



Tillhörande detaljplan för fastigheten  
**KÄGGLA 1:13**

Antagandehandling  
**Granskningsutlåtande**

**Utlåtande**

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 2018-10-01 - 2018-10-31.

Planen var utställd för granskning i receptionen på Strömsvik, Storgatan 37 i Valdemarsvik. Granskningshandlingarna visades även på kommunens officiella hemsida.

Under granskningstiden kom 8 skriftliga yttranden in, varav 4 med erinringar.

**Yttranden utan erinringar**

Trafikverket	2018-10-25
Länsstyrelsen Östergötland	2018-10-26
Lantmäteriet	2018-10-31
Miljökontoret Valdemarsviks kommun	2018-11-05

**Yttranden med erinringar**

E.ON Energidistribution AB	2018-10-22
Privatperson 1 och 2	2018-10-26
Tryserums Bygg AB	2018-10-30
Privatperson 3 och 4	2018-10-31

**STÄLLNINGSTAGANDE**

Följande ändringar har gjorts av planförslaget utifrån inkomna synpunkter:

- Ett exploateringsavtal har tecknats för att säkerställa att vatten- och avloppsledningarna kan upprättas till planområdet, samt hur gator ska anslutas till befintlig vägsamfällighet.
- Planbeskrivningen förtydligas angående huvudmannaskap för allmän platsmark inom planområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras angående sprängningars påverkan på kringliggande fastigheter.
- Den nordligaste fastigheten utgår i förslaget och ersätts med naturmark.

**Sakägare vars synpunkter ej kunnat tillgodoses i en revidering av planen är:**

Privatperson 1 och 2  
Tryserums Bygg AB



## Inkomna yttranden

### E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har följande synpunkter.

I planbeskrivningens genomförande del tas E.ONs ledningar upp, att samråd bör fortgå under planprocessen och att det skall utrett innan planen antas. Även att kostnader skall vara reglerade, ett resonemang som E.ON delar fullt ut och gärna ser att det sker inom en snar framtid. Samråd kan fortfarande göras med projektör på tel XXX XX XXX XX.

#### **Kommentar:**

*Synpunkter noteras och intierare till detaljplan tar upp dialog med E.ON angående ledningar inom planområdet.*

### Privatperson 1 och 2

#### **Synpunkter avseende förslag till detaljplan Kägglå 1: 13 Valdemarsviks Kommun**

Vi är mycket bekymrade över att våra tidigare synpunkter inte tagits i beaktande.

Vatten och avloppsfrågan är fortfarande oklar, då dragningarna i förslaget går över mark som varken exploitören eller kommunen rör över, men ledningarna ska ägas av en samfällighet. Vi bedömer att man inte löst det på ett tillfredställande sätt.

Det är även oklart hur man tänkt att allt dagvatten ska tas omhand. Området består mestadels av berg, och i motsats till vad som står i förslaget är de bördigaste områdena högst begränsade. Man gör bedömningen i förslaget att utsläpp av dagvatten kommer att ha en obefintlig påverkan?!

Vi som har bott i området i över 25 år är tyvärr inte lika optimistiska och positiva som i förslaget.

Vi är väl insatta i det stora problemet med avrinningen av dagvattnet som finns idag. Trots ökad dränering och rensning av de befintliga dikena så drabbas vi av översvämningar på tomten och området. Det har ökat de senaste åren, troligen pga. avverkningen som skett

Med den stora tillkommande avverkningen av alla träd så kommer vattenmängden att öka avsevärt och inte bli minimalt, i motsats till vad man tror i förslaget. Vi ser redan idag en ökad mängd vatten över vår tomt. Det är mycket osäkert hur avrinningen kommer att fungera i verkligheten med stora hus byggda på berg.

Vi delar inte planförslagets uppfattning att de höga natur/kulturvärdena inte kommer att skadas om än i liten omfattning, utan helt tvärtom! Från en orörd skog och natur till ett stor villaområde kommer naturligtvis att skada naturen och begränsa det rörliga friluftslivet samt påverka turismen negativt.



I förslaget nämns att exploateringen måste "anpassas till de höga natur-och kulturvärdena för att inte riskera att påtagligt skada intresset". Hur gör man det? Och vem kommer att övervaka att detta sker?

Enligt vår uppfattning är det varken en tillfällighet eller otur att ett av de värdefulla träden redan är avverkat. Det står i förslaget att det är generellt viktigt att den ursprungliga naturen bevaras. Hur ska detta kunna bevaras när ett så stort ingrepp görs och de flesta tomter vill ha maximal utsikt som det står i förslaget? Vår uppfattning är att det är dubbla budskap och omöjligt att förena.

När alla maskiner gått fram och alla träd är fällda, så är naturen helt förstörd, utan någon som helst hänsyn. Vilket naturligtvis kommer att innebära en betydande påverkan på miljö, hälsa och natur. Vi undrar också vem som ska sköta de gemensamma ytorna och bäcken så att områdets mångfald ska säkerställas långsiktigt?

Vi anser att den prelimära naturvärdesinventeringen som har gjorts i februari inte är tillräcklig utan behöver göras om och anpassas till naturens och årstidens villkor. Vid den senaste lantmåteriförrättningen som gjordes 2012 står att man då inte behövde göra någon miljökonsekvensbeskrivning eftersom att markanvändningen inte skulle förändras. Med så stora förändringar som förslaget nu innebär anser vi att en sådan behöver göras.

Vi har stora farhågor att ingen hänsyn till biologisk mångfald kommer att tas, -inga träd, buskar etc. kommer att bevaras när exploateringen väl är igång.

Man skriver också i förslaget att allmän platsmark inte är viktig för allmänhetens tillträde till platsen?

Vem bedömer det? Och på vilka grunder?

Området används flitigt av allmänheten för rekreation och även Östgötaleden. Det kommer inte kännas naturligt att vistas/ströva fritt mitt i ett villaområde i framtiden. För oss som bor här och andra som idag använder området, är det självklart att det blir en stor inverkan på riksintresset för det rörliga friluftslivet och medför en stor begränsning, -när orörd skog och natur blir ett bostadsområde.

Det är bra att den olagliga vägen i backen tas bort. Den är dessutom anlagd utan hänsyn till befintliga fornminnen. Vilket gör att vi är mycket oroliga för att bristen på hänsyn kommer att fortsätta. Vi anser att det är direkt olämpligt att ha någon form att utfart i den farliga backen. Den inritade G/C vägen möjliggör att ännu fler oskyddade trafikanter kommer att vistas vägen. Det är en stor trafikfara.

Det är en märklig bedömning att trafiken kommer att öka marginellt. Det påstås i förslaget att vägen har mycket liten trafik.

Det pågår en omfattande försäljning av spräng kross från bergtäkten i Kägglå. Vi har idag många tunga transporter med långtradare som fraktar kross från bergtäkten, ibland flera gånger i veckan. Registrerade eller inte? så ser vi dem eftersom vi både arbetar



och bor i området och de är inte ytterst få som man påstår. Det kan alla omkringboende intyga.

Med de transporterna tillsammans med ett villasamhälle på 20 tomter, som även innefattar flerbostadshus och avsaknad av kollektivtrafik kan den ökande trafiken knappast bedömas som marginell.

Vi kan inte se att den stora exploateringen är av ett angeläget allmänt intresse som skulle vara särskilt skäl att upphäva ev. strandskydd utan är endast i exploatörens intresse.

Tomterna är förhållandevis små i jämfört med omkringliggande bebyggelse till skillnad om vad som påstås i förslaget. Ligger dessutom ganska tätt för att få plats med så många som möjligt. Vi tycker att det är en aggressiv exploatering med för många tomter. Enligt kommunens översiktsplan ska bebyggelsen anpassas till omgivande natur och boendemiljö. Med stora hus byggda på höga berg och en nock på 8,5 meter kan inte anses smälta in i miljön och omgivningen utan kommer att bli mycket dominerande i förhållande till naturen. Fastighetsindelningen är en rekommendation. Vad betyder det i praktiken?

Exploateringen kommer att väsentligt förändra livsvillkoren för djur/natur och växtlivet, inte minst för oss omkringboende negativt, med stort och oacceptabelt intrång på vår integritet och vårt privatliv.

Det står att en riskanalys ska göras inför all sprängning som måste ske. Vad innebär den i praktiken? För att byggnation ska kunna ske måste man spränga på de flesta tomterna och vi som bor närmast är otroligt oroliga för den omfattande sprängning som är tvunget att utföras.

Vi har redan idag skador på vårt hus pga. all den sprängning som utförts tidigare på Käggla, som ligger lite längre bort.

Vi tycker att vi har fått nog av olägenheter i form att buller, skakningar och stora störningar som pågått i flera år, både med muddringen och stora sprängningar. Kommunen har en skyldighet att ta hänsyn och avgränsa störningar och olägenheter även till oss som redan bor och bedriver verksamhet här.

Vi är också oroliga för vad som händer i marken, med de intilliggande deponiområdena när man börjar att spränga i stor omfattning och troligtvis under en längre tid??

Vi vill att området backas åt söder så sprängningarna inte behöver bli så omfattande och dagvattnet kan tas om hand på ett bättre sätt samt att vi får mindre intrång på vår boendemiljö och integritet.

Vi vill att antal tomter minskas ytterligare. Samt får prickad mark på de tomter som är närmast oss, så att altaner och komplementbyggnader inte får byggas så nära tomtgräns för att vi som bor intill ska kunna vistas på vår tomt utan att känna intrång och ett stort obehag. Som naturen och bergen ser ut har vi ingen möjlighet att avskärma oss. Det kommer att inkräkta oacceptabelt på vår boendesituation och vårt privatliv som



planförslaget är utformat idag. Vi befarar att det kommer att påverka värdet på vår fastighet negativt.

Vi vill att planförslaget görs om och tar med våra synpunkter i stort beaktande vid ändring.

**Kommentar:**

Vatten- och avloppsledningar dras under väg nr 15715 och över fastighet Valdemarsvik 5:49 för att anslutas till det kommunala Vatten- och avloppsnetet på kommunens fastighet Valdemarsvik 5:1. Detta är fastställt genom servitutsavtal med dels vägsamfällighet för väg nr 15715, samt ägare till fastighet 5:49.

En bedömning av dagvattens påverkan på planområdet och hur detta ska hanteras har gjorts av Anna Strid, konsult på Tyrens AB. Anna Strids bedömning är att dagvattenfrågan går att lösa och har gjort följande utlåtande:

*”Terrängen består av, som tidigare beskrivits, en del berg men även bördigare partier. Genomsläppligheten bedöms som medelgod (bortsett från delar med berg). Dagvattnet kommer till största delen att tas omhand lokalt (LOD) genom infiltration och avdunstning. Samtliga fastigheter har en anvisad plats där dagvatten som inte tas om hand på tomten ska ledas av och i huvudsak sker avrinning ut i befintliga diken utmed väg eller åker samt några även till befintliga skogsdiken. Dikena som finns är grunda och har svaga lutningar samt riklig växtlighet vilket i sin tur gör att det kommer vara minimalt med vatten som leds vidare från området. Några fastigheter kommer släppa ut dagvattnet i stenkistor i slutning ned mot bäcken och även där kommer det spridas i naturen innan det når vattendraget och några fastigheter kommer leda av vattnet mot en damm som byggs för fördröjning. I de fall det finns trummor och dagvattenbrunnar för befintliga diken kommer de säkerställas och dimensioneras upp så det inte föreligger någon risk för översvämning vid kraftig nederbörd. Där det inte kan ske, kommer dagvattnet att ledas bort. En vattendelare fördelar avrinningen så att merparten av vattnet rinner mot Valdemarsviken.*

*Andelen icke genomsläppliga ytor i området kommer att vara relativt begränsade, genom att gatorna blir grusade och genomsläpplig markbeläggning inom tomterna rekommenderas. Tomterna är mycket rymliga i förhållande till byggrätten, där hårdgjord yta, det vill säga byggnader och markbeläggning uppskattningsvis utgör max 20 % av fastighetsarean, ofta betydligt mindre andel.*

*Vattnet kommer även att ledas bort i öppna diken längs gatorna till naturliga lågpunkter som finns i området. Där nya tomter planeras som ligger ovanför befintlig och tillkommande bebyggelse, krävs avskärande diken så att dagvattnet inte kommer att påverka de nedanförliggande tomterna. För den del av planområdet som lutar åt norr kan dagvattnet ledas vidare via diken/ledning i Sjögärdet (gatan norr om planområdet) och ut i Valdemarsviken. Den bäck som finns i planområdets östra del kommer att ha en viktig funktion i dagvattenhanteringen. Genomföringar i dimensioneras så att avledning kan ske utan risk för översvämning.*

*Plats reserveras för dagvattendamm i planområdets västra del med en illustration på plankartan om behov av fördröjning uppstår i detta läge. I planområdets östra del finns sämre förutsättningar för fördröjning av dagvatten utanför tomtmarken, marken är dock mer genomsläpplig i denna del, vilket gynnar lokalt omhändertagande.”*



*En naturvärdesinventering har gjorts av Calluna 2017-02-08 och denna finner kommunen vara tillförlitlig för att kunna bedöma höga naturvärden i området. Planområdet har anpassats för att spara de områden med höga naturvärden centralt, samt i östra området inom planområdet. En gemensamhetsanläggning skapas för skötsel och ansvar för naturområden inom planområdet. Detta görs i samband med lantmäteriförrättningar efter planen vunnit laga kraft.*

*Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande kring huvudmannaskap för allmän platsmark. Kommunen anser att de natursläpp som lämnas som natur i planen innebär att det rörliga friluftslivet inte påverkas i större utsträckning.*

*Genom att upprätta en cykelfålla vid korsningen mellan gång- och cykelväg och Sjögärdet, anser kommunen att korsningen är trafiksäker. Dessutom är stigningen på cykelbanan upp mot korsningen av den storleken att cyklister kommer ha låg fart, alternativt går upp.*

*Gemensamhetsanläggningen Valdemarsviks GA:2 (vägsamfälligheten) kommer omprövas efter planen vunnit laga kraft och den ökade trafiken kommer tas i beaktande vid omprövningen. En ökning av biltrafik på grund av 20 villatomter anser inte kommunen påverkar boende i området avsevärt.*

*Kommunen anser inte att det dike som går igenom området är av väsentligt allmänintresse och därför kan strandskyddet upphävas för en. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning då de inte har några synpunkter på planförslaget.*

*Att fastighetsindelningen är en rekommendation innebär att fastighetsindelningen inte behöver se ut exakt som på plankartan vid en lantmäteriförrättning. Men storleken på fastigheten får inte vara under 2000 m<sup>2</sup> för de områden som har beteckning d<sub>2</sub> och inte under 2500 för de områden med beteckning d<sub>1</sub>.*

*Planbeskrivningen kompletteras angående riskanalys kring sprängning i samband med projektering.*

*Den nordligaste fastigheten utgår ur planförslaget och ersätts med naturmark. Minsta avstånd till tomtgräns/fastighetsgräns är 4.5 meter för huvudbyggnad och 2 meter för komplementbyggnad.*

## **Tryserums Bygg AB**

Det är med stor oro och besvikelse som vi tagit del av i förslaget till detaljplanen, då vi ser att man inte tagit någon hänsyn till våra tidigare synpunkter skrivelse dat. 2017-08-22. Det gäller fortfarande (bifogas)

Det är självklart så att, 20 tomter med höga flerbostadshus kommer att medföra en betydande negativ påverkan på naturen, skogen och miljön.

Trafiken kommer att öka markant med så många boenden och vägarna i området är inte anpassande för det. Det är förvånande att man inte gör den bedömningen i förslaget.



Vatten och avloppsfrågan anser vi fortfarande är oklart hur man tänkt att det ska fungera- att en samfällighet ska äga dragningar över annans mark?

Vi anser också att tänkt lösning ang. omhändertagandet av dagvatten är undermålig. Vi tror inte att lösningarna i förslaget är tillräckliga, med tanke på de stora problem som finns redan idag, och att stora delar av området består av berg.

Vi djupt oroade för de omfattande sprängningarna som måste ske med tanke på hur området ser ut.

Vårt vårdboende som hyrs av Vardaga Opalen vård AB kommer att utsättas för ytterligare oacceptabla störningar, buller och vibrationer. De boende kommer att få sin boendemiljö och möjlighet till rekreation kraftigt begränsad och försämrad. Vi befärar att de inte vill vara kvar om förutsättningarna i planförslaget inte förändras. De har varit hårt prövade i flera år i samband med muddring och stora sprängningar.

Vi vill att området flyttas mer söderut och att antal tomter minskas samt att man reglerar tomterna med prickad mark för att minimera intrång, störningar, buller, skakningar samt minskad trafik.

I övrigt gäller våra tidigare synpunkter enligt bilaga

**Kommentar:**

*Se föregående kommentar angående natur, trafik, vatten- och avlopp, dagvattenhantering samt riskanalys av framtida sprängningar.*

**Privatperson 3 och 4**

Som företrädare till vägsamfällighet 15400 vidhåller vi tidigare inlämnade synpunkter att utfarten från nya tomterna inte ska vara på samfälligheten 15400. Vi har tidigare yrkat att utfarten inte ska belasta vägsamfälligheten utan ska brytas ut från den. Vid eventuellt behov av förrättning av lantmäteriet och med det kostnader eller andra kostnader som uppstår ska inte belasta vägsamfälligheten 15400.

Vägsamfällighet 15400 är en mycket liten samfällighet och om 20 tomter tillkommer ökar behovet av vägskötsel året runt vilket samfälligheten inte kan bära ekonomiskt till rimligt kostnad. Idag sker mycket ideellt arbete. Med ytterligare 20 anslutna fastigheter på en så kort sträcka kommer inte avgifter finansiera behöver av skötsel året runt utan utdebiteringar kommer att behöva göras med höga kostnader.

Vi yrkar att hänsyn ska tas till synpunkterna.

Vi kan inte läsa ut i handlingarna att eventuella kostnader inte kommer att belasta vägsamfällighet 15400 eller att den delen utfarten är på kommer att brytas ur väg 15400.

**Kommentar:**

*En överenskommelse har tecknats mellan vägsamfällighet 15400 och ägare till fastigheten Kägglå 1:13 där fastigheten Kägglå 1:13 tar över för väg 15400 från utfart*



*från planområdet till Caramba-korsningen till Sjögärdet. Vägsamfällighet 15400 får andel i den nybildade vägsamfälligheten. Kostnader för förrättning och eventuella övriga kostnader belastar Kägglå 1:13*

Valdemarsvik 2019-03-20  
Niklas Andersson  
Planarkitekt