



Planbeskrivning

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

Beslutsinstans	Samhällsbyggnadsnämnden
Beslutad	2026-05-06
Senast reviderad	2026-04-22
Skede	Granskning
Diarienummer	PLAN.2021-11

Innehållsförteckning

Om detaljplan	3
Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Plandata	6
Planprocessen	7
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktsplan 2050	8
Plan för Centrumutveckling i Gnesta kommun	8
Detaljplaner.....	10
Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken	12
Förutsättningar	12
Centrumområdet idag	12
Områdets historia	16
Riksintresse för kulturmiljövård	17
Natur och mark	19
Miljöförhållanden	21
Gator och trafik.....	24
Teknisk försörjning	26
Planförslag och konsekvenser.....	29
Bebyggelse	30
Gator och allmänna platser	45
Parkering.....	49
Teknisk försörjning	52
Hälsa, miljö och säkerhet	54
Strandskydd	61
Barnkonsekvensanalys	62
Detaljplanens genomförande.....	63
Organisatoriska frågor.....	63
Ekonomiska frågor.....	64
Fastighetsrättsliga frågor.....	64
Medverkande tjänstemän och konsult	66

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

Plankarta, i skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse

Gestaltningsprogram

Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på samhällsbyggnadsförvaltningen)

Utredningar

- Kulturmiljöanalys Gnesta tätort (WSP, 2023-06-07)
- Fördjupad kulturmiljöanalys Centrumkvarteret (WSP, 2024-03-27)
- Kulturmiljöanalys av detaljplanen samrådsförslag (WSP, 2024-12-06)
- Kulturmiljöanalys av detaljplanen granskningsförslag (WSP, 2026-04-17)
- Geoteknik Arkivstudie PM (Sweco, 2019-10-31)
- Geoteknik MUR och PM (Breccia Konsult AB, 2026-01-15)
- Miljöteknisk undersökning (Sweco, 2020-02-13)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Breccia Konsult AB, 2025-12-16)
- Kompletterande riskbedömning markmiljö (Breccia Konsult AB, 2026-03-04)
- Trafik- och parkeringsutredning (Norconsult, 2025-01-31)
- Trafikutredning åtgärdsförslag väster och öster (Norconsult, 2025-01-31)
- Dagvattenutredning (Norconsult, 2024-09-20)
- Skyfallsutredning (Systra, 2026-04-10)
- Trafikbullerutredning (Bjerking, 2026-02-26)
- Risk PM Godsmagasintomten (Bengt Dahlgren Brand och risk, 2021-05-20)
- Risk PM Godsmagasintomten, fördjupning (Bengt Dahlgren Brand och risk, 2025-11-28)
- Gnesta dagvattenkulvert PM förutsättningar (Afry, 2021-11-05)
- Pumpstationsutredning (Norconsult, 2024-08-26)
- Solstudie samrådsförslag (KOD Arkitekter, 2025-02-13)
- Solstudie granskningsförslag (KOD Arkitekter, 2026-03-13)

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 kollektivtrafikhärläge. Ny bebyggelse ska möta sin omgivning och anpassas till dess karaktär.

Planförslaget möjliggör ca 100 nya bostäder i 3–4 våningar och därutöver inredd vind samt lokaler i bottenplan. Guldsmedshuset bevaras och beläggs med ett rivningsförbud. 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.



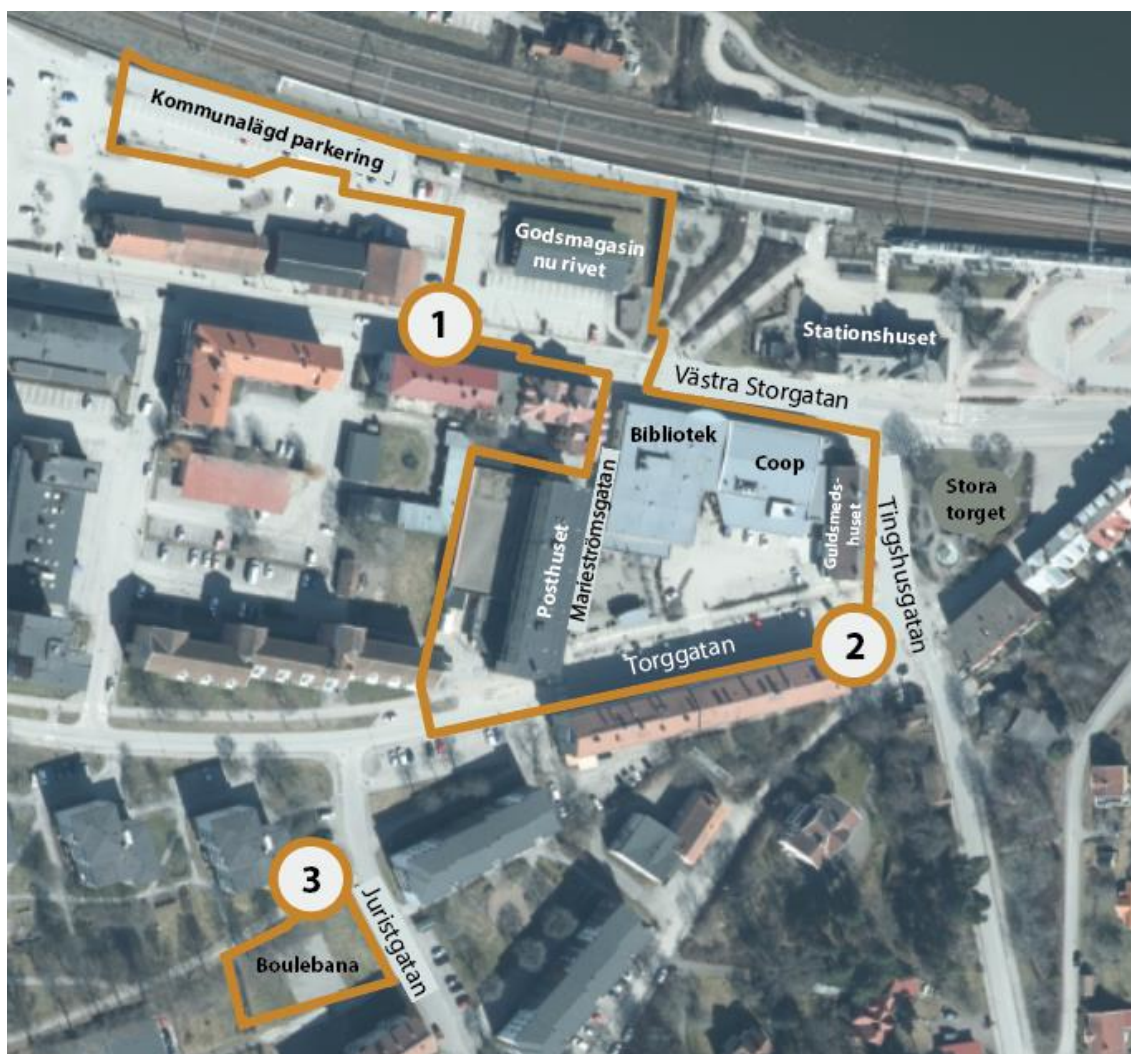
Guldsmedshuset inom planområdet. Foto: WSP.

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

- Begäran om planbesked ansöktes om av markägare Gnesta Centrumfastigheter AB år 2022. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att ge positivt planbesked och 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 granskning. Remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma med synpunkter. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande där yttranden som framförts skriftligt redovisas. Planförslaget kan sedan bli föremål för mindre justeringar innan antagande av detaljplanen kan ske.



Preliminär tidplan

Samråd	maj-juni 2025
Granskning	maj-juni 2026
Godkännande Samhällsbyggnadsnämnden	kvartal 1 2027
Antagande Kommunfullmäktige	kvartal 1 2027
Laga kraft	kvartal 2 2027

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 pekades 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. Gestaltningssidén 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 fasadmaterial, 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 gestaltningssidén och syftet med omvandlingen samt verksamhetsbehov och ekonomisk genomförbarhet.

Utveckling av förslaget efter centrumplanen:

- Guldsmedshuset bevaras inom kvarteret.
- Livsmedelsbutik inryms inte inom kvarteret, byggrätt för livsmedelsbutik omlokaliseras till godsmagasintomten.
- Bostadsparkering kompletteras med markparkeringar söder om planområdet.
- Strömmentorget 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.

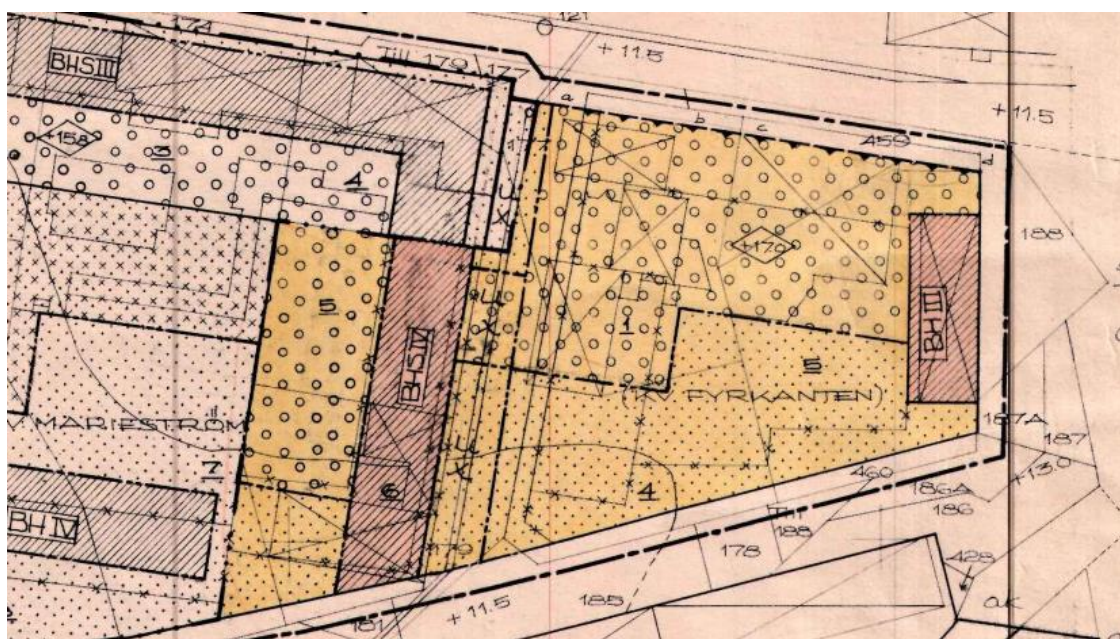


Flygbild över Gnesta centrum med spårområdet i förgrunden. Foto: Gnesta kommun.

Detaljplaner

För planområdet gäller tre detaljplaner och ett tillägg.

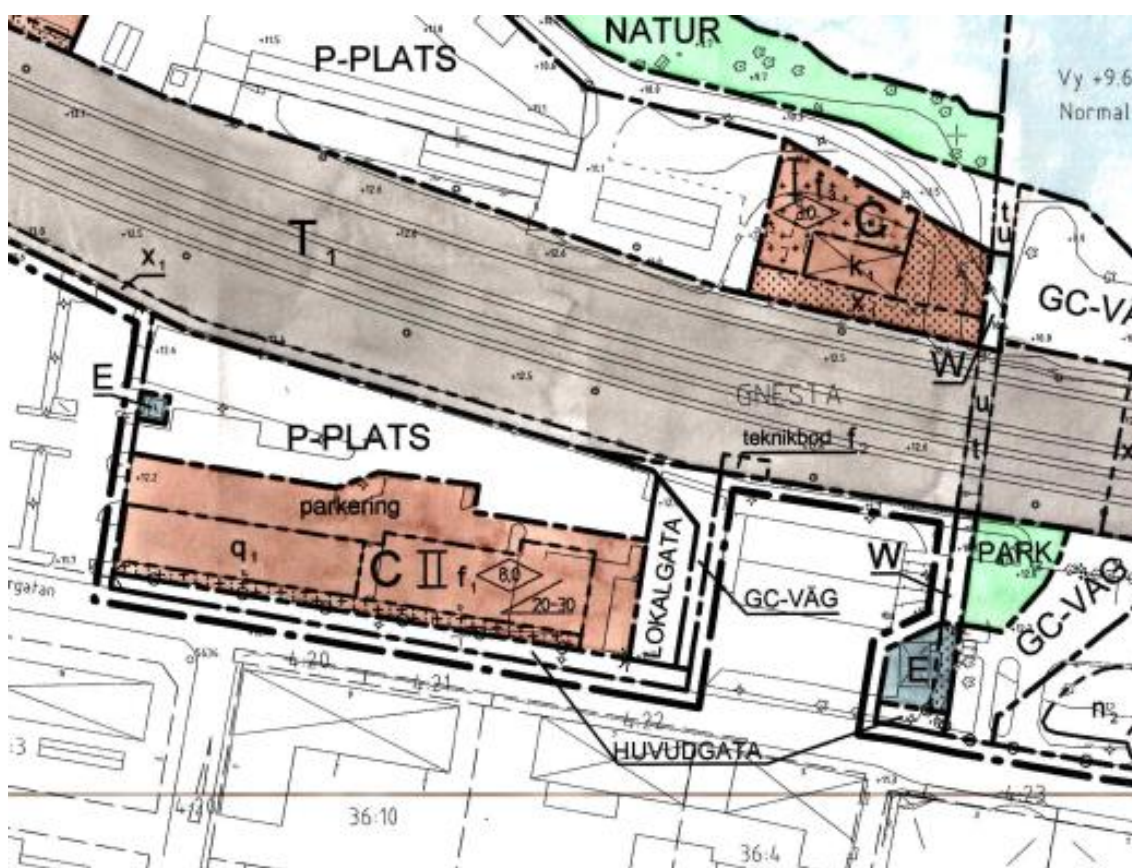
- P68-12, stadsplan för kvarter Fyrkanten och Marieström, fastställd 1968. Planen bekräftar Guldsmedshuset och möjliggör byggnation av posthuset med bostäder ovanpå. Gården med ringmark får byggas över med en våning för att realisera rivning av befintlig äldre bebyggelse och byggnation av Ica (senare 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/LOKALGATA	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
T ₁	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 miljö kvalitetsnormer för vatten.

Bebyggelseförslaget har sedan dess bearbetats och bättre anpassats till sin närmiljö samt konsekvensbedömts antikvariskt i syfte att detaljplanen inte ska riskera att medföra betydande miljöpåverkan på riksintresset för kulturmiljövård. 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 miljö kvalitetsnormer. Riksintresse enligt 4 kap påverkas inte påtagligt 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 och platser 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. 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 Strömmentorget. 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.

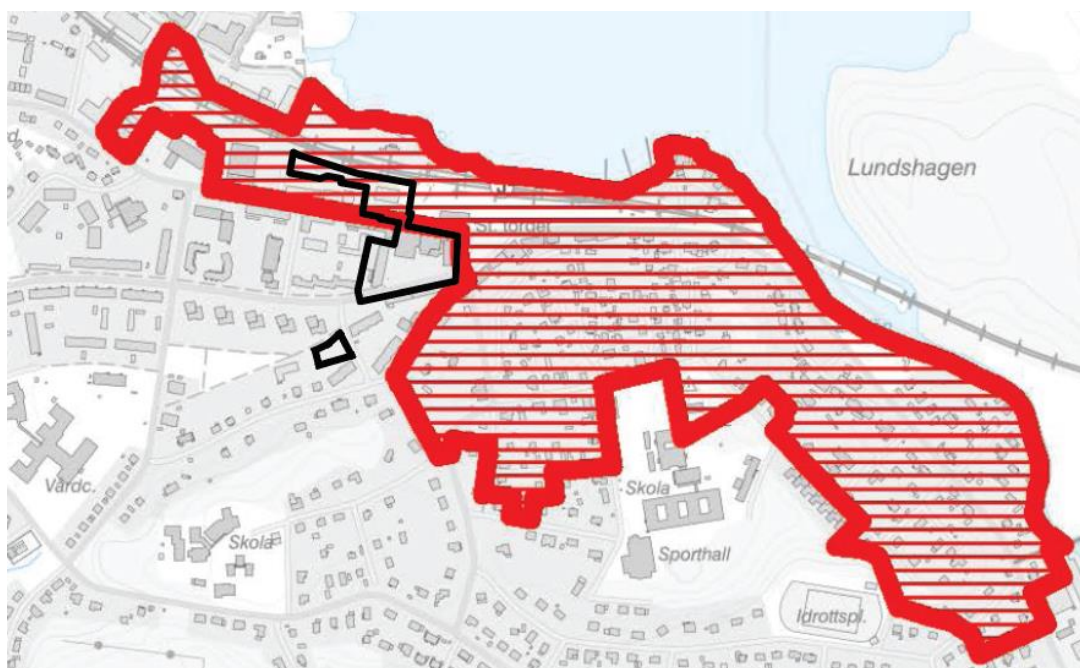


Centrumkvarteret sett från Storgatan. Konsumhuset och Marieström, okänt årtal, sannolikt 1940-tal. Foto: Sörmlands museum.



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 omfattas inte 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 gestaltningsmässigt 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.

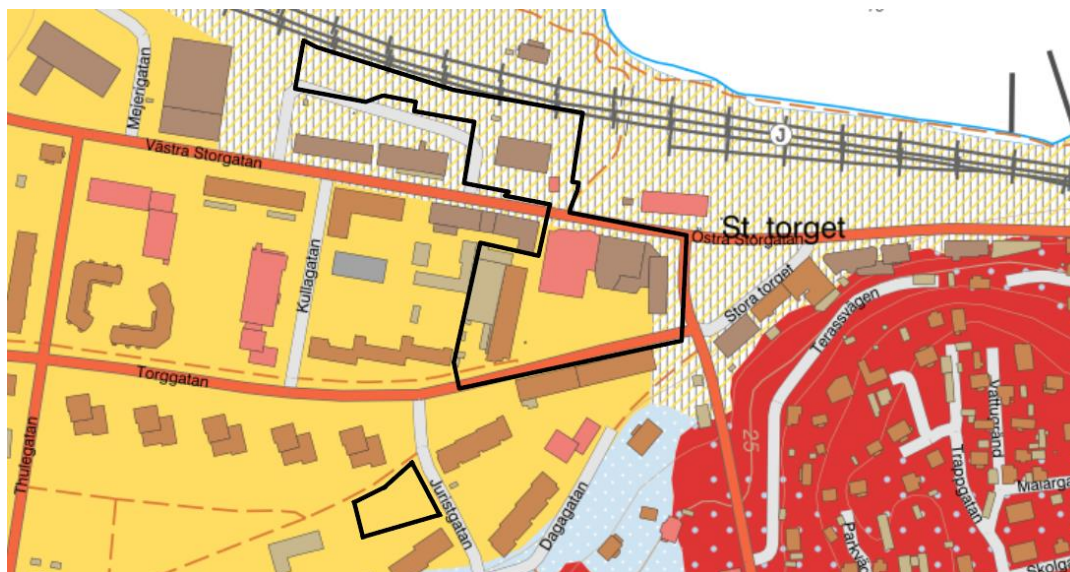
Inom parkområdet för boulebanan är marken främst klippt gräsmatta med en ett högre buskage i väster. Fem björkar finns inom området. Inom godsmagasintomten är all yta hårdgjord eller tidigare bebyggd. Fyra mindre växtbäddar med träd ramar in parkeringen.



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.



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

Markens geotekniska förutsättningar och stabiliteten inom området och närområdet har utretts av Breccia Konsult AB, PM 2026-01-15, för att klargöra markens beskaffenhet och lämplighet för byggnationen. Det är konstaterat att marken till stor del består av postglacial lera och grundvattennivån är relativt hög vilket medför att den är kraftigt sättningsbenägen. Förhållandena medför att planbestämmelser har införts i plankartan för säkerställande av markens lämplighet vid byggnation, se vidare under *Planförslag och Konsekvenser*.

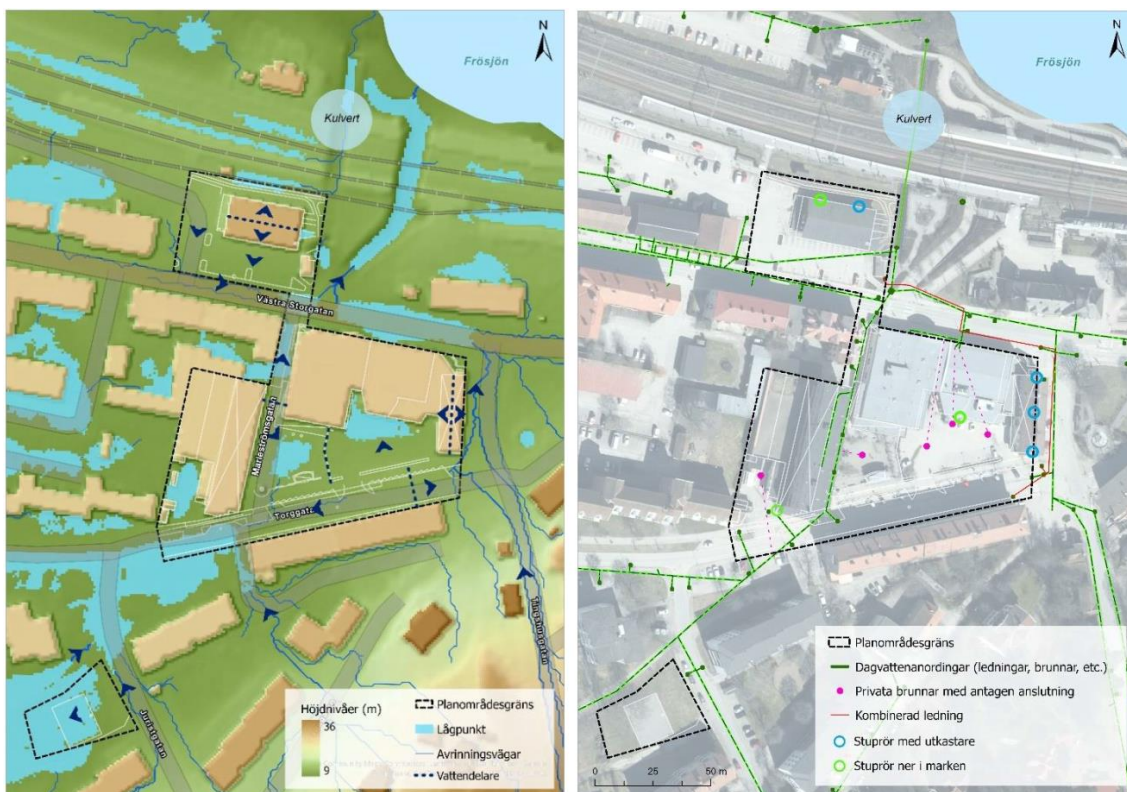
Grundvatten och dagvatten

Grundvattennivån i området är relativt hög. 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

Markmiljön inom planområdet har utretts i två steg. Inom centrum- och posthuskvarteret genomförde Sweco en undersökning 2020-02-13, varav samtliga provtagningspunkter ingår i planområdet med undantag för de två punkterna inom Stora Torget.



Karta som visar provtagningspunkter inom centrum- och posthuskvarteret. Sweco, 2020.

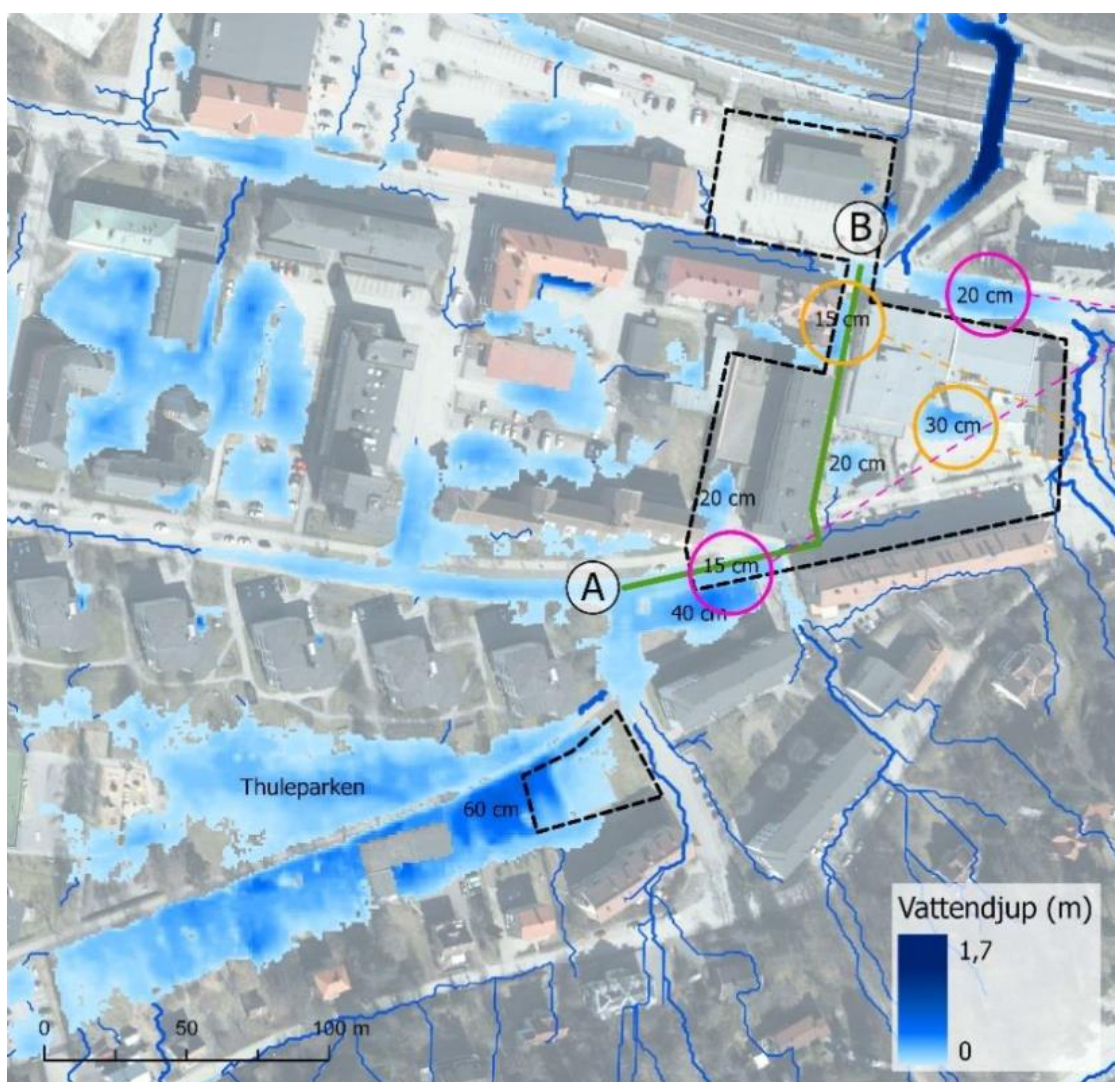
Föroreningssituationen har utretts med slutsatsen att planerad markanvändning är lämplig utan att vidare saneringsåtgärder behöver vidtas. Centrumtomten utreddes först av Sweco 2020-02-13 som bedömde att marken är lämplig för detaljplanens ändamål. Vid den tidpunkten utgick man ifrån att det skulle inrymmas verksamheter i ny bebyggelses bottenplan och bostäder ovanpå, och bedömde markens lämplighet utifrån mindre känslig markanvändning (MKM).

Eftersom detaljplanen även medger bostad i bottenplan har ett kompletterande PM tagits fram av Breccia Konsult AB 2026-03-04 för att säkerställa markens lämplighet. Inom planområdet förekommer ämnen som överstigande riktvärdet känslig markanvändning (KM). Påträffade förhöjda halter förekommer på ett större markdjup samt är av sådan art att de inte är flyktiga utan är bundna till organiskt material. Slutsatsen är således att utifrån tillgänglighet och exponeringsrisk bedöms förorenade massor innebära en låg risk för människors hälsa. Det är möjligt att bebygga området med bostäder i bottenplan utan behov av avhjälpandeåtgärder.

Det övriga planområdet, dvs marken inom parkerings- och godsmagasintomten samt boulevanan har genomgått en markmiljöundersökningen genomförd av Breccia Konsult AB 2025-12-16. Detaljplanen medger markanvändning som är att likställa med mindre känslig markanvändning (MKM) inom dessa byggrätter. Slutsatsen är att det påträffats vissa förhöjda föroreningshalter som alla understiger riktvärdet för (MKM). Därmed är bedömningen att avhjälpandeåtgärd inte är nödvändig.

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 översvämningrisker 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.

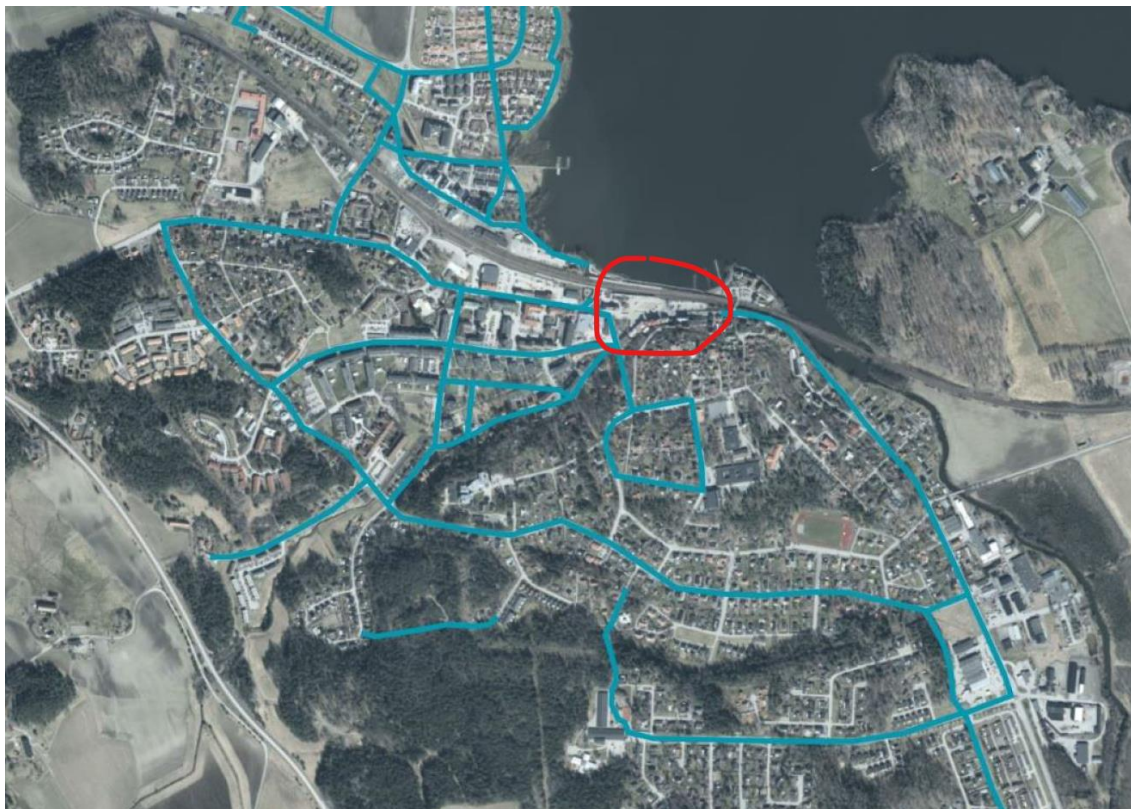


Karta som visar tillfartsvägar till planområdet.

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 Mariestömmsgatan 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. Inom Trafikverkets markområde finns 12 parkeringsplatser närmast spårområdet. Gnesta kommun har ett nyttjanderättsavtal för gång- och cykelvägsändamål samt parkering.

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



Blåa ytor är kommunal mark, lila ytor är privatägd mark, gul yta är Trafikverkets mark.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning

Det finns kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom planområdet som ny bebyggelse planeras att ansluta till.

Gnesta kommun har haft kapacitetsbrist i dricksvattenproduktionen för Gnesta tätort. Kommunen arbetar aktivt för att säkerställa en långsiktig och hållbar vattenförsörjning. I samband med detaljplanens antagande kommer kommunen att redovisa hur den planerade bebyggelsen kan säkerställas erforderlig kapacitet. Parallellt med detaljplaneprocessen pågår projektering av ett nytt vattenverk, vilket beräknas tas i drift under år 2027. Tillstånd för vattenuttag har beviljats av Mark- och miljödomstolen

den 25 februari 2026, och kommunfullmäktige fattade den 23 februari 2026 beslut om en investeringsram om 447 mnkr för projektet.

Avloppskapacitet

Kommunen arbetar därtill med en tillståndsansökan för att bygga ut och utöka kapaciteten för Gnestas reningsverk. Tidplan gällande tillstånd för verksamheten och genomförande av utbyggnation är estimerad till 2036.

Därutöver genomförs utredningar för att säkerställa tillräcklig kapacitet för spillvattenhantering i avvaktan på utbyggnad och kapacitetsförstärkning av reningsverket. Preliminära bedömningar visar att det kan finnas en kapacitetsreserv i det befintliga reningsverket, vilket skulle kunna möjliggöra anslutning av ny bebyggelse inom aktuellt detaljplaneförslag. I samband med detaljplanens antagande kommer kommunen att redovisa hur den planerade bebyggelsen är säkerställd anslutning till reningsverk med fullgod kapacitet.

Befintlig pumpstation

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.

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.

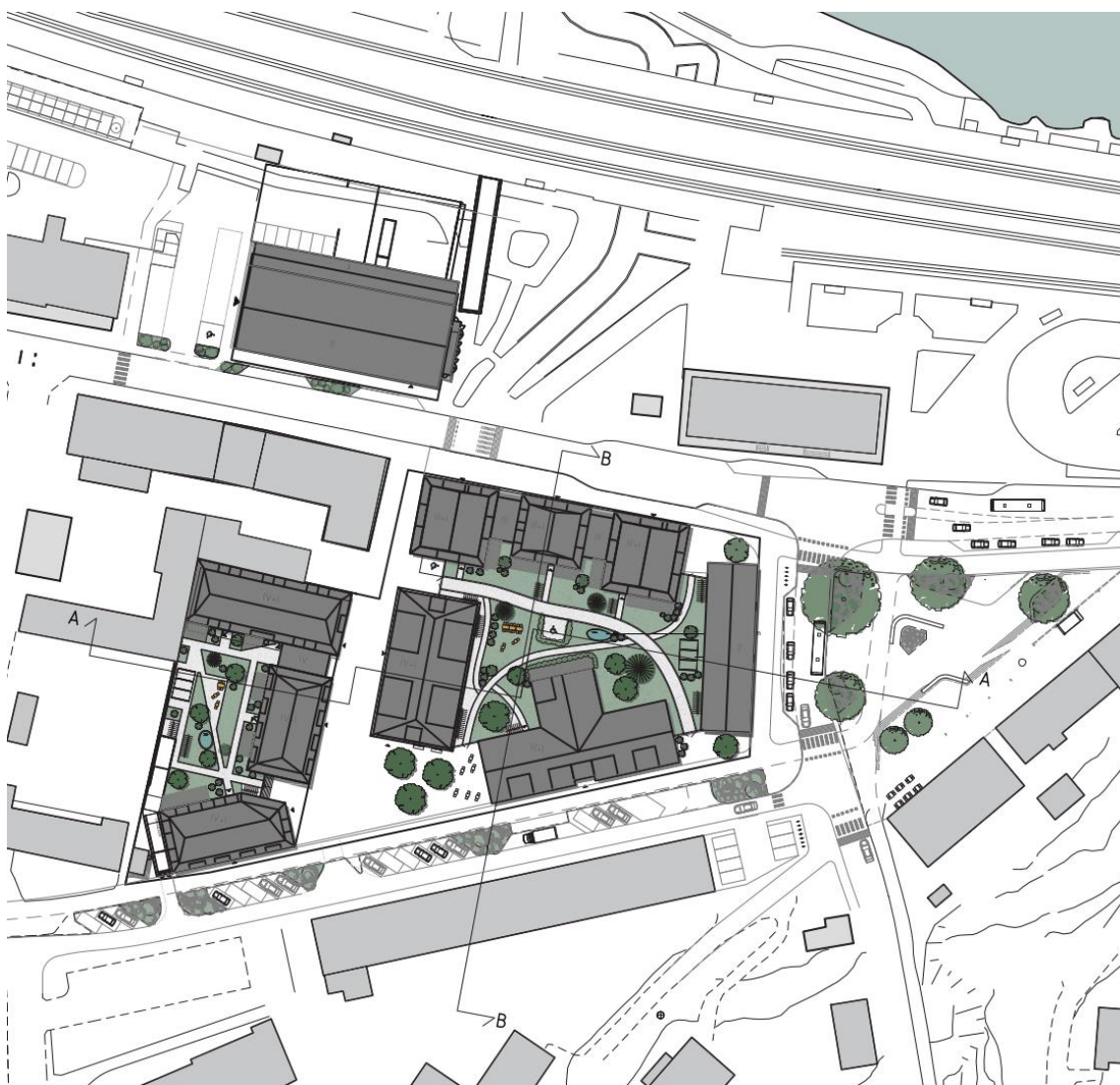
Avfall och återvinning

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 och centrumverksamheter 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. Större bilder kan ses i detaljplanens Gestaltningsprogram.

Bebyggelse

Bostäder

Bebyggelsen uppförs i semisluten kvartersstruktur med fasad mot omgivande gator. Det ger centrumkärnan tydligare definierade allmänna offentliga rum och ökad stadsmässighet. Den småskaliga stadsbebyggelsen i omgivningen möts i planförslaget genom uppdelning av nya volymer och med siktlinjer in i och genom kvarteren.

Ny bebyggelse för bostäder med lokaler i bottenplan möjliggörs på var sida Marieströmsgatan i Posthuskvarteret och Centrumkvarteret. Totalt möjliggörs ca 100 bostäder. Bostäder i ett stationsnära läge bidrar till flera av målsättningarna i Översiktsplanen. För Gnestas centrala delar ska bostadsbyggandet i huvudsak ske genom förtätning 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 kan komma att anläggas ovan parkeringsgarage och därmed ett halvplan ovan gatunivå. Inom Centrumkvarteret är gården i nivå med omgivande gatumark. Körförbindelse kan anordnas genom kvarteret för att tillgänglig PRH-plats förlagd i kvarterets mitt ska finnas att tillgå.

I Centrumkvarteret säkerställs möjlighet för ett allmänt gångstråk. I plankartan är ett x-område utlagt mellan Strömmentorget och stationshuset. Området ger kommunen möjlighet att ansöka om upprättande av officialservitut som innebär rättighet för allmän gångpassage.

Ny bebyggelse 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. Planförslaget har efter avslutat samråd justerats för att bättre anpassas i volym till sin omgivning.



Bebyggelseförslaget med omgivande befintlig bebyggelse.

Antal våningar till takfot anges på respektive byggnad. KOD Arkitekter.



Tidigare utformning av bebyggelseförslaget som visades vid samråd.

Antal våningar till takfot anges på respektive byggnad. KOD Arkitekter.

Mot Storgatan har volymerna sänkts en våning till en höjd som motsvarar tre våningar och inredd vind. Inom Posthuskvarteret har volymerna sänkts en våning för att möta befintlig bebyggelse på ett bättre sätt. Ny tillåten maximal höjd motsvarar därmed fyra våningar och inredd vind.

Ny bebyggelse harmoniserar väl i höjd med den äldre bebyggelsen längs Stora Torget som omfattas av riksintresset för kulturmiljö. I elevationer nedan redogörs hur höjderna förhåller sig till varandra. Ny bebyggelseskala ansluter till den rådande bebyggelseskalan i centrumområdet. Sett från Frösjön kommer trädtoppar fortsatt vara synliga som fond bakom hela centrumkärnan och rama in den, vilket stärker upplevelsen av att Gnestahöjden är överordnad centrumområdet topografiskt.



Elevation längs Västra och Östra Storgatan. Till vänster ses befintlig bebyggelse vid Stora Torget, och till höger ses tillkommande bebyggelse längs Östra Storgatan som ansluter till befintlig bebyggelse framför ny bebyggelse i Posthuskvarteret och vidare väster ut.



Elevation längs Torggatan. Till vänster ses befintlig bostadsbebyggelse och till höger ses tillkommande bebyggelse längs Torggatan. Längst till höger ses guldsmedshuset med stationsbyggnaden i bakgrunden.

Höjd i plankartan

I plankartan styrs hur höga nya byggnader tillåts vara med planbestämmelser för högsta nockhöjd samt en minsta takvinkel för att säkerställa takfotshöjd. Höjderna är plushöjder över angivet nollplan. Marknivåer inom planområdet varierar mellan plushöjderna +11,5 till + 13 meter, vilket är relevant för att kunna utläsa hur högt över marknivå nya byggnader tillåts.

Guldsmedshuset

Guldsmedshuset innehåller bostäder och lokaler i bottenplan. Byggnaden kan ses som ett stödjande uttryck för riksintresset utifrån dess funktion i centrumkärnan som den första Konsumbyggnaden samt dess låga volym och skala.

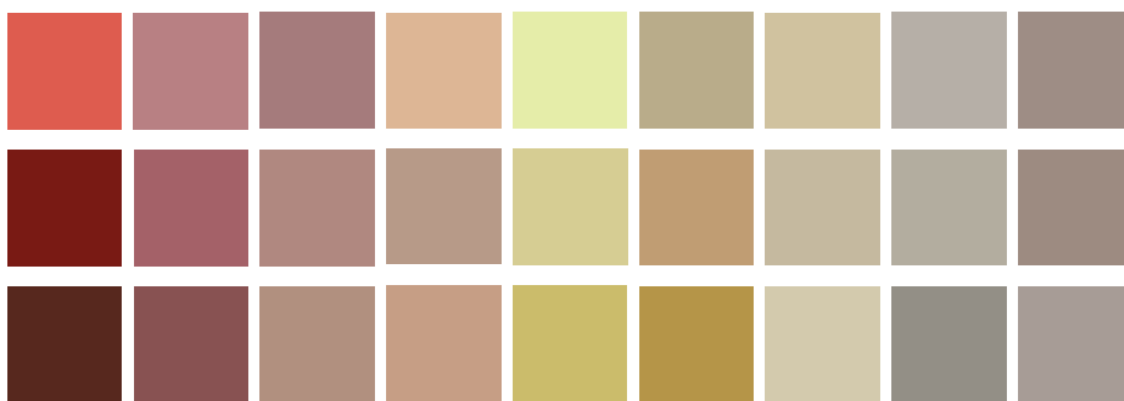
Byggnaden planläggs med rivningsförbud för att byggnaden ska bevaras och med varsamhetsbestämmelse i syfte att dess karaktärsdrag ska bibehållas vid underhållsarbete och renovering. Byggnaden ska bevaras till sin form, takvinkel och fönstersättning. Fasaden ska vara slätputsad. Fönster i byggnadens övre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

Utformning av ny bebyggelse

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 kan utformas varierat 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 gestaltningsprogram med fördjupad vägledning i utformningsfrågorna. Där presenteras bland annat material- och färgpalett. Gestaltningsprogrammet utgör en planhandling.



Färgpalett för bebyggelsefasader. Se vidare i Gestaltningsprogram.



Gatuperspektiv som visar hur ny bebyggelse längs Storgatan möter stationshuset och Guldsmedhuset i skala och utformning.



Fasad mot 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.



Gatuperspektiv från korsningen Torggatan-Juristgatan. KOD Arkitekter.



Gatuperspektiv från korsningen Torggatan-Tingshusgatan. KOD Arkitekter.

Handel och kontor

Planförslaget medför att butikslokaler inom befintliga byggnader ersätts med nya butiks- och verksamhetslokaler. 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 möjliggör 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. Längs stråket Marieströmsgatan och Strömmentorget ställs krav med planbestämmelse om att verksamhetslokaler ska inrymmas mot allmän plats.

Offentlig service

Bibliotek kan fortsatt inrymmas i centrumkvarteret. Föreslagen placering är längs Marieströmsgatan med entré på byggnadens södra gavel mot Strömmantorget. Planförslaget är flexibelt och möjliggör att bibliotek kan inrymmas på valfri plats inom centrumområdet. Servicecenter är också möjligt att inrymma inom planområdet men en framtida lokalisering är inte känd i dagsläget.



Förslag på biblioteksentré mot Strömmantorget. 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 pumpstationen byggs samman med 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.

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 där pumpstationen är inklädd och sammanbyggd och det tidigare godsmagasinet till höger. KOD Arkitekter.



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

Konsekvenser riksintresse för kulturmiljövård

Förvaltningens bedömning är att detaljplanens regleringar säkerställer anpassning till platsens kulturmiljövården och inte riskerar att påtagligt påverka eller skada riksintresset för kulturmiljövården. I antikvarisk bedömning genomförd av WSP 2024-12-06 framhålls att planförslaget och dess följder bedöms innebära negativ påverkan på miljöns kulturhistoriska värde och att riksintresset utsätts för en visuell påverkan. Det bedöms dock inte innebära stor negativ påverkan på de kulturhistoriska värden som omfattas av riksintresset Gnesta. Förvaltningen likställer det med att planförslaget inte riskerar att påtagligt påverka eller skada riksintresset.

Efter bearbetning av planförslaget genom sänkning av bebyggelsehöjd och tillägg med rivningsförbud av guldsmedshuset har en ny kulturmiljöanalys genomförts för att ge ett antikvariskt perspektiv, WSP 2026-04-17. Analysen behandlar hur planförslaget hanterat skala och bebyggelsestruktur, visuell påverkan på kulturmiljön, utformning av ny bebyggelse, samt rivning och bevarande av befintlig bebyggelse.

Sammanfattningsvis är WSP:s antikvariska bedömning att det uppdaterade förslaget på det stora hela har förbättrats avsevärt jämfört med tidigare, och det kan också argumenteras att byggnaderna som ersätter posthuset genom sin disposition uppdelad på tre volymer är bättre anpassade till platsen än posthuset.

Den föreslagna bebyggelsen riskerar dock ännu bli relativt dominant i förhållande till den befintliga. Förhållandet mellan Gnestahöjden och den lägre bebyggelsen i centrum är också fortsatt påverkad, och topografins skillnader blir svårare att utläsa än tidigare, framför allt genom att idag obebyggda ytor bebyggs.

Förvaltningens bedömning är att skalan nu är anpassad utifrån platsens förutsättningar på ett sätt som gör att topografins skillnader kvarstår och är utläsbar. Bebyggelsen längs Storgatan konkurrerar inte med nuvarande stadsfront utan stadgar snarare upp stadsrummet i denna del. Även om den nya bebyggelsen längs Torggatan är något högre än befintlig så är skalförskjutningen inte av sådan omfattning att det bedöms påverka miljön i den historiska stadskärnan.

Sammanvägd antikvarisk bedömning

I WSPs konsekvensanalys 2026-04-17 framhålls bland annat att: sammantaget kan konstateras att rivningen av posthuset och centrumkvarteret inte påverkar kulturhistoriska värden i större utsträckning även om det i hög grad kommer att påverka den nuvarande stadsbilden. Byggnaderna har ett visst kulturhistoriskt värde, men bedöms inte utgöra centrala delar i det historiska Gnestas bebyggelsestruktur eller vara del i riksintressets uttryck.

Rivningen av godsmagasinet har däremot inneburit tydligt negativ påverkan på platsens kulturhistoriska värde och läsbarheten av den historiska järnvägsmiljön. Beslut om detta har hanterats som en från detaljplanen separat process men är ändå en konsekvens av centrumomvandlingen och en förutsättning för det nuvarande planförslaget. Rivningen ställer högre krav på hanteringen av övriga kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom området för att den sammantagna påverkan av detaljplanen inte ska bli för stor. Ett bevarande av Guldsmedshuset, som i nuvarande förslag skyddas från rivning i detaljplanen, kan till viss del kompensera för de värden som har gått förlorade. Detta är positivt och mildrar till viss del de negativa effekter den nya bebyggelsen har på stadskärnans historiska tidsskikt. De positiva effekterna skulle kunna stärkas ytterligare med en tydlig skyddsbestämmelse på plankartan.

Det förra förslaget bedömdes vara överdimensionerat i det historiska stadsrummet och den tidigare konsekvensanalysen menade att det riskerade att leda till en skalförskjutning. Det nuvarande förslaget är lägre, där den största vinsten ur kulturmiljö- och stadsbildssynpunkt utgörs av en begränsning av byggnaderna vid Västra Storgatan till tre våningar plus inredd vind. Här bedöms förslaget vara tillräckligt anpassat till sin omgivning för att inte ge negativa konsekvenser på kulturmiljön.

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 järnvägskommunikation, 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**

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

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 rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse i syfte att byggnaden ska bevaras och 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 övriga mål av planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att den rådande skalan på bebyggelsen i planförslaget är väl anpassad till riksintressets skala. Byggrätten har sänkts så att stadsilhuetten fortsatt är avläsbar. Förvaltningen anser att upptrappning av bebyggelsen västerut håller samman stadssilhuetten väl. Sett från Frösjön kommer trädtoppar fortsatt vara synliga som fond bakom hela centrumkärnan och rama in den, vilket stärker upplevelsen av att Gnestahöjden är överordnad centrumområdet topografiskt. Förvaltningen anser heller inte att en sänkning till maximalt tre våningar inom hela planområdet är motiverad eftersom byggnaden inom Posthuskvarteret idag är i fyra våningar, utan att påtagligt påverka eller skada riksintresset.

Antikvariskt utlåtande gör gällande att planförslaget inte innebär stor negativ påverkan på de kulturhistoriska värden som omfattas av riksintresset Gnesta. Planförslaget riskerar inte att påtagligt påverka eller skada riksintresset. Planförslaget tillför andra kvaliteter till stadskärnan som har vägts mot kulturmiljöbevarande, och bedömningen är att planförslaget tillför andra kvaliteter till stadskärnan som väger tyngre.

Anpassningen har studerats från olika viktiga vyer i Gnesta. Kommunens bedömning är att bebyggelsen inordnar sig väl i bebyggelsemiljön från dessa vyer. Den antikvariska bedömningen (WSP 2026-04-17) av vyn från Stora torget är att de föreslagna byggnaderna ger stadsrummet mot väster en ny silhuett, utan att påverka den rumslighet som finns här idag. Snarare förstärks Västra Storgatans stäckning av de nya byggnadernas höjd, vilket ger ett mer tydligt definierat gaturum.



Nuläge. Vy från torget.



Ny bebyggelse som möjliggörs av detaljplanen. KOD Arkitekter.

Den antikvariska bedömningen (WSP 2026-04-17) av vyn från Bryggeriholmen gör gällande att de nya byggnaderna enligt förslaget skapar en tätare stadsmässig bebyggelse än idag. Den sluter centrumkvarteret och ramar tydligare in Västra Storgatans gaturum åt söder. Guldsmedshuset bryter upp denna slutenhet något genom sin jämförelsevis lägre byggnadsvolym och enkla sadeltak. Ny bebyggelsevolym påverkar dock den kontrastverkan i volym som råder mellan befintlig Coop-butik och stenbyggnaderna vid Östra Storgatan och stationshuset. Våningsantal och takutformningen med inredd vind bidrar till detta. De nya byggnaderna håller sig dock under horisontlinjen som är fortsatt opåverkad.



Nuläge. Vy från Bryggerholmen.



Ny bebyggelse som möjliggörs av detaljplanen. KOD Arkitekter.

Den antikvariska bedömningen (WSP 2026-04-17) av vyn från Harsprånget är att de föreslagna byggnaderna längs Västra Storgatan inordnar sig relativt bra från detta håll, även om de skymmer den äldre byggnaden bakom nuvarande Coop-butiken. De nya byggnaderna som ersätter posthuset upplevs dock som mer dominanta. De traditionella takformerna är en bättre anpassning till den äldre bebyggelsen i förhållande till posthusets platta tak, men vägs inte upp av den ökande bebyggelsevolymen.



Nuläge. Vy från Harsprånget.



Ny bebyggelse som möjliggörs av detaljplanen. KOD Arkitekter.

Den antikvariska bedömningen (WSP 2026-04-17) av vyn från Frösjön är att de föreslagna byggnaderna ger stadskärnan en ny karaktär och betydligt högre siluett än idag. En högre taklinje tillkommer i stadskärnan i förhållande till tidigare. Ny byggnad inom godsmagasintomten bedöms påverka stadsbilden mot vattnet såväl upplevelsen av stationsmiljön med stationshuset som solitär och fokuspunkt. Den antikvariska rekommendationen är att sänka byggnaden till samma höjd som godsmagasinet hade.

Förvaltningen anser att stationsbyggnaden fortsatt är väl synlig från sjö vyn. Ny bebyggelsevolym påverkar inte stadskärnans uttryck eller siluett i den omfattning att justering krävs. Riksintresset riskerar inte att påtagligt påverkas eller skadas och planförslaget tillför andra kvaliteter till stadskärnan som väger tyngre än att stärka kulturmiljö vyn från Frösjön.



Nuläge. Vy från Frösjön.



Ny bebyggelse som möjliggörs av detaljplanen. KOD Arkitekter.

Gator och allmänna platser

Marieströmsgatan

Marieströmsgatan övergår i och med ny detaljplan från kvartersmark till allmän platsmark, gågata. Gatan kommer att nyttjas av gående och cyklister samt för leveranser till kvarteren. Gatan kommer att justeras i höjdsättning och förses med en skyfallsled i gatan för en mer robust dag- och skyfallsvattenhantering i centrumområdet. Gågatan ska utformas med markmaterial som signalerar att trafik kör där på gåendes villkor.

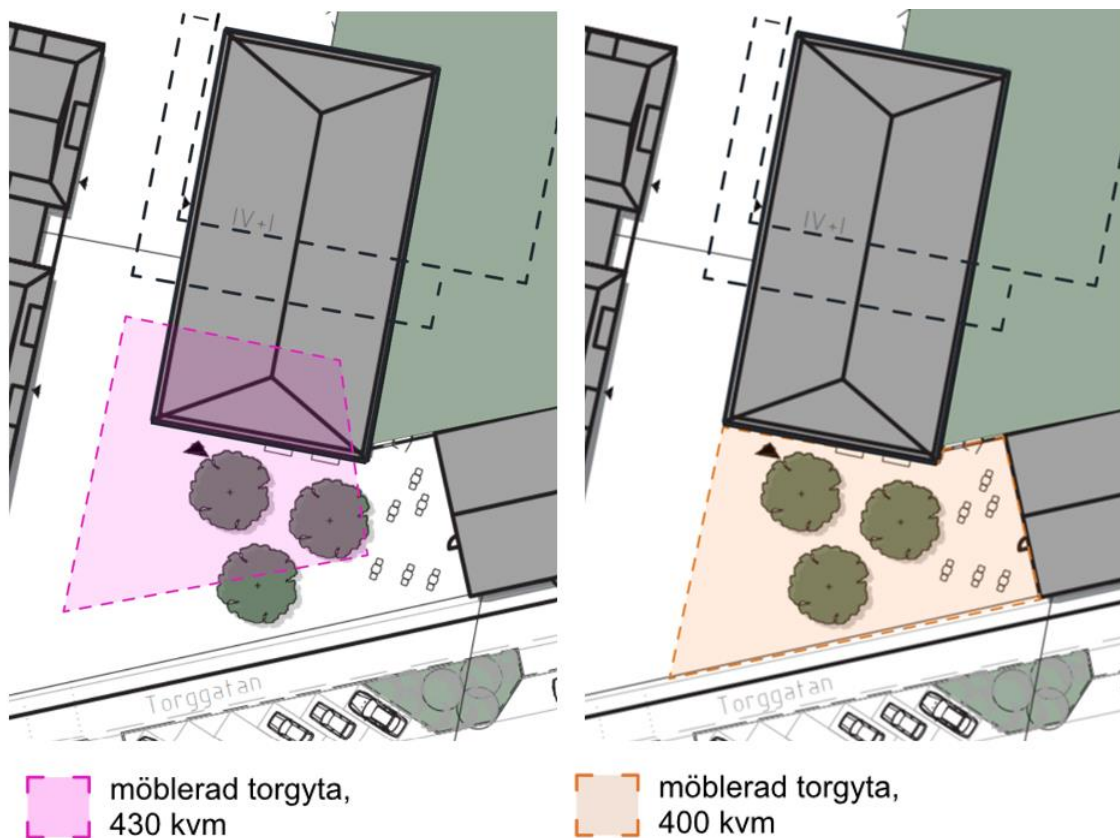
Strömmentorget

Strömmentorget kommer fortsatt vara en platsbildning med grönska, sittplatser och cykelställ. Det är möjligt att uteservering kan inrymmas på platsen. Platsen kommer fortsatt fylla funktionen som mötesplats i centrum och kunna inrymma marknadsstånd eller andra aktiviteter vid evenemangsdagar.

Torget utbredning ändras i och med planförslaget. Ny byggnad tillåts längre söder i förhållande till befintlig byggnad mot torget. Samtidigt ändras måtten på Torggatan vilket innebär att hela Strömmentorget yta förskjuts söder ut. Bilden till vänster på nästa sida visar planförslaget med tidigare torgyta och bilden till höger visar konsekvensen av planförslaget.



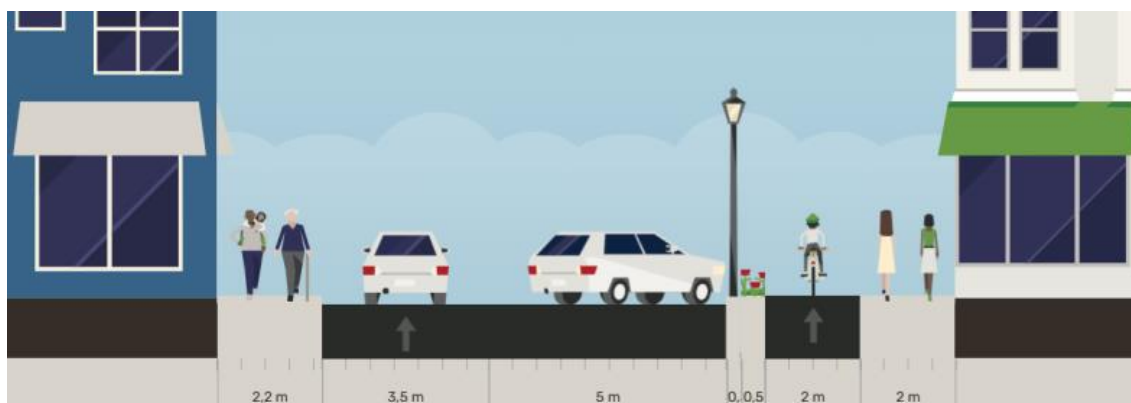
Exempel på hur Strömmentorget kan komma att utformas. KOD Arkitekter.



Torggatan

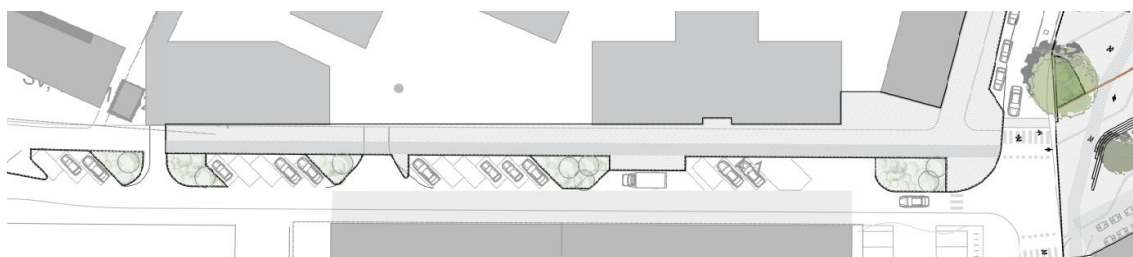
Kommunen är inte markägare till befintlig gångbana längs Torggatans norra sida som är anlagd med 4 meters bredd på privat mark. För att säkerställa tillräcklig bredd i den nya gatusektionen kommer 1,5 meter bred markremsa förvärvas vilket medför att ny sektion minskar med 2,5 meters bredd i förhållande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

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.

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 längsgående 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*.



Illustrationsplan för Torggatan. Bild: Pontarius.

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 mer användarvänligt för mjuka trafikanter. Genomförandet av dessa allmänna platser är inte beroende av planförslaget eller kopplade till exploateringsavtal. Intentionen är att dessa ska utvecklas i samband med genomförandet av aktuell detaljplan.

En medborgardialog för Stora torget genomfördes samtidigt som samrådet för detaljplanen under maj och juni 2025. En enkätundersökning gjordes och många synpunkter framfördes även i samrådet för detaljplanen. Totalt inkom cirka 330 synpunkter på förslaget för Stora torget.

Resultatet av medborgardialogen var att det lyftes starka önskemål att torget ska fortsatt vara en grön mötesplats och inte omformas med hårdgjorda ytor. Efter dialogen har kommunen tagit fram ett nytt utformningsförslag utifrån inkomna synpunkter.

Stora torget kommer att bibehålla en grön karaktär men med förbättrade stråk för gång och cykel. Torget delas in i två nivåer, en övre del närmast husen som blir hårdgjord med utrymme för torghandel, uteserveringar, marknadsstånd mm. Stråket utformas som en gågata och enkelriktas från Tingshusgatan och österut. Leveranser och angöring till fastigheterna tillåts på gågatan. Den nedre delen närmast Storgatan och Tingshusgatan innehåller en central mötesplats omgärdad av gräsytor, träd och planteringar. Gräsytor och planteringar anläggs med möjlighet att kunna hantera dagvatten i närområdet. I den centrala delen planeras även en scen.

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



Uppdaterat skissförslag 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 bilparkering till bostäder är 0,7 p-platser per lägenhet. Eftersom det först är i bygglövsskedet 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 10 % av beståndet och antas vara 50 kvm. Schablonberäkningen visar att byggrätten kräver 68 parkeringsplatser för bil och 157 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 kommande avsnitt.

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 utgöra 448 parkeringsplatser, en reduktion på 44 platser vilket motsvarar minskning med 9 procentenheter.



Nuläge antal besöksparkeringar. Blå och gul markering är parkeringar som ombesörjs av kommunen och lila markering är inom privat mark.



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

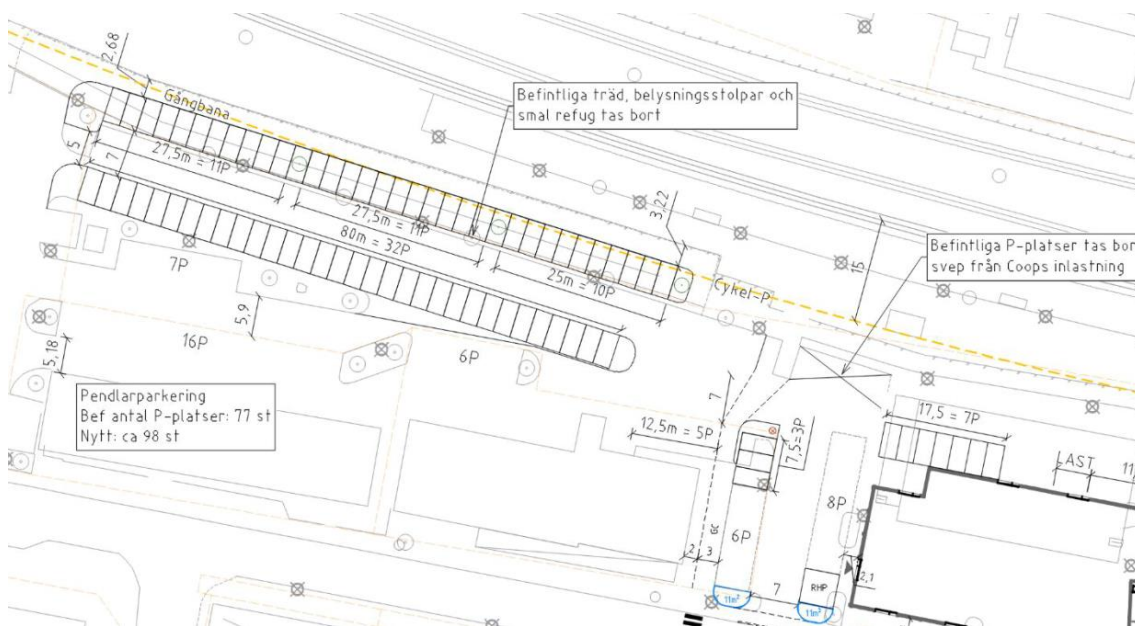
Kundparkering livsmedelsbutik

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.

Inom Trafikverkets markområde finns 12 parkeringsplatser närmast spårområdet. Gnesta kommun har ett nyttjanderättsavtal för gång- och cykelvägsändamål samt parkering.

En ombyggnation av parkeringsplatsen visar att den kan optimeras och rymma 98 platser i förhållande till dagens 77. Pendlerparkeringen kan omlokaliseras till norra sidan av spårområdet. Vid detta scenario hålls skyddsavståndet 15 meter till närmsta spårmitt.



Ny utformning av parkeringsplatsen vid järnvägen. Gul linje anger skyddsavståndet om 15 meter mellan parkeringsplats och närmsta spårmitt. Bild: Norconsult.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Norconsult 2024-09-20 som redovisar framtida dagvattenflöden, erforderliga fördröjningsvolymerna 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.

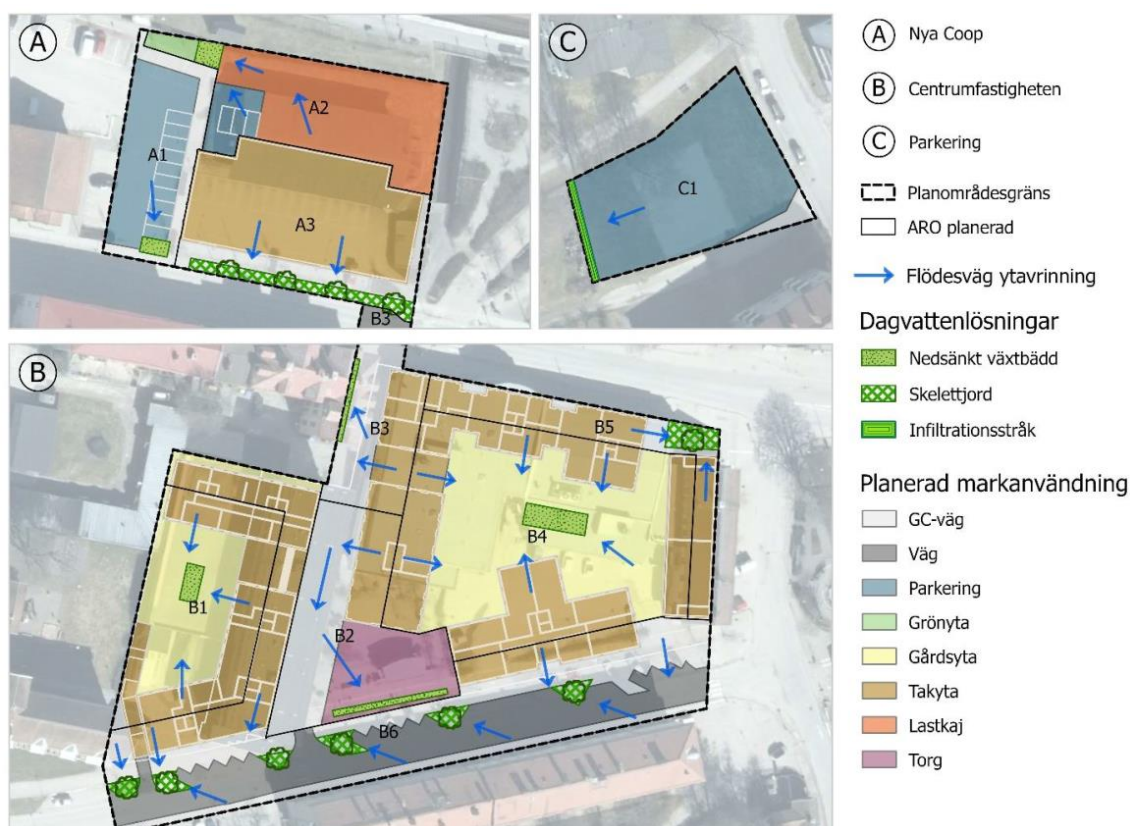


Illustration med förslag på utformning av dagvattenhanteringsåtgärder. Norconsult.

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 kvartermarken krävs växtbädd för dagvattenhantering med planbestämmelse. Inom allmän platsmark ska gröna ytor anordnas i enlighet med dagvattenutredningen för erforderlig hantering.

Vatten och avlopp

Det finns kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom planområdet som ny bebyggelse planeras att ansluta till.

Gnesta kommun har haft kapacitetsbrist i dricksvattenproduktionen för Gnesta tätort. Kommunen arbetar aktivt för att säkerställa en långsiktig och hållbar vattenförsörjning. I samband med detaljplanens antagande kommer kommunen att redovisa hur den planerade bebyggelsen kan säkerställas erforderlig kapacitet. Parallellt med detaljplaneprocessen pågår projektering av ett nytt vattenverk, vilket beräknas tas i drift under år 2027. Tillstånd för vattenuttag har beviljats av Mark- och miljödomstolen den 25 februari 2026, och kommunfullmäktige fattade den 23 februari 2026 beslut om en investeringsram om 447 mkr för projektet.

Kommunen arbetar därtill med en tillståndsansökan för att bygga ut och utöka kapaciteten för Gnestas reningsverk. Tidplan gällande tillstånd för verksamheten och genomförande av utbyggnation är estimerad till 2036. Därutöver genomförs utredningar för att säkerställa tillräcklig kapacitet för spillvattenhantering i avvaktan på utbyggnad och kapacitetsförstärkning av reningsverket. Preliminära bedömningar visar att det kan finnas en kapacitetsreserv i det befintliga reningsverket, vilket skulle kunna möjliggöra anslutning av ny bebyggelse inom aktuellt detaljplaneförslag. I samband med detaljplanens antagande kommer kommunen att redovisa hur den planerade bebyggelsen är säkerställd anslutning till reningsverk med fullgod kapacitet.

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 befintliga transformatorstationer som är placerade inom E-område. Det norra E-området har utökats i storlek för att det i framtiden ska vara möjligt att anlägga en ny station och ta den i bruk innan den uttjänta avvecklas. Det södra E-området är inte möjligt att utöka utifrån befintlig byggnadsplacering.

Skyddsavstånd om 5 meter hålls mellan E-område och ny byggrätt för bostad med stadigarande vistelse i enlighet med Vattenfalls riktlinjer.

Avfall och återvinning

Avfallshanteringen sköts av kommunens renhållningsenhet. 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. Gården i det östra kvarteret kan utformas körbar och avfallshantering kan ordnas i separat byggnad på gård eller i huvudbyggnad. I det västra kvarteret kan gården vara upphöjd och här behöver utrymme för sophantering ordnas i huvudbyggnad i anslutning till gata.

Hälsa, miljö och säkerhet

Grundläggning

Marken utreddes i ett första steg i en arkivstudie (Sweco 2019-10-31) där det konstateras 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. Kvicklera 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.

Därefter har en geoteknisk undersökning tagits fram (Breccia Konsult AB 2026-01-15) 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 eller järnvägsanläggningen negativt.

Det är konstaterat att marken till stor del består av postglacial lera och grundvattennivån är relativt hög vilket medför att den är kraftigt sättningbenägen. Förhållandena medför att två planbestämmelser har införts i kartan för säkerställande av ny byggnation inom planområdet samt att det inte blir följdåtgärder på byggnation eller anläggningar utanför planområdet.

Planbestämmelserna gäller utförande och reglerar att samtliga nya byggnader måste pålgrundläggas. Därtill får det inte tillkomma laster inom planområdet, det vill säga att nya laster från bebyggelse, gator, andra anläggningar och markfyllnad och vegetation inte medges. Om laster tillkommer krävs att de gör det på fastare jordlager, det vill säga genom exempelvis pålgrundläggning eller genom annan lastreducerande grundläggningsmetod. På så vis undviks risk för sättningar inom och utom planområdet.

Grundvattensänkning permanent konstateras inte vara lämpligt inom området. För permanent och tillfällig grundvattensänkning behöver tillstånd sökas om vattenverksamhet hos Mark- och miljödomstolen. Den geotekniska utredningen rekommenderar därmed inte byggnation av källare under mark. I planförslaget redovisas garage i halvplan under mark inom Posthuskvarteret. I vidare dialog med geotekniker har konstaterats att det kommer vara möjligt att genomföra en

konstruktion under grundvattennivån, men att det medför extra försiktighetsåtgärder och kostnader i genomförandeskedet. Konstruktion under grundvattennivån måste vara utförd vattentät exempelvis.

Tillfällig grundvattensänkning vid genomförandet av detaljplanen är därmed en åtgärd som kan bli aktuell för exploitören och det är därmed dennes ansvar att söka och vidta erforderliga tillstånd och åtgärder. Ytterligare utredning för lämpligt tillvägagångssätt och metod ska klargöras inför byggskedet. Skulle tillfällig grundvattensänkning inte medges så finns det andra metoder man kan ta till: täta sponter, gjutning under vatten och liknande som är fördyrande i förhållande till de åtgärder som följer när grundvattennivån är lägre och inte påverkas.

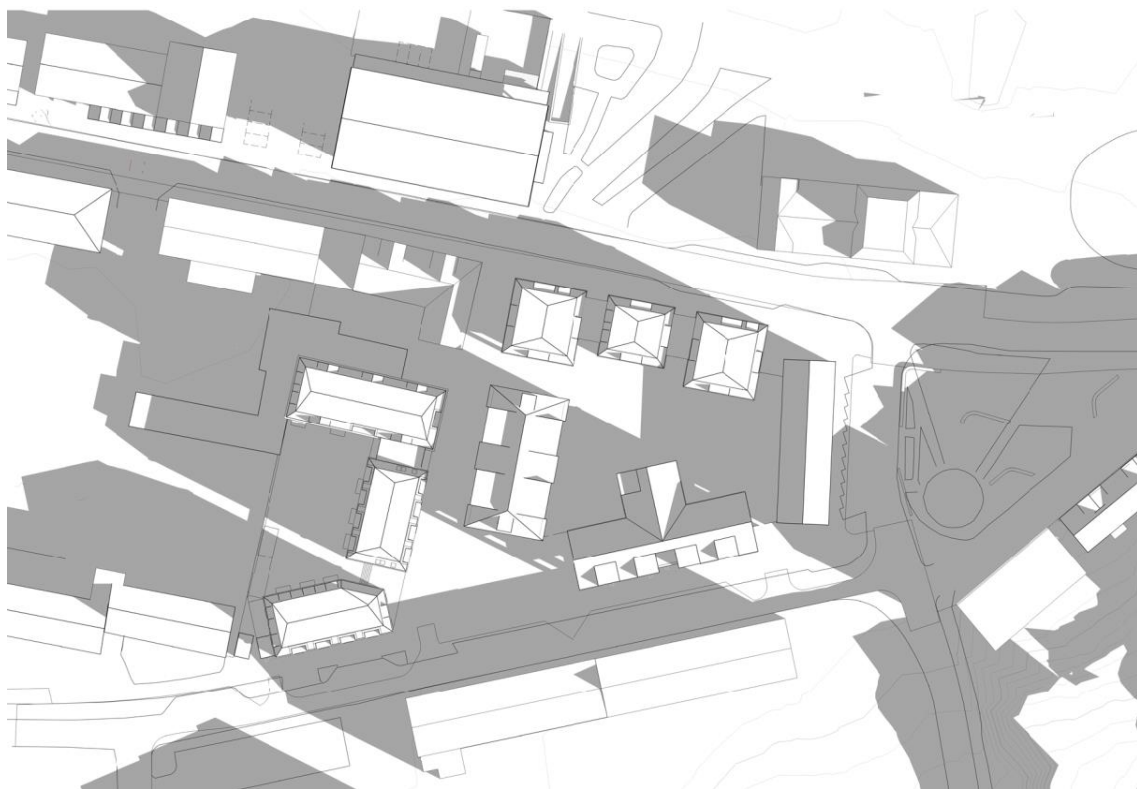
Gällande stabilitet har Breccias resultat påvisat lägre sensitivitetvärden än vad som tidigare uppmäts. Nu uppmätt sensitivitet i leran ligger på mellan 9 och 16 vilket motsvarar en mellansensitiv lera. Tidigare har Sweco uppmätt en sensitivitet på 50 vilket skulle motsvara en kvicklera. Undersökningar utförda på 1900-talet indikerar en sensitivitet runt 20, på sin höjd upp emot 30. Förekomsten av kvicklera har därför inte kunnat bekräftas. Troligtvis påverkas leran i stället av sitt siltinnehåll, vilket gör den känslig för vibrationer. Detta är särskilt viktigt att beakta vid vibrationsalstrande arbetsmoment intill befintliga konstruktioner och anläggningar, exempelvis västra stambanan.

En riskanalys ska upprättas i detaljprojekteringsskede. Eftersom de stora geotekniska problemen ligger i markens sättningkänslighet rekommenderas att dess deformationsegenskaper utreds ingående i detaljprojekteringsskede. Lämpliga laboratorieanalyser kan vara rutinanalyser för ostörda prover, CRS-försök och stegvisa ödometerförsök. Vid projektering måste både konsoliderings- och krypsättningar beaktas.

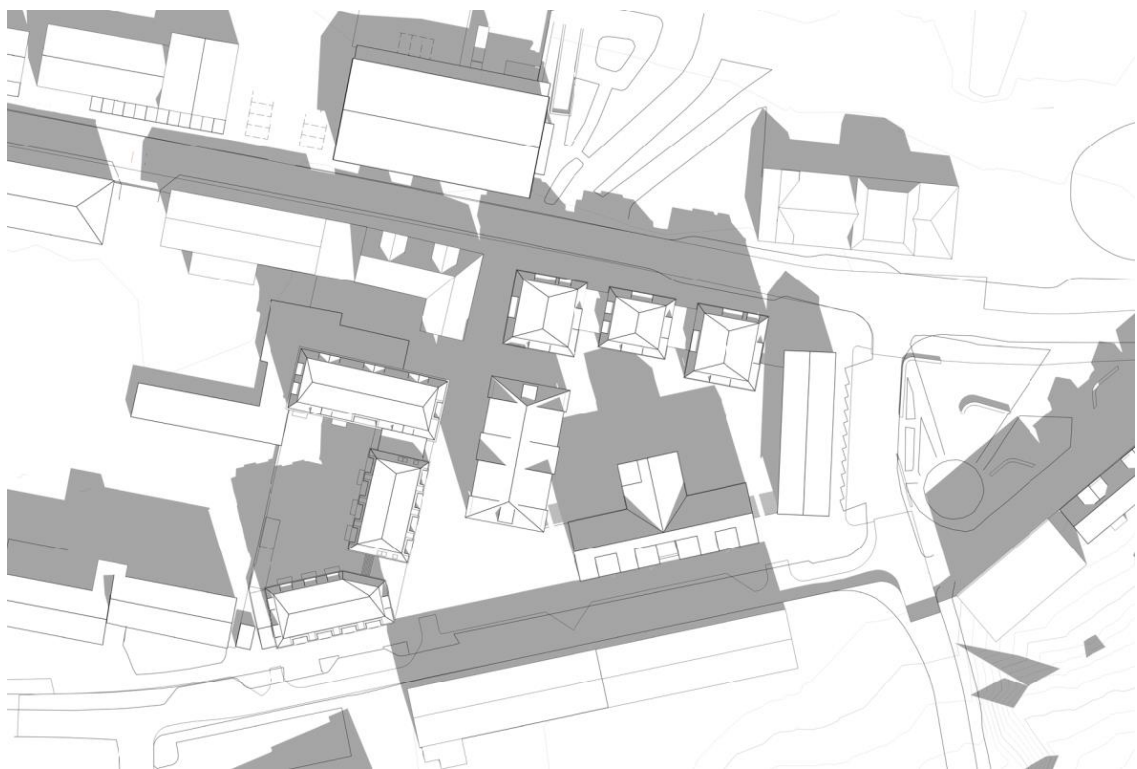
Sol- och skuggpåverkan

Nya bebyggelsevolymen 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.

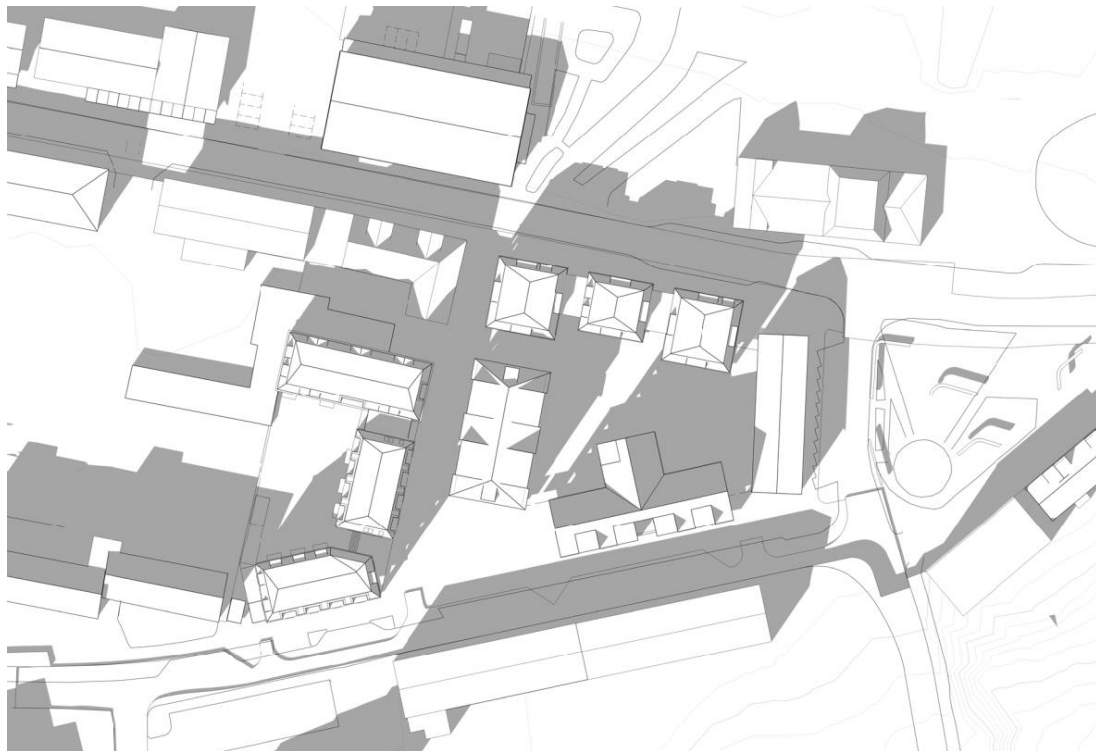
Det är först i bygglovsskedet när planlösningar är kända som den slutliga bedömningen kan göras för tillkommande bebyggelse. I detta skede kan konstateras att omgivningspåverkan är acceptabel på omgivande bebyggelse.



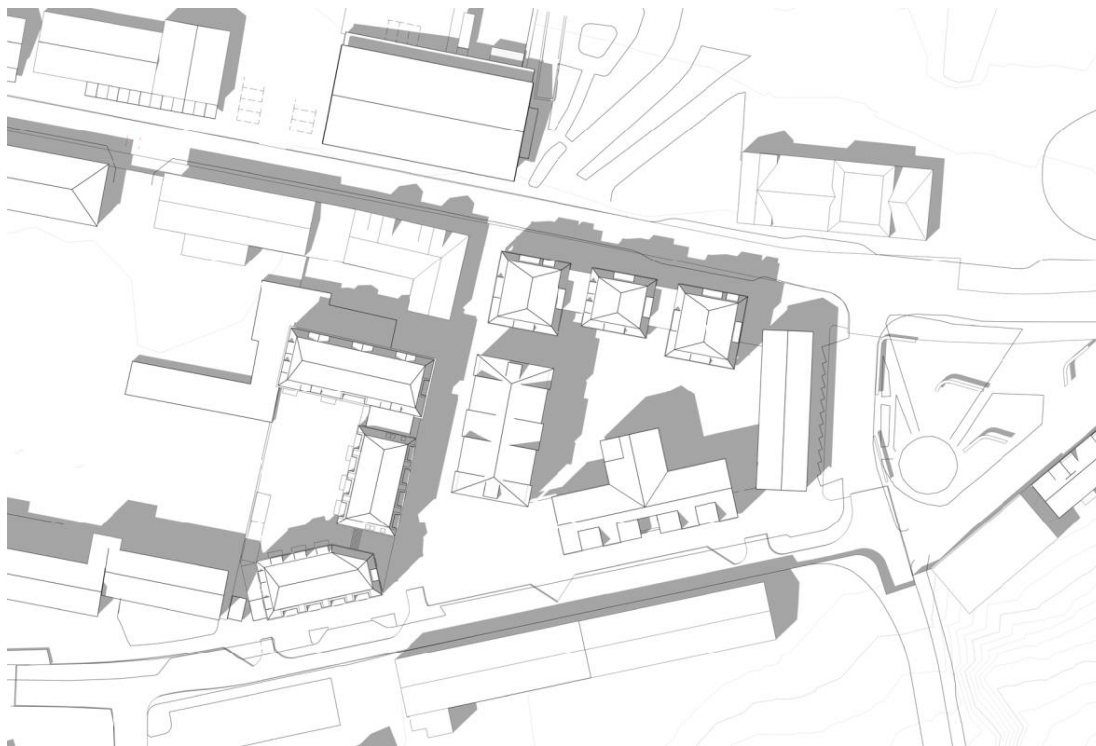
Vårdagjämning kl 9 på morgonen. Bild: KOD Arkitekter.



Vårdagjämning kl 12 på dagen. Bild: KOD Arkitekter.



Vårdagjämning kl 15 på dagen. Bild: KOD Arkitekter.



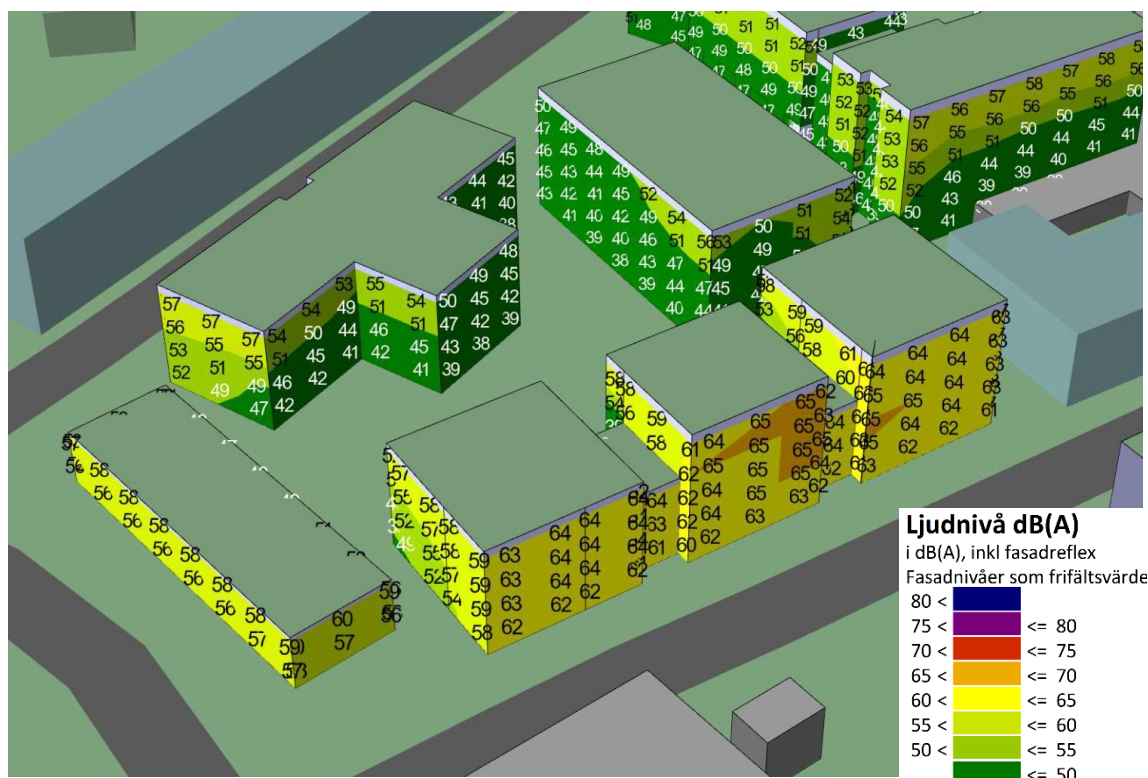
Midsommarafton kl 15 på dagen. Bild: KOD Arkitekter.

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.

En trafikbullerutredning har tagits fram av Bjerking, 2026-02-26. Utredning visar att ekvivalenta ljudnivåer vid fasad för samtliga planerade byggnader inte överskrider gällande riktvärden enligt Trafikbullerförordningen. Fasader mot järnvägen uppfyller dock endast det utökade riktvärdet om högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, vilket innebär att vissa krav ställs på utformningen av bostäder vid den fasadsidan. En planbestämmelse reglerar att lägenheter måste utformas mindre än 35 kvadratmeter alternativt ha minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida.

Utredningen visar också att det finns goda möjligheter för placering av uteplatser intill bostäder. Kraven för ekvivalenta ljudnivåer på högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplatser uppfylls på samtliga innergårdar. Kraven om maximala ljudnivåer på max 70 dBA vid uteplatser uppfylls dock inte för majoriteten av det planerade området. Däremot uppfyller majoriteten av innergårdarna undantaget enligt Trafikförordningen att ljudnivåerna inte överskrider med mer än 10 dBA maximala ljudnivåer fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00, vilket medför möjlighet till placering av uteplatser på innergården.



Bilden visar att fasadsidan mot järnvägen överstiger riktvärdet om 60 dBA och därmed har en planbestämmelse införts för att styra lägenhetsutformningen.

Skyfall

Norconsult har utrett skyfallsfrågan övergripande i utredning 2024-09-20. Vid skyfall överbelastas dagvattenssystemet 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.

Det konstateras dock att 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 uppmärksammats 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).

Därefter har centrumområdets höjdsättning studerats mer i detalj (Systra 2026-04-10) för att säkerställa rinnvägar så att skador på byggnader och närbelägen järnvägsanläggning undviks även vid större regn. Därtill har vattendjup i gator säkerställts understiga 20 cm så att det råder framkomlighet för samhällsviktiga funktioner såsom räddningstjänst.

Principen är att utjämna höjdryggen på ungefär 1 meter på Marieströmsgatan för att få ett bättre flöde mot Frösjön vid stora skyfall. Gatan förses med en ytlig skyfallsled som anläggs med växtlighet och blir ett trevligt grönstråk i gaturummet, och som vid nederbörd tar hand om vattnet. För att möta Marieströmsgatans förändrade höjdsättning krävs även en ombyggnation av Västra Storgatan och Torggatan för att möta nya lutningar. Ny höjdsättning säkerställs med projekterade plushöjder på allmän plats GATA i plankartan.

Konsekvenserna av ny höjdsättning är att centrumområdet kommer att vara mycket mer robust vid skyfall. Området väster om centrum vid Thuleparken som idag riskerar översvämning kommer bli mindre belastat och skador på byggnader kommer undvikas.

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 spårmittpunkt. Resultaten från analysen visar att det ur risksynpunkt är acceptabelt med parkering i området 15-30 meter från närmsta spårmittpunkt. Planerad bebyggelse påverkas dock av samhällsriskerna, 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. En fördjupad riskutredning har tagits fram av Bengt Dahlgren Ab, 2025-11-28 som bekräftar tidigare slutsatser om lämplig utformning av ny bebyggelse närmast järnvägen. Tidigare utredning angav att fasader och eventuellt fönster måste utföras brandklassade, medan den fördjupade slår fast att det endast gäller fasader och att de ska utföras med som lägst brandteknisk klass EI 30 eller motsvarande. De riskreducerande åtgärder och som behöver vidtas säkerställs med planbestämmelser. Plankartan har kompletterats med planbestämmelsen för brandklassade fasader som inte redovisades korrekt i samrådsversionen.

Därtill konstateras att utifrån rådande omständigheter med en skyddande perrong vid spårområdet utmed hela planområdet skyddas ny bebyggelse från att brandfarliga vätskor vid olycka rinner mot planområdet.

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.

Barnkonsekvensanalys

Syftet med barnkonsekvensanalysen är att bedöma hur planförslaget påverkar barn och ungas livsvillkor i centrala Gnesta. Analysen utgår från barnkonventionens principer, särskilt barns rätt till trygghet, hälsa, delaktighet och en god uppväxtmiljö. Fokus ligger på fysisk miljö, trafiksäkerhet, tillgång till service, lek- och vistelseytor.

Tillgång till lek- och vistelseytor

Nya bostäder kan bli boendemiljö för barn, varför de ska utformas så att de tillgodoser barns behov. Det är viktigt att detta beaktas i utformning av gårdsmiljöer, genom att planera för trygga och skyddade lektytor och gärna med inslag av grönska. Närhet till Thuleparken och centrumnära lektytor stärker barnens tillgång till utemiljö i närområdet.

Tillgång till service, skola och fritid

Planområdet ligger nära skolor och förskolor samt fritidsverksamheter och parker. Detta ger goda förutsättningar för barns självständighet och rörelsefrihet. Inom planområdet kommer nytt bibliotek finnas som erbjuder en miljö för kunskapsutveckling och lärande för barn.

Barns rörelsemönster och trafiksäkerhet

Planområdet ligger i en trafikintensiv miljö nära stationen och centrala stråk. Tätare kvartersstruktur och fler bostäder innebär möjlighet för ökad gång- och cykeltrafik. Med rätt utformning kan detta stärka barns möjligheter att röra sig tryggt och självständigt. Positiva effekter är

- Fler gångvänliga stråk ger barn möjlighet att röra sig säkert mellan bostad, skola och fritidsaktiviteter.
- Tryggare gator med mer aktivitet och ”ögon på gatan”.
- Närhet till kollektivtrafik underlättar för äldre barn och unga att ta sig till fritidsaktiviteter på egen hand.

Risker som har hanterats i planarbetet kopplat till barn är befintlig och ökande trafikbelastning runt kvarteren kan skapa otrygga situationer för barn.

Parallellt med framtagandet av detaljplanen har trafikmiljön i centrum utretts och utvecklingsförslag har tagits fram där barn och ungas trygghet i trafikmiljö har beaktats. Sammanhängande cykelstråk längs Östra och Västra Storgatan, förbättrat cykelstråk över Stora torget till och från stationsområdet samt öster ut samt enkelriktning av biltrafik på Torggatan är några av de föreslagna åtgärderna för att öka trafiksäkerheten i trafikmiljön i centrumområdet. Detta kommer ha god effekt för barns trygghet och ge goda förutsättningar för barns självständighet och rörelsefrihet.

Detaljplanens genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

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 Strömmentorget 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.

Dagvattenkulverten 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. Upplysning om detta finns i plankartan.

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. Kostnader för förrättning regleras i exploateringsavtal vilket ska undertecknas innan detaljplanen antas.

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.

	<p>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.</p>
	<p>Del av Gnesta 4:1. Mark som tidigare varit oplanlagd men som i ny detaljplan övergår till kvartersmark. Fastighetsreglering krävs.</p>
	<p>Del av Gnesta 4:1. Mark som tidigare varit planlagd kvartersmark som planläggs som kvartersmark i ny detaljplan. Fastighetsreglering krävs.</p>
	<p>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.</p>

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

Matilda Höglund, näringslivssamordnare

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tomas Enqvist

Planeringschef

Hanna Levin

Planarkitekt

Konsult, Sweco