

Upprättad:  
Diarienummer: PLAN.2018.6

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

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

#### Hur granskningen bedrivits

Planförslaget har varit utsänt för granskning 2 fr o m den 13 mars till den 3 april 2023. Förslaget har också varit utställt på Samhällsbyggnadsförvaltningens kontor, Servicecenter i Gnesta och på kommunens hemsida.

8 skrivelser inkom under granskningstiden:

#### Inkomna synpunkter

##### **Länsstyrelsen**

Ett planförslag för fastigheten Gnesta 16:8 m.fl., ”Mejeritomten” har varit ute på granskning tidigare. Länsstyrelsen yttrade sig över det tidigare granskningsförslaget 2021-06-22. Länsstyrelsen bedömde då att kommunens beslut att anta detaljplanen skulle komma att prövas, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör miljö kvalitetsnormer, hälsa eller säkerhet och risk för olyckor måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att Länsstyrelsen inte ska pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

##### Miljö kvalitetsnormer – vatten

Kommunen gör bedömningen att miljö kvalitetsnormerna beaktas. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning utan anser att miljö kvalitetsnormerna för grundvatten och ytvatten riskerar att försämrars på grund av den befintliga dricksvattenförsörjningen och avloppshantering.

Se vidare motivering under rubriken ”Hälsa och säkerhet – dricksvatten och avloppshantering”.

Hälsa och säkerhet

#### Dricksvatten och avloppshantering

Länsstyrelsen bedömer utifrån för detaljplanen framtagna planhandlingar, att vatten- och avloppsförsörjningen inte är säkerställd på ett långsiktigt och hållbart sätt. I dagsläget anser Länsstyrelsen att detaljplanen inte är genomförbar och råder därför kommunen att avbryta planarbetet tills det att dricksvatten- och avloppsförsörjningen är säkerställd. Väljer kommunen att gå vidare med planarbetet ska den nya ytvattentäkten vara i drift och avloppshanteringens vara säkerställd när detaljplanen antas, detta för att Länsstyrelsen inte ska överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Kommunen tar i dagsläget sitt dricksvatten från grundvattentäkten Vårdingeåsen-Visbohammar (SE654769-158793) som enligt VISS uppnår god kvantitativ status enligt miljökvalitetsnormerna för grundvatten.

I planbeskrivningen anger kommunen att planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet, men att det saknas kapacitet i den befintliga grundvattentäkten. Sedan 2018 råder det bevattningsförbud i Gnesta tätort för att inte äventyra dricksvattentillgången. Trots bevattningsförbudet har det periodvis uppstått svårigheter med att producera den mängd dricksvatten som de nuvarande abonnenterna (hushållen) har behov av.

För att säkerställa den fortsatta tillgången på dricksvatten har kommunen inlett projekteringen och tillståndsprocessen för en ny ytvattentäkt i sjön Klämningen. Den nya ytvattentäkten beräknas kunna tas i drift tidigast våren 2026. Bara för att ytvattentäkten beräknas kunna vara i drift våren 2026 så är det ingen garanti för att den kommer vara driftsatt då. Med anledning av att den framtida planerade ytvattentäkten inte är beslutad och tagen i bruk ska bedömningen göras utifrån befintlig grundvattentäkt.

Svårigheterna med att producera dricksvatten från grundvattentäkten har redan idag bidragit till en ökning av klorid i vattnet som ett resultat av saltuppträngning i grundvattnet. Länsstyrelsen bedömer att kloridhalterna i grundvattnet på sikt riskerar att öka ytterligare som ett resultat av den minskande grundvattenbildningen i sydöstra Sverige, vilket försämrar möjligheterna att bibehålla en god kvantitativ status enligt miljökvalitetsnormerna för grundvatten.

Plan- och byggenheten på Länsstyrelsen har i mars 2023 tagit del av information om att Miljöskyddenheten på Länsstyrelsen polisanmält kommunen för miljöbrott med anledning av kommunens avloppshantering. Den bristfälliga avloppshanteringens utgör ny information i aktuellt planärende.

Reningsverket har sitt huvudsakliga utlopp till ytvattenförekomsten Frösjön som på grund av höga halter av näringsämnen, uppnår dålig ekologisk status enligt miljökvalitetsnormerna för ytvatten.

Reningsverket är gammalt och underdimensionerat. Under 2022 överskred reningsverket enligt Länsstyrelsens underlag, utsläppskraven för utgående vatten vid 70% av provtagningarna av BOD7 och vid 60% av provtagningarna av totalfosfor. Länsstyrelsen bedömer att det inte är lämpligt att tillåta ytterligare anslutningar av

abonnenter (hushåll) till reningsverket. I planbeskrivningen har kommunen inte redogjort för möjligheten att ordna avloppshantering.

Då reningsverket har haft och har stora problem med att hålla utsläppsvillkoren anser Länsstyrelsen att ytterligare belastning riskerar att försämra kvalitetsfaktorn näringsämnen från otillfredsställande till dålig, vilket är en otillåten förändring.

Växtplantan i Frösjön är klassade till dålig status på grund av näringspåverkan och får inte försämrats ytterligare.

#### Redaktionell synpunkt

På plankartan har kommunen reglerat att genomförandetiden för kvartermarken ska börja gälla 1 juli 2025 för att passa in tidsmässigt med utbyggnaden av den nya ytvattentäkten som beräknas vara i drift våren 2026. Länsstyrelsen anser att det inte är lämpligt att senare lägga tiden då genomförandetiden börjar gälla med anledning av att kommunen då riskerar att släppa igenom beslut om bygglov för bostadshus som inte är möjliga att ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

#### Buller

Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets yttrande daterat 2023-03-01.

Länsstyrelsens synpunkter i granskningsyttrandet kvarstår. I den förnyade granskningen har bullerutredningen kompletterats med en översiktlig redovisning av beräknade bullervärden längs med bostadsbyggnadernas fasader för samtliga våningsplan. Länsstyrelsen efterfrågar dock en redovisning av möjliga lägenhetsutformningar för samtliga lägenheter som ligger i bullerutsatt läge.

Länsstyrelsen 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 §§ förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Med anledning av bostädernas närhet till järnvägen, 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 mot järnvägen inte är möjlig.

För de bostäder som ligger med fasad mot Kvarngatan, Västra storgatan, delar av Mejerigatan och "parkeringsgatan", där utredningen visar att det krävs en speciell utformning av balkongerna alternativt specialfönster för att klara riktvärden för buller vid uteplats/balkong, vidhåller Länsstyrelsen att utformningen ska regleras med planbestämmelser på plankartan.

Vid ett eventuellt framtida föreläggande är det framräknade värden enligt planbeskrivningen 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 delar Trafikverkets bedömning om att planförslaget därför ska tillföras en redovisning av beräknade ljudnivåer vid respektive fasad och våningsplan.

#### Markföreningar

Länsstyrelsen vidhåller tidigare bedömning, granskningsyttrande 2021- 06-22 och konstaterar att planunderlaget inte har uppdaterats med begärt förtydligande av vilka riskreducerande åtgärder som ska vidtas.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Farligt gods

Länsstyrelsens synpunkter i granskningsyttrande kvarstår. Länsstyrelsen vidhåller att närheten till järnvägen medför att större hänsyn behöver tas till konsekvenserna av en olycka och därmed konsekvensreducerande åtgärder. För att Länsstyrelsen inte ska överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen ska de redovisade skyddsåtgärderna säkerställas på plankartan.

Följande skyddsåtgärder ska säkerställas på plankartan:

Balkonger – Kommunen ska säkerställa att balkonger (stadigvarande vistelse) inte får uppföras i fasad mot järnvägen. Balkongernas placering ska säkerställas på plankartan.

Brandskyddad fasad (fasad- och fönstermaterial) – Fasaden mot järnvägen behöver ge ett fullgott brandskydd så att inte stora fönsterpartier lämnas oskyddade. Kommunen ska säkerställa och kvalitetssäkra skyddsåtgärder, till exempel brandskyddade fasader och fönster, i detaljplanen. Skyddsåtgärderna ska säkerställas på plankartan.

Befintlig topografi – Den befintliga topografin och höjdskillnaderna längs med järnvägen ska säkerställas på plankartan för att förhindra att brandfarlig vätska kan rinna mot bostadsbebyggelsen.

Genomförandet av detaljplanen medger att en känslig verksamhet, bostadsbebyggelse, tillåts på kortare skyddsavstånd från rekommenderad primär väg för farligt gods (järnvägen) än vad som rekommenderas i Länsstyrelsen i Södermanland läns vägledning om farligt gods i fysisk planering. Markanvändningen innebär exempelvis att sovande personer och personer med begränsade möjligheter till självutrymning, exempelvis mindre barn, äldre och funktionshindrade, kommer att kunna vistas där.

Länsstyrelsen ser positivt på de skyddsåtgärder som finns reglerade på plankartan, det vill säga placering av friskluftsintag och utrymningsvägar samt brandskyddad fasad. För fönsterpartier saknas dock krav på brandskydd. Fönsterpartier kan utformas på olika sätt när det kommer till utseende och storlek. Ju större glasparti desto större område som blir oskyddat. Därför anser Länsstyrelsen att risker med oskyddat glas inte helt går att bortse ifrån. Även risker med att fönster och balkongdörrar kan lämnas öppna under kortare eller längre tid för vädring, både på dag- och nattetid, behöver beaktas.

Planområdets befintliga topografi beskrivs ur risksynpunkt kunna utgöra ett skydd mot de olyckstyper som medför förhöjda risknivåer. Med detta menas att större delen av föreslagen bebyggelse hamnar på en högre marknivå än järnvägen. Den befintliga topografin och höjdskillnaderna

närmast järnvägen behöver säkerställas på plankartan för att kunna fungera som skydd vid olyckor med farligt gods. Höjdskillnaderna bör även vara placerad så nära spåret som möjligt så att avståndet för en vätskeansamling blir största möjliga.

#### Riksintresse kulturmiljö – 3 kap. miljöbalken

I det första granskningsyttrandet 2021-06-22 bedömde Länsstyrelsen att för att skadan på riksintresset Gnesta inte ska bli påtaglig behöver angivna byggrätter sänkas till den höjd som angavs i samrådet, det vill säga för byggrätterna närmast maskinverkstaden i den västra delen av planområdet till 3 våningar och för byggrätten norr om mejeriet till 4 våningar.

Länsstyrelsen anser att synpunkten avseende höjd för byggrätten närmast maskinverkstaden i västra delen har tillgodosetts. Synpunkten angående byggrätten norr om mejeriet har delvis tillgodosetts, byggrätten har delats upp i en del om 4 våningar och en del om 5 våningar. Länsstyrelsen bedömer att riksintresset har tillgodosetts avseende bebyggelsens höjder.

### Länsstyrelsens övriga synpunkter - råd

#### Buller

På plankartan finns det en generell bestämmelse om att "Lägenheter som överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad måste uppföras med minst 1/2 av boningsrummen mot skyddad sida som inte överskrider 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22:00 och 6:00. Lägenheter mindre än 35 kvm kan orienteras mot fasad där ljudnivå är högst 65 ekvivalent. Om gemensam uteplats anordnas får dess maximala ljudnivå inte överskrida 70 dBA".

Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen bör delas upp i flera planbestämmelser för att uppfylla tydlighetskravet i Plan- och bygglagen. Planbestämmelsen kan med fördel ändras till;

Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.

Enkelsidiga lägenheter mot Västra Storgatan, Mejerigatan och Västra stambanan ska vara mindre än 35 kvm.

### Övrigt – redaktionella synpunkter

#### Genomförandetid

Sedan granskningen har planbestämmelsen "Genomförandetiden är 15 år och börjar gälla när detaljplanen vinner laga kraft. Bygglov för nya bostäder kan inte ges förrän kommunens dricksvatten-fördröjning är säkerställd" ändrats till "Genomförandetiden för kvartersmark är förskjutet till och börjar gälla 1 juli 2025" och "Genomförandetiden för allmän platsmark börjar gälla när detaljplanen fått lagakraft".

I en detaljplan ska kommunen ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Av planhandlingarna framgår det inte hur lång genomförandetiden är. Innan detaljplanen antas behöver genomförandetiden förtydligas.

### **Bemötande**

Planbeskrivningens avsnitt om trafikbuller kompletteras enligt Länsstyrelsens synpunkter.

Riskutredningen kompletteras enligt länsstyrelsens synpunkter.

Planhandlingarna kompletteras med rapport innehållande riskreducerande åtgärder.

Bestämmelsen om genomförandetid ändras till:

- Genomförandetiden för allmän platsmark är 15 år och börjar gälla när detaljplanen fått laga kraft.
- Genomförandetiden för kvartersmark är 15 år och börjar gälla när Gnesta vattenverk är anslutet till ledningar för bortledning av ytvatten ur sjön Klämningen och vattenverket tagits i bruk.

Genomförandet av den allmänna platsmarken inom planområdet innebär ingen tillkommande belastning på dricksvattenförsörjningen inom Gnesta tätort. Det saknas därmed anledning att förskjuta genomförandetiden avseende denna.

För genomförandet av detaljplanen avseende kvartersmarken, där bl.a. ett antal nya bostäder möjliggörs, föreskriver planen en förskjuten genomförandetid. Utformningen av bestämmelsen om genomförandetid har i denna del gjorts beroende av att den projekterade lösningen för kapacitetsförstärkning av dricksvattenförsörjningen till Gnesta tätort har genomförts. Genom den tydliga kopplingen mellan utbyggnaden av ledningarna från den nya vattentäkten samt dess anslutning till det kommande vattenverket säkerställs att bebyggelsen inte kommer till stånd innan kapacitetsutbyggnaden av vattenförsörjningen är genomförd.

Den valda regleringen av genomförandetid innebär att det på ett tydligt sätt är säkerställt att bebyggelsen på kvartersmarken inom planområdet inte kan tillkomma innan kapacitetsutökningen av vattenförsörjningen till Gnesta tätort är färdigställd. Den bebyggelse som planförslaget medger blir således lämplig med hänsyn till bl.a. människors hälsa och planen är därmed förenlig med 2 kap. 5 § PBL i detta avseende.

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande tagit upp frågan om möjligheten att ordna avloppshantering inom planområdet. Som ovan nämnts är planområdet beläget inom kommunalt verksamhetsområde bl.a. för spillvatten och avsikten är att

bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till det kommunala ledningsnätet och avloppsvattnet tas om hand i Gnesta reningsverk.

Av granskningsyttrandet framgår att länsstyrelsens uppfattning är att Gnesta reningsverk är underdimensionerat och att utsläppskraven för utgående vatten avseende fosfor och BOD överskridits vid flera provtagningstillfällen under 2022. Utifrån denna uppfattning anser länsstyrelsen att ytterligare belastning riskerar att påverka miljökvalitetsnormen för vatten vad gäller Frösjön, (försämring av kvalitetsfaktorn näringsämnen från otillfredsställande till dålig).

Inledningsvis vill Gnesta kommun bemöta länsstyrelsens antagande om reningsverkets utloppsområde. I länsstyrelsens yttrande beskrivs att "reningsverket har sitt huvudsakliga utlopp till ytvattenförekomsten Frösjön som på grund av höga halter av näringsämnen, uppnår dålig ekologisk status enligt miljökvalitetsnormerna för ytvatten". Gnesta kommun vill framhålla att reningsverket har sitt utlopp nedströms Frösjön, i Sigtunaån, och inte i Frösjön. Kommunen gör därför bedömningen att reningsverkets utlopp således inte påverkar Frösjöns ekologiska status, då utsläppet inte sker direkt i Frösjön.

Befintligt reningsverk har under en längre period haft svårt att klara utsläppskrav avseende fosfor och BOD. Detta är dels en optimeringsproblematik, dels en begränsning i aktivslambehandlingen i anläggningen.

Kommunstyrelsen har sedan år 2020 beslutat att anslå medel för att utreda och påbörja insatser för att förbättra utsläppsvärdena i reningsverket (se kommunstyrelsens beslut 2020-03-16 § 10 samt 2021-03-15 § 5).

Till dags dato har besluten resulterat i följande åtgärder:

- Investering i olika flödesstyrningar där den känsliga biologin kan skyddas vid höga flöden.
- Analys av verkets verkningsgrader och anpassat kontrollplaner för att nå en stabil och balanserad drift av anläggningen.
- Införande av regelbundna kontroller i olika bassängdelar för att så tidigt som möjligt upptäcka eventuell obalans
- Styr- och övervakningssystem som reglerar, larmar och dokumenterar värdena i de olika processtegen har utökats med nya instrument och kalibrering.
- Undersökning och flytt doseringspunkten för fällningskemikalier till en ny plats för reducering av halten av fosfor och organiskt material i det utgående vattnet.
- Investering i en ny tvättutrustning för skivfiltret som har till uppgift att fånga upp de minsta partiklarna innan vattnet släpps ut

Nedan anges uppmätta värden för Fosfor och BOD 2022 och 2023. En väsentlig förändring har uppnåtts tack vare de åtgärder som vidtagits enligt ovan beskrivning. Gränsvärdena är 0,3 mg/l för totalfosfor och 10 mg/l för BOD. Under 2023 har gränsvärdet för BOD överskridits kvartal 2 men legat klart under gränsvärdet kvartal 3 och 4. Vad gäller Fosfor har gränsvärdet klarats med god marginal under i stort sett hela året.

Medel mg/l	BOD	Fosfor
Kvartal 1	16,00	0,57
Kvartal 2	14,09	0,48
Kvartal 3	12,52	0,47
Kvartal 4	14,96	0,34

#### Utsläppsvärden BOD och Fosfor 2022

Medelvärde per kvartal - flödesviktat		
Medel mg/l	BOD	Fosfor
Kvartal 1	9,62	0,16
Kvartal 2	10,54	0,27
Kvartal 3	5,98	0,22
Kvartal 4	4,58	0,18

#### Utsläppsvärden BOD och Fosfor 2023

Även om reningsgraderna är ökande så är den nuvarande anläggningen inte hållbar ur ett långsiktigt perspektiv. När tätorten växer kommer mängden anslutna abonnenter att överskrida den tillståndsgivna mängden.

Kommunstyrelsen har därför 2023-05-15 §82 beslutat om att genomföra kapacitetsökning i Gnesta reningsverk med investeringsmedel om 4 Mkr samt ansöka om utökat tillstånd, 9500 PE, för Gnesta reningsverk med investeringsmedel om 1 Mkr.

Tillståndet omfattar idag 7 500 personekvivalenter (PE).

I genomförd kapacitetsutredning av Gnesta reningsverk identifierades aktivslambehandlingen som den trånga sektorn i anläggningen. Utredningen föreslog en ombyggnation av den processen till en MBBR (Moving Bed Biofilm Reactor). Detta görs genom att fylla luftningsbassängerna med bärrmaterial. För att anläggningen ska kunna fungera behöver då också blåsmaskiner och bottenluftarsystemet bytas ut. Denna ombyggnation ger aktivslamsteget en teoretisk kapacitet till ca 13 000 PE.

Investeringen skulle innebära en kapacitetsökning där nu gällande krav avseende reduktion av fosfor och BOD klaras samt ger ett par års tillväxtsmarginal i anläggningen i avvaktan på ett långsiktigt alternativ.

Gnesta kommun ansöker om utökat tillstånd för Gnesta reningsverk till 9 500 PE för att möjliggöra vidare exploatering när den nya vattenförsörjningen är på plats.



Förvaltningen bedömer att ansöka för 10 000 PE eller mer tvingar fram krav på kväverening vilket skulle innebära för stora investeringar för ett eventuellt tillfälligt alternativ.

Kommunstyrelsen har även 2023-05-15 § 83 beslutat utreda förutsättningar och lokalisering för ett nytt reningsverk för Gnesta tätort. 5 Mkr avsätts ur 2024 års investeringsbudget för ändamålet.

Resultatet ska ge nytt beslutsunderlag för inriktningsbeslut för framtida avloppsrening i kommunen. Utredningen ska redogöra för vilken plats är lämpligast för ett reningsverk med hänsyn till ekonomi, miljö, omgivningspåverkan samt sannolikhet att tillstånd kan erhållas att bygga ett nytt reningsverk. Utrymmesbehov för framtida reningskrav för mikroplaster och läkemedel ska också kunna beskrivas. Befintlig fastighet för Gnesta reningsverk är ett av alternativen. Björnlunda reningsverk ska också inkluderas i utredningen för att utreda eventuell samlokalisering.

Genom dessa åtgärder har samhällsbyggnadsförvaltningen gjort bedömningen att avloppshanteringen för planområdet kan lösas inom ramen för befintlig anläggning. På sikt planeras dessutom för ett nytt reningsverk. Sammantaget innebär vidtagna och planerade åtgärder att det är utrett att avloppshanteringen för planområdet kan lösas och att planförslaget är förenligt med 2 kap. 10 § PBL i detta avseende.

### **Trafikverket**

Trafikverket har tag del av granskningshandlingarna och önskar lyfta nedanstående.

### **Trafikbuller**

Bullerutredningen har kompletterats med en redovisning av beräknade ljudnivåer per våningsplan. Vid ett eventuellt föreläggande är det framräknade värden enligt planbeskrivningen som utgör underlag för tillsynsmyndigheten. Trafikverket vill därför fortsatt framhålla att det är rimligt att planbeskrivningen redogör för framräknade ljudnivåer vid respektive fasad och våningsplan, med hänsyn till detaljplanens utförande, och att beräknade värden framgår istället för att ljudnivåer redovisas i intervaller om 5 dBA. På så sätt blir det också tydligare i samband med senare prövning var eventuella åtgärder behöver vidtas samt vilken dämpande effekt åtgärden behöver ha.

### **Avtal om bevakningsuppdrag**

Trafikverket vill även uppmärksamma den skrivelse om bevakningsuppdrag som verket framförde i den förra granskningen:

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.

### **Bemötande**

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

### **Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-05-06) har följande noterats:

#### **Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas**

Lantmäteriet noterar att kommunen i avsnittet "Fastighetsrättsliga frågor" beskriver att fastighetsbildning kommer behövas till följd av genomförandet av planen. Kommunen beskriver även vilka fastigheter som kommer beröras av den ändrade markanvändningen och att officialservitut för VA till förmån för Gnesta 16:3 kommer upphävas eller ändras till följd av plangenomförandet.

Lantmäteriet vill poängtera att det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten och rättigheten. I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar och servitut, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

#### **Inlösning allman plats med kommunalt huvudmannaskap**

I planbeskrivningen framgår det att mark i privat ägo kommer övergå till allmän platsmark. Lantmäteriet kan inte vid genomgång av planhandlingarna finna någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens

begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

### **Eventuell ersättning på grund av bestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsförbud**

I plankartan regleras viss bebyggelse med rivningsförbud och skydd för kulturvärden. Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i exempelvis en tidigare föreslagen fastighetskonsekvensbeskrivning.

### **Beskrivning av exploateringsavtal**

Kommunen skriver i planprogrammet att exploateringsavtal ska upprättas. När exploateringsavtal ska användas för planens genomförande ska kommunen i samrådsskedet redovisa avtalets huvudsakliga innehåll i planbeskrivningen. Lantmäteriet har vid samrådet en roll att ge råd om exploatörens åtaganden förefaller vara för omfattande i förhållande till reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL. Ur flera aspekter är det viktigt att innehållet redovisas på ett tillräckligt tydligt sätt. Kommunen kan hämta inspiration kring hur redovisningen kan läggas upp i ett material som finns tillgängligt på Lantmäteriets hemsida.

### **Fördelningen av ansvaret mellan exploatörerna behöver förtydligas**

I planbeskrivningen framgår det att exploateringsavtal ska tecknas med flera exploatörer. När planen ska genomföras med stöd av flera exploateringsavtal med olika exploatörer behöver det framgå i planbeskrivningen hur ansvaret ska fördelas mellan exploatörerna. Annars finns det inte möjlighet att bedöma lagstiftningens krav i 6 kap. 40 § 3 st. PBL om att ”Byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen”.

Läs gärna mer om detta på sidan 24 i handboken

### **Genomförandetid**

Det framgår inte i plankartan hur lång genomförandetiden är.

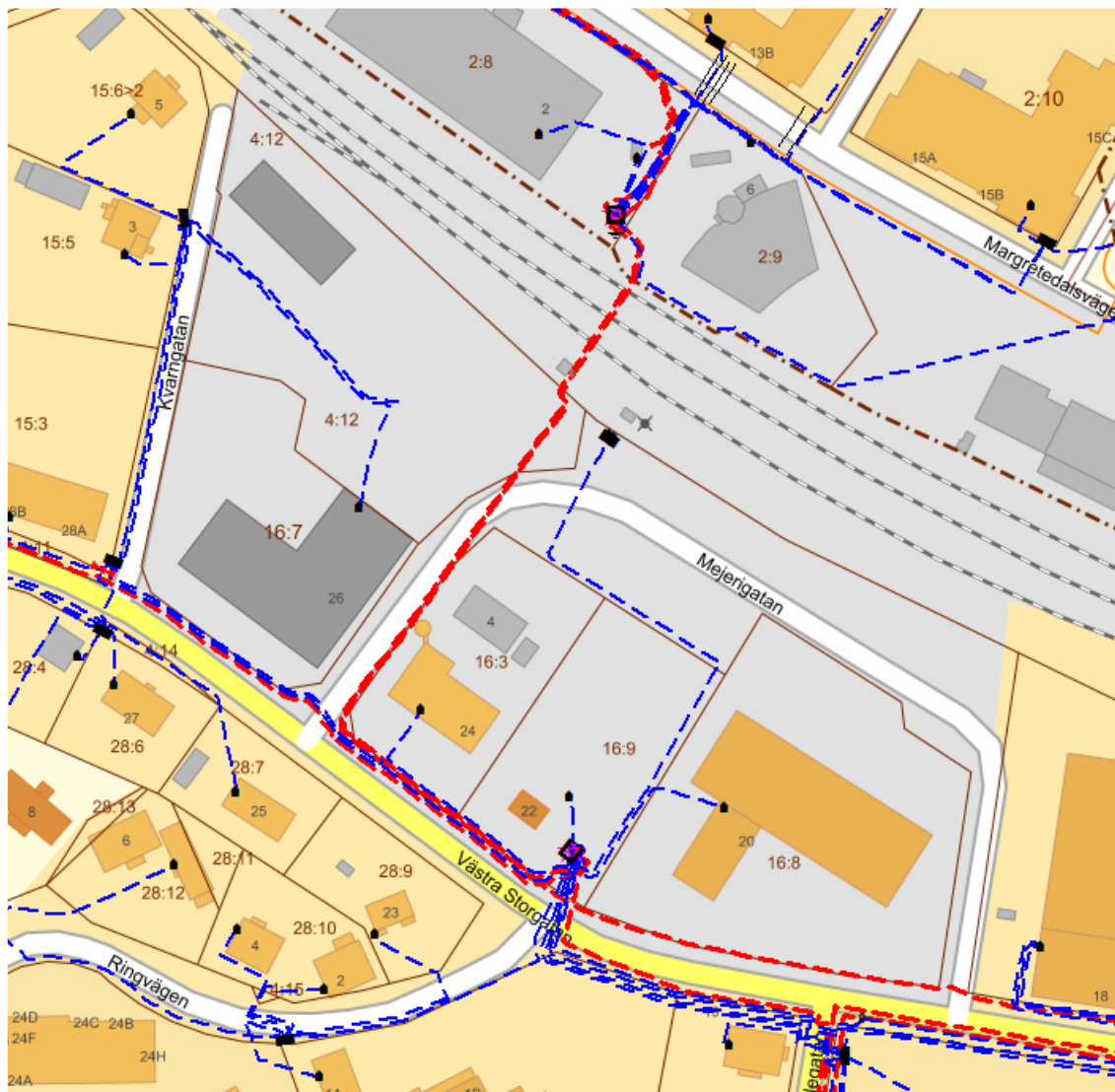
### **Bemötande**

Fastighetsrättsliga åtgärder förtydligas. Fastighetsägarens rätt till ersättning förtydligas i planen. Bestämmelsen om genomförandetid görs om.

### **Vattenfall**

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 12

kV nätstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.



Vattenfall Eldistribution förutsätter att 12 kV markkablar ligger på allmän platsmark. Ifall de ligger inom kvartersmark behövs ett U-område på 2 meter om vardera sida.

Vid E1-områdena tillåts parkeringsplatser. Vattenfall Eldistribution önskar att inga parkeringsplatser placeras närmare än 2 meter till nätstationen.

Vattenfall Eldistribution önskar att E-områdena har en om storlek 10 x 10 meter, för befintliga och tillkommande nätstationer. Inom E-området vill Vattenfall Eldistribution ha minst 2 meter till annan teknisk anläggning. Minsta avstånd till byggnad och brännbart material ska vara minst 5 meter. I södra E-området mäts att närmast byggnad tillåts 4,5 meter från befintlig nätstation. Detta E-område behöver

bli större för att säkerställa det byggnadsfria avståndet om 5 meter alternativt en planbestämmelse som säkerställer detta.

Då E1-områdena inte är specificerade mer än "teknisk anläggning" vill Vattenfall Eldistribution att kommunen förtydligar att E1-områdena ska vara för Vattenfall Eldistributions nätstationer.

Den befintliga nätstationen ska vara kvar men det kommer behövas en till nätstation för att mata tillkommande lägenheter och centrumverksamhet. Vattenfall Eldistribution har uppfattningen att E-området i norra delen av plankartan (som även önskades i samrådet) är för nätstation.

E-området i norr har inte måtten 10\*10 meter som Vattenfall Eldistribution önskar då ett träd som inte får fällas (eller ska ersättas) hindrar dessa mått.

Vattenfall Eldistribution ser en problematik med ett träd så pass nära kommande nätstation.

Rabatter, buskar, träd etc. ska planteras på ett avstånd så att inte Vattenfall Eldistributions stationsanläggning riskerar att ta skada eller försämras ur ett underhålls-, personsäkerhets- eller säkerhetsskyddsperspektiv. Exempelvis ska träd placeras så att;

- Rötter inte kan tränga in och skada anläggningen.
- Grenverk kan användas till att klättra in på stationen.
- Sikt och utrymme förvinner från infartsvägar.
- Träd ej faller över station

### **Bemötande**

U-område läggs till i planen. Det södra E-området blir större. Bestämmelsen om trädet i det norra E-området tas bort.

### **Region Sörmland**

Region Sörmland ser inte att detaljplanen kommer att påverka kollektivtrafiken och dess nuvarande hållplatser och körvägar.

### **Bemötande**

Synpunkt noterad.

### **Privatperson**

Jag anser att de planerade byggnaderna längs Östra Storgatan hamnar för nära vägen (dvs dom två östligaste huskropparna). Det gör att handlingsfrihet och rådighet för övrigt gaturum och nödvändiga funktioner försvinner. T ex så är den delen viktig när den framtida vattenplanering kommer på plats eftersom den delen av vägen, vid regn, framstår mer som ett vattenfall än en gata vilket förmodligen vattenplaning skulle vilja åtgärda för att skydda centrum mot skyfallsrelaterade översvämningar. Ifall ytterväggarna inte byggs av ljuddämpande material så är det rimligt att tro att vägbullret i centrum kommer öka mer än tågbullret minskar. Att träden och grönska försvinner gör att möjligheten att minska partiklar och damm i centrum försvinner och vi kan få en ohälsosam och smutsig luft som inverkar negativt på både näringslivet och folkhälsan. Det verkar inte heller som planen matchar den övergripande planen för Grön Infrastruktur som tydligen ska beaktas. Vägledning och målsättning som jag inte kan se nyttjas / arbetas mot finns på:

<https://www.sverigesmiljomal.se/etappmalen/integrering-av-stadsgronska-ochekosystemtjanster-i-urbana-miljoer/>

Det saknas en trafikanalys som visar hur trafiken påverkas av 230 lägenheter / 160p-platser. Både in- och ut från området samt trafiken i centrum. Det är en rimlig åtgärd och skulle förbättra beslutsfattande.

### **Bemötande**

Förvaltningen anser att Östra Storgatans bredd är tillräcklig för att kunna hantera framtida funktioner.

### **Privatperson**

Det största problemet med att bygga fler bostäder i Gnesta tätort skulle jag säga är vattenförbrukningen och avloppshanteringen. Jag tror att de allra flesta kommunbor tycker att man först måste lösa dessa två problemområden, innan man bygger fler bostäder.

God tillgång på bra dricksvatten.  
Väl fungerande avloppshantering.  
Pendeltåg och Mälartåg som kör enligt avtal.  
Här har i prio för Gnesta kommun.  
Inte fler bostäder!

### **Bemötande**

Kommunen instämmer i att vattenförbrukning och avloppshantering behöver lösas innan det byggs fler bostäder. Detaljplanens bestämmelser säkerställer att det kommer ske.

### **Privatperson**

Jag vill opponera mig mot delar utav detta förslag. Området där gamla Powehouse låg och som brann ner tycker jag är en utmärkt plats att bygga bostäder på.

Bakom gymmet och vita villan, tycker jag att man kan bygga ett aktivitetscenter för ungdomar mellan 10-18år. Kan innehålla en skatepark, aktiviteter, biljardhörna, tv spels hörna, läshörna, brädspel, olika temadagar/kvällar som föräldrar får betala en symbolisk summa för. Alltid öppet måndag-lördag mellan 14-22, enklare kafeteria med endast swish betalning.

Ytan för Vita villan och granngården låter man vara orörd.

### **Bemötande**

Synpunkt noterad.

### **Privatperson**

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

Vi har två huvudsakliga invändningar till förslaget och det är byggnadshöjden, antal våningar, samt vägtrafiken.

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.

I delaljplaneförslaget kan vi inte se att någon slags trafikutredning gällande biltrafik har gjorts. Trafiken kommer att öka avsevärt och innebära ökat trafikbuller både inomhus och i trädgården för vår del. Bullernivån för vår del påverkas av ett så högt hus så tätt inpå, ljud förstärks i gaturummet. Bullernivåer bör bli acceptabla inte bara i de nyproducerade lägenheterna även i kringliggande befintliga bostäder eller verksamheter.

### **Bemötande**

En kulturmiljöanalys har tagits fram för att volymen och höjden på byggnader ska var inom de ramar som Gnestas kulturmiljöer klarar utan att någon påtaglig skada på kulturmiljön sker.

Storgatan är idag en huvudgata med en ansevärd mängd biltrafik. Kommunen bedömer inte att den tillkommande mängden bilar är av den mängd att bullernivåer för omgivningen kommer öka märkbart.

## Sammanfattning av ändringar

### Plankarta

- Bestämmelser på plankartan där det framgår vilka åtgärder som krävs för att klara riktvärden för buller vid uteplats/balkong införs enligt Länsstyrelsens yttrande.
- Följande ska regleras med bestämmelser på plankartan.
  - Balkonger får inte uppföras i fasad mot järnväg. (gäller även mejeritomten)



- Fasader och fönster mot järnvägen ska uppföras med brandskyddande material. (eller annan formulering med samma innebörd).
- Bestämmelse om markhöjd eller motsvarande för att säkerställa att vätska inte kan rinna mot bostadsbebyggelse.
- Bestämmelsen om genomförandetid för kvartersmark ändras så att den kopplar mot utbyggnaden av ett nytt vattenverk och en ny vattentäkt.
- U-område för Vattenfalls ledningar läggs in på plankartan.
- E-området i söder utökas med 0,5 meter för att säkerställa ett skyddsavstånd på 5 meter.
- Trädbestämmelsen inom det norra E-området tas bort.

## Planbeskrivning

- Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse för möjligheterna att ordna avloppshantering.
- Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av möjliga lägenhetsutformningar för samtliga lägenheter som ligger i bullerutsatt läge. (eftersom det inte går att ha balkonger)
- Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av beräknade ljudnivåer vid respektive fasad och våningsplan.
- I planbeskrivningen/genomförande klargörs beskrivningen att avtal för bevakningsuppdrag ska tecknas mellan kommunen och Trafikverket innan byggnation påbörjas i enighet med Trafikverkets rekommendationer.
- I planbeskrivningen beskrivs hur ansvaret ska fördelas mellan exploitörerna.

## övrigt

1. Riskutredning kompletteras med bedömning av riskerna med oskyddat glas och risker med att fönster och balkongdörrar öppna under längre eller kortare tid.
2. Bullerutredningen kompletteras.