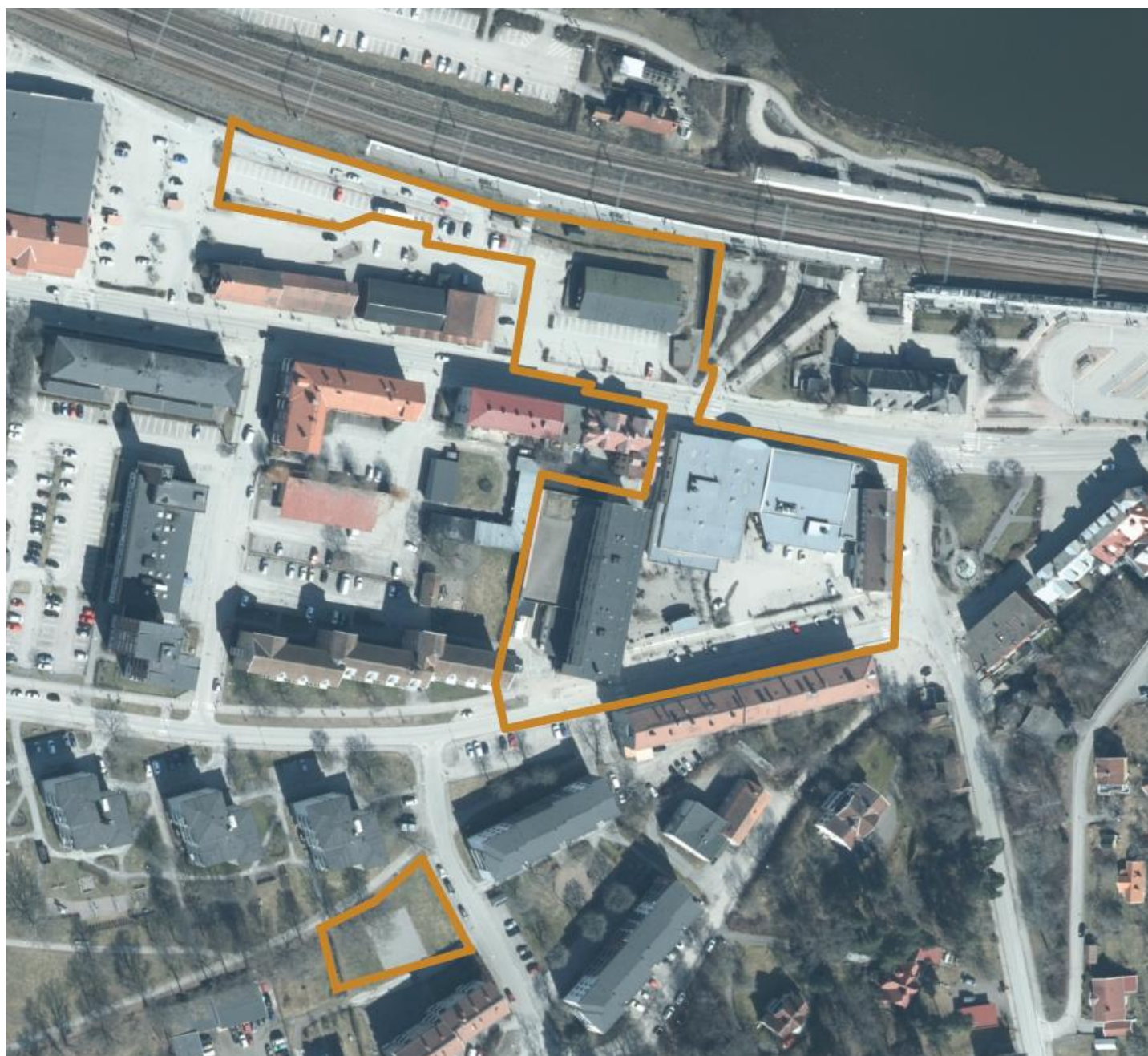




Planbeskrivning

Detaljplan för Gnesta 36:11 m.fl. fastigheter,
Centrumkvarteret

Beslutsinstans	Samhällsbyggnadsnämnden
Beslutad	2025-05-14
Senast reviderad	2025-04-10
Skede	Samråd
Diarienummer	PLAN.2021-11

Innehållsförteckning

Om detaljplan	3
Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata	5
Planprocessen	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan 2050	7
Plan för Centrumutveckling i Gnesta kommun	7
Detaljplaner.....	9
Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken	11
Förutsättningar	11
Centrumområdet idag	11
Områdets historia	15
Riksintresse för kulturmiljövård	16
Natur och mark	18
Miljöförhållanden	20
Gator och trafik.....	22
Teknisk försörjning	24
Planförslag och konsekvenser.....	26
Bebyggelse	27
Gator och allmänna platser	39
Parkering.....	42
Teknisk försörjning	45
Hälsa, miljö och säkerhet	47
Strandskydd	51
Detaljplanens genomförande.....	52
Organisatoriska frågor.....	52
Ekonomiska frågor.....	53
Fastighetsrättsliga frågor.....	53
Medverkande tjänstemän och konsult	55

Om detaljplan

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får utformas. Detaljplanen talar om vilka byggåtgärder som får ske inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter vid olika tillfällen under planprocessen. Läs mer om detaljplanering på Boverkets webbsida: www.boverket.se.

Inledning

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

Plankarta, i skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

Gestaltningssprogram

Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på samhällsbyggnadsförvaltningen)

Utredningar

- Kulturmiljöanalys Gnesta tätort (WSP, 2023-06-07)
- Fördjupad kulturmiljöanalys Centrumkvarteret (WSP, 2024-03-27)
- Kulturmiljöanalys planförslaget (WSP, 2024-12-06)
- Arkivstudie Geoteknik PM (Sweco 2019-10-31)
- Trafik- och parkeringsutredning (Norconsult, 2025-01-31)
- Dagvattenutredning (Norconsult, 2024-09-20)
- Buller- och vibrationsutredning (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2023-01-09)
- Risk PM Godsmagasintomten (Bengt Dahlgren Brand och risk, 2021-05-20)
- Gnesta dagvattenkulvert PM förutsättningar (Afry, 2021-11-05)
- Pumpstationsutredning (Norconsult, 2024-08-26)
- Solstudie (KOD arkitekter, 2025-02-13)
- Gestaltningssprogram Stora torget och Torggatan (Pontarius, 2025-02-14)

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en omvandling av centrum med utökat innehåll av bostäder, handel, kontor mm. Syftet är att stärka förutsättningarna för en levande stadskärna och skapa bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Ny bebyggelse ska möta sin omgivning och anpassas till dess karaktär.

Planförslaget möjliggör ca 120 nya bostäder i 3–5 våningar och därutöver inredd vind samt lokaler i bottenplan. Guldsmedshuset ska i första hand bevaras men kan ersättas med en ny byggnad i motsvarande volym. Övriga befintliga byggnader inom planområdet ersätts med ny bebyggelse. Coop-butiken omlokaliseras till andra sidan Storgatan där byggrätt ges i 2 våningar inom den tidigare godsmagasintomten.

Detaljplanen syftar därtill till att förnya omgivande allmänna gator och platser med en ökad centrumkaraktär och anpassning till ny bebyggelse. Planen syftar också till att parkeringsbehovet i centrum tillgodoses vad gäller både besöks- och bostadsparkering.



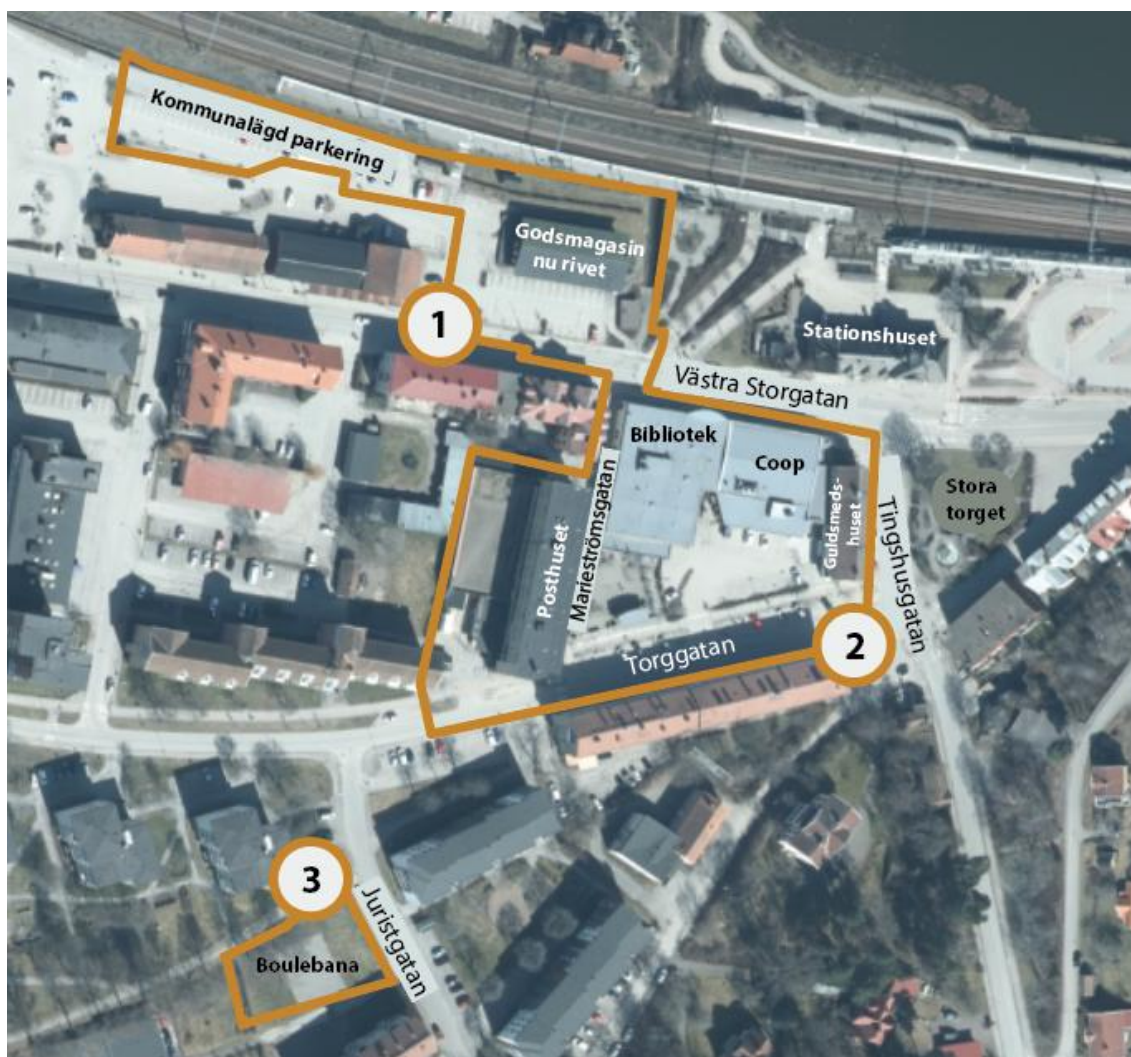
Guldsmedshuset inom planområdet. Foto: WSP.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Gnesta 36:11 (område 2) som ägs av det kommunala bolaget Gnesta Centrumfastigheter AB samt del av Gnesta 4:1, Gnesta 38:19, Gnesta 4:24 och Gnesta 4:25 (område 1, område 3 och Torggatan) som ägs av Gnesta kommun.

Plandata

Planområdet är cirka 1 hektar stort och är beläget i centrala Gnesta. Planområdet är fördelat på tre områden som omfattar godsmagasintomten och parkeringen (1), centrumkvarteret och del av Torggatan (2) samt boulebanan (3) sydväst om kvarteret. Centrumkvarteret avgränsas av Västra Storgatan i norr, Torggatan i söder och Tingshusgatan i öster.



Planområdets avgränsning. Planområdet utgörs av tre delområden.

Planprocessen

Planuppdrag

- Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog 2022-03-09 till förvaltningen att påbörja planarbete för Gnesta 36:11, Centrumkvarteret.
- Kommunstyrelsen beslutade 2023-11-27 att markanvisa godsmagasintomten samt Gnesta 38:19, boulebanan, till Gnesta Centrumfastigheter AB och inkludera dessa i fastigheter i pågående planläggning.

Handläggning och process

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) och bestämmelserna från och med 1 mars 2017 och handläggs med utökat planförfarande.

Det aktuella planskedet är samråd. Remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma med synpunkter. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där yttranden som framförts skriftligt under samrådet redovisas. Planförslaget kan sedan vid behov komma att justeras och kompletteras innan ett granskningsförslag och till sist en antagandehandling upprättas.



Preliminär tidplan

Samråd	maj-juni 2025
Granskning	kvartal 1 2026
Godkännande Samhällsbyggnadsnämnden	kvartal 3 2026
Antagande Kommunfullmäktige	kvartal 4 2026
Laga kraft	kvartal 4 2026

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2050

Planering av området sker i linje med gällande översiktsplan, antagen 2018.

Översiktsplanen anger målsättning med årlig befolkningstillväxt om 2 % och behov av planberedskap för bostäder och tillhörande service. För Gnestas centrala delar är strategin att bostadsbyggandet i huvudsak sker genom förtätning.

Ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga för att värna om det som bidrar till Gnestas attraktionskraft. Centrummiljön bör därmed utvecklas genom att tillvarata den småskaliga butikshandeln och småstadskänslan. Delar av Gnesta centrum är av riksintresse för kulturmiljövården vilket ska beaktas i planering och gestaltning av ny bebyggelse.

Plan för Centrumutveckling i Gnesta kommun

Kommunen har under en längre tid arbetat för utveckling av centrumområdet genom strategiska markförvärv och planering. Kommunfullmäktige antog 2018 en utvecklingsplan för centrum. Centrumkvarteret pekas ut som platsen med de bästa förutsättningarna för att utveckla handel tillsammans med lägen längs Västra Storgatan. Den övergripande målsättningen sammanfattas i fyra strategier:

- Liv och rörelse i centrum
- Stadsmässighet och förtätning med ett tydligt gaturum
- Skapa stråk och mötesplatser
- Utveckla Gnestas identitet

Här lades grunden för detaljplaneförslaget. Gestaltningsidén är att bevara och utveckla Gnestas skala och karaktär. Den nya gestaltningen ska bidra till en småstadskänsla som förhåller sig till den befintliga skalan och byggnader från olika tider. Ett varierat uttryck kan skapas både i volym och fasaduttryck. Volymer med olika antal våningar samt delvis indragna övre våningsplan ska bidra till ett varierat och lätt intryck. Olika fasadmateriell, smala huskroppar samt indelning av fasaden horisontellt och vertikalt ska bidra till en gemytlig stadskärna.

I utvecklingsplanen togs skisser och bostads- och lokalytor fram för centrumkvarteret för att översiktligt undersöka möjlig exploatering. I fortsatt planering har dessa utvecklats för att bättre svara mot gestaltningsidén och syftet med omvandlingen samt verksamhetsbehov och ekonomisk genomförbarhet.

Utveckling av förslaget efter centrumplanen:

- Guldsmedshuset bevaras inom kvarteret. Om den ersätts ska ny byggnad motsvara befintlig volym och uttryck.
- Livsmedelsbutik inryms inte inom kvarteret, byggrätt för livsmedelsbutik omlokaliseras till godsmagasintomten.
- Bostadsparkering kompletteras med markparkeringar söder om planområdet.
- Strömmementorget minskas i storlek och satsningar görs på Stora torget som utvecklas till en tydligare mötes- och samlingsplats.
- Ej indragna men kraftigt lutande tak med inredda vindar. I stället för smala huskroppar har man jobbat med uppbrutna huskroppar.

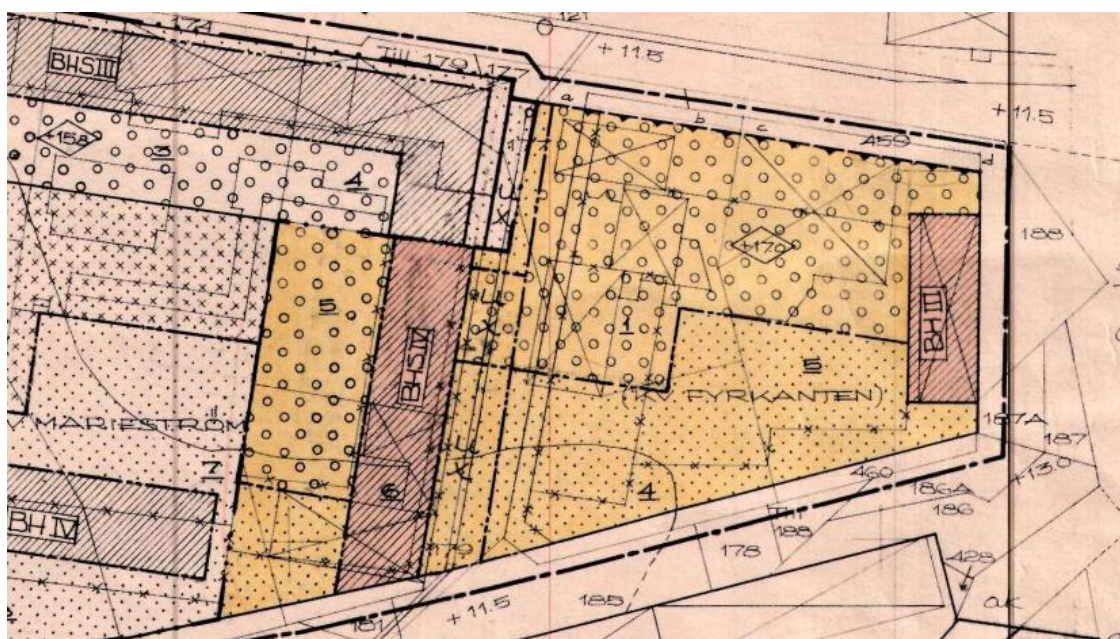


Flygbild över Gnesta centrum med spårområdet i förgrunden. Foto: Gnesta kommun.

Detaljplaner

För planområdet gäller tre detaljplaner och ett tillägg.

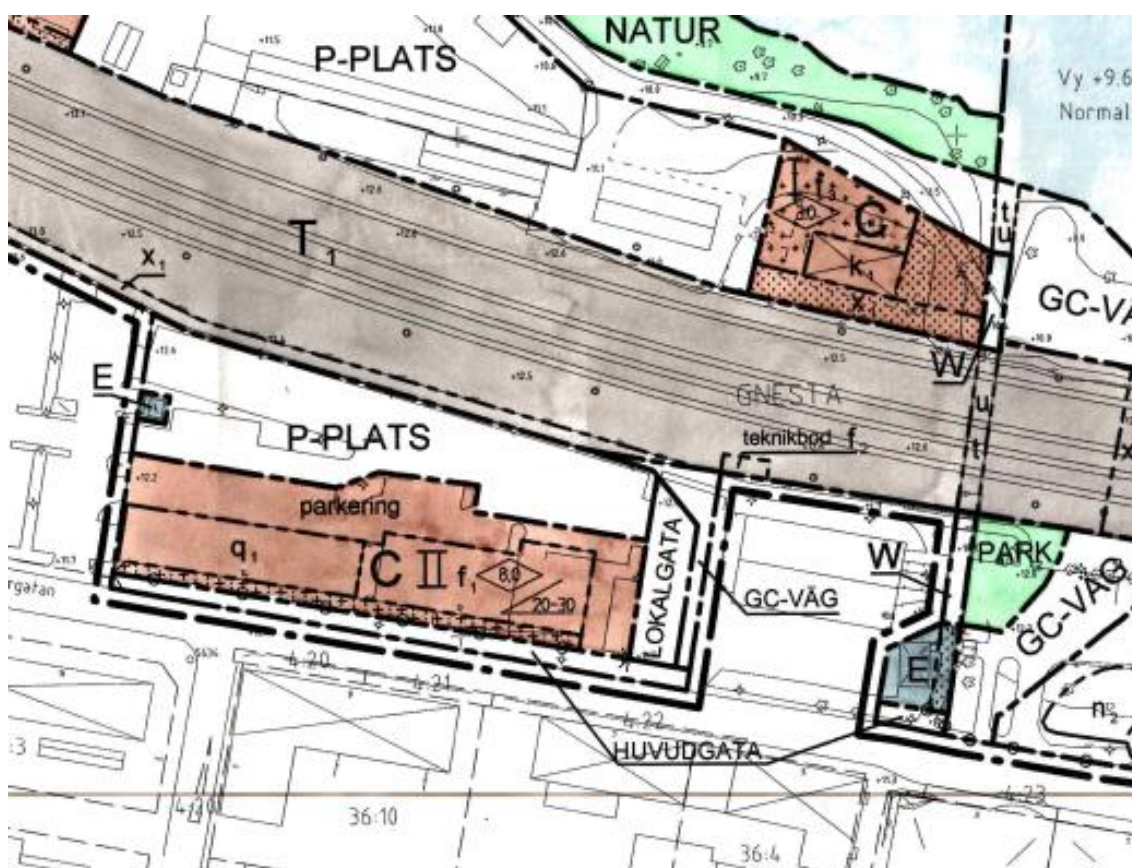
- P68-12, stadsplan för kvarter Fyrkanten och Marieström, fastställd 1968. Planen bekräftar Guldsmidshuset och möjliggör byggnation av posthuset med bostäder ovanpå. Gården med ringmark får byggas över med en våning för att realisera rivning av befintlig äldre bebyggelse och byggnation av Ica (senare bibliotek). Marieströmsgatan är kvartersmark med u-område för ledningar och x-område för allmän gångtrafik. Prickmarken mot Torggatan utgör mark för parkering. Detaljplanen ersätts av aktuell ny detaljplan.



Utsnitt ur stadsplan för kvarter Fyrkanten och Marieström från år 1968.

- P12-4, tillägg till stadsplan för kvarter Fyrkanten och Marieström, fastställd 2012. Tillägget upphäver tomtindelningen för kvarteret.
- P12-6, Detaljplan för Thulegatan omfattar boulebanan, fastställd 2012. Detaljplanen ersatte den tidigare byggrätten för allmänt ändamål inom fastigheten med allmän plats, parkmark, som en del av den större sammanhängande Thuleparken. Delen där boulebanan är ersätts av aktuell ny detaljplan.

- Godsmagasintomten omfattas inte av detaljplan. För övriga ytor närmast stationsområdet gäller Po6-2. Detaljplan Gnesta 4:1, 4:2 m.fl. (stationsområdet) Del av detaljplanen ersätts med ny detaljplan. Parkeringsytan, Lokalgatan och GC-vägen som i den tidigare planen är allmän plats planläggs på nytt likaså E-området för pumpstationen och transformator.



Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
GC-VÄG ILOKALGATAI	Gång- och cykelväg, dessförinnan lokaltrafik fram till 3 år efter att planen vunnit laga kraft
P-PLATS	Parkering

Kvartersmark

C	Centrum
E	Tekniska anläggningar
KH	Kontor, handel
Q	Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden
T1	Järnvägstrafik

Utsnitt ur detaljplan för stationsområdet från år 2006.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Ett underlag för undersökning av betydande miljöpåverkan togs fram i tidigt skede av planprocessen, 2023-12-15. Kommunens bedömning är att planförslaget inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Underlaget skickades för samråd med länsstyrelsen, som i yttrande 2024-01-19 framhåller att risk finns för påverkan på riksintresset för kulturmiljövården samt vattenmiljö och miljökvalitetsnormer för vatten.

Bebyggelseförslaget har sedan dess bearbetats och en konsekvensanalys avseende påverkan på riksintresset har tagits fram för att belysa anpassningar som krävs för att uppföra ny bebyggelse inom området. Dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för att säkerställa vattenhantering så att MKN för vatten inte påverkas negativt av detaljplanen. Åtgärder säkerställer att planförslaget kan genomföras utan betydande miljöpåverkan.

Förslaget är förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kap miljökvalitetsnormer. Riksintresse enligt 4 kap påverkas inte negativt av planförslaget. Se fördjupning av frågorna i avsnittet *Planförslag och konsekvenser*.

Förutsättningar

Centrumområdet idag

Gnesta har en tydlig stadsfront av bebyggelse som ses från järnvägen och Frösjön. Kring stationen och Stora torget har bebyggelsen en övergripande karaktär av stenstad från tiden kring sekelskiftet 1900. Det äldre byggnadsbeståndet har en volym om 2-4 våningar med dekorativa fasader i puts och tegel. Stationshuset är uppfört år 1907 och är idag klassat som byggnadsminne. Torget i sin nuvarande form med damm, gångar och planteringar är en senare årsring från 1950-talet.



Gnestas stadsfront längs Östra Storgatan sett från järnvägsstationen. Bild: WSP.

Jämte den äldre bebyggelsen finns centrumbebyggelse av skiftande karaktär från 1930–1980-talet, samt ett antal hus av yngre ålder. Kvarterstrukturen är storskalig och uppbruten. Flerbostadshusen har butiker och verksamheter i bottenplan. De modernare flerbostadshusen består av lamellhus och punkthus med en volym om 2-4 våningar, merparten putsade. Bebyggelsen i centrum har en övergripande låg volym om 2-3 våningar, med enstaka volymer i 4 våningar. Väster ut finns byggnader som går upp till 6-7 våningar.



Bebyggelse mot Storgatan väster om planområdet. Bild: WSP



Centrumkvarteret sett från Östra Storgatan. I förgrunden är Stora torget med grönska och torghandel. Foto: KOD Arkitekter.



Till vänster: Gnesta station. Till höger: flerbostadshus 1950-tal. Foton: WSP.

Bebyggelse inom planområdet

Inom centrumkvarteret finns guldsmedshuset från 1930-talet i 2 våningar med lokaler i bottenplan och bostäder ovanpå. Coop-butiken i en våning som är sammanbyggd med bibliotek och kommunens servicecenter och bank.

En större parkeringsyta ryms inom kvarteret, vänd mot Torggatan. I anslutning ligger Strömmentorget. Inom Strömmentorget finns en scen och planteringar. Platsen är formellt inte ett torg eftersom det inte är planlagd som allmän plats och ägs inte av kommunen utan utgör en del av kvartersmarken inom kvarteret.

Posthuset som uppfördes under 1969 i fyra våningar med lokaler i bottenplan innehållandes restaurang och apotek och bostäder ovanpå. Lägenheter hyrs ut med rivningskontrakt och vakanser förekommer.

Offentlig och kommersiell service

Gnesta centrum innehåller offentlig och kommersiell service. Bebyggelsen inom planområdet har lokaler i bottenplan med frisör, restaurang, apotek, optiker, bank mm. Matvarubutiken inom området är Coop med tillhörande parkering därtill. Kommunens bibliotek och turistinformation är offentlig service inom centrumkvarteret.



Till vänster: posthuset. Till höger: Scenen inom Strömmentorget. Foto: KOD Arkitekter.



Biblioteket sett från Godsmagasintomten. Foto: WSP.



Till vänster: Entrén till biblioteket från Strömmen. Till höger: Guldsmedshuset. Foto: WSP.



Parkering till Coopbutiken med angöring från Torggatan. Foto: Google maps.

Områdets historia

Centrumkvarteret bestod under det tidiga 1900-talet av en tät bebyggelsestruktur främst bestående av bostadshus och odlingsmark. Marieströmskvarteren var byggda efter att järnvägen drogs fram i slutet på 1800-talet. De bildade en liten stadskärna tillsammans med de för Gnesta karaktäristiska husen längs med Stora Torget.

Succesivt har den tidiga trähusbebyggelsen rivits och gett plats för ny bebyggelse under 1940–80 talet inom centrumkvarteret. På 1960-talet tillkom enplanskomplexet innehållande matvarubutik som senare har byggts till i etapper. År 1969 ersattes träbebyggelsen väster om Marieströmsgatan med posthuset.



Centrumkvarteret sett från Storgatan. Konsumhuset och Marieström, okänt årtal, sannolikt 1940-tal. Foto: Sörmlands museum.

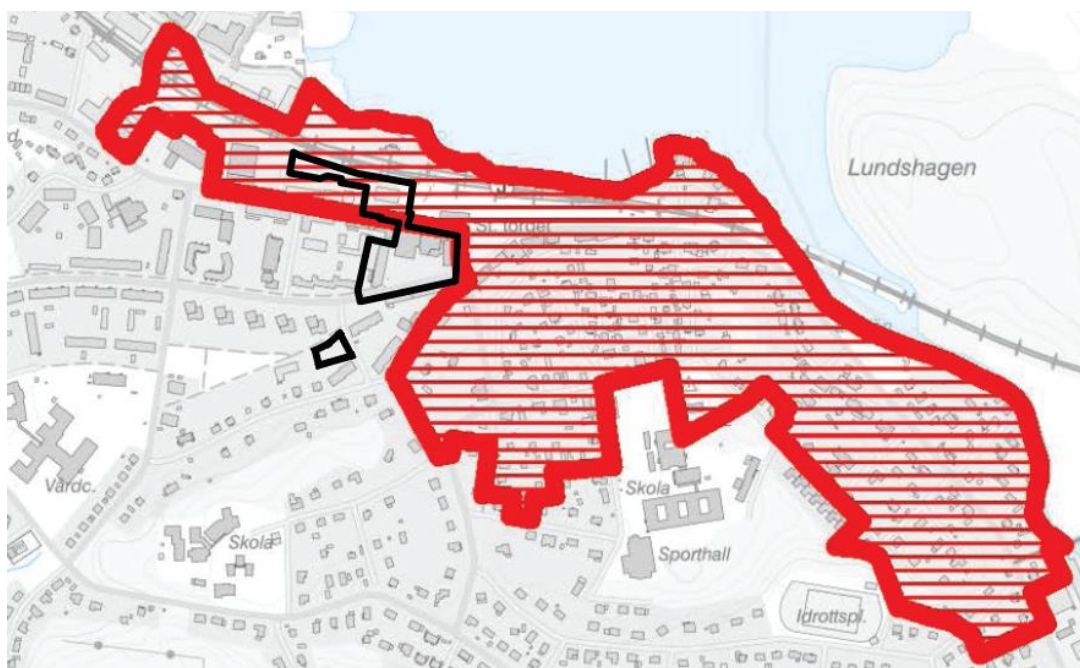


*Till vänster. Vy från Östra Storgatan mot Stora Torget, ca 1924. Foto: Sörmlands museum.
Till höger. Gårdsmiljö inom centrumkvarteret, okänt årtal.*

Riksintresse

för

kulturmiljövård



Kartan visar att planområdet angränsar samt ligger inom riksintresset för kulturmiljövård (rött). Planområdet för detaljplanen markerat i svart.

Gnesta stationssamhälle utgör riksintresse för kulturmiljövård. Kunskapsvärdet utgörs av att det är ett pedagogiskt exempel på mönsterjärnvägssamhälle medvetet anlagd på en utvald plats för att främja lokal utveckling under järnvägens barndom. Efter etableringen av järnvägen sker en stark ekonomisk och samhällelig utveckling i form av en urbaniseringsprocess med allt vad det innebär vad gäller etablering av industri, hantverk, bebyggelse, stadsplanering, vatten- och avloppsförsörjning och elektricitet.

Upplevelsevärdet utgörs av det topografiska läget mellan Frösjön och Gnestahöjden som delvis är spektakulärt. Bebyggelsestrukturen som historiskt sett är ekonomisk- och samhällsplaneringsbetingad är fortfarande upplevelsebar. Järnvägen med sin representativa arkitektur med vidhängande torg med stadsmässig sekelskiftes bostadshus- och handelsbebyggelse och de mindre bemedlades arbetarbostäder på Gnestahöjden kan upplevas. Spridda industrilokaler etablerade under järnvägens blomstringstid tex bryggeri och mejeri finns kvar. Samhället stadsplanerades och byggdes ut mot sydöst runt sekelskiftet 1800/1900. Riksintresset har idag bruksvärde som varande tjänste-, handels-, bostads, och pendlarort i första hand. Järnvägsstationen har ett stort upptagningsområde då pendeltågen går bl.a. till Stockholm.

År 2014 uttolkades gränsen för vad riksintresset omfattar. Riksintressets gräns omfattar de fysiska samhällsfenomen från den utpekade tidsperioden under järnvägsortens framväxt från 1800-talets mitt till ca 1940 och tiden för andra världskrigets utbrott. Företeelser yngre än från ca 1940 inte omfattas av riksintresset.

Godsmagasinet

Godsmagasinet var byggt år 1950. Byggnaden saknade isolering och var ouppvärmad. Byggnaden saknade även vatten och avlopp vilket sammantaget begränsade användningsområdet för byggnaden. Närhet till järnvägsspåren var en annan stor begränsningsfaktor i och med dagens krav på riskavstånd och skyddsåtgärder i händelse av en olycka inom spårområdet.

Godsmagasinet avlägsnades från tomten under hösten 2024 som en följd av att byggnadens skick var dåligt och renoverings- och underhållskostnader inte stod i paritet med möjligheterna att bedriva en ändamålsenlig verksamhet i byggnaden. Byggnaden omfattades inte av riksintresset då den var uppförd senare än år 1940.

Detaljplanen styr att nybyggnation inom området gestaltningmässigt ska ta inspiration av godsmagasinet i fråga om bebyggelseform, material och uttryck, se vidare under *Planförslag och konsekvenser*.



Den tidigare godsmagasinbyggnaden inom planområdet.

Natur och mark

Vegetation

Inom centrumkvarteret är merparten av marken hårdgjord och det råder avsaknad av grönska. Längs Guldsmedshuset och Torggatan finns gatuträd och platsbildningen vid scenen omgärdas av åtta träd. Buskage avskärmar parkeringsytan från gångbanan längs Torggatan. Gatuträden längs Torggatan har tidigare varit flera till antalet men nu återstår endast fem. Gården till posthuset är överbyggd och det saknas grönska.



Bild på gatuträd invid Guldsmedshuset och längs Torggatan och Tingshusgatan.

Inom parkområdet för boulebanan är marken främst klippt gräsmatta med en ett högre buskage till väster. Fem björkar finns inom området. Inom godsmagasintomten är all yta hårdgjord eller tidigare bebyggd. Fyra mindre växtbäddar med träd ramar in parkeringen.

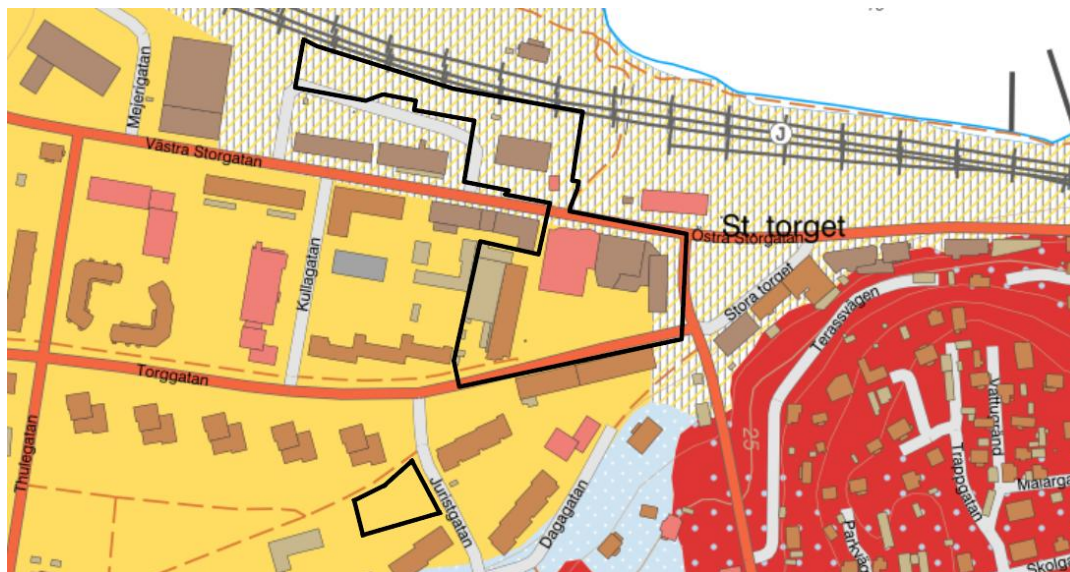


Bild på boulebanan och grönskan inom området.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

I jordartskartan från SGI framgår att den övre delen av jorden utgörs av postglacial finlera. En arkivstudie av tidigare utförda geotekniska utredningar inom området har genomförts (Sweco 2019-10-31) för att bedöma geotekniska förhållanden. Förändringar och ombyggnationer har skett på platsen och arkivstudien konstaterar att jorden i dagsläget består av fyllning, torrskorpelera och lera som följs av friktionsjord.

En fördjupad utredning kommer att genomföras efter samråd av detaljplanen. Vid granskning ska förutsättningar och förhållningssätt redovisas i planförslaget.



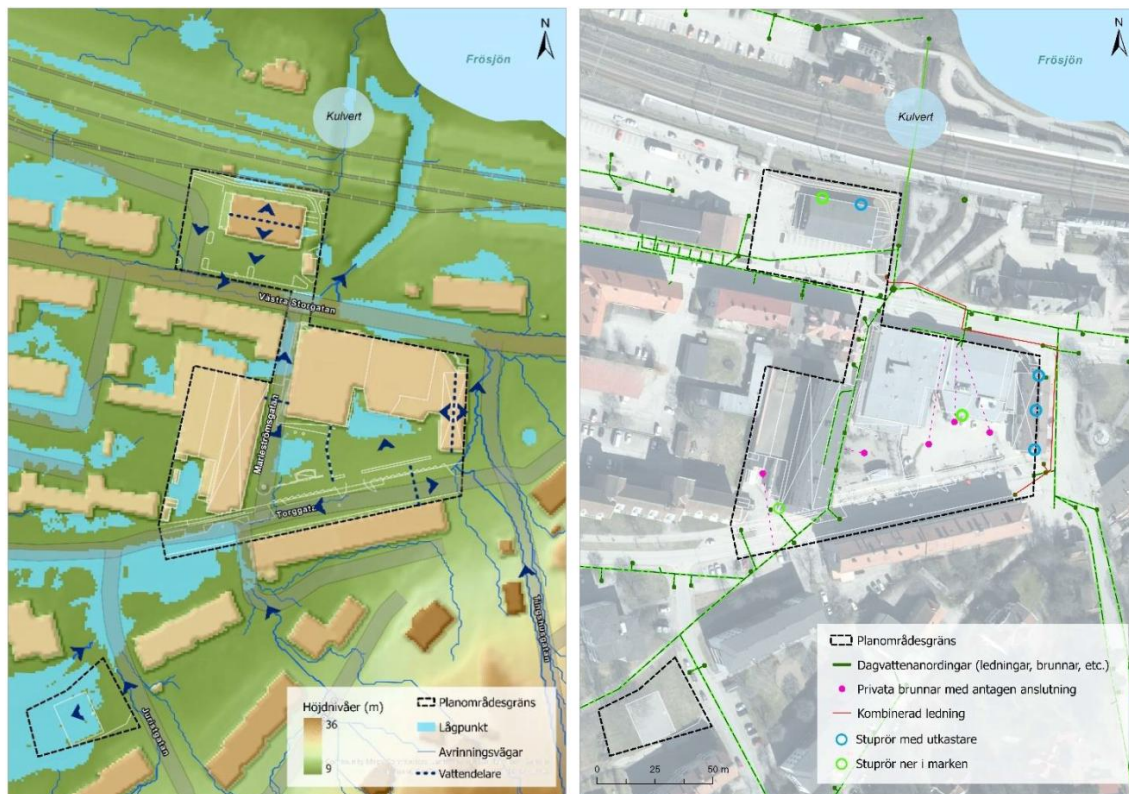
Utsnitt från jordartskarta (SGU, 2024) över planområdet med omnejd. Området består i huvudsak av lera (gult) och lera och silt samt fyllnadsmaterial (skrafferat).

Grundvatten och dagvatten

Grundvattnet i området står högt enligt uppgift från kommunens VA-enhet. Dagvattnet avrinner ytligt från planområdet enligt karta på nästa sida. Planområdet avvattnas i stora drag via det kommunala dagvattennätet. Takvatten inom kvartersmark avvattnas direkt till dagvattenledning eller via stuprör med utkastare och gatudagvatten inom allmän platsmark till ledning via rännstensbrunnar. Två brunnar österut på Torggatan leds till kombinerad ledning.

Marieströmsån är öppen fram till Gnestas utkant varefter den rinner in i en kulvert under de centrala delarna av staden. Kulverten omhändertar dagvatten och har begränsad kapacitet idag. Inom planområdet går kulverten i Marieströmsgatan. Kulvertens skick är uttjänt och åtgärder behöver genomföras. Dagvattenledningarna ansluter vid Västra Storgatan till kulverten under järnvägsspåret med utlopp i recipienten Frösjön utan föregående rening eller fördröjning. Ett flertal privata dagvattenbrunnar observerades inom centrumfastigheten som antas ansluta till kulverten i Marieströmsgatan. De tre högra brunnarna antas ansluta till servisledningar i Västra Storgatan.

Boulebanan utgör en del av en större lågpunkt som sträcker sig vidare västerut.



Nuläge dagvattenhantering. Principiella ytliga avrinningsvägar och -riktning (blå pilar) samt lågpunkter till vänster. Teknisk avrinning i ledning till höger. Norconsult, 2024.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

MKN Vatten

Planområdets recipient är Frösjön. Enligt VISS vattenkarta är vattenförekomstens avrinningsområde (ID: WA88178564) ungefär 3392 ha stort och omfattar bland annat delar av Gnesta tätort samt stora ytor skog och jordbruksmark.

Den ekologiska statusen bedöms som dålig då näringsämnen och klorofyll visar på näringspåverkan i recipienten och statusen är satt med hög säkerhet. Frösjön uppnår ej god kemisk status på grund av de överallt överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Övriga prioriterade ämnen är inte klassade. Förorenade områden och deponier har identifierats som punktkällor med betydande påverkan. Bland de diffusa källorna bedöms bland annat urban markanvändning, jordbruk, transport och infrastruktur samt enskilda avlopp och atmosfärisk deposition ha betydande påverkan på sjön. Frösjöns MKN är god ekologisk status till 2033 och god kemisk ytvattenstatus.

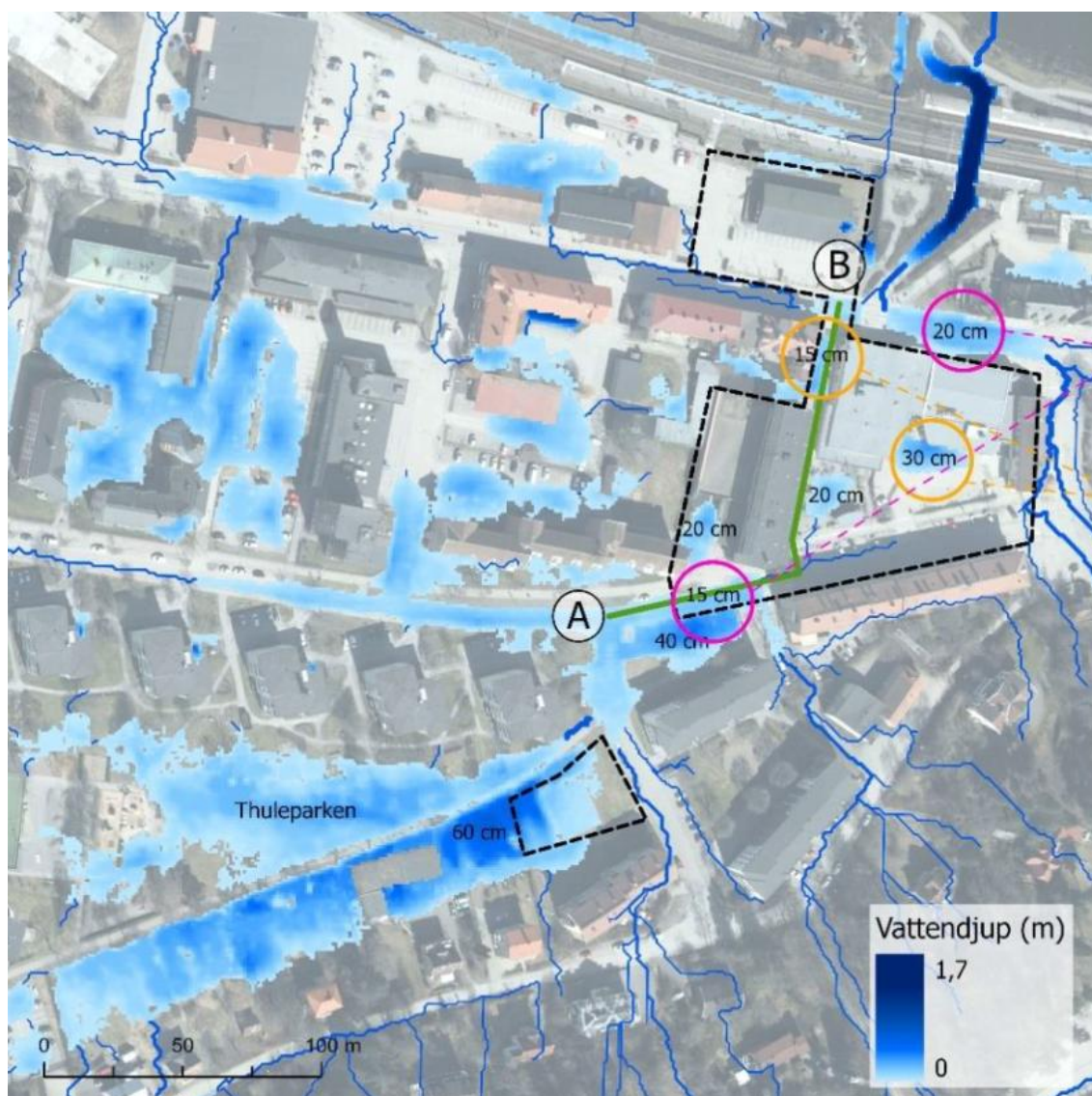
MKN Luft och Buller bedöms inte överskridas inom området.

Förorenad mark

Föroreningsförekomst kommer att utredas efter samråd av detaljplanen. Vid granskning ska förutsättningar och förhållningssätt redovisas i planförslaget.

Risk och säkerhet

En översiktlig analys av befintlig skyfallssituation inom centrumområdet har utförts med hjälp av det statistiska verktyget Scalgo Live (Sweco 2024-09-20). I analysen redovisas lågpunkter och potentiella översvämningssrisker vid ett 50 mm regn enligt SMHI:s (2023) definition av skyfall.



Vattendjup vid ett 50-mm regn från Scalgo Live med schablonmässigt avdrag för ledningsnät och infiltration. Maximala vattendjup är markerade i lågpunkter i och omkring planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Östra och Västra Storgatan samt Tingshusgatan är de huvudsakliga tillfarterna till Gnesta centrum. Gnesta är utformat enligt ett stadsplaneringsideal som prioriterade bilen som det primära transportmedlet. Detta har resulterat i att Gnesta idag har en stadsstruktur med breda gator och rymliga gaturum, som tillåter högre hastigheter. Högsta tillåtna hastighet på Västra och Östra Storgatan, Torggatan och Thulegatan är 40 km/h. På övriga gator i centrum är högsta tillåtna hastighet 30 km/h. Dessutom finns det många parkeringsplatser inom centrumområdet som medför att det är enkelt att färdas till olika målpunkter med bil som främsta transportmedlet.

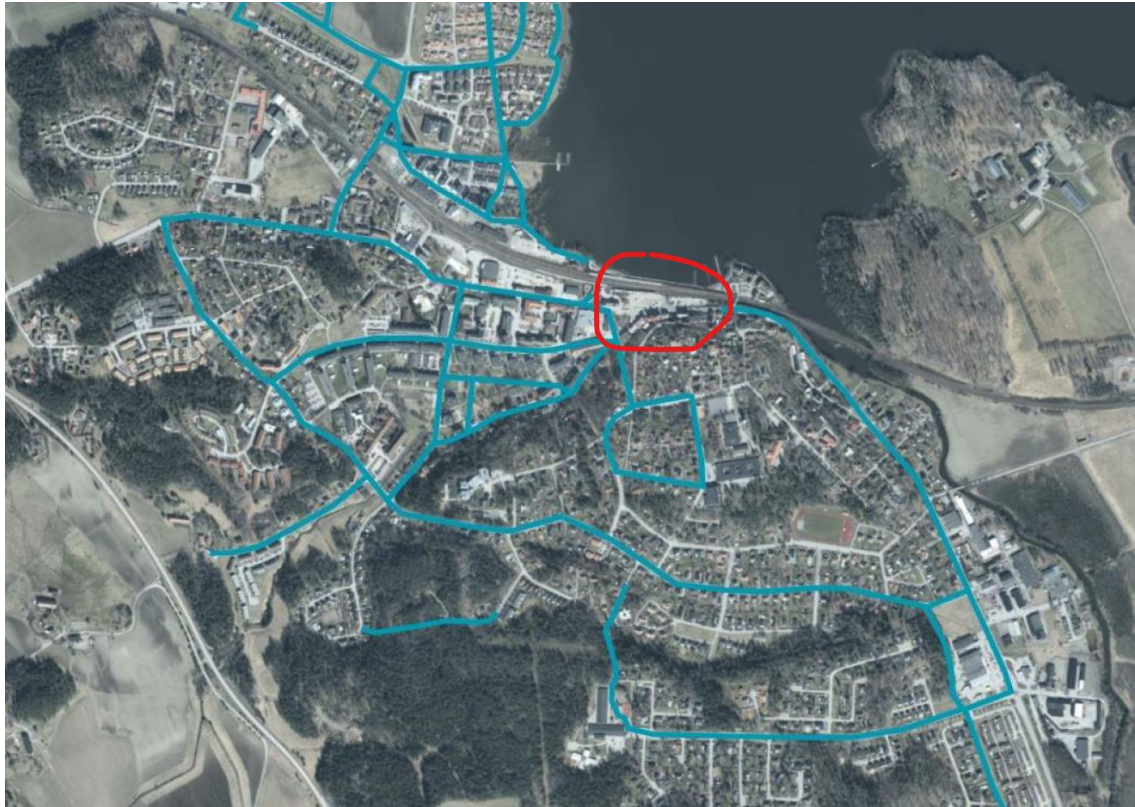


Karta som visar tillfartsvägar till planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Det kommunala gatunätet i centrumområdet är försett med trottoarer på båda sidor av körbanan med varierande bredder. Längs Torggatan är trottoaren på södra sidan gatan 1,7 meter bred på och på norra sidan gatan är trottoaren 4 meter bred men anlagd inom kvartersmark, privat fastighetsmark. Detsamma gäller Mariestömsgatan som upplevs som en allmän gågata. Gatan är förlagd på kvartersmark, privat fastighetsmark, men upplåts för allmän gångtrafik genom x-område i gällande detaljplan.

I Gnesta tätort finns ett utbyggt gång- och cykelbanenät. I dagsläget saknas dock några länkar för att cykelvägnätet ska vara sammanhängande och i vissa fall är cyklister hänvisade till kombinerade gång- och cykelbanor och ibland till blandtrafik i körbanor. Strax väster om aktuellt planområde längs Östra Storgatan saknas cykelväg.



Gång- och cykelvägnätet i Gnesta tätort. Inom röd markering saknas cykelbana längs Östra Storgatan (Norconsult, 2024).

Kollektivtrafik

Planområdet ligger invid Gnesta station som är en central bytespunkt för kommunens kollektivtrafik. Gnesta station trafikeras av både lokala pendeltåg, regionaltåg och fjärrtåg. De tåg som gör uppehåll på Gnesta station är pendeltågen som har slutstation i Gnesta och regionaltågen mellan Hallsberg och Stockholm central.

På Gnesta station finns förutom tillgång till tågtrafik även en bussterminal. Bussterminalen trafikeras av SL:s och Sörmlandstrafikens bussar. Planområdets kollektivtrafknära läge som innebär goda förutsättningar för hållbart resande.

Parkering

Kommunal besöksparkering till centrum finns idag inom större parkeringsplatser vid stationsområdet på båda sidor spåren samt gatuparkering längs gatorna. Det finns även privatägd besöksparkering. I kartan nedan redovisas nuläget där blåa ytor är kommunal mark och lila är privatägd mark.

Totalt är det 405 allmänna parkeringsplatser och 87 privatägda. Sammanlagt är det 492 platser.



Blåa ytor är kommunal mark och lila ytor är privatägd mark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom planområdet.

Inom planområdet finns en spillvattenpumpstation. Flytt av pumpstationen har översiktligt utretts för att möjliggöra en större byggrätt för ny dagligvaruetablering. En flytt har inte bedömts ekonomiskt försvarbar. Inriktningen att integrera pumpstationen i planerad byggnad, se vidare under *Planförslag och konsekvenser*.



Befintlig pumpstation inom planområdet.

Gnesta kommun har kapacitetsbrist i dricksvattenproduktionen för Gnesta tätort. Projektering för en ny vattentäkt pågår och ett nytt vattenverk som ska försörja Gnesta tätort beräknas vara i bruk år 2027. Genomförandet av denna detaljplan kan inte ske förrän dricksvattenförsörjningen är säkerställd.

Därtill har kommunen nått full kapacitet i Gnesta reningsverk och tillståndsansökan för att bygga ut och utöka kapaciteten pågår. Tidplan gällande tillstånd för verksamheten och genomförande av utbyggnation är estimerad till 2034. Genomförandet av denna detaljplan kan inte ske förrän dricksvattenförsörjningen är säkerställd.

Värme, el och fiber

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för fjärrvärme.

Vattenfall är ledningsägare för elnät. Inom planområdet finns två transformatorstationer. Skanova är ledningsägare för fibernätet.

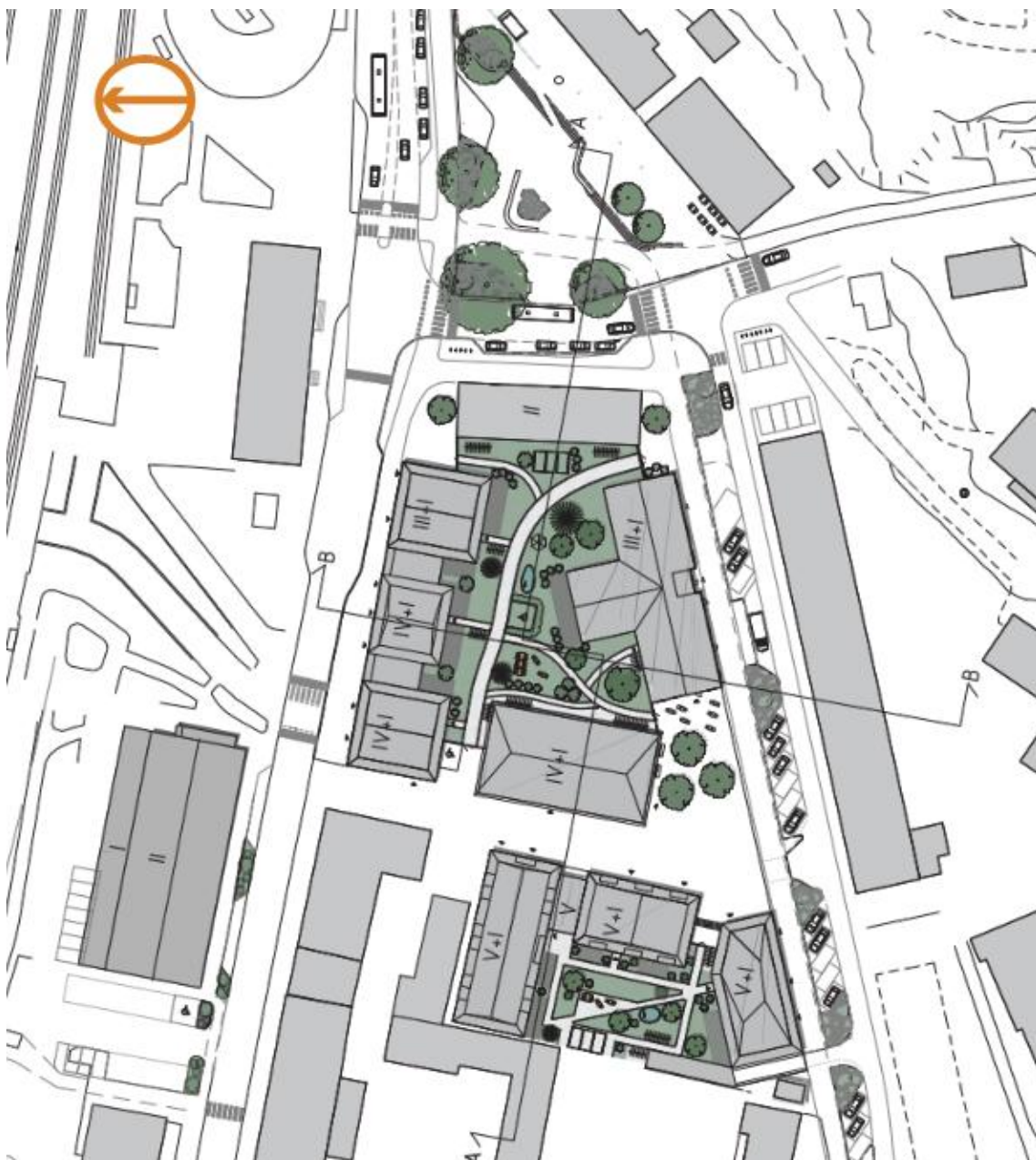
Avfall och återvinning

Avfallshanteringen sköts av kommunen.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär byggnation av två nya kvarter söder om Storgatan med bostäder och lokaler för centrumändamål i bottenplan. Inom godsmagasinstomten norr om Storgatan kan en ny byggnad med livsmedelsbutik uppföras.

Omgärdande gator och allmänna platser kommer att byggas om för att anpassas till den nya bebyggelsen och för att öka dess förutsättningar som stadens gemensamma vardagsrum och för förbättrad skyfalls- och dagvattenhantering.



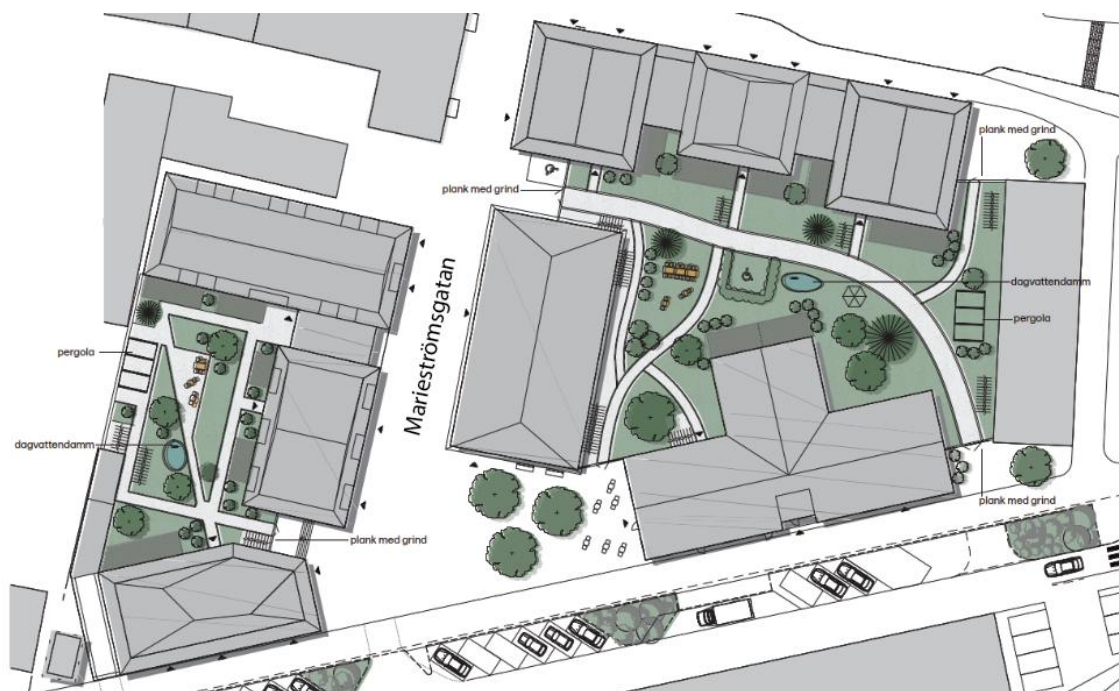
Situationsplan över planförslaget med nya byggrätter och allmänna platser. KOD Arkitekter.

Bebyggelse

Bostäder

Bebyggelsen uppförs i semisluten kvartersstruktur med fasadliv mot omgivande gator vilket ger centrumkärnan tydligare definierade allmänna offentliga rum och ökad stadsmässighet. Den småskaliga stadsbebyggelsen i omgivningen tas upp i planförslaget genom uppdelning av volymerna och siktlinjer in i och genom kvarteren.

Ny bebyggelse för bostäder med lokaler i bottenplan tillåts i två kvarter på var sida Marieströmsgatan: Posthuskvarteret och Centrumkvarteret. Totalt möjliggörs ca 120 bostäder. Bostäder i ett stationsnära läge bidrar till flera av kommunens målsättningar som anges i Översiktsplanen. För Gnestas centrala delar ska bostadsbyggandet i huvudsak ske genom förtätning och på ett sätt som minskar bilberoendet och bidrar till en hållbar stadsutveckling.



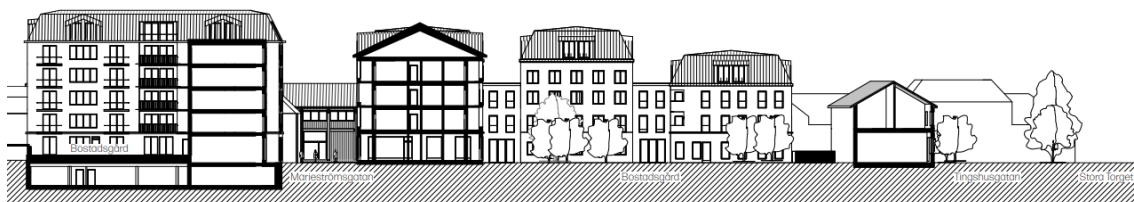
Posthuskvarteret i väster och Centrumkvarteret i öster. KOD Arkitekter.

Gårdar ska utformas gröna och vistelsevänliga. Lägenheter i markplan kan ha egna uteplatser och övriga gårdsytor är gemensamma. Gården inom Posthuskvarteret är anlagd ovan parkeringsgarage och därmed ett halvplan ovan gatunivå. Inom Centrumkvarteret är gården i nivå med omgivande gatumark och kan därmed komma att avgränsas med plank och grind. Alternativt kan utrymmet mellan husen vara öppet och enkelriktad körförbindelse anordnas genom kvarteret för att nå PRH-plats förlagd i kvarterets mitt.

Målsättningen är att ny bebyggelse ska anpassas till omgivande bebyggelsemiljö. Bebyggelsens volym trappas upp från stationshuset och guldsmedshusets skala med lägre volymer i planområdets östra del och ökar succesivt i våningsantal i planområdets västra del. Antal våningar till takfot anges i bilden nedan, därutöver kan bostad inrymmas i vind. Guldsmedshuset ska i första hand bevaras men kan ersättas med en ny byggnad i motsvarande volym.



Bebyggelseförslaget med omgivande befintlig bebyggelse. Antal våningar till takfot anges på respektive byggnad. KOD Arkitekter.



Sektion A-A från situationsplan på sidan 26.



Sektion B-B från situationsplan på sidan 26.

Guldsmedshuset planläggs med varsamhetsbestämmelse i syfte att dess karaktärsdrag ska bibehållas vid underhållsarbete och renovering. Byggnaden ska bevaras till sin form, takvinkel och fönstersättning. Fasaden ska vara slätputsad. Fönster i byggnadens övre våning ska vara trä utan spröjs motsvarande befintlig utformning och konstruktion.

Ny bebyggelse anpassas till sin omgivning genom planbestämmelser. Sockelvåning och entrépartier ska utformas med särskild omsorg av material och detaljer. Sockelvåning ska markeras tydligt i fasadutformningen. Fasader ska uppföras utan synliga elementskarvar. För en variation i gaturummet ska byggnadsfasader mot gata uppföras i annan kulör och/eller material än angränsande byggnad. Entréer ska finnas mot både gata och gård.

Taklandskapet ska vara varierande och vindar får inredas. Frontespiser och takkupor får finnas men begränsas med planbestämmelser i hur stor del av takfallet de får uppta. Fasad ska vara av puts, tegel eller trä. Färgsättning av fasad, sockel och sockelvåning ska vara i röda och gula nyanser som går ton i ton.

Planbestämmelserna följs därtill upp med ett gestaltungsprogram med fördjupad vägledning i utformningsfrågorna. Gestaltungsprogrammet är en bilaga till planen.



Fasad mot Västra Storgatan. Exempel på möjlig färgsättning och gestaltning.



Fasad mot Torggatan. Exempel på möjlig färgsättning och gestaltning.



Fasad mot Marieströmsgatan med Torggatan till vänster och Västra Storgatan till höger. Exempel på möjlig färgsättning och gestaltning.



Torggatan. Gatuperspektiv från Guldsmidshusets södra gavel. KOD Arkitekter.



Torggatan. Gatuperspektiv från korsningen Torggatan-Juristgatan. KOD Arkitekter.

Handel och kontor

Planförslaget medför att butikslokaler inom befintliga byggnader ersätts med nya butikslokaler. I bottenplan i ny bebyggelse möjliggör detaljplanen för lokaler för olika typer av centrumverksamheter såsom handel, kontor och andra besöksinriktade verksamheter. Planbestämmelse reglerar att våningshöjd inom samtliga byggrätter ska möjliggöra lokaler i bottenplan.

För att uppnå ett varierat utbud av butiker, caféer och restauranger krävs täthet och ett varierat utbud av bostäder och arbetstillfällen. Butiker bör helst finnas på båda sidor om gatorna och det skall vara enkelt och tryggt att röra sig i centrum till fots. Därför är den offentliga miljön och gatustrukturen viktig för att stimulera handeln.

Offentlig service

Bibliotek kan fortsatt inrymmas i centrumkvarteret. Föreslagen placering är längs Marieströmsgatan med entré på byggnadens södra gavel vid platsbildningen i gaturummet. Planförslaget är dock flexibelt och möjliggör att bibliotek kan inrymmas på valfri plats inom planområdet. En annan möjlig placering är på plan 2 inom byggrätt på norra sidan Storgatan, ovan livsmedelsbutik.



Förslag på biblioteksentré mot platsbildning norr om Torggatan. KOD Arkitekter.

Nya bostäder inom planområdet är planerade att försörjas av befintliga skolor inom tätorten. I närområdet finns Tallens förskola och Förskolan Sjöstugan. Närmaste skola är Frejaskolan med åk F-9.

Livsmedelsbutik

Norr om Storgatan ges byggrätt för handel och centrumverksamhet där en livsmedelsbutik kan inrymmas. Byggrätten är två våningar om ca 1600 kvadratmeter BTA med byggnadsplacering mot Storgatan på den tidigare parkeringsytan som ger en tydligare definiering av gaturummet. Mot spåren medges yta för leveranser, lastbrygga och personalparkering.

Befintlig pumpstation inom området kommer finnas kvar. Byggrätten möjliggör att stationen kopplar an till ny livsmedelsbutik för en mer enhetlig utformning. Befintlig uppställningsplats för slambil och servicefordon kan fortsatt nyttjas. Det har utretts om det finns möjlighet att bygga över pumpstationen med entré till butiken. Läget är bra då entrén skulle ligga synlig i fonden av Marieströmsgatan. I utredning (Norconsult, 2024-08-26) konstateras att pumpar eventuellt fortsatt måste lyftas ut via taket. I det fall man vill anlägga entré i detta läge krävs ytterligare utredning av pumpstationen för att se om det finns möjlighet att bygga om pumpstationen och istället ha uttag av pumpar via dörr för att överbygga taket. För att minska lukt från pumpstationen kan luktreduceringsutrustning installeras. När reservkraftsanläggningen körs 1-2 gånger per månad kommer buller uppstå. Dessa företeelser är dock desamma i dagsläget och planförslaget ger inte upphov till en ökad buller- och luktsituation.

Byggnaden regleras med planbestämmelser för att ny bebyggelse ska utformas liknande godsmagasinet som tidigare fanns på platsen. Dess proportioner, takutsprång och fasad i röd stående träpanel är element som ny byggnad ska ha.



Fasader mot Marieströmsgatan där ny livsmedelsbutik är lokaliserad norr om Västra Storgatan. KOD Arkitekter.



Exempel på gestaltning av ny livsmedelsbutik till vänster och det tidigare godsmagasinet till höger. KOD Arkitekter.



Gatuperpektiv Västra Storgatan med ny livsmedelsbutik till vänster i bild. KOD Arkitekter.

Konsekvenser riksintresse för kulturmiljövård

Kommunens bedömning är att detaljplanens regleringar säkerställer anpassningen till platsens kulturmiljövården. En kulturmiljöanalys har genomförts av planförslaget för att ge ett antikvariskt perspektiv, WSP 2024-12-06. Där framhålls att planförslaget och dess följder bedöms innebära negativ påverkan på miljöns kulturhistoriska värde. Riksintresset utsätts för en visuell påverkan. Det bedöms dock inte innebära stor negativ påverkan på de kulturhistoriska värden som omfattas av riksintresset Gnesta.

Mål för att tillgodose riksintresset för kulturmiljövården

Riksantikvarieämbetet har lagt fram ett antal mål för att riksintressena ska vara avläsbara och gott förvaltade. För aktuellt riksintresseområde är målsättningen att tydliga strukturer som än idag är avläsbara i samhället från dess grundläggande under andra halvan av 1800-talet och under dess blomstringstid i början av 1900-talet ska fortsatt vara det. Välbevarade bebyggelsemiljöer inom Riksintresset ska underhållas på ett sådant sätt att bebyggelsens struktur och byggnadernas karaktär bevaras.

Samhällets placering med dess olika komponenter där naturgeografin givit förutsättningarna ska bevaras. Bibehållen funktion som kommuncentra med järnvägs kommunikation, handel i centrum, bostäder i de historiska delarna av Gnesta. Det innebär att:

- **Järnvägstrafik genom samhället ska vidmakthållas**
- **Centrala kommunala funktioner bör ligga kvar i samhället**
- **Handel i centrum ska ges förutsättningar att leva vidare**
- **Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i det historiska Gnesta ska underhållas kontinuerligt så att människor kan bo kvar och eller nyttja denna**
- Kulturhistoriskt värdefulla samhällskomponenter bör i det längsta bevaras och ges en användning
- **Viktiga betydelsebärare vad gäller bebyggelse, stadsplan, kommunikations- och infrastrukturstråk som vägar och järnvägar ska bevaras och underhållas**
- **Grundläggande stadsplanestrukturer från etablerings- och blomstringstiden ska bibehållas men kan kompletteras om kulturhistoriska värden beaktas**

Kommunens bedömning är att planförslaget bidrar till sex av de uttalade målen. Stadsplanestrukturen har följts i utformningen av planförslaget och hänsyn till kulturhistoriska värden görs i utformning av tillkommande bebyggelse. Guldsmedshuset förläggs med varsamhetsbestämmelse i syfte att byggnaden ska underhållas på ett sätt som tillvaratar dess kulturhistoriska värde. Nya bostäder ger ett utökat reseunderlag vilket stärker järnvägstrafiken. Biblioteket kan fortsatt ha verksamhet inom planområdet i nya lokaler vilket stöder att centrala kommunala funktioner finns i centrum och utökade förutsättningar för handel ges.

Avvägningen att möjliggöra centrumutveckling framför bevarandet av godsmagasinet innebär att ett av riksintressestödande målen "Kulturhistoriskt värdefulla samhällskomponenter bör i det längsta bevaras och ges en användning" inte uppnås. Dock stöds och främjas sex andra mål av planförslaget.

Kommunens bedömning är att planförslaget är anpassat till centrumkärnan och riksintresset. Antikvariskt utlåtande gör gällande att planförslaget inte innebär stor negativ påverkan på de kulturhistoriska värden som omfattas av riksintresset Gnesta. Anpassningen har studerats från olika viktiga vyer i Gnesta. Kommunens bedömning är att bebyggelsen inordnar sig väl i bebyggelsemiljön från dessa vyer.



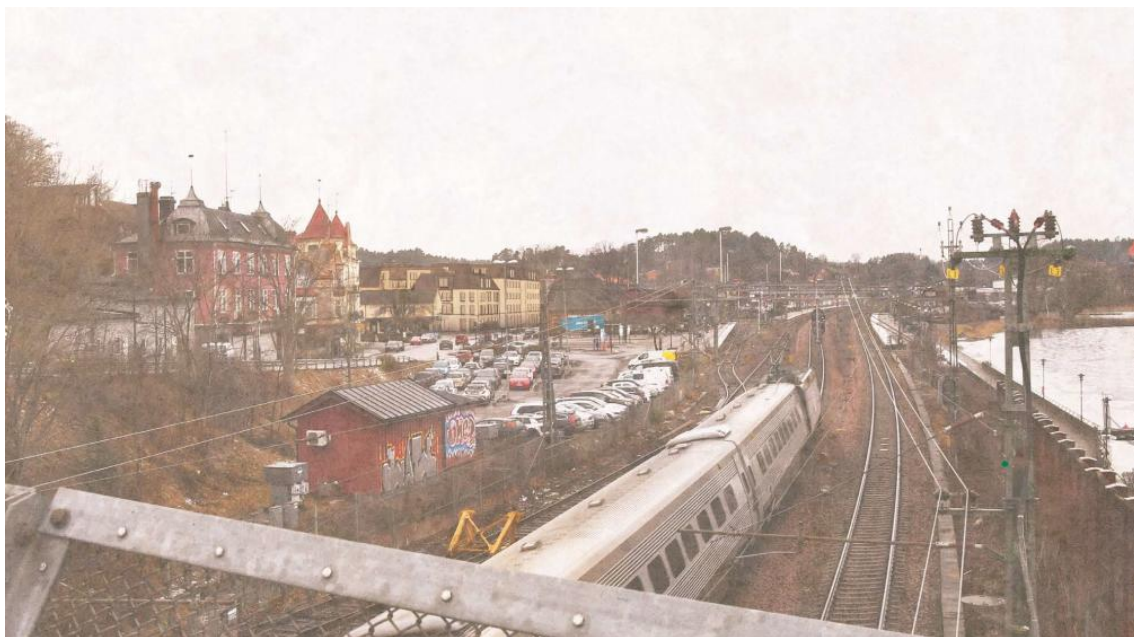
Nuläge. Vy från torget.



Ny bebyggelse som möjliggörs av detaljplanen. KOD Arkitekter.



Nuläge. Vy från Bryggholmen.



Ny bebyggelse som möjliggörs av detaljplanen. KOD Arkitekter.



Nuläge. Vy från Harsprånget.



Ny bebyggelse som möjliggörs av detaljplanen. KOD Arkitekter.



Nuläge. Vy från Frösjön.



Ny bebyggelse som möjliggörs av detaljplanen. KOD Arkitekter.

Gator och allmänna platser

Marieströmsgatan

Marieströmsgatan övergår från kvartersmark till allmän platsmark, gågata. Gatan kommer att nyttjas av gående och cyklister samt för leveranser till kvarteren. Den södra delen av Marieströmsgatan, tidigare Strömmentorget, kommer fortsatt vara en mindre platsbildning med grönska, sittplatser och cykelställ. Det är möjligt att uteservering kan inrymmas på platsen. Gågatan ska utformas med markmaterial som signalerar att trafik som kör där gör det på gåendes villkor.

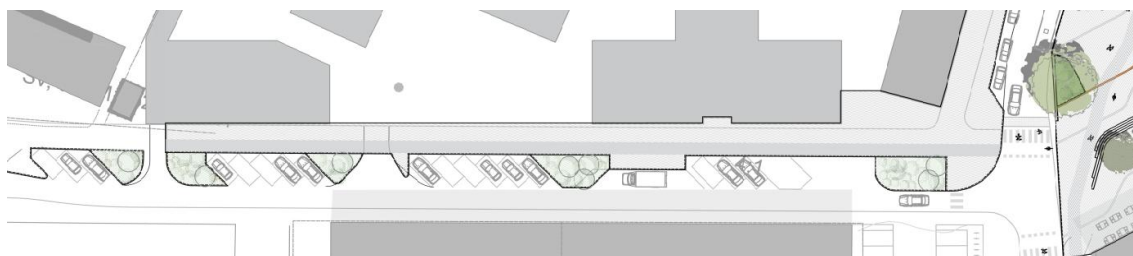
Torggatan

Kommunen är inte markägare till befintlig gångbana längs Torggatans norra sida som är anlagd med 4 meters bredd på privat mark. För att säkerställa tillräcklig bredd i den nya gatusektionen kommer 1,5 meter bred markremsa förvärvas vilket medför att ny sektion minskar med 2,5 meters bredd i förhållande till befintlig utformning.

Torggatan byggs om med enkelriktning väster ut. Detta bidrar till ett mer strukturerat trafikflöde längs gatan. Enkelriktningen bidrar också till att öka trafiksäkerheten för såväl fotgängare som cyklister genom att skapa tydligare trafikströmmar.



Ny gatusektion för Torggatan. Bild: Norconsult.



Illustrationsplan för Torggatan. Bild: Pontarius.

En 4 meter bred gång- och cykelbana kan anordnas likt tidigare utformning och att snedställd parkering, leveransficka och ytor för dagvattenhantering ryms mellan gång- och cykelbana och körbanan. På grund av befintliga ledningars placering kan gatuträd inte planteras. I det fall dubbelriktad trafik ska vara möjlig finns endast utrymme för långsgående parkering vilket skulle reducera antalet parkeringsplatser med 6 platser. Nya parkeringsplatser anordnas väster ut på Torggatan, totalt antal platser blir 23 vilket nästan motsvarar nuvarande antal 26. Se vidare under avsnittet *Parkering*.

Trafikflöden från Torggatan kommer att förflytas till närliggande gator som Kullagatan, Västra Storgatan och Tingshusgatan som kommer få något högre trafikflöden som kan ha viss påverkan på trafiksystemet. För att minimera eventuella negativa konsekvenser kan det vara nödvändigt att implementera trafiksäkerhetshöjande åtgärder för oskyddade trafikanter samt anpassa infrastrukturen för att hantera ökade trafikmängder längs dessa gator. Vid såväl Tingshusgatan som Västra Storgatan föreslås därför trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av hastighetsdämpande övergångsställen.

Stora torget, Tingshusgatan och Östra Storgatan

I samband med framtagandet av aktuell detaljplan har Gnesta kommun sett över utvecklingsmöjligheter för andra allmänna platser och gator i centrumområdet såsom Stora torget, Tingshusgatan och Storgatan. Syftet är att göra centrum trivsammare och användarvänligt. Genomförandet av dessa allmänna platser är inte beroende av planförslaget eller kopplade till exploateringsavtal. Ambitionen är att dessa ska utvecklas i samband med genomförandet av aktuell detaljplan.

Stora torget föreslås frångå sin parkkaraktär och utformas med tydligare torgkaraktär. Formspråket är böljande och höjderna tas upp i två nivåer. Kommunens förslag innebär att torget blir mer sammanhängande och avgränsat från omgärdande biltrafik för en tryggare och mer inbjudande miljö. Viktiga cykelstråk över torget stärks för bättre framkomlighet för cykel. Längs Östra Storgatan byggs cykelväg som länkar samman befintligt nät.

Torget innehåller scen, sittplatser, ytor för dagvattenhantering och träd. Uppställningsplatser för torghandel föreslås i stråket vid husfasaderna i sydost. Stråket ska utformas som en gågata och enkelriktas från Tingshusgatan öster ut. Leveranser och angöring till fastigheterna ska primärt trafikera gatan.

Passagen över Storgatan till stationsområdet föreslås höjas upp för ökad trafiksäkerhet. Parkeringsplatserna framför Guldsmedshuset i Tingshusgatan föreslås långsgående för utökad trottoar framför verksamheterna.

Medborgardialog

Förslaget för Stora torget samråds med allmänheten i en från detaljplanen separat medborgardialog. I dialogen inhämtar kommunen synpunkter kring utformning och innehåll av platsen som kommer vara underlag för gestaltningen.



Illustrationsplan över Stora torget. Bild: Pontarius.

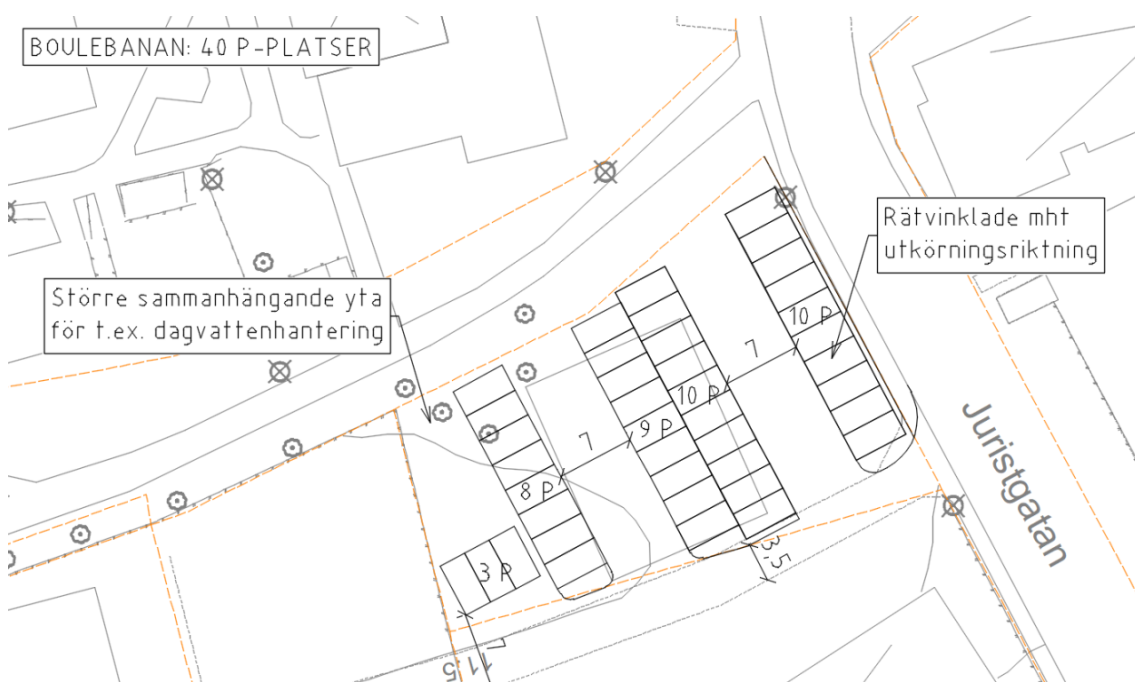


Sektion av Stora torget. Bild: Pontarius.

Parkering

Bostäder

Parkering ska anordnas inom kvartersmark i enlighet med Gnesta kommuns parkeringsnorm. Fastighetsägare har ansvar att anordna parkering för både bil och cykel för bostäder och verksamheter. Boendeparkering till ny bebyggelse kan anordnas i ett garage ett halvplan under mark i Posthus-kvarteret. Markförutsättningarna gör att det inte bedöms möjligt att anordna garage under Centrumkvarteret varför markparkering på gångavstånd anordnas sydväst om kvarteren inom området där boulebanan är i Thuleparken. Detta förutsätter att boulebanan omlokaliseras.



Föreslagen utformning boendeparkering inom södra delen av planområdet. Bild: Norconsult.

Parkeringstal för bostäder för bil är 0,7 p-platser per lägenhet. Eftersom det först är i bygglovsskedet antal lägenheter är känt används en schablonberäkning i planskedet där 80 % av total BTA antas utgöra bostad och en lägenhet antas vara 100 kvm. Andel smålägenheter antas vara 20 % av beståndet och antas vara 50 kvm. Schablonberäkningen visar att byggrätten kräver 80 parkeringsplatser för bil och 194 parkeringsplatser för cykel. Det är krav på att PRH-plats anordnas maximalt 25 meter från entré.

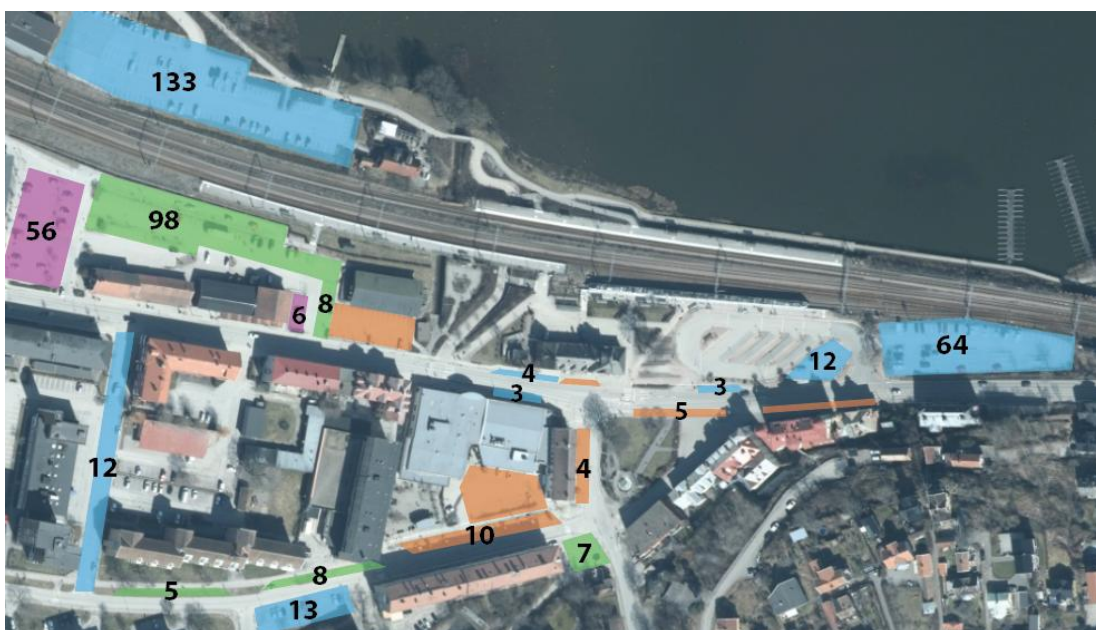
Verksamhetslokaler undantas från kravet att anordna parkeringsplatser inom kvartersmark och får i stället tillgodoräknas inom besöksparkeringarna på allmän platsmark. Det motiveras av detaljplanens centrala läge mitt i stadskärnan med tillgång till många allmänna besöksparkeringar. Undantag gäller ny livsmedelsbutik som genererar ett större kundunderlag, se vidare på s. 42.

Allmänna platser besöksparkering

Centrumkärnans besöksparkering för bil påverkas av planförslaget. Det finns 492 besöksparkeringar i nuläget. Vid planläggning för nya byggrätter samt ombyggnation av Torggatan, Tingshusgatan och Stora torget kommer allmänna platser för besöksparkering vara 448 parkeringsplatser, en reduktion på 44 platser vilket motsvarar minskning med 9 procentenheter.



Nuläge antal besöksparkeringar. Blå är kommunala och lila är privata.



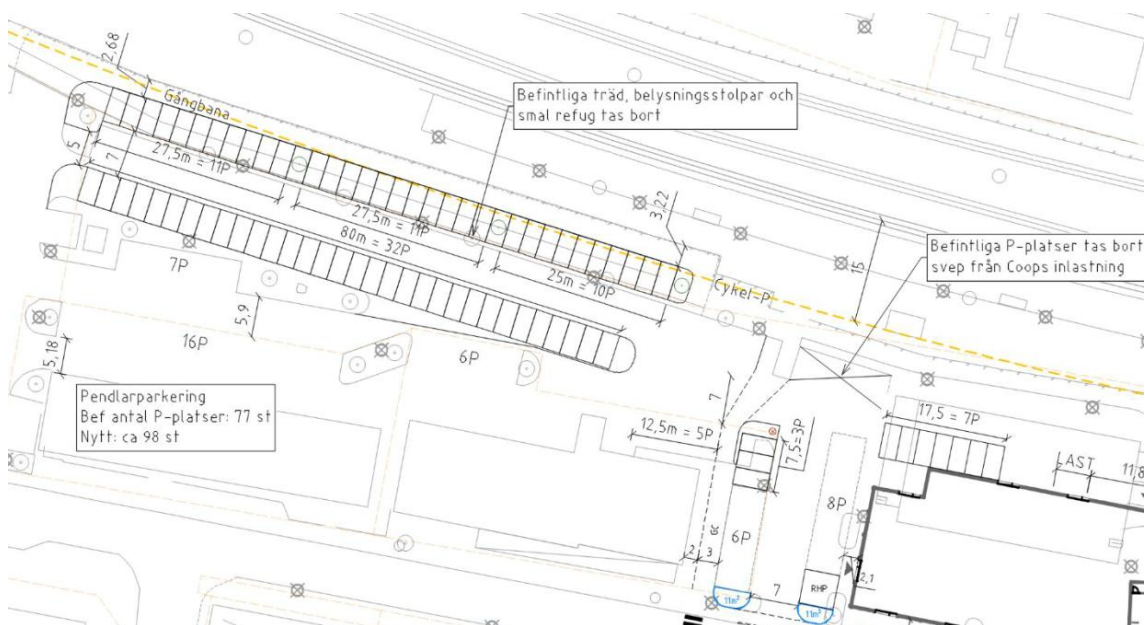
Förändring av parkering. Röda ytor innebär minskat antal och gröna ytor ökat antal.

Kundparkering livsmedelsbutik

Kundparkering till ny livsmedelsbutik genererar ett större kundunderlag än övriga verksamheter i centrum och behöver kunna ombesörja egen parkering. Eftersom fastigheten är väldigt begränsad i storlek kan endast ett fåtal parkeringsplatser anordnas.

Intilliggande kommunala parkering vid järnvägen är idag inom allmän platsmark i gällande detaljplan. I aktuell detaljplan planläggs den i stället som kvarteretsmark. Det möjliggör att kommunen kan hyra ut platser till kommande verksamhetsutövare genom parkeringsköp. Kommunen ges på så sätt möjlighet att reglera hur många platser som ska vara allmänna besöksparkeringar och hur många som hyrs ut till livsmedelsbutiken. Flexibilitet finns då behoven kan variera över tid.

En ombyggnation av parkeringsplatsen visar att den kan optimeras och rymma 98 platser i förhållande till dagens 77. Pendlarparkeringen kan omlokaliseras till norra sidan av spårområdet.



Ny utformning av parkeringsplatsen vid järnvägen. Bild: Norconsult.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Norconsult 2024-09-20 som redovisar framtida dagvattenflöden, erforderliga fördröjningsvolymier samt föroreningar i dagvattnet från planområdet efter exploatering. Åtgärder för dagvattenhantering ska uppfylla åtgärdsnivån på 10 mm samt följa Svenskt Vattens publikation P110. Hållbar dagvattenhantering ska utformas där det är möjligt och dagvattnet ska behandlas och omhändertas lokalt (LOD) genom rening, fördröjning och infiltration innan det leds till recipient.

Den reducerade arean ökar med 5 % efter exploatering vilket, tillsammans med den förväntade ökningen av framtida nederbörd i samband med klimatförändringar, leder till ökade dagvattenflöden. För att hantera det ökade flödet behövs åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten.



Illustration med förslag på utformning av dagvattenhanteringsåtgärder. Norconsult.

Dagvattenflödet för ett 30-årsregn ökar från planområdet från ca 320 l/s till 430 l/s efter exploatering, en ökning på ungefär 30 %. Enligt reningskravet på 10 mm ska en volym om minst 105 kubikmeter kunna magasineras och renas inom planområdet. Reningsåtgärder som föreslås är nedsänkta växtbäddar, skelettjord samt infiltrationsstråk. Inom kvartersmarken krävs växtbädd för dagvattenhantering med planbestämmelse. Inom allmän platsmark ska gröna ytor anordnas i enlighet med dagvattenutredningen för erforderlig hantering.

Vatten och avlopp

Gnesta kommun har kapacitetsbrist i dricksvattenproduktionen för Gnesta tätort. Projektering för en ny vattentäkt pågår och ett nytt vattenverk som ska försörja Gnesta tätort beräknas vara i bruk år 2027. Genomförandet av denna detaljplan kan inte ske förrän dricksvattenförsörjningen är säkerställd.

Detta regleras med planbestämmelse om detaljplanens genomförandetid för kvartersmark. Genomförandetiden börjar gälla först när Gnesta vattenverk är anslutet till ledningar för bortledning av ytvatten ur sjön Klämningen och vattenverket är taget i bruk.

Därtill har kommunen nått full kapacitet i Gnesta reningsverk och tillståndsansökan för att bygga ut och utöka kapaciteten pågår. Tidplan gällande tillstånd för verksamheten och genomförande av utbyggnation är estimerad till 2034. Genomförandet av denna detaljplan kan inte ske förrän dricksvattenförsörjningen är säkerställd.

Detta regleras med planbestämmelse om detaljplanens genomförandetid för kvartersmark. Genomförandetiden börjar gälla först när nytt reningsverk är taget i bruk.

Värme, el och fiber

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för fjärrvärme och fiber. Anslutning till fjärrvärmenätet och fiber kan ske.

Vattenfall är ledningsägare för elnät. Inom planområdet finns två transformatorstationer. Under samråd av planförslaget bedömer ledningsägaren om kapacitet finns för ny bebyggelse eller om ny transformatorstation krävs för att kapaciteten ska vara fullgod för tillkommande bebyggelse.

Avfall och återvinning

Avfallshanteringen sköts av kommunens renhållningsavdelning. Planförslaget förutsätter att avfallshantering utformas i enlighet med kommunens riktlinjer gällande sorteringskrav exempelvis antal fraktioner samt placering av miljörum och dylikt som innebär en god arbetsmiljö för de som hämtar avfall.

Hälsa, miljö och säkerhet

Grundläggning

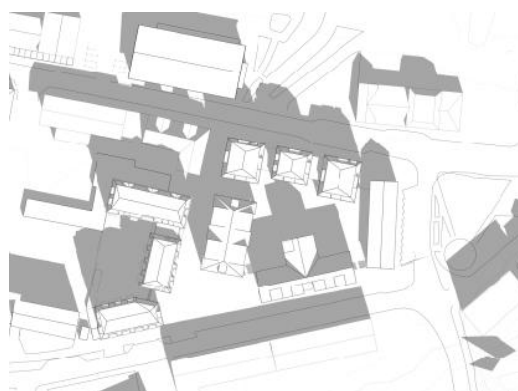
Arkivstudien (Sweco 2019-10-31) konstaterar att det är sannolikt att planerade byggnader kräver grundläggning med pålning. Påslagningen kan orsaka vibrationer som i sin tur påverkar omgivningen. Stabiliteten mot Frösjön bör därtill utredas. Vid bussterminalen har indikation på kvicklera förekommit. Kvikklara är extremt känslig för vibrationer och omrörning. Konstaterat är att byggnation i området kommer kräva försiktighetsmått för att inte påverka den byggda miljön i området.

En kompletterande geoteknisk undersökning ska tas fram till detaljplanens granskning för att klargöra markens beskaffenhet mer i detalj och säkerställa erforderliga grundläggningsåtgärder för god stabilitet för ny bebyggelse på ett sätt som inte påverkar befintlig bebyggelse negativt.

Grundvattnet inom planområdet står högt och enligt uppgift från Gnesta VA kan sänkning av grundvattnet riskera skada på vissa av byggnaderna kring torget som är byggda på ekpålar och skulle således påverkas. Det krävs att tillvägagångssätt för anläggning vidtas som inte riskerar påverkan på omgivande bebyggelse.

Sol- och skuggpåverkan

Nya bebyggelsevolymer begränsas så att skuggpåverkan på tillkommande och befintliga byggnader ska vara acceptabel. Byggrätten innebär att förutsättningar finns för att dagsljuskraven ska vara uppfylla i befintlig och tillkommande bebyggelse. Det är först i bygglovsskedet när planlösningar är kända som den slutliga bedömningen kan göras för tillkommande bebyggelse. I detta skede kan konstateras att omgivningspåverkan är acceptabel på omgivande bebyggelse.



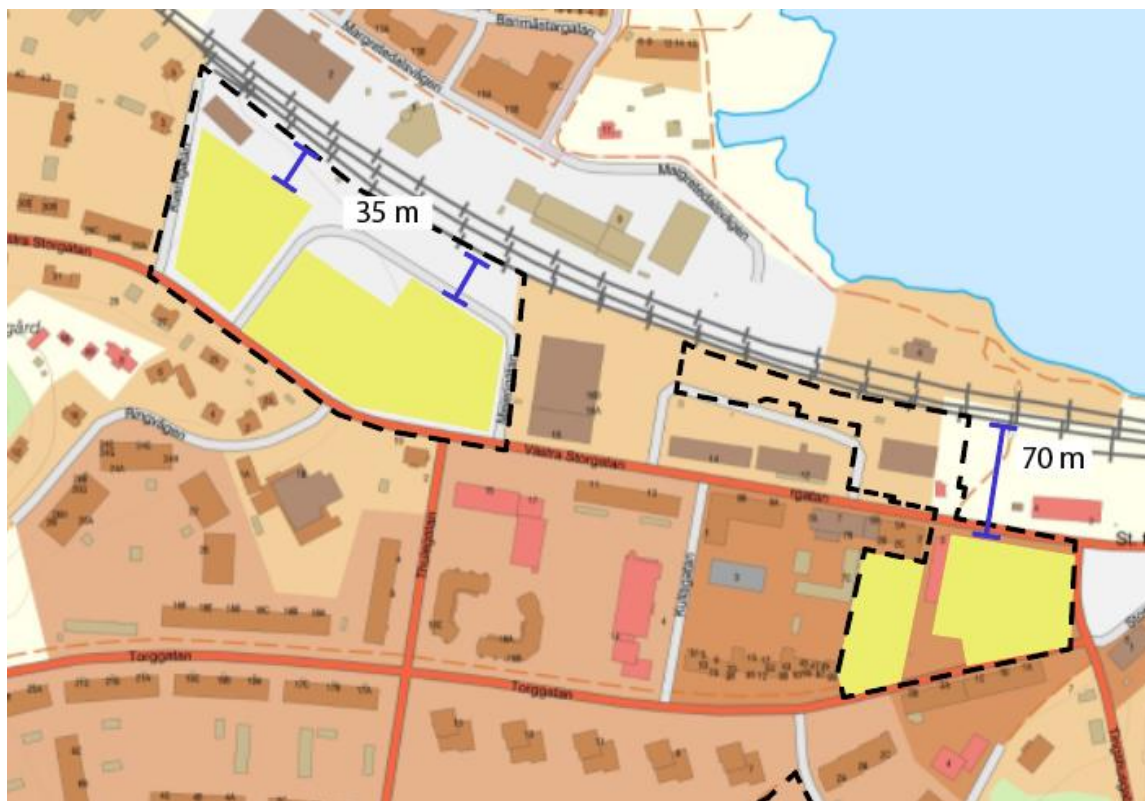
Vårdagjämning kl 9 på morgonen samt kl 12 på dagen. Bild: KOD Arkitekter.

Trafikbuller

Planområdet har trafikbullerpåverkan från järnväg samt lokaltrafik från kringliggande gator. Planläggning av bostäder innebär att riktvärden för buller ska uppfyllas i enlighet med Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

I nyligen antagen detaljplan (maj 2024) väster om planområdet: Detaljplan för Gnesta 16:8 ml.fl. – Mejerigatan har bullerfrågan utretts vid planläggning för bostäder invid järnvägen i Buller- och vibrationsutredning (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2023-01-09). I detaljplanen har byggrätt för bostad konstaterats möjlig 35 meter från järnvägsspår vid särskilda lägenhetsutformningar.

I aktuell detaljplan är byggrätt för bostad förlagd 70 meter från järnvägsspår vilket ger en indikation om att riktvärden inte kommer att överskridas i aktuell detaljplan. Frågan kommer att utredas fördjupat efter samråd av detaljplanen. Vid granskning ska förutsättningar och förhållningssätt redovisas i planförslaget.



Till vänster i bild är planområde för antagen detaljplan Mejerigatan där gult område är byggrätt för bostäder 35 meter från järnvägen. I aktuell detaljplan är det 70 meter mellan byggrätt för bostad (gult område) och spår.

Skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Norconsult 2024-09-20. Vid skyfall överbelastas dagvattensystemet och vattnet avrinner på markytan i stället och det kan orsaka lokala översvämningar. Det förekommer ett antal lågpunkter inom centrumfastigheten med ett maximalt vattendjup på mellan 15 och 30 cm. Dessa kommer att byggas bort i och med ny höjdsättning inom området vid genomförande av planen. Boulebanan utgör även en del av en större lågpunkt med maximalt vattendjup om 60 cm.

Befintliga byggnader utom planområdet riskerar stående vatten längs husfasader vilket kan orsaka skador på byggnaden och källare. Det är troligt att marken blir mättad vid skyfall, men dagvattenåtgärderna som föreslås har ändå möjlighet att fördröja och försena tidpunkten då ledningssystemets fulla kapacitet nås. Rinnvägarna som fyller upp lågpunkterna på Västra Storgatan och Torggatan kommer däremot främst utanför planområdet och bedöms inte enbart kunna avlastas med hjälp av exploateringen av centrumkvarteret. Här krävs därmed andra, uppströms åtgärder utanför planen.

Skyfallsproblematiken har bland annat uppmärksammat i Gnestas vattentjänstplan och i en lågpunktskartering av Länsstyrelsen i Södermanlands län från 2013. Studien undersökte ytavrinningsförhållanden baserat på detaljerad landskapsinformation och med hjälp av en GIS-analys. Enligt denna studie motsvarar 46 mm på en timme i ett framtida klimat (2071-2100) en återkomsttid på ungefär 20 år i Gnesta kommun. Studien belyser även vikten av kulverteringen för att undvika vattensamlingar norr om Västra Storgatan och att skyfallsvatten i centrala Gnesta har potential att ledas till Frösjön (Länsstyrelsen i Södermanlands län, 2013).

Höjdsättning av området bör utformas så att marköversvämning med skador på byggnader undviks även vid större regn. Tomtmark bör generellt höjdsättas till en högre nivå än anslutande gatumark för att en tillfredsställande avledning av yt- och dräneringsvatten samt spillvatten skall kunna erhållas. Normalt föreslås lägsta golvnivå inte understiga 0,5 m över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten, i enlighet med Svenskt Vatten Publikation P105 (2011). Både ytor för dagvattenhantering och andra grönytor ska vara lägre belägna än övrig mark.

Generellt sett bör avrinningsstråk på markytan säkras och hållas öppna för att skapa effektiva avrinningsvägar, framför allt inom centrumkvarteret där skyfallsvatten samlas i lågpunkter idag. Möjligheten att skapa en ytlig skyfallsled på Marieströmsgatan bör undersökas för att leda skyfallsvattnet från den instängda lågpunkten sydväst om planområdet mot kulverten och Frösjön. Denna åtgärd kräver däremot stora ingrepp i höjdsättningen eftersom Västra Storgatan ligger högre än Torggatan och det finns en höjdrygg på ungefär en meter på Marieströmsgatan.

MKN vatten

Dagvatten som uppkommer inom planområdet föreslås fördröjas och renas i nedsänkta växtbäddar, skelettjordar samt infiltrationsstråk. Med föreslagen, översiktlig dimensionering av åtgärderna varierar åtgärdernas ytanspråk mellan ungefär 20 och 130 kvm.

Efter rening av dagvattnet bedöms föroreningspåverkan från planområdet på recipienten Frösjön minska jämfört med idag. Med hänsyn till Frösjöns nuvarande status minskar näringspåverkan från fosfor och kväve från planområdet samt belastningen från det överallt överskridande ämnet kvicksilver. Exploateringen i Gnestas centrumkvarter med planerade reningsanläggningar bedöms därmed inte försämra Frösjöns möjligheter att nå MKN. Förbättringen inom planområdet motsvarar däremot endast en liten del (0,6 % resp. 6 %) av det totala åtgärdsbehovet för fosfor och kväve i Frösjön.

Risk närhet järnväg

Byggrätten för livsmedelsbutik är placerad i anslutning till Västra stambanan. En riskutredning med anledning av närhet till järnväg har genomförts (Bengt Dahlgren Brand och risk, 2021-05-20) i syfte att bedöma risker kopplade till järnvägen som är led för farligt gods samt risk för tågurspårning.

Byggrätten för byggnad är 30 meter från spårmitt. Resultaten från analysen visar att det ur risksynpunkt är acceptabelt med parkering i området 15-30 meter från närmsta spårmitt. Planerad bebyggelse påverkas dock av samhällsrisk, som troligen ligger inom ALARP-området och därmed anger att rimliga riskreducerande åtgärder ska vidtas.

Sammantaget innebär detta att riskreducerande åtgärder för bebyggelsen bedöms vara nödvändiga att vidta i det aktuella fallet. I de preliminära beräkningarna framgår att de förhöjda risknivåerna för bebyggelsen i huvudsak går att hänföra till olyckor med giftiga och brandfarliga gaser samt brandfarliga vätskor. På grund av detta är det lämpligt att riskreducerande åtgärder i huvudsak väljs för att skydda mot dessa typer av olyckor.

Fasaden och eventuellt även fönster som vetter mot Västra Stambanan utförs med brandteknisk klass. Friskluftsintag placeras så att de vänds bort från Västra Stambanan (söderut). Samtliga lokaler förses med utrymningsmöjlighet bort från Västra Stambanan (söderut). Detta regleras med planbestämmelser i plankartan.

Strandskydd

Detaljplaneområdet närmast Frösjön ligger inom strandskyddsområde. Kommunen upphäver strandskyddet i aktuellt område eftersom det föreligger särskilda skäl i enlighet med Miljöbalkens 7 kap 18 c §.

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften
2. Genom järnväg är området väl avskilt från området närmast strandlinjen



Bild över strandskyddets utbredning och där det överlappar med planområdet upphävs inom planen.

Motiv till upphävande

I samband med ny planläggning återinträder strandskyddet i hela området och en ny bedömning av förutsättningarna för ett upphävande görs. Kommunen kan enligt 5 kap 7 a § i PBL upphäva strandskydd om det enligt 7 kap. miljöbalken det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Planområdet är idag ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Planområdet är avskilt området närmast strandlinjen genom järnväg som utför en barriär mot strandområdet. Därtill är planområdet till största del hårdgjort och saknar således miljöer för djur- och växtliv. Därmed föreslås ett upphävande av strandskyddet inom aktuellt område.

Detaljplanens genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för allmän plats är 15 år från den dag planen får laga kraft.

Genomförandetiden för kvartersmark är 15 år och börjar gälla när Gnesta vattenverk är anslutet till ledningar för bortledning av ytvatten ur sjön Klämmingen och vattenverket är taget i bruk. Därtill krävs att nytt reningsverk är taget i bruk.

Markägande

Marken inom detaljplanen ägs av Gnesta Centrumfastigheter AB och Gnesta kommun.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom allmän platsmark ansvarar Gnesta kommun för anläggningar och drift. Gnesta kommun tar ut kostnad av exploatör för genomförandet av omläggning och iordningställning av torg- och parkmark, gator, gång- och cykelvägar i planområdet i enlighet med exploateringsavtal. Kostnader för underhåll av torg- och parkmark, gator, gång- och cykelvägar belastar Gnesta kommun.

Marieströmsgatan och delar av nuvarande Strömmementorget som idag är kvartersmark blir enligt planförslaget allmän platsmark. Torggatan och Marieströmsgatan kommer att behöva byggas om till följd av exploateringen. Parkeringsytan närmast spåret blir kvartersmark och därmed möjliggörs arrende av parkeringsplatser för framtida lokaler på före detta godsmagasinstomten.

Kommunen kommer att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

VA-huvudmannen upprättar anslutningspunkter för vatten, avlopp och dagvatten.

Utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av kommande byggaktörer.

Dagvattenkylverten under Marieströmsgatan kommer att behöva renoveras, vilket bör göras innan eller i samband med att exploateringen startar.

Pumpstationen vid Västra Storgatan kommer att behöva byggas om för att möjliggöra byggnation på före detta godsmagasinstomten och bland annat behöver då ventilation, möjlighet att köra fram och lyfta ut pumpar mm ordnas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av Gnesta Centrumfastigheter AB.

Plankostnader har reglerats i ett plankostnadsavtal som upprättats innan detaljplanearbetet påbörjats. Inga planavgifter tas därmed ut i samband med bygglov.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och antas av kommunen innan detaljplanen antas. Huvuddragen i exploateringsavtalet är att exploatören står för kostnader som uppkommer som en följd av planens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen föranleder att fastighetsförrättning genomförs eftersom gränser mellan allmän plats och kvartersmark ändras i och med planläggningen.

Fastighetsbildning inom detaljplanen initieras av Gnesta kommun, för kvartersmark inom privatägd mark kan denna initieras av exploatör.

I kartan på nästa sida redovisas de fastighetsregleringar som föranleds av detaljplanen då allmän platsmark övergår till kvartersmark och vice versa. Utöver det är det möjligt att fler fastigheter bildas inom kvartersmark.



Karta över fastighetsreglering som påkallas av detaljplanen.

	Del av Gnesta 36 11. Mark som tidigare var planlagd kvartersmark som planläggs som allmän platsmark i ny detaljplan. Fastighetsreglering krävs. Förslagsvis till Gnesta 4:1 som är kommunalägd.
	Del av Gnesta 4:1. Mark som tidigare varit oplanlagd men som i ny detaljplan övergår till kvartersmark. Fastighetsreglering krävs.
	Del av Gnesta 4:1. Mark som tidigare varit planlagd kvartersmark som planläggs som kvartersmark i ny detaljplan. Fastighetsreglering krävs.
	Del av Gnesta 4:1 och Gnesta 38:19. Mark som tidigare var planlagd allmän platsmark och som i ny detaljplan övergår till kvartersmark. Fastighetsreglering kan ske.

Medverkande tjänstemän och konsult

Från Gnesta kommun har följande tjänstemän medverkat:

Samy Abu Eid, planarkitekt

Nils Rundqvist, exploatering

Mikael Tjulin, VA-ingenjör

Tomas Bonér, gatuchef

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tomas Enqvist

Planeringschef

Hanna Levin

Planarkitekt

Konsult, PE Teknik och Arkitektur