

Tomas Enqvist

Upprättad:  
Diarienummer: PLAN.2018.6

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Detaljplan för fastigheter 16:3, 16:8, 16:7, 16:9 - Mejerigatan

#### Hur granskningen bedrivits

Planförslaget har varit utsänt för granskning fr o m den **1 juni 2021** t o m **22 juni 2021**. Förslaget har också varit utställt på Samhällsbyggnadsförvaltningens kontor, Servicecenter i Gnesta och på kommunens hemsida.

8 skrivelser inkom under granskningstiden:

#### Inkomna synpunkter

##### Länsstyrelsen

##### **Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enl. 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande, daterat 2020-01-28, framfört synpunkter avseende riksintresse för kommunikation och kulturmiljövård, miljö kvalitetsnorm för vatten, människors hälsa kopplat till markföroreningar, buller och vibrationer samt risken för olyckor kopplat till farligt gods och geoteknik samt översvämning. Länsstyrelsen bedömer att synpunkterna delvis har beaktats och tillgodosetts i granskningsförslaget men att det finns kvarstående frågor avseende riksintresse för kulturmiljövård, människors hälsa kopplat till buller samt risk för olyckor kopplat till farligt gods. Efter samrådet har fråga om kommunens kapacitetsbrist i dricksvattenproduktionen tillkommit.

Dessa frågor måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att Länsstyrelsen inte ska överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden.

##### **Riksintresse kulturmiljö – 3 kap. miljöbalken**

Planförslaget innebär att en ny bebyggelsestruktur införs i Gnestas centrala delar, med slutna kvarter och relativt hög bebyggelse vilket kommer att få stor påverkan på stadsbilden. I likhet med den antikvariska konsekvensanalysen anser Länsstyrelsen att

föreslagna byggnadshöjder ligger i Gnestas övre spektrum vilket gör att de tillkommande kvarteren kommer att få en dominant karaktär i Gnesta centrum västra del.

De synpunkter som Länsstyrelsen framförde i samrådet har i stort sett tillgodosetts. Bestämmelse om nockhöjd har tillkommit. Ny bebyggelse närmast mejeriet har arbetats om för att minska risken för att mejeriet "byggs för". Byggrätten för maskinverkstaden har fastställts för befintlig byggnad/volym och byggnaden har försetts med varsamhets-bestämmelse k2. Länsstyrelsen efterfrågade dock även skyddsbestämmelse och rivningsförbud vilket inte har tillgodosetts. Länsstyrelsen anser att detta bör tillföras.

Byggrätterna närmast maskinverkstaden i den västra delen av planområdet har höjts från 3 till 4 våningar jämfört med samrådet. Byggrätten norr om mejeriet har höjts från 4 till 5 våningar.

Sammanfattningsvis bedömer Länsstyrelsen att planförslaget kommer att skada några av riksintressets uttryck enligt kunskapsunderlaget: *"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"* samt *"spridda industrilokaler etablerade under järnvägens blomstringstid"* 1. Utpekade visuella samband kommer att försvagas, även om de fortfarande går fortfarande att uppleva. Befintlig bebyggelse med bäring på riksintressets värden bevaras och ges ett skydd vilket är positivt. För att inte skadan ska bli påtaglig behöver ovan nämnda byggrätter sänkas till den höjd som angavs i samrådet.

Framtida detaljplaner i närområdet bör beakta ovanstående resonemang. Om ytterligare bebyggelse tillkommer i Gnestas centrala delar som genom sin placering, höjd och skala dominerar över befintlig bebyggelse kan riksintresset komma att skadas påtagligt genom kumulativa effekter.

Det är positivt att utformningsbestämmelserna har utvecklats jämfört med samrådet. Detaljplanen innebär att en ny årsring kommer att tillföras i Gnestas centrala delar. Det är därför viktigt att de arkitektoniska och materialmässiga kvaliteterna realiserar fullt ut i bygglovsskedet. Gestaltungsprogrammet kan med fördel knytas till exploateringsavtalen för området. På så vis kan planen bidra till att uppnå de nationella målen för Gestaltad livsmiljö.

## Hälsa och säkerhet

### Trafikbuller

Av bullerutredningen (ÅHA, 2020-06-11) framgår att buller från trafik- och industri medför att ekvivalentnivåerna vid fasad mot järnvägen blir ca 70 dBA. I utredningen anges att trafikbullerförordningens riktvärden kan innehållas för mer än 90 % av lägenheterna då hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med skisserad lägenhetsutformning. För återstående lägenheter uppnås förordningens riktvärden genom att utforma och använda balkonger för att dämpa trafikbullret. I planbeskrivningen redovisas förslag på hur lägenheter och balkonger kan utformas. Lösningarna bygger i många fall på att balkonger anordnas med tätt räcke och ljudabsorbenter i tak samt lokala bullerskärmar.

Länsstyrelsens bedömer att planförslaget inte visar att det är möjligt att utforma lägenheterna på ett sätt som i tillräcklig omfattning klarar riktvärden enligt 3 och 4 §§ förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Med anledning av närheten till järnväg bedömer Länsstyrelsen att det inte är lämpligt med balkonger på fasad mot järnvägen, se avsnitt nedan om farligt gods, vilket innebär att föreslagen utformning av lägenheter och balkonger på fasad mot järnvägen inte bedöms möjlig.

I det fall det krävs en speciell utformning för att klara bullerriktvärdena vidhåller Länsstyrelsen att utformningen ska regleras med planbestämmelser på plankartan.

Vid ett eventuellt framtida föreläggande är det framräknade värden enligt planbeskrivning som utgör underlag för tillsynsmyndigheten. Det är därför viktigt att planbeskrivningen redogör för vilka bullervärden som fås vid fasad med hänsyn till detaljplanens utförande. Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets bedömning att planförslaget därför bör tillföras en redovisning av beräknade ljudnivåer vid respektive fasad och våningsplan.

#### *Hälsoskydd - dricksvatten*

Av granskningsunderlaget framgår att Gnesta kommun har kapacitetsbrist i dricksvatten-produktionen. Ytterligare abonnenter/bostäder kan därför inte anslutas innan försörjningen av dricksvatten i Gnesta tätort är säkerställd. En administrativ bestämmelse om att bygglov för nya bostäder inte kan ges förrän kommunens dricksvattenförsörjning är säkerställd har därför införts på plankartan.

Enligt 2 kap. 5§ PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna att ordna vattenförsörjning.

Enligt 4 kap. 14 § punkt 1 får kommunen, i en detaljplan, bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp, som kommunen inte ska vara huvudman för, har kommit till stånd. Inom planområdet är det kommunen som är huvudman för vattenförsörjningen. För att bebyggelsen ska bli lämplig med hänsyn till människors hälsa anser Länsstyrelsen att vattenförsörjningen ska vara säkerställd innan detaljplanen kan antas.

#### **Risk för olyckor, översvämning eller erosion**

##### *Farligt gods*

Vid samrådet framförde Länsstyrelsen att ytterligare skyddsåtgärder utöver de som identifierats i riskbedömningen (Bengt Dahlgren AB, 2019) bör vidtas då planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse inom kortare avstånd än vad som rekommenderas i Länsstyrelsens vägledning om transporter av farligt gods.

Inför granskningen har riskutredningen reviderats (Bengt Dahlgren AB, 2020-06-22). Av utredningen framgår att de förhöjda risknivåerna för området i huvudsak går att hänföra till mekanisk påverkan vid urspårning, olyckor med giftiga gaser och brandfarliga gaser. Granskningsförslaget har tillförts planbestämmelse om krav på fasadmateriell för fasader mot järnvägen utöver de skyddsbestämmelser som fanns med redan i samrådsförslaget avseende utformning av markområde inom 30 meter från närmsta spårmit, placering av friskluftsintag och utrymningsmöjlighet.

Länsstyrelsen delar inte riskbedömningens redovisade skyddsbehov utan anser att närheten till järnvägen motiverar ett högre skydd för att föreslagen bebyggelse ska bli lämplig. Det befintliga diketets läge framgår inte av plankartan. Om diket ligger närmare bostadshuset än 30 meter skulle det kunna innebära att en olycka med brandfarlig vätska hamnar närmare bostäderna och då med större påverkan. Länsstyrelsen vidhåller därför att detaljplanen ska säkerställa att:

- balkonger (stadigvarande vistelse) inte uppförs i fasad mot järnvägen
- fasad mot järnvägen brandskyddas (fasad- och fönstermaterial)
- brandfarlig vätska inte kan rinna mot bostadshuset

### **Länsstyrelsens övriga synpunkter**

#### **Riksintresse järnväg – 3 kap. miljöbalken**

Länsstyrelsen förutsätter att kommunen har en aktiv dialog med Trafikverket för att säkerställa att schaktnings- och grundläggningsarbeten samt anläggande och nyttjande av föreslagna fördröjningsmagasin i anslutning till järnvägen inte innebär risk för sättningar på järnvägen, eller på annat sätt kan påverka järnvägsanläggningen och det riksintresse som järnvägen utgör

#### **Markföroreningar**

Två förenklade riskbedömningar tagits fram med anledning av påträffade föroreningar inom planområdet. Riskbedömningarna visar att risk för människors hälsa inte går att uteslutas och att en avhjälpandeåtgärd är aktuell för att reducera riskerna kopplade till föroreningarna inom området.

Länsstyrelsen bedömer att föroreningarna har utretts i tillräcklig omfattning. Av planhandlingarna framgår det dock inte tydligt vilka riskreducerande åtgärder som ska vidtas. Därmed kvarstår Länsstyrelsens bedömning att åtgärderna som avses att vidtas för att minimera risken behöver beskrivas utförligare i planbeskrivningen.

Under förutsättning att de planerade åtgärderna beskrivs utförligt i planhandlingarna, anser Länsstyrelsen att det finns förutsättning för införande av bestämmelse om villkor för bygglov/startbesked, enligt 4 kap. 14 § p. 4 PBL, för att säkerställa markens lämplighet i det fall åtgärden inte avses att vidtas innan antagandet av detaljplanen.

Länsstyrelsen vill även informera om att en anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska lämnas till tillsynsmyndigheten innan en avhjälpandeåtgärd vitas. Anmälan ska ske i god tid, minst sex veckor innan planerad åtgärd. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet för föroreningarna inom fastigheten Gnesta 16:3 och miljökontoret i Gnesta kommun är tillsynsmyndighet för övriga fastigheter.

### **Bemötande**

Planbeskrivningens avsnitt om trafikbuller kompletteras enligt Länsstyrelsens synpunkter.

Detaljplanen förväntas antas med en förskjuten genomförandetid för att anpassa detaljplanens genomförande till Gnestas utbyggnation av dricksvattenförsörjningen.

Riskutredningen kompletteras enligt länsstyrelsens synpunkter.

Planhandlingarna kompletteras med rapport innehållande riskreducerande åtgärder.

## **Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-05-31) har följande noterats:

### **FASTIGHETSBLDNING**

Den behövliga fastighetsbildningen beskrivs på sidorna 59-60 i planbeskrivningen. Hur fastighetsbildningen är avsedd att lösas juridiskt är dock inte beskrivet, det framgår inte om överenskommelse är ämnad att träffas eller om marköverföring ska ske tvångsvis. Om marköverföringarna ska ske tvångsvis bör ersättnings-principer för detta framgå. Kommunen bör även beakta egendomsskyddet i regeringsformen.

### **BEFINTLIGT SERVITUT**

Det framgår inte vem som ansvarar för ansökan om ändring eller upphävande av det servitut som nämns på sida 60. Det beskrivs inte heller hur Gnesta 16:3s framtida tillgång till vatten och avlopp säkerställs.

### **EXPLOATERINGSAVTAL**

Enligt 4:33 PBL ska även konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal framgå av planbeskrivningen.

På sidorna 58 —59 framgår det att kommunen ska skriva exploateringsavtal med två exploatörer. Dock framgår det inte hur fördelningen av åtgärderna ska ske mellan respektive exploatör och kommun. Lantmäteriet kan därmed inte ge råd om detta vad gällande 6:40, 4:33 och 6:24 PBL.

### **MOBILITETSÅTGÄRDER**

På sida 59 framgår det att kommunen planerar att i exploateringsavtalet reglera så kallade mobilitetsåtgärder. Då det inte framgår vad för sorts mobilitetsåtgärder som avses kan Lantmäteriet inte ge råd om dessa strider (6:40 PBL). Boverket har tagit fram i PBL-Kunskapsbanken riktlinjer över parkeringstal och mobilitetsåtgärder.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen tar Boverkets rekommendationer i beaktande. Se länk: [Flexibla parkeringstal och mobilitetsåtgärder - PBL kunskapsbanken – Boverket](#)

### **NATUR**

Enligt planbeskrivningen (sida 59) övergår del av Gnesta 4:12 och Gnesta 16:7 till allmän platsmark gata respektive gata och natur. Natur finns inte med som en användningsbestämmelse i planen.

**PLANKARTA •**

Teckenförklaring till grundkartan saknas.

**X-OMRADE OCH VANINGSANTAL**

Symbolen för antalet våningar kan lätt förväxlas med symbolen i kartan för x-område (se utklipp nedan). Inom planområdet finns inga byggnader vars våningstal är 10 eller högre. Förslagsvis ändras symbolen för våningsantal, t.ex. till IV eller III som finns med i plankartan, för att öka tydligheten.

**X-OMRÅDE**

I planen finns ett x-område utlagt, men det finns inget omnämnt i planbeskrivningen om x-området eller hur det är tänkt att genomföras. Lantmäteriet vill här upplysa om följande vad gäller x-områden:

- Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen endast att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för allmänhetens tillträde till x-området. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet.
- Om någon annan än kommunen äger marken kan ägaren kräva att kommunen ska ordna en rättighet för att använda utrymmet och betala ersättning för detta.
- Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på x-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området faller det därför rimligen på kommunen att ordna detta.
- Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-områden sedan man t.ex. skapat het för området.
- Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring x-området krävs det dessutom att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på x-området i en lantmäteriförrättning.

Dessa förhållanden behöver på något sätt beskrivas i planhandlingarna med anledning av att det finns x-områden utlagda i planförslaget. Om det ovanstående innebär problem för kommunen borde det kanske övervägas att lägga ut området för gång- och cykeltrafik som allmän plats istället för som x-område?

**BERÖRDA FASTIGHETER**

Under rubriken *Markägoförhållanden*, på sida 2 i planbeskrivningen, framgår inte förhållandena för de berörda fastigheterna Gnesta 4:14 och Gnesta 4:29. Dessa bör kompletteras under denna uppräknig.

#### KVALITET GRÄNSER

I kommunens bemötande av Lantmäteriets yttrande från samrådet skrivs det att "*Fastighetsgränsens noggrannhet är utredd och av tillräcklig kvalité*". De aktuella gränspunkterna finns inte uppdaterade i den digitala registerkartan. Det är av stor vikt att förbättringarna även förs över till registerkartan för att underlätta i samhällsbyggnadsprocessen bl.a. vid framtida fastighetsbildning. I HMK – Digital grundkarta finns en tydlig rekommendation om att så ska ske. Om det är oklart hur detta ska gå till, tag gärna kontakt med Lantmäteriets geodatasamordnare.

#### Bemötande

Avsnitt om fastighetsbildning förtydligas. Avsnitt om servitut förtydligas. Konsekvenser av exploateringsavtal förtydligas. Grandkarans teckenförklaring läggs in på plankartan. Planbeskrivningen förtydligar avsnittet om X-område.

#### **Sveriges geologiska institut, SIG**

Markytan varierar inom planområdet mellan 12,3 å 13 i öster till +15,5 å 16,3 i väster. Jordlagren utgörs huvudsakligen av ca 1 m fyllning ovan 1 å 2 m torrskorpelera. Därunder följer "lös" lera till 3 å 6 in lera, med störst rnäktigheter inom den östra och västra delen av området. Leran vilar på friktionsjord på berg. Den odränerade skjuvhållfastheten, som har bestämts med CPT-sonderingar och fallkon försök, uppgår i huvudsak till mellan ca 10 och ca 20 kPa med ett beräknat medelvärde kring 15 kPa. Grundvattennivån i friktionsjorden i under lera har uppmätts till fem grundvattnrör till mellan ca +12,0 och +13,5.

Utanför planområdet sydvästra hörn (söder som Västra Storgatan) finns en ca 4 m hög och brant slänt som enligt jordartskartan utgörs av lera.

I utredningen har inte stabilitetsförhållandena berörts, varken för nuvarande eller planerade förhållanden. SGI anser att man behöver komplettera med detta. Detta innebär att man behöver redovisa stabilitetsförhållandena för dels nuvarande förhållanden, både inom planområdet och för anslutande mark där ett skred kan beröra planområdet, dels för planerade förhållanden. Kommer planen att medge belastningsökningar behöver detta säkerställas ur geoteknisk stabilitetsynpunkt.

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

#### Bemötande

Kommunen bedömer inte att stabilitetsförhållandena slänten utanför planområdet behöver utredas.

### Sörmlands Museum

#### Bakgrund

Sörmlands museum har ombetts yttra sig rörande granskningshandlingar till ny detaljplan för Gnesta 16:8 mfl – Mejerigatan. Museet yttrade sig i samrådsskedet och hade då invändningar på förslagets byggnadsstruktur och tillåtna byggnads-höjder, brister i skydd av befintlig bebyggelse och avsaknad av utformningsbestämmelser.

#### Synpunkter på planförslaget

Förslaget har förbättrats på flera punkter och därmed tillgodosett vissa av museets tidigare synpunkter. Det är positivt att den äldre maskinverkstaden som idag rymmer Granngården förses med en varsamhetsbestämmelse och att den tillåtna byggnadshöjden sänks. Det är också positivt att den närmaste byggnaden intill mejeriet görs indragen från gatan.

Dock kvarstår museets farhågor om att den nya bebyggelsestrukturen med sluten kvartersbebyggelse kommer få stor påverkan på stadsbilden, och utgöra ett brott mot Gnesta centrum nuvarande byggnadssätt. Museet hade hellre sett en mer uppbruten kvartersstruktur, med hus indragna från gatan och med möjlighet till inblickar i kvarteret. Som förslaget ser ut anser museet inte att det uppfyller Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap. 6 §, första stycket, som anger att: *bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.*

#### Bemötande

Kommunen delar inte museets bedömning att planförslaget strider mot Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap. 6 §, första stycket. En kulturmiljöanalys har tagits fram och arbetats in i planförslaget. Kommunen bedömer att planförslaget är anpassat till platsens kulturvärden



## **Trafikverket**

Trafikverket har i samband med utställningen tagit del av planförslaget och önskar lyfta nedanstående.

### **Avtal om bevakningsuppdrag**

Trafikverket förutsätter att kommunen säkerställer att anläggande och nyttjande av föreslagna fördröjningsmagasin i anslutning till järnvägen inte innebär risk för sättningar på järnvägen, eller på annat sätt kan påverka järnvägsanläggningen och det riksintresse som järnvägen utgör. Detta gäller även det angränsande diket mot järnvägsfastigheten, liksom de schakt- och grundläggningsarbeten som är nödvändiga att utföra i samband med byggnation inom området. Sättningar utmed järnvägen kan medföra att tågtrafiken stoppas, vilket innebär stora kostnader för den som orsakat sättningarna. Trafikverket rekommenderar därför starkt att avtal för bevakningsuppdrag tecknas mellan kommunen och Trafikverket, där kommunen genom avtalet får stöd av kompetens inom erforderliga sakområden. Kontakt angående avtalet tas med ansvarig åtgärdsplanerare hos Trafikverket, tfn. 0771-921 921 (Trafikverkets kundtjänst). Trafikverket vill också uppmärksamma att Elsäkerhetsverkets föreskrifter ska beaktas i samband med arbeten i närheten av järnväg, d.v.s. ett avstånd på minst 5 meter ska hållas till järnvägens kontaktledning.

### **Trafikbuller**

Med hänsyn till att planområdet är utsatt för höga trafikbullernivåer anser Trafikverket att det är rimligt att planbeskrivningen redogör för framräknade ljudnivåer vid respektive fasad och våningsplan, i enlighet med det Trafikverket framförde i samrådsyttrandet. Vidare bör plankartans bestämmelse Skydd mot störningar och risker kompletteras med den ekvivalenta ljudnivån för uteplats (50 dBA).

### **Skydd utmed järnvägen**

Trafikverket noterar att plankartan har försetts med en bestämmelse om skydd mot spårområdet (m3) vid de markförlagda parkeringsytorna längsmed järnvägen. Trafikverket vill uppmärksamma att skydd/plank mot spårområdet ska placeras 1-2 meter från fastighetsgräns, så att det kan uppföras och underhållas från den egna fastigheten, samt hålla minst 5 meter till järnvägens kontaktledning enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter

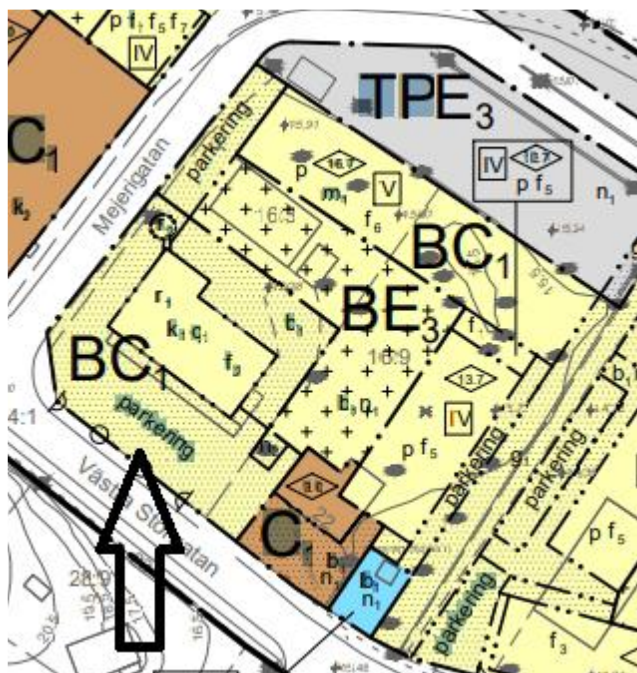
## **Bemötande**

Nödvändiga avtal med trafikverken tecknas i samband med genomförandet av detaljplanen. Planbeskrivningen kompletteras med redogörelse av bullernivåer.

## VA-enheten

VA-enheten yttrar sig i följande punkter:

- Detaljplanen och de tidigare diskussioner för hantering av kommande vatten- och avloppsanslutningar i DP Mejerigatan har hela tiden utgått från 3st GA-anläggningar med anslutningar mot Västra Storgatan. Vid avstyckningar etc. finns det risk att "närhetsprincipen" inte uppnås. Detta resulterar i så fall att VA-enheten får anlägga omfattande ledningsschakter i Mejerigatan.
- Vid en eventuell avstyckning finns det en risk att de tre områden fördelas upp i mindre etapper varpå vissa grundläggande funktioner måste anläggas i ett tidigt skede. Detta kan resultera i att VA-kollektivet får vara "bank" i investeringen.
- Vem kommer att äga och förvalta dagvattenmagasin? Detta behöver tydliggöras innan detaljplanen antas.
- Är det ett villkor att alla tekniska anläggningar så som regnbäddar, magasin etc måste vara utbyggda innan första byggnaden kan nyttjas? Detta behöver tydliggöras innan detaljplanen antas.
- Dricksvattenförsörjning. Produktionen är fortfarande en risk pga dålig tillgång på grundvatten. VA-enheten kan inte garantera dricksvatten i tillräcklig kapacitet. Sedan flera år tillbaka råder bevattningsförbud i Gnesta tätort. Förstärkning av dricksvattennätet mot Centrum krävs på sikt.
- VA-enheten bedömer att även detta område bör ha markeringen "n1"



### Bemötande

Fastighetsägaren kommer äga och förvalta dagvattenmagasinen. Vilka tekniska anläggningar som behöver vara utbyggda innan nya byggnader tas i bruk avgörs i samband med bygglovsprövning. Kommunen bedömer inte att parkeringen på bilden behöver omfattas av bestämmelsen n1.

### Vattenfall

Vattenfall Eldistribution, noterar att de synpunkter som Vattenfall Eldistribution lämnat i samband med genomfört samråd tagits med i framtagna samrådsredogörelse och i uppdaterade planhandlingar. Vattenfall Eldistribution har inget ytterligare att tillföra i nuläget.

### Fastighetsägare

Som ägare till fastighet lämnar vi synpunkter på planförslaget för Mejerigatan.

Vi har en huvudsaklig invändning till förslaget och det är byggnadshöjden, antal våningar.

Gnesta är ett stationssamhälle med småskalig lite "lantlig" karaktär. Ortens karaktär bör vi värna om. Mycket av ortens karaktär gick förlorad när centrum omvandlades genom rivning och nybyggnation i slutet på 60-talet.

Med andra ord ska vi vara rädda om det som finns kvar av stationssamhället och bevara karaktär och småskalighet.

Nybyggnation bör höjdmässigt anpassas till Gnestas befintliga bebyggelse. Särskilt förslaget för huskropparna mot Västra Storgatan på "Powerboxtomten" är anmärkningsvärt. Byggnadshöjder av extremt dominant karaktär i detta Gnestasammanhang.

Vi påverkas ju påtagligt av att få en så massiv husfasad på andra sidan gatan sett från vårt perspektiv, men vi är också väldigt angelägna om helheten för Gnesta, och inte minst utformningen av gaturummet.

Positivt är att skyddet av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna värnas. Att värna om de både gamla och stora träd som växer i kvartern borde vara ett ansvar även om det effektiva markutnyttjandet har hög prioritet.

En förtätning med 230 nya lägenheter, även utan ett maxat parkeringstal, påverkar trafiksituationen i och genom centrum. Det är en ofrånkomlig konsekvens av förtätningen. Ett minskat antal lägenheter genom sänkt byggnadshöjd minskar trafiktrycket något.

### **Bemötande**

Kommunen bedömer att höjden på bebyggelsen är noga utredd och väl anpassad till kulturmiljövärden och platsens förutsättningar.

## Sammanfattning av ändringar

### Plankarta

- Två byggrätter får sänkt våningsantal.
- Kvarteret rätas upp vid powerboxtomten mot Västra Storgatan.
- Teckenförklaring till grundkartan läggs till.

### Planbeskrivning

- Avsnittet ang. buller arbetas om för att tydligare visa att planförslaget klarar riktvärdena. Hörnlösningar förtydligas, buller redovisas per våningsplan.
- Riskavsnittet förtydligas vad gäller brandfarlig vätska inte rinner mot bostäderna. Samt motivering ang. balkong och fasadmateriäl.
- Förutsättningarna för fastighetsbildning förtydligas.
- förutsättningarna för ändring av servitut förtydligas
- Förutsättningarna och genomförande av exploateringsavtal förtydligas texten information om att fastigheterna Gnesta 4:14 och Gnesta 4:29 också berörs av planen.
- Komplettera text ang. vem som äger och förvaltar dagvattenmagasinen.
- Förtydliga avsnittet om föroreningar. Vilka riskreducerande åtgärder som ska vidtas

Samy Abu Eid  
Planarkitekt  
Telefon: 0158 - 275 832  
E-post: Samy.AbuEid@gnesta.se