

Detaljplan för fastigheter Gnesta 16:3, 16:8, 16:9 - Mejerigatan, samrådsredogörelse

Hur samrådet bedrivits

Planförslaget har varit utsänt för samråd till berörda fastighetsägare, myndigheter mm enligt särskild samrådslista under tiden fr o m den 20 december 2019 t o m den 26 januari 2020. Förslaget har också varit utställt på, Medborgarkontoret Strömmen i Gnesta och på kommunens hemsida. Ett samrådsmöte för allmänheten har hållits onsdagen den 15 januari 2020 kl 18.00 i kommunhuset på Västra Storgatan 15.

13 skrivelser inkom under samrådetiden, varav ingen utan erinran.

Följande har inkommit med synpunkter:

- ~ Länsstyrelsen
- ~ Lantmäteriet
- ~ Trafikverket
- ~ Vattenfall Eldistribution AB
- ~ VA - enheten
- ~ Miljöenheten
- ~ Sörmlands museum
- ~ Skanova
- ~ Kommunala pensionärs- och omsorgsrådet
- ~ Gatuenheten
- ~ Privatperson
- ~ Privatperson
- ~ Privatperson

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnad av bostäder och centrumverksamhet. Syftet är även att bevara och skydda värdefulla kulturmiljöer. Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket.

Under samrådet ska länsstyrelsen bevaka och samordna statens intressen och ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska särskilt bevaka de frågor som i ett senare skede kan leda till att länsstyrelsen överprövar planen i enlighet med 11 kap. 10§ PBL.

Länsstyrelsen ska vid samrådet

- verka för att riksintressen enligt miljöbalken tillgodoses,
- verka för att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken följs,
- se till att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
- se till att mellankommunala intressen samordnas
- se till att bebyggelse eller byggnadsverk inte blir olämpliga med hänsyn till hälsa
- eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende riksintressen, miljö kvalitetsnormer, hälsa och säkerhet samt risk för olyckor beaktas:

Riksintressen — 3 kap. miljöbalken

Kommunikation

Västra Stambanan utgör kommunikationsanläggning av riksintresse. Riksintresset ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada åtkomsten till, nyttjandet av eller själva anläggningen som sådan. Det är därför av stor vikt att geoteknik, dagvatten och buller hanteras så att riksintresset tillgodoses.

Kulturmiljö

Planområdet ligger delvis inom riksintresse för kulturmiljövarlden, Gnesta. Till riksintressets uttryck hör bl.a. *"Plan med stadsmässiga drag med bebyggelsen vänd mot järnvägen och bostadsbebyggelse från järnvägens första tid till decennierna kring sekelskiftet."*

Mål för att tillgodose riksintresset finns beskrivna i kunskapsunderlaget.

Länsstyrelsen saknar en samlad analys av planförslagets påverkan på riksintresset. Detta bör tillföras planbeskrivningen inför granskningen.

Planförslaget innebär en relativt omfattande exploatering av centrala Gnesta, med slutna kvarter och relativt hög bebyggelse. Den övergripande planstrukturen är uppbyggd som en traditionell kvartersstruktur vilket inte följer mönstret i denna del av staden, som präglas av varierad bebyggelse med rymd mellan husen.

Mejeriet ingår i en sekvens av byggnader som berättar om stationssamhällets industriella utveckling och betydelse, tillsammans med bl.a. lokstall, bryggeri och magasin. Den bedöms utgöra en av exponenterna för riksintressets uttryck. Det är bra att byggnaden förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud vilket gäller även skorsten och interiöra delar. Möjligheten att avläsa mejeriet från vissa vyer försämras då byggnaden delvis byggs för. Länsstyrelsen bedömer sammanfattningsvis att planförslaget, genom föreslagen struktur och den nya bebyggelsens höjd/volymverkan, kommer att få stor påverkan på stadsbilden och viss negativ påverkan på riksintresset i form av utpekad bebyggelse och visuella samband. För att riksintresset ska tillgodoses behöver följande aspekter beaktas.

- Förutom högsta antal våningar och högsta tillåtna byggnadshöjd bör högsta tillåtna nockhöjd, alternativt takvinkel, anges för att begränsa bebyggelsens höjd.
- Det känsliga mötet mellan Mejeriet och föreslagen ny bebyggelse på 3 våningar öster om mejeribygnaden bör studeras vidare, liksom övergången mellan det bredare och smalare gaturummet. Utifrån stadsbilden och riksintresset är det en fördel om Mejeriet inte byggs för och byggnader placeras indragna från gatulivet.
- Den äldre maskinverkstaden som nu rymmer Granngården ska enligt planförslaget bevaras vilket är positivt ur kulturmiljösynpunkt. Detaljplanen bör därför fastställa byggrätt för befintlig byggnad/volym och inte som nu tillåta en byggnad i tre våningar. Om en ny byggnad uppförs på platsen skulle upplevelsen av mejeribygnaden från Västra Storgatan västerifrån påverkas negativt eftersom mejeribygnaden till stor del skulle skymmas. Maskinverkstaden bör förses med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvatten

Den dagvattenutredning som tagits fram i samband med planarbetet förslår att dagvatten ska hanteras lokalt med bl.a. växtbäddar och med infiltration och fördröjning på innergårdar. Planbeskrivningen anger att val av slutliga lösningar utreds detaljerat vid ett plangenomförande.

För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om marken är/blir lämplig för det ändamål som detaljplanen anger, ska planförslaget redovisa hur dagvattenhanteringen ska lösas och genomföras. Det ska säkerställas att ev. föroreningar inte sprids inom planområdet eller till omkringliggande mark och vattendrag. De ytor och den utformning som behövs för att lösa hanteringen ska säkerställas med planbestämmelse på plankartan. Det är möjligt att införa bestämmelser som reglerar markanvändningen, bebyggelsens omfattning, placering och markens höjdläge och anordnande, tex genomsläpplighet.

Utredningen är tvetydig när det gäller infiltrationsmöjligheten i området. I utredningens avsnitt om geologi och topografi framgår att infiltration är svår att åstadkomma då marken

består av glacial lera. I avsnittet om markföroreningar anges att dagvatten inte kan infiltreras. Inför granskningen behöver detta utredas vidare.

Vid beräkning av erforderlig fördröjningsvolym har hela eller delar av flöden från Kvarngatan, Storgatan och Mejerigatan inte beaktats. Länsstyrelsen ifrågasätter detta och anser att flödena bör tas med i beräkningen då flöden från dessa områden kommer att påverka planområdet.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om marken är/blir lämplig för det ändamål som detaljplanen anger, utan risk för människors hälsa eller miljö, behöver underlaget avseende föroreningar kompletteras. Länsstyrelsen anser att en riskbedömning, åtgärdsutredning och vid ett åtgärdsbehov även att en riskvärdering ska tas fram.

De framtagna utredningarna "*PM-miljöteknisk markundersökning*" för de tre delområdena Gnesta 16:7 och 4:12, Gnesta 16:3 och 16:9 samt Gnesta 16:8 är alltför översiktliga. En mer fördjupad provtagning krävs för att klargöra föroreningssituationen inom planområdet. Fler provpunkter behöver tas och analyseras inom de olika fastigheterna, främst medium som grundvatten och mark. Lämpliga parametrar behöver analyseras, vilka styrs utifrån vilka verksamheter som kan ha förorenat området.

På fastigheten Gnesta 16:7 har det funnits en mack och en valskvarn där betning av säd utförts. Objektet behöver utredas för att klargöra om det finns nedgrävda cisterner som behöver åtgärdas och om marken har förorenats av kvicksilver.

På fastigheten Gnesta 16:8 har enligt PM:et funnits en fröhandel. I PM:et konstateras att när objektet inte finns med i EBH-stödet indikerar det att det inte förekom betning eller pesticid-hantering i större omfattning. Länsstyrelsen anser att detta påstående är felaktigt eftersom det ständigt kan tillkomma objekt till databasen. Anledningen till att objektet inte har identifierats är snarare att Länsstyrelsen inte hade vetskap om objektet när inventering av plantskolor gjordes. Objektet behöver därför utredas. Hänsyn ska tas till föroreningar som kan ha tillkommit i samband med branden 2018.

På fastigheten Gnesta 16:9 finns ett identifierat objekt i EBH-stödet avseende bilvårdsanläggning, lackering. I planhandlingarna nämns inget om detta och inga prover har tagits på fastigheten. Det behöver utredas om marken har förorenats. Med anledning av att fastigheten tidigare har varit en del av Gnesta 16:3 anser Länsstyrelsen att provtagning även behövs på denna fastighet.

I befintliga byggnader som föreslås få användningen B behöver inomhusluft och material undersökas, och vid behov saneras. Detaljplanen ska säkerställa att de blir lämpliga för bostadsändamål.

Utredningarnas resultat ska översiktligt beskrivas i planbeskrivningen och det ska tydligt framgå vilka eventuella åtgärder som krävs. Det krävs även en bedömning om åtgärderna

är genomförbara, såväl tekniskt som ekonomiskt. Nödvändiga skyddsåtgärder ska säkerställas med bestämmelse på plankartan. Saneringen bör i första hand göras innan planen antas. Om föroreningsituationen är noga utredd och beskrivs på ett godtagbart sätt i planhandlingarna, har kommunen möjlighet att införa bestämmelse om villkor för beslut om bygglov/startbesked enligt 4 kap. 14 § p. 4 PBL. Detaljplanen kan då antas innan saneringsåtgärder genomförs.

Trafikbuller

Bullerutredningen visar att området påverkas av buller från väg och järnväg. För att klara riktvärden enligt 4 § förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) har en bestämmelse införts om krav på skyddad sida för minst hälften av bostadsrummen i lägenheter där ljudnivån överstiger 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Av planförslaget framgår att det krävs en speciell utformning av hörnlägenheter för att klara detta och Länsstyrelsen anser att denna utformning ska regleras med planbestämmelser på plankartan.

Fr.o.m. våning 4 i "signaturbyggnaden" är det inte möjligt att skapa en skyddad sida. Planförslaget måste säkerställa att lägenheterna utformas så att gällande bullerriktvärden klaras.

Eftersom det vid ett eventuellt föreläggande är framräknade värden enligt planbeskrivning som utgör underlag för tillsynsmyndigheten, så är det 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.

Vibrationer

Enligt vibrationsutredningen klaras riktvärdet för vibrationer i bostäderna med en grundläggning till fast botten. Planbestämmelse för att säkerställa en sådan grundläggning bör införas, t ex b# - *Grundläggning ska ske genom pålning till fast botten.*

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Farligt gods m.m

Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse inom kortare avstånd än det skyddsavstånd på 150 meter som Länsstyrelsens vägledning om transporter av farligt gods rekommenderar för flerfamiljshus. Bostadshus planeras 30 meter från järnvägen, vilket ställer stora krav på de skyddsåtgärder som ska kompensera för skyddsavståndet. Riskbedömningen har kommit fram till ett antal skyddsåtgärder. Länsstyrelsen bedömer att ytterligare åtgärder bör vidtas när skyddsavståndet är så kort som 30 meter. Det är främst åtgärder mot brand som behövs, då brandfarligt gods är den vanligaste typen av farligt gods som transporteras på Västra stambanan. Länsstyrelsen anser därför att detaljplanen ska säkerställa:

- att balkonger (stadigvarande vistelse) inte uppförs i fasad mot järnvägen
- brandskyddad fasad mot järnvägen
- att brandfarlig vätska inte kan rinna mot bostadshuset

"Granngården" kommer att finnas kvar i anslutning till planerad bostadsbebyggelse. Det

framgår inte av riskutredningen eller planförslaget om verksamheten kan innebära någon risk utifrån eventuell hantering av exempelvis brandfarliga varor. Länsstyrelsen anser att detta bör utredas.

Geoteknik

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att en geoteknisk undersökning bör utföras inför granskningskedet. Det behöver utredas vilken påverkan den nya bebyggelsen, inklusive ett eventuellt garage, får på järnvägsanläggningen och den befintlig bebyggelsen och vilka eventuella skyddsåtgärder som behövs. Genomförandet av nödvändiga skyddsåtgärder ska säkerställas med bestämmelse på plankartan.

Översvämning, höga flöden

I planbeskrivningen anges att planområdet ligger högre än sin omgivning vilket gör att området inte är känsligt för höga vattennivåer och skyfall. Det anges samtidigt att ny bebyggelse och mark ska höjdsättas vid plangenomförandet så att bebyggelsen inte tar skada vid kraftigt regn. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver förtydligas i dessa delar och att nödvändig höjdsättning ska regleras med bestämmelse på plankartan.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö - kulturbeskyddet värdefull bebyggelse

Planläggning ska se till att ny bebyggelse utformas med hänsyn till stadsbilden, kulturmiljön och intresset av en god helhetsverkan, enligt 2 kap. 6 § PBL. Ett ambitiöst gestaltungsprogram har tagits fram, som ger god vägledning vad gäller materialval, kulör och utformning. En del av principerna återges även i planbeskrivningen.

För att säkerställa att den höga ambitionsnivån realiserar i bygglovskedet bör plankartans utformningsbestämmelser utvecklas utifrån dessa principer vad gäller t ex utformning av tak- och fasad, materialval och kulörer.

Gestaltungsprogrammet kan med fördel knytas till exploateringsavtalet.

Övrigt

Redaktionella synpunkter

I planbeskrivningen finns uppgift om två olika planförfaranden. På första sidan anges att planen handläggs med utökat förfarande. I avsnittet för organisatoriska frågor anges att detaljplanen handläggs med standardförfarande. Inför granskningen behöver det förtydligas vilket förfarande som används.

Bemötande

Kulturmiljö

Handlingarna kompletteras med en samlad analys av planförslagets påverkan på riksintresset.

Föreslagen ny bebyggelse närmast mejeriet arbetas om för att minska risken för att mejeriet "byggs för".

Maskinverkstaden förses med varsamhetsbestämmelse.

Höjdbestämmelserna ses över.

För att säkerställa att ambitionerna i gestaltungsprogrammet efterlevs kommer flertal planbestämmelser införas på plankartan.

Dagvatten

Dagvattenutredningen kompletteras och presenterar förslag på hur dagvattenhanteringen ska lösas och hur vald lösning säkerställer att eventuella föroreningar inte sprids inom planområdet eller till omkringliggande mark och vattendrag.

Infiltrationsmöjligheten kommer att redas ut till granskningsförslaget.

Flödena från omkringliggande gator tas med i flödesberäkningen.

Markföroreningar

Avsnittet om markföroreningar kommer att kompletteras med ytterligare undersökningar samt riskbedömning och åtgärdsbehov.

Risk

En geoteknisk undersökning har genomförts som visar hur grundläggning kan ske. Bestämmelser kring balkonger och fasad mot järnvägen ses över.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2019-11-28) har följande noterats:

Gnesta 4:14

Fastigheten är i sin helhet utlagd som allmän plats gata men behandlas inte i planbeskrivningen. Det behöver beskrivas hur planen är tänkt att genomföras berörande denna fastighet.

X-område

Det är inte redovisat i planbeskrivningen hur x-området ska genomföras. Beskrivningen av möjligheter till inlösen och principer för ersättning kopplade till x-området kan utvecklas. Planbeskrivningen bör även kompletteras med uppgift om att kommunen ansvarar för utförande och drift av x-området.

Befintligt servitut

Enligt situationsplanen ser det ut som om bebyggelsen utökas där officialservitut 0480-91/40.1 avseende vatten och avlopp till förmån för Gnesta 16:3 är beläget. Det bör framgå tydligare av planbeskrivningen hur genomförandet av detaljplanen ska ske inom detta område, t.ex. om servitutet ska ändras eller upphävas och i sådant fall hur Gnesta 16:3s tillgång till vatten och avlopp säkerställs för det fall att ledningarna fortfarande används.

Planbeskrivningen

Gnesta 4:14 och Gnesta 4:29 berörs av detaljplanen, dessa räknas inte upp som berörda fastigheter.

Enligt planbeskrivningen (s. 39) möjliggör detaljplanen för bildande av gemensamhetsanläggning för parkeringsgata. Detaljplanen möjliggör inte särskilt att gemensamhetsanläggning för parkeringsgata kan bildas eftersom det saknas antingen g-område eller särskild bestämmelse om gemensamhetsanläggning enligt 4 kapitlet 18 § 2 st. PBL. Enligt planbeskrivningen (s. 38) 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.

På sidan 7 i planbeskrivningen står det att den totala andelen grönytor inom planförslaget minskar som en konsekvens av asfalterade ytor avsedda för parkeringsplatser för bilar inom kvartermark (boendeparkering) och allmän platsmark (allmän parkering). Det framgår inte av plankartan eller planbeskrivningen vilken del av den allmänna platsen som ska utgöra allmän parkering.

Fastighetsbildning

Det framgår endast att kommande exploateringsavtal bl.a. kommer att reglera fastighetsbildning. Det framgår inte någonstans i planbeskrivningen vem som är ansvarig att ansöka om och bekosta fastighetsbildningsförrättningar.

Den behövliga fastighetsbildningen beskrivs på sidorna 38-39 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 ersättningsprinciper för detta framgå. Kommunen bör även beakta egendomsskyddet i regeringsformen.

Exploateringsavtal

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

Kombination av allmän och enskild kvartermark

Inom en del av detaljplanen är användningsbestämmelserna stationsområde och markparkering för cykel och bil samt teknisk anläggning och återvinningsstation kombinerade. Bestämmelsen stationsområde, T, och teknisk anläggning och återvinningsstation, E, torde vara kvartermark för annat än enskilt bebyggande

(s.k. "allmän kvartersmark") medan markparkering för cykel och bil, P, torde vara att betrakta som enskild kvartersmark. En sådan redovisning kan medföra vissa risker och problem i samband med genomförandet av detaljplanen. Väljer kommunen att gå vidare med planförslaget såsom det ser ut nu behöver det i planbeskrivningen redovisas vad som gäller för genomförandet och konsekvenserna av det, d.v.s. en redovisning av vilken rättighet respektive skyldighet till inlösen av marken som gäller för kommunen och vad som gäller efter eventuellt beviljande av bygglov för enskild aktör. Kommunen bör även redovisa sin bedömning och motivering i planbeskrivningens redovisning av konsekvenser om kommunen väljer att gå vidare med de kombinerade beteckningarna.

Plankartan

Teckenförklaring för grundkartan saknas. Plankartan är i vissa delar svåräst då texter och linjer står på varandra. Lantmäteriet rekommenderar även kommunen att se över om höjdangivelserna är nödvändiga att redovisa i plankartan.

För tydlighet bör illustrationer i plankartan undvikas, dessa kan läggas i planbeskrivningen och/eller separata bilagor.

Enligt Boverkets allmänna råd 2014:5 ska administrativa bestämmelser avgränsas med administrativa gränser i plankartan. x-området avgränsas inte med en administrativ gräns.

Planbestämmelserna i plankartan kan redovisas på ett tydligare sätt. Såsom plankartan är utformad nu kan bestämmelserna om rivningsförbud, skydd av kulturvärden och varsamhet tolkas som administrativa bestämmelser.

Kvalitet gränser

Om utredning av fastighetsgränser inte redan har gjorts rekommenderar Lantmäteriet kommunen att utreda fastighetsgränserna markerade med gul eller orange färg i kartan nedan. Detta eftersom gränserna enligt registerkartan synes ha bristande kvalitet och det i flertalet fall handlar om att planlägga allmän platsmark mot bostadsfastigheters gränser. Det gäller även fastigheter som direkt angränsar planområdet men inte är belägna inom det.

Bemötande

Planbeskrivningen förtydligar hur fastigheten Gnesta 4:14 ska genomföras.

Planbeskrivningen förtydligar gällande befintligt servitut 0480-91/40.1

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning, detta kommer att framgå i granskningshandlingarna.

Plankartan kommer kompletteras med en teckenförklaring.

Fastighetsgränsens noggrannhet är utredd och av tillräcklig kvalitet.

Trafikverket

Riksintressen

Västra Stambanan utgör kommunikationsanläggning av riksintresse, vilket framgår av detaljplanen. Riksintresset ska som sådant skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada åtkomsten till, nyttjandet av eller själva anläggningen som sådan.

Trafikbuller

Av både planbeskrivningen och bullerutredningen framgår att planerade bostäder utsätts för trafikbuller. Vid bostadsfasaderna mot järnvägen ligger beräknade ekvivalenta ljudnivåer uppemot 70 dBA och de maximala ljudnivåerna sträcker sig upp till 90 dBA. Samtliga framräknade ljudnivåer redovisas i intervaller om 5 dBA. Eftersom det vid ett eventuellt föreläggande är fränräknade värden enligt planbeskrivningen som utgör underlag för tillsynsmyndigheten, så är det viktigt att planbeskrivningen redogör för vilka bullervärden som fås vid fasad med hänsyn till detaljplanens utförande. Trafikverket efterfrågar därför en redovisning av beräknade ljudnivåer vid respektive fasad och våningsplan. Om det i vissa delar av planen t.ex. krävs en speciell lägenhetslösning för att klara gällande bullerriktvärden, så bör detta regleras med bestämmelser i plankartan. Trafikverket anser att planbeskrivningen och ev. plankartan behöver uppdateras utifrån ovanstående.

Risker kopplade till transporter med farligt gods

Planerad bebyggelse håller minst 30 meter till järnvägen (spåmitt närmaste spår), vilket överensstämmer med Trafikverkets generella inställning att ett skyddsavstånd på minst 30 meter ska gälla för nya byggnader utmed järnväg. Riskutredningen liksom detaljplanen beskriver att friskluftsintag och utrymningsvägar ska placeras i fasad som vetter bort från spårområdet. Dessa skyddsåtgärder är även reglerade med bestämmelser i plankartan.

Trafikverket tar inte ställning till riskutredningens slutsatser och om föreslagna skyddsåtgärder är tillräckliga. Det är kommunen som ansvarar för att utforma detaljplanen på ett sådant sätt att en acceptabel risknivå för tredje man uppnås. Med hänsyn till det relativt korta avståndet till järnvägen och att bostadshusen närmast järnvägsområdet är i flera våningar, ställer sig Trafikverket emellertid undrande till om inte byggnaderna bör förses med brandklassade fönster och fasader? På så sätt skapas större möjligheter för utrymning av flerbostadshusen i samband med en eventuell olycka som innebär någon form av värmestrålning, vilket är extra angeläget om en olycka sker nattetid.

Geotekniska förhållanden

Av planbeskrivningen framgår att en geoteknisk undersökning bör tas fram inför granskningsskedet. Trafikverket instämmer i detta och vill gärna ta del av underlaget. Det är viktigt att kommunen säkerställer att nödvändiga åtgärder vidtas i samband med byggnation inom planområdet, så att inte järnvägsanläggningen påverkas av sättningar o.d.

Dagvattenhantering

I området mellan den nordvästra markparkeringen och järnvägen har plankartan försetts med bestämmelsen *dagvatten*. Av planbeskrivningen framgår att lösningar för dagvattenhantering inom kvartersmark ska utredas detaljerat vid ett plangenomförande. Dagvattenutredningen beskriver dock utformningsförslag i form av bl.a. växtbäddar och nämner samtidigt ett "extra stort magasin vid parkeringen". Eftersom dagvattenanordningen ligger nära Västra Stambanan ser Trafikverket en risk att järnvägen kan påverkas. Trafikverket anser därför att förslag på lösning ska tas fram till granskningen och att kommunen säkerställer att det valda utförandet är genomförbart, d.v.s. att det inte innebär risk för sättningar i spåren eller på annat sätt kan påverka järnvägsanläggningen inkl. riksintresset järnväg. Trafikverket förutsätter också att kommunen säkerställer att vatten i samband med kraftiga regn inte avrinner till spårområdet och medför påverkan på järnvägsanläggningen.

Övrigt

Markparkering utmed järnvägen

Detaljplanen medger markparkering utmed järnvägsfastigheten. Parkeringsplatser bör anläggas minst 15 meter från järnväg, mätt från spårmitt närmsta spår. Utmed högtrafikerade banor och om tåget bromsar in vid den aktuella platsen kan det behövas ett längre avstånd eller någon form av skydd mot spårområdet. Trafikverket ser därför positivt på detaljplanens förslag att ett skyddande plank eller öppen carport kan uppföras i gräns mot järnvägen. Skyddet kan med fördel regleras med bestämmelser i plankartan. Trafikverket vill i sammanhanget framhålla att plank alt. carport ska placeras 1-2 meter från fastighetsgräns, så att det kan uppföras och underhållas från den egna fastigheten. Av elsäkerhetsskäl ska planket/carporten också placeras minst 5 meter från järnvägens kontaktledning, enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter.

Återvinningsstation

Det är viktigt att återvinningsstationen skärmas av mot järnvägen, så att avfall inte sprids till järnvägsområdet. Det är endast behörig personal inom Trafikverket som får vistas inom Västra Stambanans spårområde. Om avfall och skräp, på grund av starka vindar eller annat, sprids till spårområdet innebär det således ökade underhållskostnader för Trafikverket.

Fortsatt arbete

Trafikverket välkomnar en dialog med kommunen innan granskningen angående ovan nämnda geoteknik- och dagvattenhanteringsfrågor, för att till granskningsskedet klarlägga att järnvägen inte påverkas av ett genomförande

Bemötande

Trafikbulerutredningen kommer att kompletteras med en redovisning av beräknade ljudnivåer vid respektive fasad och våningsplan.

Planbestämmelser kopplade till riskfrågan läggs till i granskningsförslaget.

Planförslagets påverkan på järnvägsanläggningen kommer att förtydligas till granskningsförslaget.

Skanova

Skanova har teleanläggningar i och i anslutning till planområdet.

Vi förväntar oss att åtgärder för eventuella nya serviser till att kunna ansluta detaljplaneområdet till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under lednings-samordningen i kontakter med Skanovas representant för området.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Denna ståndpunkt skall noteras i handlingarna. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>. Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn (vxl): 08-604 04 90.

Bemötande

Text tillkommer i planbeskrivningen där det framgår att flytt av ledningar bekostas som den part som initierar åtgärden.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall, återkommer med svar på remiss "Underrättelse Samråd Gnesta Kommun detaljplan Gnesta 16.8 m.fl. Mejerigatan PLAN.2018.6" och lämnar följande yttrande. Vattenfall noterar att det i framtiden planhandlingen står:

El

Elnät finns framdraget inom och i nära anslutning till planområdet. Befintlig transformatorstation inom Gnesta 16:9 rivs vid ett plangenomförande och behöver ersättas

på annan plats. Lämplig plats ska utredas vidare i planarbetet inför antagande. Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom närområde för planerade nya byggnader bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 12 kV transformatorstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Vattenfall önskar ett E-område i närheten till nuvarande nätstation i södra delen av bostadsparkering samt ett E-område i nordvästra delen även där vid bostadsparkering.

Vattenfalls bedömning är att

- befintlig 12 kV markkabel utmed Mejerigatan kan ligga kvar i allmän platsmark.
- befintlig 0,4 kV markkabel som går i fastighetsgräns för fastighet Gnesta 16:8/Gnesta 16:9 till Mejerigatan kan ligga kvar, eventuellt att sträckningen behöver justeras något.

Bemötande

Befintlig transformatorstation inom Gnesta 16:9 är tänkt att ligga kvar. Bebyggelsen kommer att anpassas.

Sörmlands museum

Byggnadsstruktur och höjd

Förslaget innebär att en ny bebyggelsestruktur införs i Gnestas centrala delar, med slutna kvarter och relativt hög bebyggelse. De centrala delarna präglas idag av en varierad bebyggelse med mycket rymd mellan husen. Sluten kvartersbebyggelse saknas och husen är i regel indragna från gatan. Västra Storgatan, som utgör entré till Gnesta västerifrån, ramar in av träd på båda sidor där bebyggelsen gradvis förtätas ju närmre centrum man kommer. Det aktuella planförslaget innebär att denna gradvisa övergång kommer att brytas. De nya bostadskvarteren kommer att bli mycket dominant i förhållande till sin omgivning och kommer dessutom att utgöra en stor kontrast mot omgivningen och Gnestas övriga bebyggelse. Museet menar att anpassningen till omgivningen såväl som till stadsbilden kan förbättras genom att byggnadshöjderna sänks alternativt att kvartersstrukturen bryts upp och byggnaderna placeras indragna från gatulivet.

I planbeskrivningen finns illustrationer på sidan 12 som visar den nya bebyggelsens höjder i relation till den äldre. Mejeriet, som idag har en tillåten byggnadshöjd på 8 meter, ser dock nästan lika hög ut som den nya intilliggande byggnaden, som ges en tillåten byggnadshöjd på 11 meter. Museet tvivlar på att illustrationen är korrekt.

Skydd av bebyggelse

Det är positivt att både en kulturmiljöutredning och en antikvarisk konsekvensanalys har utarbetats i samband med planförslaget. Utredningarna ger goda förutsättningar att anpassa förslaget efter platsens historia och fysiska förutsättningar. Det är också positivt att mejeribyggningen ges skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud på

plankartan. De befintliga byggnaderna inom fastigheterna har dock en bristfällig beskrivning i planbeskrivningen. Det framgår inte tillräckligt tydligt vilka byggnader som kommer bevaras och vilka som kommer rivras i samband med planens förverkligande. I kulturmiljöutredningen finns mycket information vilken i högre grad bör infogas i planbeskrivningen.

Den äldre maskinverkstan som numera rymmer Granngården har inarbetats i förslaget som en del av den framtida bebyggelsemiljön. Dess miljöskapande värden lyfts i kulturmiljöutredningen men byggnaden saknar skydds- eller varsamhetsbestämmelser på plankartan. Museet menar att byggnaden har ett kulturhistoriskt värde, både i sig själv som del av den tidigare kvarnverksamheten på tomten, men också som del av den återstående industrimiljön vilken tidigare har dominerat området. Så som detaljplanen idag är utformad finns det inget hinder mot att

byggnaden rivs. Tomten får dessutom en utökad byggrätt som tillåter en byggnad i tre våningar. En rivning av den nuvarande byggnaden skulle få konsekvenser även för den bevarade mejeribygnaden, som ännu mer skulle hamna ur sitt ursprungliga sammanhang. T ex så skulle vyn sett från Västra Storgatan västerifrån ändras i hög grad. Mejeriets västra gavel, som idag är synlig när man färdas längs gatan skulle i stort sett skymmas helt av en ny byggnad på Granngårdens tomt. Därmed skulle mejeriet med sin lägre byggnadshöjd upplevas som inträngd på ett helt annat sätt än idag.

Museet menar därför att även maskinverkstaden bör förses med skyddsbestämmelser och allra helst rivningsförbud.

Garaget byggt på 1940-talet som idag ligger norr om mejeribygnaden har både arkitektoniska såväl som miljöskapande kvalitéer i samspelet med mejeribygnaden. Garaget bidrar till förståelsen av mejeriets tidigare funktion. Byggnaden ligger dessutom inom riksintresset för kulturmiljövård. Museet anser därför att även denna byggnad ska inarbetas i förslaget och ges skyddsbestämmelser.

Utformningsbestämmelser

I gestaltningsprogrammet som är bilagda planhandlingarna finns mycket ambitiösa principer för de nya byggnadernas gestaltning vad gäller materialval, kulör och utformning. En stor del av principerna återges även i planbeskrivningen. Trots detta finns det inga utformningsbestämmelser på plankartan som säkerställer att den nya bebyggelsen kommer att följa dessa. Museet menar att det är avgörande för den arkitektoniska kvalitén att tydliga utformningsbestämmelser införs på Plankartan.

Bemötande:

Beskrivningen av de befintliga byggnaderna förtydligas i planbeskrivningen.

Maskinverkstaden kommer att förses med varsamhetsbestämmelse.

Gestaltningsprogrammets ambitiösa principer kommer att regleras med hjälp av ett flertal planbestämmelser.

VA-enheten

Komplettering till tidigare yttrande: Befintliga huvudledningar för spillvatten är inte anpassade för tänkt bebyggelse och kan behöva kompletteras med ytterligare ledningar eller ersättas med ledningar med högre kapacitet.

Situationen kring dricksvattenproduktionen är oförändrad. De låga grundvattennivåerna gör att vi inte kan ge några garantier om att vattenförsörjning de närmaste åren till nya exploateringar i tätorten Gnesta. Utredning pågår för att lösa tillgången på dricksvatten i kommunen på lång sikt. Det pågår även utredningsarbete för att kunna möta behovet av dricksvatten för fortsatt bebyggelse på kort sikt.

Yttrande 2019-09-09

Arbetet med Mejerigatan och kommande förtätande exploatering pågår. Följande frågor är ställda av Samhällsbyggnadsförvaltningen till VA-enheten:

1. Vilka krav kommer vi att ställa på dagvattenhanteringen inom dessa kvarter?
2. Några andra VA-frågor som är värt att lyfta?
3. Jenny har varit engagerad i projektet tidigare, enligt henne finns avsättning i Storgatan förberedd vid gamla Powerboxtomten. Hur ser det ut för övriga tomter?
4. Har vi några ledningar som korsar området som behöver tas hänsyn till? Bra om det görs en besiktning på plats eftersom va-kartan tidigare visat sig inte stämma.

Bifogade filer bifogades:

190826 Parkeringsalternativ.pdf

Gnesta_A01.jpg

Dagvattenhantering

Följande principtank som grund.

- Dagvattnet ska där det är möjligt behandlas och omhändertas lokalt (LOD) genom rening, fördröjning och infiltration.
- Dagvatten leds till lämplig avsatt mark om ovanstående åtgärder inte är möjliga inom aktuell plan.
- Principen vid nyexploatering är att fastigheter inte bör släppa ifrån sig mer dagvatten än innan exploateringen.

Krav på oljeavskiljare kommer att ställas för parkeringar. Närheten till utlopp ställer högre krav på rening än på fördröjning.

Spillvatten

Kapacitet i huvudledningen där avsättningar bör anläggas är begränsad och måste kontrolleras.

Avrinning sker till Marieströms pumpstation. Det finns idag problem med bräddningar efter Marieströms pumpstations släppunkt. Därav anses inte det vara aktuellt att öka kapaciteten i pumpstationen utan att åtgärda flera sträckor nedströms.

Den begränsade systemdelen är idag reningsverket. Pumpstationer begränsas av reningsverkets kapacitet och är frekvensstyrda för att hålla ned flödet mot reningsverk. Av vårt data går det att spåra bräddningar till inläckage av dagvatten vid regn.

Huvudspåret bör vara att minska inläckage i spillvattensystemet uppströms för att skapa utrymme för kommande förtätningar i centrumområdet. Utöver detta kan vissa systemoptimeringar göras för att utjämna flödet mot reningsverket över dygnet. Dock är det inläckaget som är det grundläggande problemet tillsammans med den begränsade kapaciteten i befintligt reningsverk.

Dricksvatten

Kapacitet i ledningsnätet vid planerad exploatering anses god. Däremot är själva vattenproduktionen i Gnesta tätort mycket oroande pga. de låga grundvattennivåerna.

Övrigt

Befintliga avsättningar är inte anpassade till planerad bebyggelse och måste göras om.

Anläggningsavgifter måste ta hänsyn till befintlig bebyggelse och redan erlagda avgifter. Anslutning sker till var tids gällande VA-taxa.

Nästa steg

Det är en del undersökningar som behöver göras. Dessa är mer omfattande än vad som normalt behövs vid en exploatering pga. rådande förhållanden i VA-systemet. Det finns i dagsläget ingen budget för några större insatser. Övriga förtätningar som t.ex. Centrum och Torggatan borde kunna vara en del i arbetet.

- Inmätning/avvägning av befintligt VA-system
- Identifiera och åtgärda inläckage i avrinningsområdet
- Kapacitetsberäkningar, inkl. avrinningsområden och vattenproduktion
- Rening och fördröjning av dagvatten
- Beräkningar på avgifter

Bemötande

Detaljplanens kommer få planbestämmelser som anpassar utbyggnaden av nya bostäder till utbyggnaden av dricksvattenproduktionen.

Kapacitet i spillvattenledningarna kommer att utredas.

Dagvattenutredningen kommer att kompletteras. Hur dagvatten ska renas kommer förtydligas.

Miljöenheten

Miljöenheten lämnar nedanstående synpunkter på planförslag för Gnesta 16:8 m.fl. – Mejerigatan.

1. Då det på samtliga fastigheter bedrivits miljöfarliga verksamheter och enligt detaljplan ska bli bostäder är det motiverat att gå vidare med fördjupad markprovtagning samt grundvattenprover. Detta särskilt med hänsyn till att man på relativt stora fastigheter där förhållandevis få prover uttagits och analyserats ändå har uppmätt föroreningar över både MRR och KM.
2. Det saknas markprovtagningar från Gnesta 16:9. Den fastigheten var tidigare sammanslagen med Gnesta 16:3 och då låg Gnesta billackering på fastigheten. Fördjupad markprovtagning samt grundvattenprover är således motiverad även på Gnesta 16:9.
3. På fastigheten Gnesta 16:7 har det förekommit betning av säd under år då betningsmedlet Panogen användes i mycket stor utsträckning. Det innehåller metylkvicksilver som är både mycket stabilt och giftigt och är mycket farligt även vid låga koncentrationer. Även om kvicksilver förångas vid brand är det motiverat att ha en särskild täthet på proven där betningsmedlet kan ha använts då det är svårt att säkerställa att kvicksilver bundet i marken har förångats. Viktigt att säkerställa att hg inte finns kvar i marken när det ska bli bostäder.
4. Analys av prov saknas för öster om byggnaden på Gnesta 16:8, där det enligt PM ska ha funnits en tank för eldningsolja. Det finns risk för föroreningar i jorden närmast byggnaden på grund av släckvatten vilket motiverar att fler prover bör uttas. På fastigheten har man använt polyuretan i en plastmaskin, proverna bör analyseras med hänsyn till det.
5. Dagvattenmagasin bör utformas så att grundvatten inte förorenas, exempelvis med tät botten. Det bör även förses med rening, exempelvis filter, på utgående vatten då magasinet främst tar partikelbundna föroreningar. Reningen av dagvatten från parkeringsytor ska vara utformad så att vattnet genomgår en oljeavskiljande funktion, motsvarande oljeavskiljare klass 1, innan det släpps ut till dagvattennät.
6. Markradon bör mätas för att vid byggskede säkerställa om fastigheten ska byggas radonsäkert. Det finns alltid tillräckligt med radon i marken för att gällande gräns- och riktvärden för radon ska kunna överskridas i en byggnad, om konstruktionen är otät mot marken.

Bemötande

Ytterligare provtagningar kommer att göras för att säkerställa markens lämplighet. Dagvattenhantering och rening av dagvatten ses över till granskningsförslaget.

Gatuenheten

Parkering

I förslaget framgår ett parkeringstal på 0,7, det avser hela planen. För fastigheten Powerboxtomten är parkeringstal 0,27 på egen fastighet, förfastigheten Mejeriet är parkeringstal 0,6 på egen fastighet.

Tidigare erfarenheter har visat att för låga parkeringstal inte fungerar i verkligheten, till exempel Margretedalsvägen där boende inte kan acceptera att kommunen infört parkeringsförbud på Järnvägsgatan, eller BoKlok Kärsvägen där det konstant kommer krav på att ta bort parkeringsförbudet på Kärsvägen för att bebyggelsen har för lite parkeringsplatser. Att hänvisa i plantexten till mobilitets åtgärder betyder ingenting då det oftast är en frivillig aktivitet, inte tvingande.

Att förutsätta att de personer som flyttar in har vetskap om att antalet parkeringsplatser är begränsade i anslutning till bostaden fungerar ej, kommunen kan inte neka människor att ha bil oavsett var de bor. Allmän parkering kommer kräva tidsbegränsning för att inte bli en boendeparkering.

Det finns inga ytor för snöupplag vare sig på offentlig parkering eller kvartersparkering, detta kommer också ta en ansevärd mängd parkeringsplatser i anspråk.

Kvarngatan

För liten vändplan, inga vändmöjligheter för till exempel sopbil utan att backa, och att backa är uteslutet då man i planbeskrivningen hänvisar de lite äldre barnen att leka på gatorna (Sid.17 Lek och rekreation).

Nosparkering utmed Kvarngatan är ej lämpligt då det blir för trångt att backa ut, kan fungera sommartid men ej vintertid då man får räkna med mellan 20-30% yta för snöupplag på gatan.

Tung trafik

Beaktande måste tas för tung trafik då det dels finns en ÅVS men också ICA och Systembolaget inom området, körspår redovisas åt ett håll och redan där ser man att det är för smalt.

Sanddepå

Gatuenhetens sanddepå finns ej längre med, och gatuenheten behöver få en ny anvisad plats centralt då den är av yttersta vikt för enhetens körning, både gällande kostnader men också tidsmässigt.

Bemötande

Med hänsyn till centrala och kollektivtrafikhöga läget har ett lägre parkeringstal än vad som tidigare varit brukligt i Gnesta bedömts som lämpligt.

Utrymme finns för att bredda Kvarngatan och göra nosparkering möjlig.

Mejerigatan mot ICA kommer att ha samma bredd som idag. Den inritade trottoaren kommer ändras.

Tung trafik på den östra delen av Mejerigatan har utretts under planarbetet. Tillräckligt utrymme bedöms finnas för lastkajer och återvinning.

Sanddepån kommer bli anvisad till ny plats.

Proivatperson

Jag ställer mig positiv till att det aktuella planområdet bebyggs.

Men när det gäller gestaltningen så ska alla byggnader uppföras i trämaterial så att de anpassas till de redan befintliga trähusen mellan Storgatan och järnvägen från Stationshuset till planområdet. Detta skapar en fin kulturmiljö, vilket också överensstämmer med ett av Gnesta tätorts specifika utvecklingskriterium, som lyder-"hänsyn ska tas till kulturmiljön vid utveckling av de centralaste delarna av Gnesta tätort." Undersökningar visar också att de boende i trähus upplever en betydligt förbättrad inomhusmiljö - en mer ombonad känsla i form av dämpad akustik ("ekon") och jämnare temperatur och luftfuktighet.

I Gnesta kommuns gällande översiktsplan, ÖP-2050, ingår ett antal strategier, som är beskrivna i sex inriktningar, varav en är —"en långsiktig klimatanpassning och minskad klimatpåverkan". Om alla byggnader byggs i enbart trämaterial erhålls en högst påtaglig minskning av klimatpåverkan genom att växande träd (skog) binder enorma mängder av den växthusdrivande och starkt skadligt klimatpåverkande gasen koldioxid. De föreslagna materialen betong, tegel och puts kräver och förbrukar kolossala mängder främst fossil energi för sin industriella framställning och dessa industrier ger idag upphov till ett av de största klimatpåverkande koldioxidutsläppen i Sverige.

Trähusen kommer också att ge ett positivt intryck av kulturmiljön i Gnesta för alla tågresenärer. Betong och tegel som förslås i detaljplanen ger ett dystert, slitet industriutseende, som inte ska finnas i Gnestas centrala delar.

Bemötande

Trähus är möjligt att bygga på flera platser i planområdet. Utmed Storgatan har kommunen bedömt att mer gedigna material är lämpligare.

Privatperson

Gaturummet

Jag tycker det är olyckligt att förslaget inte tar hänsyn till gaturummet och hur det planerade förslaget kommer att upplevas på plats. Framför det gamla Mejeriet och Granngården visar förslaget inte på någon förändring i gaturummet från hur det ser ut idag. Idag är det ett oerhört tråkigt gaturum där parkeringsytor och avsaknad av träd skapar ett storskaligt tomrum över denna del av planområdet. Här skulle man enkelt kunna skapa en trivsammare och säkrare miljö för förbipasserande och boende genom att fortsätta, den enligt illustrationsplanen planerade trädplaneringen, även framför Mejeriet och Granngården. Det borde naturligtvis även finnas en sammanhållen gångväg/trottoar på den norra sidan av gatan.

Det är också oerhört synd att det torg som ursprungligen var ett förslag i planen nu är borta. För en så här stor exploatering, tre kvarter, bör en viss offentlig mark skapas för att främja Gnestas utveckling och stadsliv. De allmänna rekommendationerna är att minst 15% av den totala ytan ska vara offentlig platsmark, observera ej gatumark. Andra mått som man brukar hänvisa till i planering, som ligger i linje med aktuell forskning samt UN Habitat, är att skapa MINST 10 kvm offentlig mark per 100 kvm BTA. Av den offentliga marken bör ca 2/3 vara grön.

Med tanke på att Gnesta planerar att växa västerut i och med Vackerby trädgårdsstad vore det bra att ha offentliga mötesplatser på vägen mellan Vackerby och centrum. Framför Mejeriet är det ett strategiskt bra läge för detta. En torgbildning här har även möjlighet att på sikt skapa någon form av publik verksamhet i tex Mejeriet-byggnaden. Men om man gör kvarteretsmark av ytan har man stängt dörren för den möjligheten.

En annan anledning till att skapa en torgbildning framför Mejeriet är att kommunen har planer på att ta bort ett av Gnestas två torg i och med den framtida planeringen av centrum. Om man tar av den offentliga marken i Gnesta måste man också ge tillbaka. Det MÅSTE finnas ytor att mötas och vistas på i Gnesta, för att Gnesta även i framtiden ska vara en attraktiv ort att leva och bo i.

Under avsnittet kulturmiljö i gestaltungsprogrammet står det att man ska bevara den gamla storgatstenen som finns på platsen idag. Den vittnar om platsens historia och har en berättelse att förmedla till Gnesta idag och kommande generationer. Men om man planerar en parkering här kommer ingen att se eller uppleva den.

Parkeringen som är planerad framför Mejeriet måste förläggas någon annanstans. Det handlar om 10 p-platser. Den ursprungliga tanken i planarbetet var ett markbyte mellan kommunen och markägaren till Mejeriet, då marken framför Mejeriet och marken norr om fastighetsgränsen skulle kunna bytas. Vid ett sådant markbyte skulle ett allmänt mindre torg kunna skapas och fastighetsägaren skulle kunna tillgodose sin parkering norr om kvarteret mot järnvägen. Om detta markbyte inte är möjligt så skulle det till och med vara bättre att lägga parkeringen på innergården än framför Mejeriet. Se bifogad enkel skiss där Västra storgatan förses med träd genom hela planområdet och ett torg med den fina storgatstenen

skapas framför Mejeriet. Träden skulle förutom att skapa ett trevligt gaturum också bidra till ett bättre mikroklimat samt ett antal viktiga ekosystemtjänster.

Gränderna

Gränderna som går igenom kvarteren riskerar att bli alternativa gröna vägar för förbipasserande. Det inskränker på de boendes privata miljö. Det är nödvändig att innergårdarna upplevs som privata för att det ska vara trivsamma miljöer och för att de boende ska använda gården. Förbipasserande bör gå längs med Västra storgatan istället för att gå igenom kvarteren och innergårdarna. Om man skapar ett trevligt gaturum på Västra Storgatan kommer förbipasserande också att välja den vägen.

Jag vet inte hur stora gårdarna är, men de allmänna rekommendationerna för innergårdar är att de bör vara minst 1500 kvm, gärna 2000 kvm för att vara välfungerande och trivsamma.

Arkitektonisk utformning

Förslaget upplevs otroligt brokigt och passar stilmässigt inte in i miljön här. Husen är mörka, upplevs klumpiga med för stora proportioner vad gäller bland annat fönster. De ser ut att vara till för verksamheter i ett industriområde i en storstad. Fokus för den arkitektoniska utformningen måste ta hänsyn till att Mejerigatan ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, med anledning av det stationssamhälle som är Gnestas grund, själ och hjärta. En utformning som tog hänsyn till Gnesta som en liten landsbyggsort vore mer passande.

Den zonindelning som ligger till grund för utformningen idag känns inte övertygande. Eftersom det är tre stora kvarter, vilket i Gnesta är en stor exploatering, anser jag att det vore bättre om man kvartersvis arbetade tematiskt med den arkitektoniska gestaltningen. Naturligtvis måste det finnas en anpassning för husen längs med Västra storgatan för att gatan ska uppleva trivsam och sammanhållen. Kring Mejeriets kvarter skulle arkitekturen kunna verka för att stärka och spegla den historiska miljön som Mejeriet är en del av.

P-tal

Slutligen tycker jag att det är bra att man har enats om ett p-tal på 0,7.

Bemötande

Trädplanteringar utmed delar av Storgatan är möjligt att genomföra i planförslaget.

Privatperson

Lyft fram gaturummet framför Mejeriet!

Platsen framför Mejeriet står utpekad i gestaltningsprogrammet som ett förtydligt stadsrum med aktiva bottenvåningar, men i detaljplanen är det kvartersmark med

boendeparkering. Det är högst olyckligt att lägga boendeparkering här istället för att skapa ett offentligt rum åt Gnestaborna.

Platsen har goda förutsättningar att kunna bli ett trevligt litet torg som skulle kunna bidra mycket till Gnestas gatuliv och trivsel, men också till Gnestas karaktär och visuella attraktivitet. En sydväst vänd plats med fin befintlig markbeläggning ger utmärka möjligheter för uteservering med eftermiddagssol, eller annan typ av vistelse, ifall mejeriet blir en publik verksamhet i framtiden.

Det här är en av Gnestas mest centrala gator. "Storgatan utgör centrala Gnestas pulsåder och viktigaste stadsrum där den sträcker sig från väster till öster." står det i gestaltningsprogrammet. Kvartersmark med boendeparkering signalerar inte viktigt stadsrum eller pulsåder.

Det är anmärkningsvärt liten del offentlig yta i en så här stor exploatering. När man väljer att ta så här mycket mark i anspråk för bostadsbebyggelse i centralt läge bör man också spara en del av marken till allmän platsmark och därmed skapa något för Gnestaborna. Platsen framför mejeriet passar utmärkt för det, det är en liten yta i sammanhanget, åtminstone den borde tillfalla Gnestaborna.

Bemötande

Platsen framför Mejeriet är kopplat till själva mejeribygnaden på ett sådant sätt att den bör ligga i samma fastighet och regleras tillsammans.

Kommunala Pensionärs- och omsorgsrådet

Övergripande kommentarer

Vi ser positivt på att det aktuella planområdet förtätas. Det är ett centralt och bra läge för boende. Närheten till allmänna kommunikationer, handel, bibliotek, vårdcentral mm är positivt för alla, kanske särskilt för äldre och funktionsnedsatta. I den fortsatta planeringen föreslår vi att det undersöks möjligheten att delar av boendet kan avdelas till Seniorboende.

Vi är även positiva till att planen skapar förutsättningar för minskat bilberoende som ger en lugnare boendemiljö. Vi tror att de planerade bostadsgårdarna, gångstråten, gatuträd mm kan ge de boende tillgång till en trivsamt utemiljö.

Av nedanstående skäl föreslår vi att alla byggnader uppförs i trämaterial.

I Gnesta kommuns gällande översiktsplan, ÖP-2050, ingår ett antal strategier, som är beskrivna i sex inriktningar, varav en är — "en långsiktig klimatanpassning och minskad klimatpåverkan".

Med hänvisning till ovanstående vill vi att alla byggnader ska uppföras i enbart trämaterial. Genom att växande träd (skog) binder stora mängder klimatpåverkande koldioxid, en växthusdrivande gas, erhålls en påtaglig minskning av klimatpåverkan.

Undersökningar visar att de boende i trähus upplever en betydligt förbättrad inomhusmiljö en mer ombonad känsla i form av dämpad akustik ("ekon") och jämnare temperatur och luftfuktighet.

De föreslagna materialen betong, tegel och puts kräver och förbrukar kolossala mängder främst fossil energi för sin industriella framställning och ger därmed upphov till ett av de största klimatpåverkande koldioxidutsläppen i Sverige idag.

Specifikt för Gnesta tätort finns, utöver strategier och inriktningar i ÖP-2050, även fyra utvecklingskriterier, varav ett lyder-"hänsyn ska tas till kulturmiljön vid utveckling av de centralaste delarna av Gnesta tätort."

Genom att endast använda trämaterial i byggnaderna skulle gestaltningen (utseendet) ta hänsyn till kulturmiljön genom att överensstämja med all befintlig byggnation (trähus) mellan Storgatan och järnvägen från Stationshuset till planområdet.

Dessutom skulle trähus mot järnvägen ge en positiv kulturmiljö. Betong och tegel, enligt förslaget, ger ett nedslående industriutseende, som inte ska finnas i Gnestas centrala delar.

Sammanfattning

Vi är positiva till detaljplanens utformning och anser att det ger en möjlighet till centralt boende i en lugn och trivsamt miljö. Ett boende som vi tror kommer att uppskattas av äldre och personer med funktionsvariationer.

Av miljö- och kulturelskäl anser vi att boendemiljön skulle bli ändå bättre om trämaterial används vid byggnationerna i stället för betong, tegel och puts.

Ovanstående synpunkter inlämnas på uppdrag av organisationernas ledamöter i kommunala pensionärs- och omsorgsrådet.

Bemötande

Att delar av boendet blir seniorbostäder är en god idé men inget som regleras i detaljplanen. Eftersom marken är privatägd är det upp till fastighetsägaren och exploatören att avgöra frågan om seniorbostäder.

Träbyggnader tillåts i delar av planområdet. Mot järnvägen behöver fasader utformas med icke brännbara material, därav blir träfasader svårt.

Sammanfattning av ändringar efter samråd

- Markföroreningarna har undersökts.
- En geoteknisk undersökning av genomförts för att klargöra grundläggning, förutsättningar för dagvatten och påverkan på järnvägsanläggningen.
- Bullerutredningen har förtydligats och redovisningen av bullerpåverkan i planbeskrivningen likaså.
- En anpassning till kulturvärden har gjorts: Den nya bebyggelsen intill mejeritomten har ändrats och flyttats bakåt. Maskinverkstaden har fått varsamhetsbestämmelser och är inte längre avsedd att rivas.
- Dagvattenutredningen har kompletterats och förtydligats. Flertalet bestämmelser har införts på plankartan för att säkerställa dagvattenhantering och rening.
- Riskutredningen har kompletterats. Bestämmelser har införts på plankartan. Bebyggelsen har flyttats från järnvägsanläggningen ett par meter för att möjliggöra balkonger och en bättre infart till parkeringen.
- Parkeringsgatan mellan mejeritomten och powerboxtomten har fått ändrad reglering. X-bestämmelsen har tagits bort.
- Höjdbestämmelserna har ändrats och reglerats nedåt för att bli mindre flexibla. Bestämmelse om takvinkel och takkupor har införts.
- Ett flertal utformningsbestämmelser har införts för att säkerställa ambitionen i gestaltungsprogrammet.
- Bebyggelsen har flyttats något för att göra plats åt trottoarer.
- Genomförandetiden har reglerats för att säkerställa att Gnesta kommun har hunnit bygga ut dricksvattenförsörjningen.