



# Planbeskrivning

Detaljplan för del av Norsborg 1:1

Beslutsinstans	Samhällsbyggnadsnämnden
Beslutad	2026-02-04
Senast reviderad	2025-12-09
Skede	Granskning
Diarienummer	PLAN.2023.1

## Innehållsförteckning

Om detaljplan.....	3
Inledning .....	3
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	4
Planprocessen.....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
Översiktliga planer .....	7
Detaljplaner .....	7
Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.....	8
Förutsättningar .....	9
Området idag .....	9
Områdets historia.....	10
Gator och trafik.....	13
Natur .....	14
Miljöförhållanden.....	17
Planförslag och konsekvenser.....	19
Ny bebyggelse .....	19
Natur och jordbruksmark .....	25
Dagvatten och skyfall.....	26
Gator och trafik.....	28
Trafikbuller och risk .....	30
Teknisk försörjning .....	32
Detaljplanens genomförande.....	33
Organisatoriska frågor.....	33
Fastighetsrättsliga frågor .....	33
Ekonomiska frågor.....	35
Medverkande tjänstemän .....	36

## Om detaljplan

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen får se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter, vid olika tillfällen under planprocessen. Läs mer om detaljplanering på Boverkets webbsida: [www.boverket.se](http://www.boverket.se).

## Inledning

### Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

Plankarta, i storlek A2 skala 1:1000, med bestämmelser

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse

Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på samhällsbyggnadsförvaltningen)

### Utredningar

Miljöteknisk markundersökning PM, Viken miljökonsult, 2022-05-25

Geotekniskt PM och MUR, Skanska, 2022-06-09

Bullerutredning, Ecsucon, 2023-11-22

Riskutredning, Säkerhetspartner, 2023-11-16

Dagvattenutredning, Systra, 2024-01-10

Geotekniskt utlåtande, Breccia, 2024-10-22

Utredning trafiksituation Welandersborgsskolan, Norconsult 2025-12-04

## Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra 20–30 bostäder i form av radhus, kedjehus och/eller friliggande villor. Därtill möjliggöra parkering för intilliggande förskola samt säkerställa en gångbana genom området och skapa ytor för dagvattenhantering.

## Plandata

Planområdet är cirka 2,2 hektar stort och ligger väster om Björnlunda tätort, intill Welandersborgs skola och Förskolan Ängen. Planområdet utgörs av jordbruksmark. Området avgränsas av väg 223 i väst, skol- och förskoleområde i öst, en bostadsfastighet och väg 57 i söder. I norr avgränsas området av ett brant skogsparti och en bostadsfastighet.

## Markägförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Norsborg 1:1 som ägs av Gnesta kommun.



*Planområdets läge.*



Planområdet sett från väg 223. Foto: Google Maps.



Planområdets läge i förhållande till Björnlunda.

Dokumentnamn	Planbeskrivning
Ämne	Detaljplan för del av Norsborg 1:1
Skede	Granskning

## Planprocessen

### Planuppdrag

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog 2023-05-24 (SBN §41) förvaltningen att påbörja planarbete för aktuellt planområde.

### Handläggning och process

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

Det aktuella planskedet är granskning då remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget återigen och komma med synpunkter. Efter samrådet har en samrådsredogörelse sammanställts med yttranden som framförts skriftligt under samrådet och kommentarer till dessa. Därefter har planförslaget justerats och ställs nu ut för granskning.

Efter granskning av planförslaget kommer ett utlåtande att tas fram med yttranden som framförts skriftligt under granskningen. Därefter kan mindre justeringar göras. Stadsbyggnadsnämnden antar därefter planförslaget.

Planförslaget kan överklagas. Om så inte sker får planen laga kraft.



### *Preliminär tidplan*

### *Månad år*

Samråd

maj 2024

Granskning

februari 2026

Godkännande Samhällsbyggnadsnämnden

maj 2026

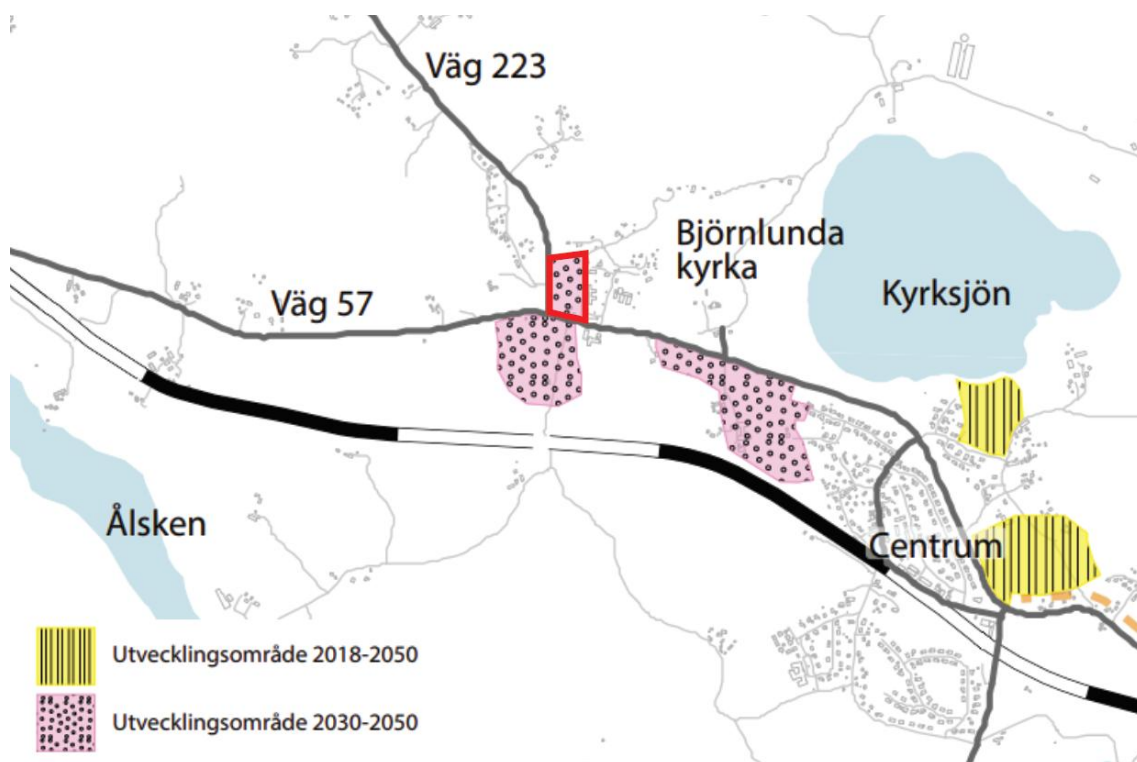
Antagande Kommunfullmäktige

juni 2026

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Planeringen sker i linje med gällande översiktsplan, 2018. Området är utpekat i Gnesta kommuns översiktsplan som utvecklingsområde. Tidshorizonten som anges i översiktsplanen är byggstart mellan år 2030–2050. I det fall detaljplanen antas enligt tidplan kan byggnation komma till stånd tidigare än så. Gnesta kommun bedömer att byggandet av bostäder på platsen är ett väsentligt samhällsintresse.



*Aktuellt planområde i rött är utpekat i Översiktsplan 2018 som utvecklingsområde.*

### Detaljplaner

För området saknas en gällande detaljplan. Området angränsar inte heller till någon gällande detaljplan. På sikt kan skolområdet komma att bli föremål för detaljplaneläggning, och kommer i det skedet att anpassas till aktuell detaljplan.

## Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Förslaget är förenligt med miljöbalkens 3 kap avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kap miljökvalitetsnormer. Något riksintresse enligt 4 kap berörs inte av planförslaget. Se vidare under *Planförslag och konsekvenser*.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

Ett underlag för undersökning av betydande miljöpåverkan togs fram 2023-06-20, med bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Underlaget skickades för samråd med länsstyrelsen, som i svarsyttrande 2023-07-05 angav att:

- Påverkan på Miljökvalitetsnormer för vatten ska utredas.
- Är positiva till att en dagvattenutredning ska tas fram.
- Beräknade värden för omgivningsbuller ska redovisas.
- Intilliggande väg är utpekad som rekommenderas väg för farligt gods, vilket behöver beaktas.
- Risker för skred och påverkan på markens stabilitet behöver klargöras.
- I det kommande planarbetet behöver det utredas om det finns landskaps-element som omfattas av generellt biotopskydd, tex öppna diken, åkerholmar, odlingsrösen med mera.

Dessa frågor har utretts vidare under planprocessen och presenteras i kommande del *Planförslag och konsekvenser*. Bedömningen är att planförslaget inte medför negativa konsekvenser inom planområdet eller på sin omgivning.

## Förutsättningar

### Området idag

Området består till stor del av åkermark. I planområdets västra del längs väg 223 går ett dike. I planområdets norra del finns ett skogsparti.

En gångväg går i områdets södra del. I planområdets östra del går en grusväg från skolområdet i söder och vidare nordost ut. Vägen är enskild och försörjer förskolan Ängen, skolområdets matsal samt bostadsfastigheter nordost om planområdet. En grusad parkering som försörjer förskolan finns längs grusvägen på dess västra sida.



*Vy över planområdet sett från öster. Bild: Google Maps*



*Vy över planområdets norra del som möter skog och en bostadsfastighet.*

## Områdets historia

Planområdet har brukats som jordbruksmark en längre tid. Bilden nedan visar hur området såg ut på 1960-talet vid en tid innan skolan byggdes och väg 223 fanns.



Bilden visar planområdet på Lantmäteriets flygfoto från 1960.

### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Den före detta prästgården, nu byggnadsminne, samt kyrkan ligger ca 700 meter öster om planområdet. Dessa utgör Björnlunda sockens tidigare religiösa, kulturella och administrativa centrum. Socknens första skola Welandersborg uppförd 1826, andra skolan Björneborg (1880-tal) och den nuvarande skolan Welandersborgsskolan är byggd under 1960-tal i ett plan med fasader i ljus puts. Idag är Welandersborgsskolan en F-6 skola med cirka 135 elever. Förskolan Ängen är byggd senare i en våning med röd locklistpanel och har cirka 70 barn.

Planområdet angränsar till området med bostadsbebyggelse av mer lantlig karaktär. Väster om planområdet finns området Sion med ett 20-tal bostäder och norr om planområdet finns ett 10-tal bostäder. Söder om väg 57 finns det tidigare ålderdomshemmet Dagaborg, byggt 1960-tal, som numer är bostäder och café. Dagaborg byggdes på samma plats som det tidigare fattighuset låg.



*Till vänster: Björnlunda kyrka. Till höger: Äldre byggnad inom skolområdet som idag används som matsal. Bilder: Google Maps.*



*Welandersborgsskolan och förskolan Ängen. Bilder: Google Maps.*



*Dagaborg, uppfört under 1960-tal, beläget söder om planområdet. Bild: Google Maps.*



*Gårdsbebyggelse inom Sion, väster om planområdet. Bild: Google Maps.*

## Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Cirka 130 meter norr om planområdet finns två fornlämningar i form av två stensättningar. Dessa påverkas inte av planförslaget. Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till länsstyrelsen.

## Eriksgatan

Drygt 100 meter söder om planområdet finns den riksintressanta kulturmiljön Eriksgatan Önnersta-Penningby som är utpekad som en vägmiljö med en förhistorisk och medeltida vägsträckning vilken troligen utgjort den forna Eriksgatan. De föreslagna förändringarna inom planområdet bedöms inte innebära skada på upplevelsevärdena.

## Offentlig och kommersiell service

Förskola och skola upp till åk 6 finns angränsande till planområdet. Viss service finns i Björnlunda cirka 1,5 kilometer från planområdet. Övrig service finns i Gnesta tätort cirka 10 kilometer från planområdet.

## Gator och trafik

### Gatunät

I planområdet finns idag inget kommunalt gatunät. En enskild väg ligger inom planområdet. Vägen är tillfartsväg till ett 10-tal bostäder och nyttjas av förskolans personal för att nå en grusad parkeringsyta längs vägens vänstra sida samt varutransporter till Welandersborgsskolans matsal.



*Enskild väg samt parkeringsyta på vänster sida inom planområdet.*

Planområdet kommer att angöras från infart/utfart till väg 57, densamma som nyttjas till Welandersborgskolan. Trafiksituationen är idag otillfredsställande då hastighetsbegränsningen är 50 km/h under skoltid men många fordon kör betydligt högre hastighet förbi området. Därtill är det dålig sikt, främst vid utfart från skolområdet för färd öster ut.



*Bilden visar infarten till planområdet och Welandersborgskolan från väg 57.*

### Gång- och cykeltrafik

Genom området finns en grusad gång- och cykelväg som kopplar Sionområdet till skola och förskola. Från skolområdet går en separerad gång- och cykelväg till Björnlunda, längs väg 57s norra sida.

### Kollektivtrafik

En busshållplats finns vid väg 57 cirka 100 meter från planområdet. Därifrån går bussar mot Gnesta tätort och Sjärrhov. Hållplatsläge finns på båda sidor 57:an. Trafiksäkerheten är otillfredsställande då barn oskyddat behöver korsa vägen för nå hållplatsen på södra sidan av väg 57.

### Natur

Större delen av planområdet utgörs av jordbruksmark. I planområdet norra del finn ett mindre skogsbryn med unga träd och enstaka sälgar. Längs åkermarken i norr och väster går diken. Skogsbrynet och diken kommer att bevaras och kommer inte påverkas vid genomförande av detaljplanen. Inom åkermarken finns inga stenrösen, murar eller alléträd vilka omfattas av det generella biotopskyddet.



Bilden visar skogsbrynet i planområdet norra del.

### Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Markytan är relativt flack och varierar mellan nivåerna ca +28 och +32 i området. Generellt sluttar markytan från öst till väst. De lägsta nivåerna är uppmätta längst sydväst ut i området och de högsta nivåerna har uppmätts i de östra delarna.

En geoteknisk utredning har genomförts av Skanska 2022-06-09. Utredningen klargör att nivåer för markyta och jordmaktigheten varierar över området. Vid de högre marknivåerna (i öster) förväntas mindre jordmaktigheter än till väster i området. Generellt består jordlagerföljden i öster av torrskorpelera ovan friktionsjord på berg medan det till väster i området även förekommer lera under torrskorpan.



Kartan visar jordarter och jorddjup enligt SGU:s jordarts- och jorddjupskarta.

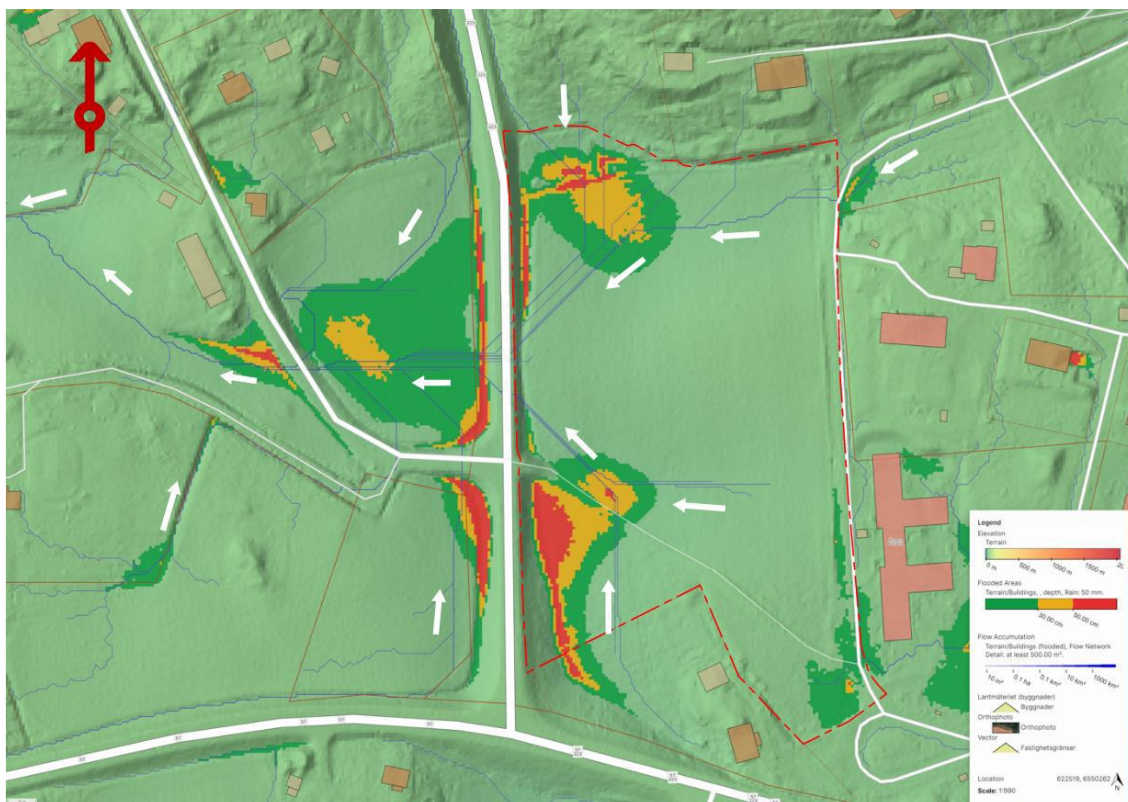
Den naturligt lagrade jorden består överst av ett ca 2 m tjockt lager av torrskorpelera, det kan förekomma organiskt material i de översta 0,5 metrarna. Torrskorpeleran underlagras av en varvig lera med silt- och sandskikt. I det nordöstra hörnet av området underlagras torrskorpan i stället av silt. Efter den varviga leran, respektive silten, finns friktionsjord som förmodas vara ett tunt lager bottenfriktion innan berget tar vid. Den naturligt lagrade jordens registrerade mäktighet, då sonderingsstopp erhållits varierar mellan ca 0 och 6,8 m.

### Grundvatten

Uppmätta grundvattennivåer varierar något över området, generellt bedöms grundvattennivån ligga i nivå med markytan. Alla grundvattenmätningar har utförts i maj 2022, grundvattennivå varierar även med årstid.

### Dagvatten och skyfall

En dagvattenutredning har genomförts av Systra, 2024-01-10. Fältbesökt skedde under måttligt regn. Det observerades att finns trummor, ledningar och brunnar inom planområdet. Det har observerat en rännstensbrunn belägen i planområdets lågpunkt. Det antas utgöra plats där dagvatten tillfälligt tillåts att dämma.



Områden som riskerar att översvämmas i samband med skyfall (nederbörds mängd 50 mm). Gröna områden visar ett vattendjup på 0–30 cm, gult 30–50 cm och röd visar områden med vattendjup större än 50 cm. Detaljplaneområdesgräns redovisas i streckad rödpolygon.

## Miljöförhållanden

### Miljö kvalitetsnormer

Ålsken (NW654981-157510) är en sjö väster om tätorten Björnlunda och klassificeras av Vatteninformationssystem Sverige (VISS) som sjö. Sjön ingår i det delavrinningsområde som Trosaån omfattar, med utloppet till Storsjön. Ålsken saknar ekologisk och kemisk status i enlighet med MKN. Avrinningen sker idag diffust ut mot väster om planområdet genom avrinningsstråk som rinner mot Ålsken.



Bild som visar sjön Ålsken i förhållande till planområdet.

### Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts av Viken miljökonsult 2022-05-25. Resultatet av undersökningen visar att inga utfyllnadsmassor har påträffats i någon av provtagningspunkterna. Resultaten från den utförda provtagningen i jord visar på en generellt låg föroreningsnivå i området. Varken petroleumämnen (alifater, aromater, BTEX), PAH:er eller PCB har detekterats i halter över laboratoriets detektionsgräns.

Förhöjda halter av kobolt har dock påträffats i 4 av 9 analyserade jordprov med halter över känslig markanvändning (KM). De förhöjda kobolthalterna bedöms vara naturligt förhöjda bakgrundhalter i leran, vilket är vanligt förekommande i regionen.

### Trafikbuller

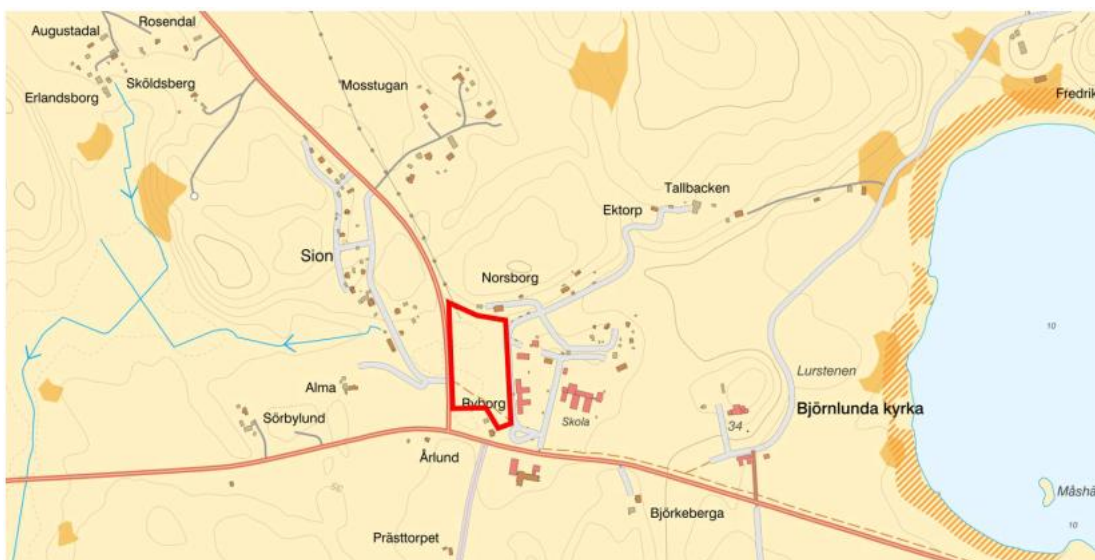
Området påverkas av trafikbuller. Väg 57 söder om planområdet har en ÅDT på 2834 fordon andel tung trafik är 8 %. Väg 223 väster om planområdet har en ÅDT på 773 fordon, andel tung trafik är 3 %.

### Risk och säkerhet

Planområdet ligger inom 150 meter från väg 57/223 som är en primärled för transport av farligt gods. En riskutredning har genomförts av Säkerhetspartner, 2023-11-16. Rapportens slutsats är att olycksrisken som väg 57/223 påverkar omgivningen med är acceptabla sett till samhälls- och individrisken. Gnesta kommun kan planlägga enligt förslag utan att riskreducerande åtgärder behöver vidtas.

### Ras- och skred

Enligt SGU:s karta med förutsättningar för skred i finkornig jordart finns ett antal aktsamhetsområden i närheten av aktuellt område, se mörkare orangea områden i karta. Dessa bygger dock på en lutningsanalys och i de områden som klassas som aktsamhetsområden av SGU lutar marken betydligt mer än inom aktuellt område.



*Utklipp från SGU:s karta över förutsättningar för skred i finkornig jordart.*

## Planförslag och konsekvenser

### Ny bebyggelse

Planens syfte är att mindre bostadsområde ska kunna ta form i ett lugnt och lantligt läge med närhet till skolor och service. Bebyggelsens skala och karaktär ska ansluta till sin omgivning.

Planförslaget innebär byggnation av nya bostäder i småhusform. Planen är flexibel i sitt slag och möjliggör för radhus, parhus, kedjehus och/eller friliggande enbostadshus. Småhusen är reglerade till en högsta nockhöjd som motsvarar två våningar och exploateringsgraden är en tredjedel av markytan. Ca 15–30 nya bostäder ryms inom byggrätten beroende på vilken eller vilka bostadstyper som väljs.

Området angörs via den enskilda vägen. Sträckan fram till bostadsområdet tas över av kommunen för drift och skötsel. Inom området har mark reserverats för en interngata som anläggs och drifas i privat regi som gemensamhetsanläggning.



*Skisserna visar exempel på vad som kan byggas. Till vänster är 14 villor och till höger är 29 bostäder varav 16 i parhus och 13 kedjehus samt en gemensam grönyta.*



*Skiss som visar utformning med villor.*



*Skiss som visar utformning med kedjehus och parhus samt gemensam grönyta.*

## Planbestämmelser

Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är åtta meter vilket innebär att en- och tvåplansbebyggelse kan inrymmas inom området. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter.

Vid uppförande av radhus, parhus eller kedjehus är största exploateringsgrad 30 % av egenskapsområdet. Detta säkerställer att varje bostad får en tomtplats som möjliggör egen trädgård. Komplementbyggnader som garage/carport och förråd ingår i de 30 % som får bebyggas. Bestämmelsen reglerar dock inte hur stor fastigheten får vara utan syftar till att fungera för både hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt.

Vid uppförande av friliggande villor är största sammanlagda byggnadsarea 200 kvm om huvudbyggnad uppförs i en våning varav komplementbyggnad maximalt får uppta 50 kvadratmeter byggnadsarea. Största sammanlagda byggnadsarea är 140 kvm för huvudbyggnad i två våningar varav komplementbyggnad maximalt får uppta 50 kvadratmeter byggnadsarea. Minsta fastighetsarea är 750 kvadratmeter för att säkerställa att maximalt 1/3 av marken bebyggs.



*Förslag på fastighetsindelning vid uppförande av friliggande villor. Samtliga tomter överskrider 750 kvm och innehar en byggrätt om 200 kvm alternativt 140 kvm.*

Endast en av bebyggelsetyperna är tillåten per egenskapsområde (radhus, parhus och kedjehus eller friliggande villor). Det innebär att det fritt att välja mellan de olika grupphusalternativen men dessa kan inte kombineras med friliggande villor inom samma egenskapsområde. Alternativen för blandning av bebyggelsetyper är stor då det är möjligt att bygga olika typer inom de olika egenskapsområdena.

Byggnaders placering styrs i förhållande till angränsande fastighetsgränser. Huvudbyggnader och garage/carport får uppföras 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnader får uppföras på två meters avstånd eller sammanbyggas. Garage och carport ska placeras minst 5 meter från egenskapsområde för gemensamhetsanläggning, det vill säga interngatan. Bestämmelsen syftar till att en bilplats ska kunna inrymmas mellan garage och interngata.

Fasader ska vara av trä eller puts med dova kulörer ur jordfärgsskalan. Vita kulörer ska vara tydligt brutna. Regleringen syftar till att området ska smälta in i sin omgivning och vara anpassat till sin omgivande kontext. Jordfärgspaletten innehåller vanligtvis varma och dämpade nyanser av brunt, grönt, grått och beige. Andra färger som kan inkluderas i jordfärgspaletten är dämpade nyanser av orange, rött och gult.



Ockragul



Varmbrun



Pärlbeige



Mellangrå



Oxid/faluröd

*Exempel på kulörer i jordfärgsskalan.*

### Sociala konsekvenser

Området vid Welandersborgskolan och de västra delarna av Björnlunda kommer att bli mer befolkat vilket kan bidra till en levande landsbygd, lokalt föreningsliv och samvaro.

I närområdet finns naturområden med goda rekreativsmöjligheter. Barns förutsättningar bedöms som mycket goda med närhet till skola, förskola och gång- och cykelväg till lekplats och övriga delar av Björnlunda. Planområdet ligger endast 100 meter från busshållplats, vilket ger goda förutsättningar för hållbara transporter.

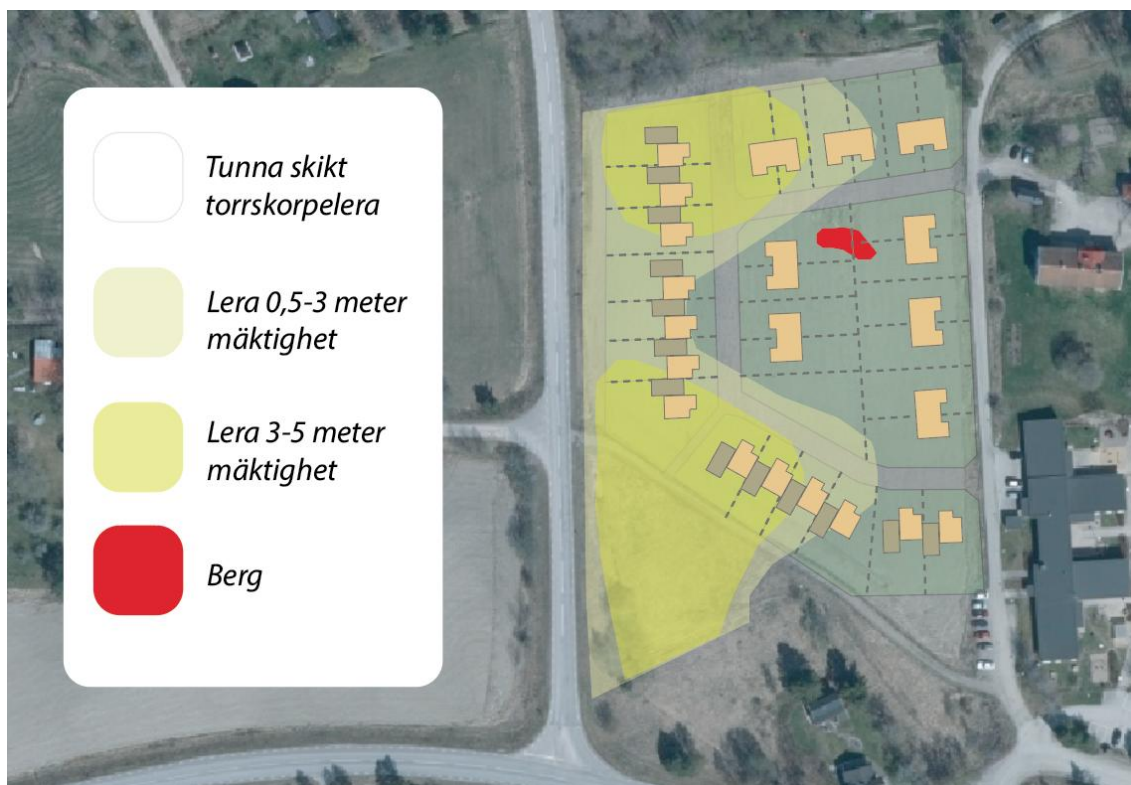
## Grundläggning

Den förekommande leran inom området är sättningskänslig och tillskottslaster i form av exempelvis grundvattensänkning, byggnader och/eller uppfyllnader kan inte utföras utan att kryp- och konsolideringssättningar uppkommer i leran.

Byggnader som planeras att läggas till öster i området, där det inte finns lös lera, bedöms kunna grundläggas med platta på mark. För byggnader/konstruktioner som grundläggs på västra delen av området, kommer pålning och/eller sättningsreducerande åtgärder att krävas. Beroende på höjdsättningsplan kan förbelastning eller lastkompensation (avsaktning och lättfyllning) krävas.

Då grundvattennivån ligger nära markytan kommer ytvatten att behöva hanteras. Vid sänkning av markytan kommer även en grundvattensänkning att ske vilket också bidrar till en ökad tillskottsspänning och därmed ökade sättningar.

För att kunna fastslå grundläggningstyp för varje enskild byggnad bör ytterligare geotekniska undersökningar utföras när höjdsättningsplan samt placering av byggnader är fastslagna. Se vidare i *Geotekniskt PM och MUR, Skanska, 2022-06-09*.



*Kartan visar Skanskas undersökningsresultat av lermäktighet tillsammans med ett av bebyggelseförslagagen. Inom delar av eller hela området kommer utökad grundläggning krävas såsom pålning och/eller sättningsreducerande åtgärder.*

## Konsekvenser markstabilitet

För att säkerställa att markstabiliteten inom planområdet samt dess omgivning inte påverkas negativt av planförslaget har ett *Geotekniskt utlåtande, Breccia, 2024-10-22* tagits fram. Breccia konstaterar att Enligt SGU:s karta med förutsättningar för skred i finkornig jordart finns ett antal aktsamhetsområden i närheten av aktuellt område, se mörkare orangea områden i kartan.



*Utklipp från SGU:s karta över förutsättningar för skred i finkornig jordart.*

Dessa bygger dock på en lutningsanalys och i de områden som klassas som aktsamhetsområden av SGU lutar marken betydligt mer än inom aktuellt område. Släntlutningen inom planområdet är ca 1:20. Enligt utförda laboratorieundersökningar på leran inom ligger sensitiviteten på leran på ca 23, vilket innebär att leran klassas som medelsensitiv.

I *Geotekniskt PM och MUR, Skanska, 2022-06-09* görs bedömningen att de byggnader som planeras inom den östra delen av området kan grundläggas med platta på mark i fast jord, alternativt på berg. I den västra delen av området, där lös lera förekommer i större mäktigheter, kommer med stor sannolikhet för stora sättningar utvecklas vid plattgrundläggning om inga förstärkningsåtgärder utförs. Här rekommenderas därför i stället grundläggning med någon form av förstärkning, till exempel pålgrundläggning eller kompensationsgrundläggning.

Med den flacka släntlutningen, och med förutsättningen att planerad nybyggnation kommer att grundläggas på fast mark i öst, samt med någon form av grundförstärkning i väst, görs bedömningen att risken för problem med totalstabiliteten inom området är mycket liten för rådande planförslag.

En planbestämmelse har införts om att källare inte får byggas inom planområdet i syfte att minska påverkan på områdets grundvattennivåer som i sin tur kan påverka markstabiliteten vid större förändring av permanenta nivåer.

## Natur och jordbruksmark

Naturmark planläggs i plankartans ytterkanter för att bevara området gröna karaktär. I norr och öster bevaras diken inom området som avvattnar området och väg 223 vid stora regn. Skötselväg inom naturområdena är möjligt att inrymma. I söder planläggs naturmark för att inrymma dagvattendamm och för att en lummig karaktär ska bibehållas mot befintlig bostadsfastighet.

## Konsekvenser jordbruksmark

Enligt 3 kap 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på annan mark, utifrån ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt.

Totala andelen jordbruksmark i Gnesta kommun är 20,2% (drygt 9 314 ha), för hela Sverige är siffran 7,5 % (SCB Kommunen i siffror, 2020-11-06). Inom planområdet finns cirka 1,5 ha befintlig jordbruksmark. vilket är cirka 0,00016% av kommunens totala andel jordbruksmark.

I lagstiftningen exemplifieras bostadsförsörjning som ett väsentligt samhällsintresse som ska tillgodoses. I kommunens översiktsplan anges målet på en befolkningstillväxt om minst 2% per år i kommunen. För att växa och erbjuda attraktiva livsmiljöer ur ett hållbarhetsperspektiv är kommunens strategi att tillkommande bebyggelse ska ske i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Nya utvecklingsområden behövs och har i översiktsplanen utpekats, bland annat det nu aktuella planområdet. Möjligheterna till alternativ mark för exploatering är mycket begränsad i Björnlunda.



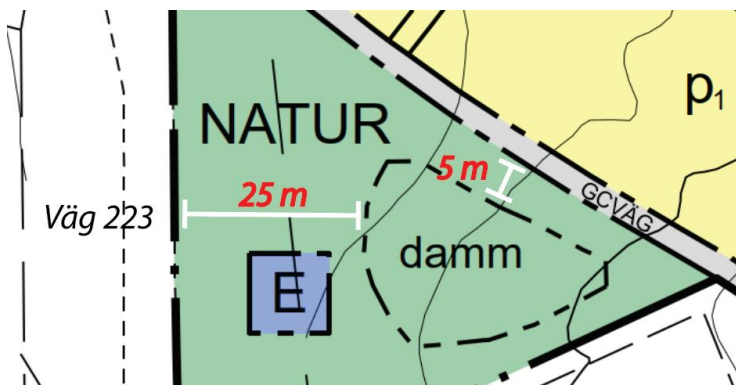
*Bilden visar planområdet på Lantmäteriets flygfoto från 1960.*

## Dagvatten och skyfall

En dagvattenutredning (*Systra 2024-01-10*) har tagits fram för att säkerställa en god och hållbar dagvattenhantering inom planområdet. Utredningens slutsats är följande:

- Dagvattenutflödena förväntas att öka till följd av den ökande hårdgöringsgraden. Det är rimligt att begränsa utflödet av dagvatten från planområdet till 1,5 l/s ha för att inte belasta befintligt ledningsnät nedströms, särskilt med tanke på att anslutningspunkten till utloppet är okänd.
- Föreslagna dagvattenåtgärder innebär dimensionering av dike inom kvartersmark och anläggning av fördröjningsdamm i planområdets befintliga lågpunkt och kommer inte att påverka Trafikverkets anläggning.
- Fördröjningsdammen är dimensionerad för att hantera dagvatten från hela planområdet. Den erforderliga volymen som fördröjningsdammen ska hantera uppgår till 300 kubikmeter, med ett strypt utlopp motsvarande 3,5 l/s.
- Föroreningshalterna förväntas inte öka efter exploatering, varken före eller efter reningsåtgärder, med endast rening från dagvattendamm.
- Inmätningar av befintligt avvattningssystem och anslutningspunkter bör beakta i kommande skeden.

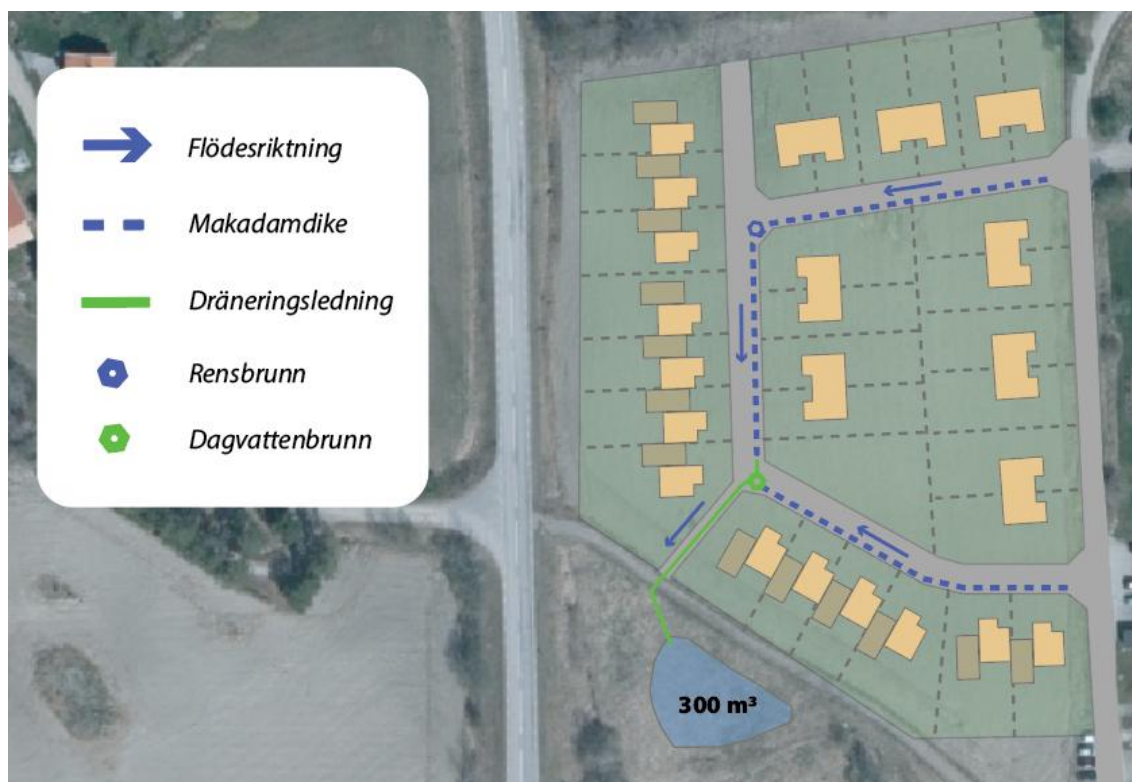
I Breccias kompletterande undersökning har beräkningar genomförts för dammens placering för att det ska vara säkerställt att stabiliteten på vägg 223 inte kommer att påverkas av anläggande av dammen. *Geotekniskt utlåtande, Breccia, 2024-10-22* ger slutsatsen att dammen bör förläggas 25 meter från väganläggningen för att stabiliteten ska vara säkerställd. Eventuellt kan dammen anläggas närmre vägg 223, om förstärkningsåtgärder utförs, exempelvis genom att en tryckbank anläggs i släntfoten för att öka stabiliteten för slänten mot vägg 223. För detta krävs dock kompletterande undersökningar och stabilitetsberäkningar.



*Justering av dammens placering i plankartan för att säkerställa markstabilitet i väganläggningen 223.*

## Konsekvenser dagvatten och skyfall

Systra har presenterat en principlösning för dagvattnet inom området. Genomförande av dessa dagvattenlösningar inom kvartersmark samt dagvattendammen inom allmän platsmark innebär en god dagvattenhantering för området som inte medför påverkan på omgivningarna.



*Övergripande principlösning för hantering av dagvatten, baserad på ritning framtagen av Systra 2024-01-10.*

Skyfallsvatten hanteras inom området genom en god höjdsättning av byggnader och anläggningar. Byggnader bör anläggas så att vatten inte rinner mot dem och gärna 0,3 m ovan interngatan för att skapa god avrinning vid kraftiga regn.

I dagvattenutredningen konstateras att planerade fördröjnings- och reningsåtgärder för dagvattnet leder till en minskning av halterna och mängder för samtliga beräknade ämnen. Den planerade exploateringen innebär därmed inte att möjligheterna att uppnå MKN i recipienten försämras.

## Konsekvenser förorenad mark

Enligt *Miljöteknisk markundersökning PM, Viken miljökonsult, 2022-05-25* är det riktvärdena för KM (känslig markanvändning) som är styrande utifrån att det planeras för bostäder. Inför en framtida byggnation är det därför viktigt att en riskbedömning tas fram vilket eventuellt kompletteras med åtgärdsförslag för att säkerställa att byggandet kan ske utifrån de förhöjda kobolthalterna i jorden.

Det är inte miljö- och kostnadsmässigt motiverat att utföra någon betydande sanering av kobolt med naturligt förhöjda halter i jorden. Riskbedömning och strategi för hanteringen tas lämpligen fram i samband med inlämnande av en 28 § anmälan för avhjälpandeåtgärder som ska lämnas in till Tillsynsmyndigheten inför schaktstart.

## Gator och trafik

Planområdet angörs via skolområdet med infart från väg 57. Frågan om trafiksäkerhet vid infarten från väg 57 har samrått med Trafikverket och Sörmlandstrafiken. Många alternativ har tillsammans utretts för att skapa en ökad trafiksäkerhet i området. Gnesta kommun ville inte förlägga en infart till det nya bostadsområdet från väg 223 i enlighet med Trafikverkets förslag för att det inte förbättrar trafiksituationen för de skolbarn som idag oskyddat måste korsa väg 57 för att nå hållplatsläget på väg 57:s södra sida. Kommunen önskade istället att man bygger om infarten till skolområdet med avsmalningar för biltrafiken och passage för gående. Parterna kunde inte enas om en ombyggnad av väg 57 som ansågs ekonomiskt försvarbar och heller inte påverkar framkomligheten på väg 57 i för stor utsträckning. Därtill var en lösning svår att få till som inte påverkar inkörningssträckan till den nyligen upprustade busshållplatsen på norra sidan av väg 57 då utrymmet är för begränsat. En flytt av hela busshållplatsen eller infarten längs väg 57 bedömdes inte ekonomiskt försvarbart då det skulle innebära markinlösen.

Ett annat alternativ har därför valts för att skapa en trafiksäker in- och utfart. I samråd med Sörmlandstrafiken ska kommunen innan antagande av detaljplanen göra en tilläggsbeställning på de turer som idag har stannande fordon vid hållplatsläget Dagaborg på 57:an (båda riktningarna). Dessa turer kommer att ledas om och gå in på skolområdet i stället. Vändslungan på skolområdet är tillräckligt stort för länsbussarna. Därmed kommer skolbarn direkt in på skolområdet vilket bedöms mycket mer trafiksäkert. På så sätt kan hållplatslägena vid 57:an avvecklas och inkörssträckan för buss till hållplatsen kommer inte användas.

I dagsläget är det inkörssträckan för bussen som har begränsat placeringen av stopplinjen för den trafik som ska köra ut på 57:an från skolområdet. Åtgärden med hållplatsläge inom skolområdet bidrar därmed till att stopplinjen kan flyttas fram och det siktproblem som Trafikverket påpekat vid utfarten har åtgärdats. Därmed kan man tillåta den ökande trafikmängden på in- och utfarten som planförslaget genererar.

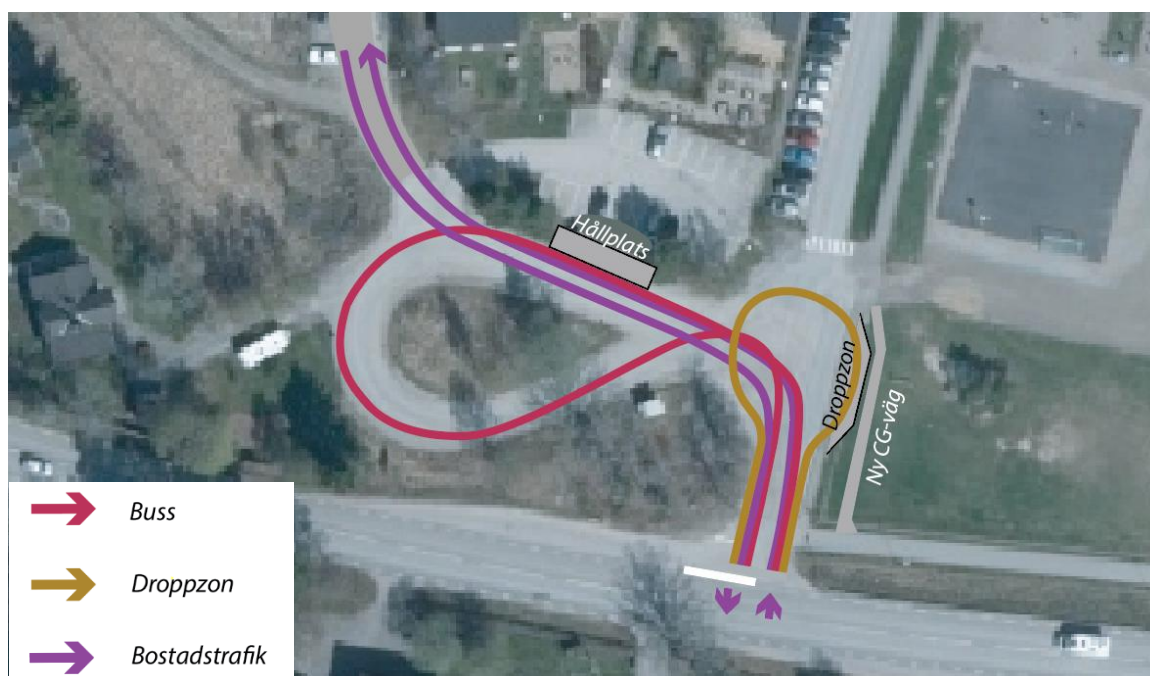


*Principillustration som visar hur infarten till skolan och planområdet kan åtgärdas för bättre siktförhållanden vid utfart på väg 57.*

### Konsekvenser infart

Trafikåtgärderna innebär en ökad trafiksäkerhet inom hela området, både för trafik och oskyddade trafikanter med skolan som målpunkt samt trafik till och från det nya bostadsområdet och befintliga bostäder. Det finns möjlighet att förbättra skolområdets trafikflöden ytterligare, exempelvis med droppzon där barn kan lämnas av. En översiktlig förprojektering har tagits fram av Norconsult: *Utredning trafiksituation Welandersborgsskolan, Norconsult 2025-12-04*. I förprojekteringen redovisas även körspårsanalys för busstrafiken och sikttrianglarna som uppstår vid in- och utfarten på väg 57. För bättre sikt kan även nedtagning av vegetation längs väg 57 bli aktuellt.

Det befintliga hållplatsläget på norra sidan behöver avvecklas så att det inte används som en avlämningsplats.



*Principskiss för trafikflöden som angör till och från väg 57.*

### Ny gata och parkering

Den enskilda vägen längs planområdets östra gräns planläggs som allmän plats och blir en kommunal gata. Detta med anledning av att den är tillfart det nya området samt till bostadstomter, skolmatsal och parkering till förskolan. Planen möjliggör en vägbreddning till 6 meter. Nya byggrätter får inte anordna utfart mot gatan.

Inom planområdet kommer interngatan att vara enskild och skötas som gemensamhetsanläggning. Gatan kommer att vara 6 meter bred. Gående och cyklister kan färdas i blandtrafik inom gatan. Utfart från nya byggrätter får endast anordnas mot egenskapsområde för gemensamhetsanläggning, dvs interngatan.

## Parkering

Parkering inom bostadsområdet ska ske på den egna tomten. Parkeringsnorm för området är 2 bilplatser per bostadsenhet.

I planområdet södra del finns en grusad yta med parkeringsplatser till förskolans personal. Parkeringsplatsen planläggs för ändamålet genom kvartersmark för parkeringsändamål i plankartan. Parkeringsplatsen kan nyttjas av boende under kvällar och helger. Eventuella behov av regleringar av parkeringen sker inte inom ramen för detaljplanen utan med hjälp av lokala trafikföreskrifter.

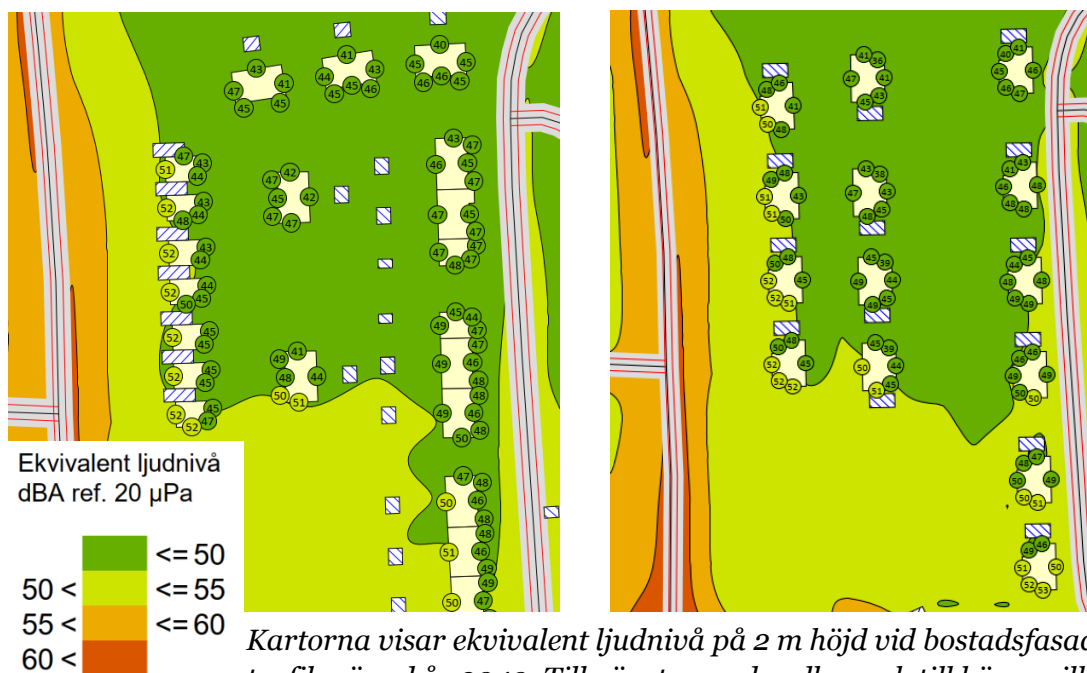
## Trafikbuller och risk

En trafikbullerutredning har tagits fram (*Encucon 2023-11-22*) för att säkerställa att bostäderna inte utsätts för högre nivåer av trafikbuller än vad förordningen tillåter. Trafikmängden är uppräknad till siffror för år 2040. Tillämpliga riktvärden är följande:

- 1) att buller från vägtrafik inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 2) att buller från vägtrafik inte bör överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan skall anordnas i anslutning till byggnaden.

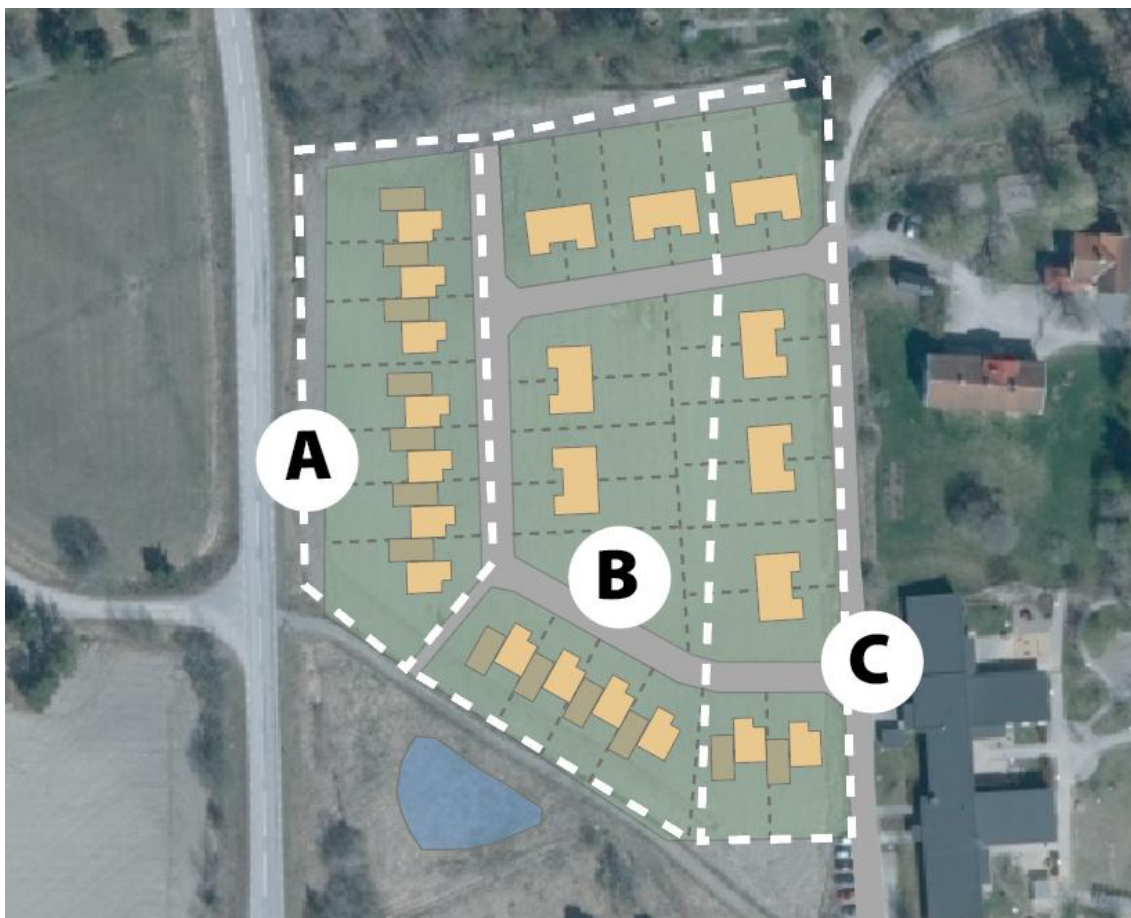
## Konsekvenser trafikbuller

För bostadsbyggnader är ekvivalentnivån vid den mest bullerutsatta fasaden beräknad till 53 dBA, både för trafikmängder år 2023 och 2040. De nya bygggrätterna klarar riktvärdet 60 dBA inom hela planområdet, oavsett vilken bostadstyp som uppförs. För samtliga trafikbullerkartor, se *Bullerutredning, Ecsucon, 2023-11-22*.



För uteplatser klaras riktvärdena för ekvivalentnivå och maximalnivå inom samtliga byggrätter om uteplatsen placeras skyddat på den del av tomten som är längst bort från väg 223 och gatan öster om bostadsområdet.

Inom område A ska uteplats placeras på östra sidan av bebyggelsen. Inom område B kan uteplats placeras valfritt. Inom område C ska uteplats placeras på västra sidan av bebyggelsen.



Karta som visar gruppindelning av området för placering av uteplats.

Konsekvenser risk med närhet till led för farligt gods

Delar av planområdet ligger inom 150 meter från väg 57, som utgör transportväg för farligt gods. Närmaste byggrätt håller 40–50 meter till den allmänna vägen. En riskutredning (*Säkerhetspartner, 2023-11-16*) har tagits fram som anger att risksituationen för tredje man är acceptabel inom hela området.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avloppsnätet finns strax öster om planområdet med undantag för dagvattenledning. Området kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Nytt ledningsnät kan förläggas inom u-område, område för underjordiska ledningar. VA-huvudmannen upprättar anslutningspunkter för vatten, avlopp och dagvatten.

Område för tekniska anläggningar i form av pumpstation finns det byggrätt för i planområdets södra del. Pumpstationen kommer att försörja den nya bebyggelsen och det kommer därtill finnas kapacitet att ansluta befintlig bebyggelse i närområdet.

### Värme, el och fiber

Enskild uppvärmning förutsätts. Planen är utformade för att möjliggöra för solceller. El- och fibernät finns möjlighet att bygga ut i området och kan förläggas inom u-område, område för underjordiska ledningar.

### Avfall och återvinning

Avfallshanteringen i kommunen sköts av kommunens renhållningsavdelning. Återvinningsgård finns i Gnesta tätort, cirka 10 kilometer från planområdet. Sophantering ska ske på kvartermark i enlighet med kommunens avfallsplan och ska anpassas till långtgående källsortering och återvinning. Sopkärl ska placeras så att det är enkelt för avfallsfordon att tömma sopkärl.

I det fall området bebyggs med radhus, parhus och kedjehus kan det bli aktuellt att anordna en gemensam avfallshantering inom området. Om så sker kan denna mark skötas som gemensamhetsanläggning.

## Detaljplanens genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen får laga kraft.

#### Markägande

Marken inom detaljplanen ägs av Gnesta kommun.

#### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom allmän platsmark ansvarar Gnesta kommun för anläggningar och drift. Skötseln av den allmänna platsmarken ansvarar Gnesta kommun för i egenskap av huvudman.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning inom detaljplanen initieras och bekostas kommande exploatör. VA-huvudmannen upprättar anslutningspunkter för vatten, avlopp och dagvatten.

Utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av kommande byggaktörer.

#### Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken ska en gata anläggas. I plankartan är marken förlagd med prickmark och bestämmelse om gemensamhetsanläggning för interngatans framtida drift och skötsel. Gemensamhetsanläggningen genomförs i samband med kommande fastighetsbildning som initieras av exploatör.

I det fall området bebyggs med radhus, parhus och kedjehus kan det bli aktuellt att anordna en gemensam avfallshantering inom området. Om så sker kan denna mark skötas som gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen genomförs i samband med kommande fastighetsbildning som initieras av exploatör.

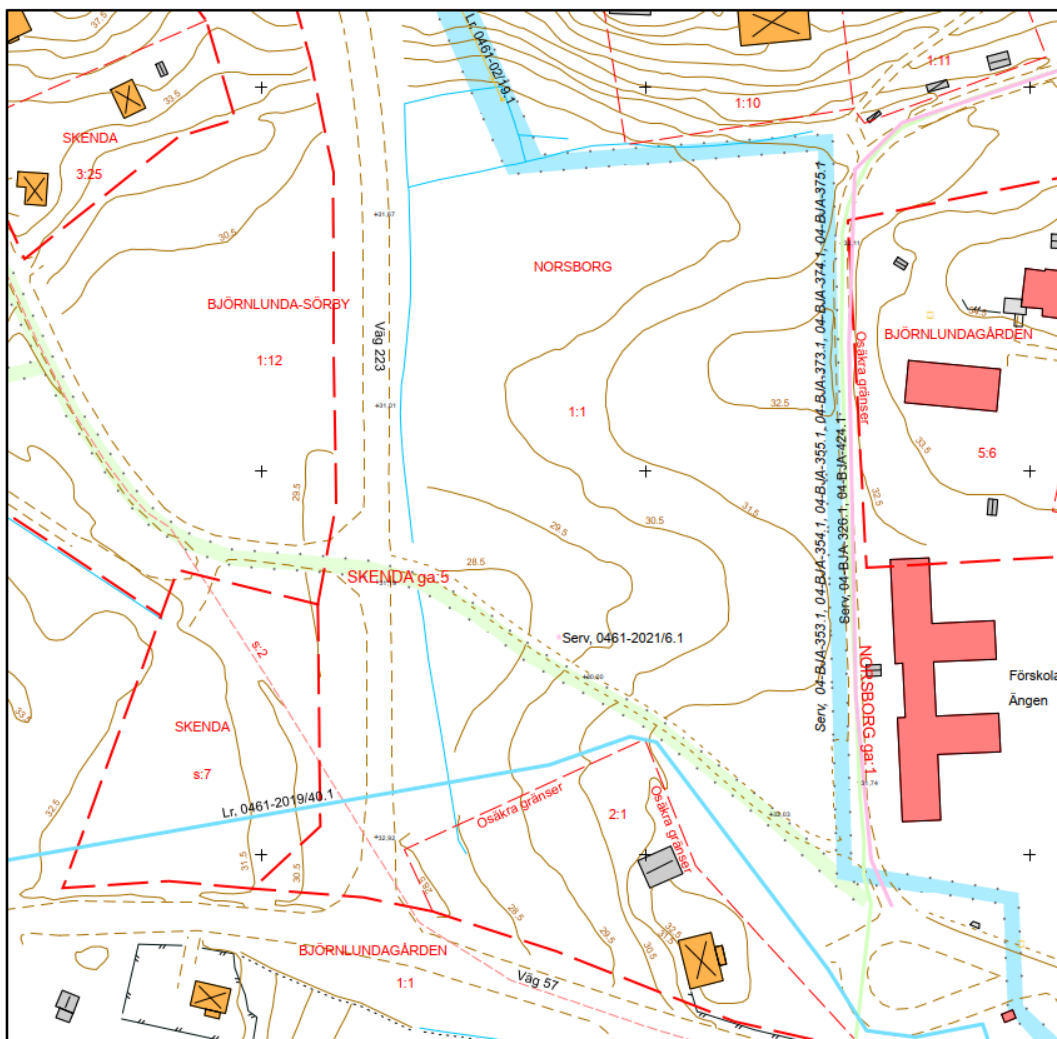
Inom område för allmän plats, gata finns befintlig gemensamhetsanläggning Norsborg GA:1 för väg, som är till förmån för fastigheter utanför planområdet. Planförslaget innebär att del av gemensamhetsanläggningen kommer bli inaktuell då kommunen tar över förvaltningen av vägen. Gemensamhetsanläggningen behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtta områdena behöver ske.

#### Servitut eller ledningsrätt

Inom planområdet finns ett antal servitut och ledningsrätter. Dessa avses ligga kvar, detaljplanens utformning har anpassats till dessa.

Inom planområdet i planlagd Allmän plats, Gång- och cykelväg finns Skenda GA:5 för vatten- och avlopp. Anläggningssamfällighet Skeda GA:5 kommer kunna anslutas till den nya pumpstationen, och därmed blir ledningarna öster ut inaktuella. Förändringen genomförs i samband med fastighetsbildning. Eventuell ersättning för den del av gemensamhetsanläggningen som minskas beräknas i samband med förrättning.

GA-område och ledningsrättsområde tolkas i verkligheten vara förlagda i befintlig enskild väg samt gång- och cykelväg. Utbredningen i kartan nedan är något förskjuten utifrån verkliga förhållanden.



	Traktgräns		Körbana, GC-bana, ej kantsten/ kantsten
	Fastighetsgräns		Vatten/ Dike
	Fastighetsbeteckning		Ledningsrättsområde
	Bostad, husliv/ takliv		GA-område
	Komplementbyggnad, husliv/ takliv		Servitut
	Skärmtak, byggnadsliv stolpe eller liknande/ takliv		Ledningsrätt
	Samhällsfunktion		

I det fall ledningar visar sig ligga inom område med ny byggrätt enligt förslag till detaljplan kan dessa behöva flyttas. Vid upphävande av ledningsrätt kan ledningshavaren vara berättigad till ersättning för skada som uppstår med anledning av upphävande, detta kan exempelvis vara kostnader för flytt av ledning och ersättning för upplåtelse av ledningsrätt i ett nytt läge. Ersättningen betalas av berörda sakägare till ledningshavaren och fördelas efter nytta till följd av upphävandet. Vid upphävande av onyttiga ledningsrätter utgår ingen ersättning.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Detaljplanen bekostas av Gnesta kommun.

### Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal kommer att tas fram inom ramen för detaljplanen.

### Markanvisningar

Efter planens genomförande kommer planområdet att markanvisas i enlighet med kommunens markanvisningspolicy.

### Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av kommande exploatör.

Försäljning av marken ger en intäkt till kommunen.

Kommunen får ökade kostnader för anläggning och drift av allmän platsmark i form av ny natur- och gatumark.

Ombyggnation av skolområdet vid Welandersborgskolan för en förbättrad trafiksituation ska genomföras och bekostas av kommunen.

Tilläggsbeställning av bussturer gå in till hållplatsläge vid skolområdet (idag har stannande fordon vid hållplatsläget Dagaborg på 57:an) gör kommunen till Sörmlandstrafiken. Beställningen medför en årlig ökad kostnad.

Kommunens verksamhetsområde för VA utökas och ny dagvattenledning medför kostnad för utbyggnad och intäkter i form av anslutningsavgifter.

Fastighetsindelningen för området kommer förändras. Fastighetsbildning inom detaljplanens initieras och bekostas kommande exploatör alternativt av kommunen om genomförandet påbörjas innan exploatör är utsedd.

## Medverkande tjänstemän

Från Gnesta kommun har följande tjänstemän medverkat:

Samy Abu Eid, planarkitekt

Tomas Enqvist, planeringschef

Nils Rundqvist, exploatering

Thorbjörn Kjellgren, trafikingenjör

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tomas Enqvist

Planeringschef

Hanna Levin

Planarkitekt

Konsult, Sweco