolkningsutveckling i Borgholms kommun eller näraliggande kommuner. Enligt alla rimliga uppskattningar kommer invånarantalet i kommunen att minska. Även Kalmar och Mörbylånga som ökat sina invånarantal under senare år kan förväntas minska.

Det finns ingen demografisk analys, t.ex. om vad antalet äldre innebär för bostadsutmaningar eller konsekvenser av att unga inte kan köpa bostäder som byggs för en köpstark grupp delårsboende.

Det finns ingen redovisning av hur mycket bostäder som byggts sedan den gällande översiktsplanen antogs 2002. Det framgår inte vad som håller på att byggas eller var det finns färdiga detaljplaner eller pågående detaljplanearbete. På kartorna över det som kallas fokusområden betecknas vissa områden som utvecklade, andra som ändrade. Detta bygger dock inte på verkliga förhållanden utan grundas på jämförelser mellan den gamla översiktsplanen och den nu föreslagna, jämförelser som idag är helt irrelevanta.

Det finns inget om koppling till översiktsplanerna i Mörbylånga och Kalmar eller till byggnationen och utvecklingen i regionen.

Det görs ingen analys av skillnaderna mellan byggnation för permanentboende, för delårsboende och för tillfälliga besökare. Och det sägs inget om faktiska behov och problem i samband med utvecklingen av besöksnäringarna.

Besöksmål nämns under "Bebyggelse" som viktiga att stödja för kommunens attraktivitet, men hur kopplingen är till utökad bebyggelse förklaras inte. Långe Erik, Bödabukten, Byrum, Borgholms Slottsruin, Sollidens slott, Ekerum Resort och Himmelsberga nämns särskilt, men det saknas analys av deras helt olika publik och förutsättningar och hur det påverkar eventuell bebyggelse.

Det saknas också en översikt och genomgång av kommunens badplatser, där åtminstone EU-badplatserna bör vara viktiga besöksmål som kräver utvecklingsinsatser.

### **Natur-och friluftsliv**

Utvecklingsstrategins intention är att bevara kommunens unika naturmiljöer samt att knyta ihop dem med varandra och med bebyggelsestrukturen. Länsstyrelsen påpekar i sitt samrådsyttrande att det är svårt att förstå vad som menas med att knyta ihop naturområden och bebyggelsestruktur. Det är mycket som inte är skyddat som naturreservat. Frågan är befogad. Ska bebyggelsen spridas ut i naturområden som saknar skydd eller ska idag oexploaterade naturområden behållas oexploaterade? Det är två olika strategier. Det borde vara ett viktigt mål för kommunen att se till att naturområden inte fragmentiseras. Gröna samband och spridningskorridorer är en nödlösning för att få behålla biologisk mångfald. Kommunen verkar istället se det som något eftersträvanvärt.

De besöksmål som utpekats som lockande för naturintresserade är Trollskogen, Neptuni åkrar, Ekopark Böda, Byrums raukar, sjömarkerna längs östra kusten och Stenkusten norr om Djupvik. De ses som tyngdpunkten i naturturismen och ska stärkas och tillgängliggöras. Inget om Halltorps hage, Skede mosse, Ismanstorps borg eller Mittlandskogen och alla de naturreservat som finns inom Borgholms kommun och ingen tanke på att det finns en mängd besöksmål att utveckla.

### **Kommunikationer**

Väg 136 och Ölandsbron är grunden för Borgholms kontakt med omvärlden. Länsstyrelsen anser i sitt samrådsyttrande att kommunen bör utveckla ett resonemang om hur riksintresset väg 136 Brofästet - Borgholm tillgodoses och om samarbetet mellan kommunerna. Om detta står det ingenting i planen. Det står bara att det är avgörande för kommunen att tillgängligheten på väg 136 är god.

Inget står om utvecklingen av cykelleder. Inget står om utveckling av elflyg, eller laddinfrastruktur.

Tillgängligheten till kollektivtrafiken ska vara god. Kopplingen till Kalmar anges som viktig. Lokaltrafiken ska komma hela kommunen till del genom bytespunkter i Rälla, Borgholm, Köpingsvik, Södvik/Sandvik och Löttorp. Men det står inget om kollektivtrafiken till Mörbylånga kommun och Färjestaden. Och något mål för hur kollektivresandet ska kunna utvecklas på Öland för pendlare och

till besöksmål finns inte. Kommunikationerna förutsätts även i fortsättningen, ske med biltransporter längs vägstråken till bytespunkterna.

Hamnarnas roll framställs som i det närmaste försumbara. Bara Borgholm och Byxelkrok bedöms ha visst strategiskt intresse. Annars är de bara viktiga för fritidsbåtar. Men när det under avsnittet Näringslivsutveckling på sid 37 redogörs för yrkesfisket framkommer att två hamnar Byxelkrok och Kårehamn är utpekade som riksintressen och att flertalet hamnar har betydelse för det kustnära fisket och att det är viktigt att bevara hamnarnas funktion. Kommunen borde göra en framtidsanalys när det gäller möjlighet att utveckla hamnarna för båttransporter.

### **Fokusområdet Rälla -Stora Rör**

Tyngdpunkten i översiktsplanen utgörs av redovisningen av ett antal fokusområden från norr till söder. Intresseföreningen begränsar sitt yttrande till att gälla området Rälla- Stora Rör.

Förslaget bygger i denna del på den fördjupade översiktsplan över området Rälla- Ekerum-Stora Rör som efter flera års utredningar, samråd och granskning antogs 2011. Vad gäller området Rälla-Stora Rör har de utpekade områdena i den fördjupade översiktsplanen flyttats över till förslaget om ny översiktsplan utan att det gjorts några nya analyser. Underlagen för planförslagen är närmare tjugo år gamla och mycket har hänt sedan dess både vad gäller utveckling och miljö- och klimatanpassning, bl. a. har naturreservatet Rälla-Ekerum tillkommit.

Förvånande nog ingår inte längre området Ekerum i fokusområdet, trots att det skett en stor utveckling av bostäder inom Ekerum Resorts område och att färdiga detaljplaner finns för mer bebyggelse. Bostäder har tillkommit både för fastboende, delårsboende och för tillfällig uthyrning inom bekvämt gångavstånd till Rälla centrum. Ekerum Resort pekas av kommunen ut som ett av de stora besöksmålen och det är anmärkningsvärt att bebyggelseutvecklingen inom området inte ens nämns i förslaget till översiktsplan.

Vida museum, Halltorps gästgiveri och Halltorps Hage är andra viktiga besöksmål i nära anslutning till Rälla. Där har bostadsutveckling med inriktning på fritids och uthyrningsboende lett till problem, vilket borde belysas i översiktsplanen. Området Halltorpsbyn som ligger norr om Rälla på ungefär samma avstånd som söderut belägna Stora Rör och dessutom på rätt sida av väg 136 bör ingå fokusområdet, eftersom det bör vara lätt att knyta ihop området med Rälla centrum.

Området Stora Rör - Rälla behandlas i planen som ett enda område trots att det är 3,5 km avstånd mellan orterna och väg 136 ligger som en barriär emellan. Orten Stora Rör borde enligt översiktsplanens definitioner behandlas som en småort på landsbygden där olika lokala funktioner och lokal service ska stärkas och främjas och bostäder byggas med stor hänsyn till landskapets värden. I stället föreslås en kraftig utbyggnad som skulle göra Stora Rör betydligt större än Rälla och helt förändra ortens karaktär. Enda skälet till detta är att Stora Rör ligger i anslutning till kommungränsen och att nya bostäder ska locka pendlare att bosätta sig i Borgholms kommun i stället för i Mörbylånga kommun.

Det är inte ett bra skäl för att helt bryta mot de principer som man i övrigt säger sig stå för i översiktsplanens utvecklingsstrategi för miljö, hållbarhet och bevarande av levande kultur.

Utbyggnaden bör ske i serviceorten Rälla som har alla möjligheter att vara en attraktiv ort för inflyttare, med affär, barnomsorg, skola, bibliotek, idrottsplats, närheten till besöksmålet Ekerum och naturreservaten i Halltorp, Rälla-Ekerum och Mittlandsskogen. För en pendlare är skillnaden mellan att bo i Stora Rör i stället för i Rälla två minuters körtid. Men skolvägen kommer att kännas lång för ett barn som ska ta sig mellan Stora Rör och Rälla.

Stora Rör uppräknas inte bland småorterna och finns inte markerad som småort på kartan som illustrerar bebyggelsestrategi på sid. 22. Men så här beskrivs Stora Rör på sid. 88 i översiktsplanen: *”Stora Rör är en mindre ort med en stor andel fritidshus, precis vid kommungränsen till Mörbylånga. Det är ett mycket attraktivt område med en del äldre bebyggelse som hamnmagasin och äldre sommarvillor. Orten har en lång historia och idag används hamnen främst för fritidsbåtar och hobbyfiske”*.

Beskrivningen stämmer. Stora Rör är huvudsakligen en sommarort belägen i både Borgholms och Mörbylånga kommuner. Postadresserna är Färjestaden, även för bostäderna i Borgholms kommun och förbindelsen med service i Färjestaden är viktig. För Stora Rörborna är samarbetet mellan kommunerna och hänsynstagandet till vad som händer med bebyggelse och miljövård i Mörbylånga kommun vitalt. Men i översiktsplanen nämns inget om detta.

Stora Rørs hamn hade innan bron byggdes färjetrafik till Revsudden och hamnområdet var välutvecklat med många verksamheter. Under det senaste årtiondet har hamnen blivit levande igen med samlingslokal i Hamnmagasinet, sommarrestauranger, bageri, ställplatser för husbilar, och besöksmöjligheter för fritidsbåtar.

Det populära badet på Borgholmssidan, med bl.a. simskola, bidrar till att biltrafiken blivit ohållbar. Antalet besökare uppgår till mer än 200 om dagen, vilket medför att kommunen måste följa regler för EU-badplatser.

Stora Rör kan utvecklas ytterligare när det gäller besöksmål och aktiviteter, men då krävs det fokus på att lösa miljö och trafikproblem. Tyvärr har kollektivtrafiken upphört. Bara busshållplatserna är kvar. I översiktsplanen berörs detta inte alls. All fokus är på att bygga nya bostäder och verksamhetsområden för pendling.

Stora Rör har en kulturell historia, som kan följas genom de olika lager av bebyggelse som kommit till i samband med förändring av kommunikationerna. Postrodd, färjereglementen, ångbåtstrafik, järnväg och biltrafik har ändrat förutsättningarna för arbete och boende. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande påpekat att kommunen saknar underlag i form av kulturmiljöprogram. Det behövs tydlig vägledning för hur kulturmiljöerna ska utvecklas. I Stora Rör har kulturmiljöerna inte analyserats och riskerar att gå förlorade vid en massiv utbyggnad av nya radhus, villaområden, flerbostadshus och verksamheter.

Kommunen har satt upp hamnen i Stora Rör som en plats med högt kulturvärde som ska skyddas, men har inte på något sätt förklarat vad som är skyddsvärt och hur det ska gå till. Hamnen är den plats som hittills ändrats mest genom historien och den måste naturligtvis fortsätta att utvecklas. Men förutsättningarna för hamnen blir helt olika om de fastboende ökas med många hundra eller om Stora Rör fortsätter att i huvudsak vara en sommarort med tillskott av fritidsbebyggelse.

Stora Rör gränsar till naturreservat både i norr och söder och har stora möjligheter att bli ett nav för naturturism och friluftsliv längs kusten. Rällaskogen är ett tallskogsområde med höga natur-, kultur- och friluftsvärden på en unik isälvsavlagring med höga rasbranter och sandkullar mellan Ekerum och grustaget Rosti vid kommungränsen. Genom bildandet av reservatet Rälla -Ekerum 2020 har den norra delen, cirka hälften av skogen, fått skydd. Hela den södra delen av skogen är i översiktsplanen utlagd för bebyggelse och verksamhetsområden, trots att den har samma natur-, kultur- och friluftsvärden som i reservatet. Det borde vara viktigt att bevara hittills oexploaterad skog med stora naturvärden.

Detaljplanearbetet för nya bostadsområden på kommunens mark, Stora Rör 2:1, f.d. Rälla Tall, i södra delen av Rällaskogen har mött svårigheter på grund av dåliga utredningar. Kommunen som från början hävdade att området saknar naturvärden har tvingats ändra sina bedömningar. Detaljplaneområdet har minskats. Men ändå ligger områden som tagits bort ur detaljplanen kvar som bebyggelseområden i översiktsplanen (område SB 42). Det finns inga nya naturvärdesanalyser. Man hänvisar till att utredningar i detaljplaneskedet får visa hur stor exploatering som är möjlig. Gränserna på kartan för bebyggelsen i SB 42 stämmer inte med utformningen av detaljplanen för Stora Rör 2:1. Det tyder på att man inte brytt sig om att uppdatera materialet.

Det föreslås att ett verksamhetsområde för vård, skola, handel och kontor ska ligga intill kommungränsen (område MB17) söder om Stora Rörsvägen och på båda sidor av väg 136. Länsstyrelsen påpekar i sitt samrådsyttrande att det kommer att gå en ny väg genom området på västra sidan och detta borde framgå av karta och beskrivning. Det finns en färdig, men inte slutligt antagen vägplan, med ny utfart för Stora Rörsvägen. I granskningsförslaget är kartan densamma som vid samrådet och det som sägs om utfarten är obegripligt.

Det kommer att bildas en marktriangel mellan den nya utfarten och den nuvarande Stora Rörsvägen. Fastigheten som ägs av kommunen borde vara lämplig och räcka till för att bilda ett verksamhetsområde, med plats för flerfamiljshus och kanske med en välkomnande entre' till Borgholms kommun med presentation av kommunens sevärdheter och natur närmast väg 136.

En utbyggnad av den storlek som planeras i Stora Rör, med verksamhetsområdet på båda sidor av väg 136 och många hundra bostäder riskerar att minska underlaget för utveckling i serviceorten Rälla, som i översiktsplanen pekas ut som navet i den södra kommundelen. Kommunen vill, sid 88, att Rälla utvecklas vidare som serviceort för hela det närliggande området. Då bör det inte byggas en ny förstad till Kålmars i Stora Rör.

Stora Rör bör behandlas som den småort den är och utvecklas som den hittills gjort med småskalig utbyggnad av bostäder när behov uppstår. Det finns möjlighet både till förtätning och nya mindre bostadsområden i anslutning till befintlig bebyggelse. Då blir det trovärdigt att som på sid. 88 säga *"Det finns potential att utveckla de två orterna utifrån deras olikheter och samtidigt behålla deras karaktär."*



Anita Rothschild

Ordförande Stora Rörs Intresseförening