



Planbeskrivning

Detaljplan för Sigtuna 2:251 och del av Sigtuna 2:249

Beslutsinstans	Samhällsbyggnadsnämnden
Beslutad	2021-11-24 §
Senast reviderad	2021-11-15
Skede	Samråd
Diarienummer	PLAN.2021.2

Innehållsförteckning

Om detaljplan.....	3
Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Planprocessen.....	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	5
Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken	6
Förutsättningar	7
Området idag	7
Områdets historia.....	8
Natur	8
Miljöförhållanden.....	10
Bebyggelseområden	10
Gator och trafik.....	11
Teknisk försörjning	11
Planförslag	11
Grönområden	12
Bebyggelseområden	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Gator och trafik.....	15
Teknisk försörjning	15
Detaljplanens genomförande.....	15
Organisatoriska frågor.....	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomiska frågor.....	16
Konsekvenser.....	16
Miljökonsekvenser	16
Sociala konsekvenser.....	16
Ekonomiska konsekvenser	16
Medverkande tjänstemän	16

Om detaljplan

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska 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.

Inledning

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

Plankarta, i skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

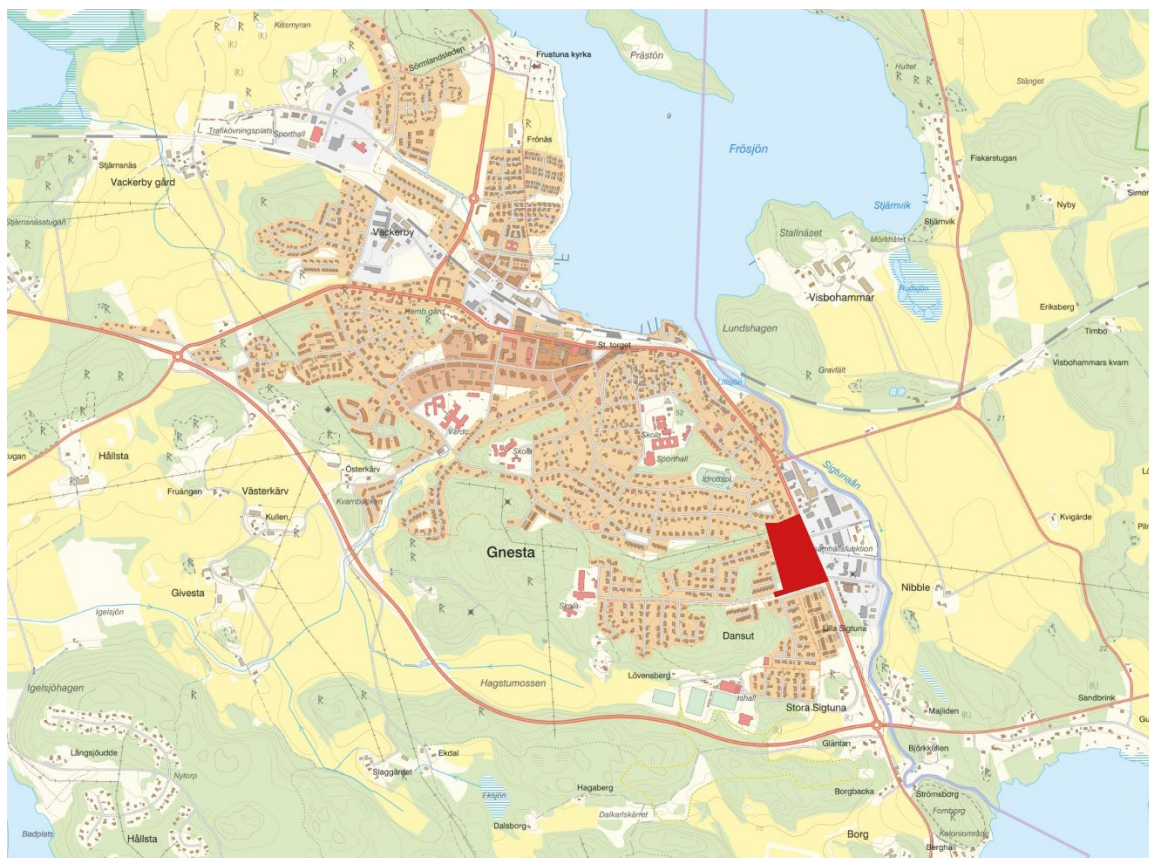
Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på samhällsbyggnadsförvaltningen)

Planens syfte och huvuddrag

Ändringen av detaljplanen syftar till att skapa en mer flexibel användning av fastigheten än vad gällande detaljplan medger, som endast tillåter handel. Planförslaget innebär därför att besöksanläggningar, centrum och kontor tillkommer som markanvändningsbestämmelse. Detaljplanen syftar också till att reglera trafikområdet runt fastigheten. Planförslaget syftar också till att möjliggöra en fastighetsreglering där en bit mark av fastigheten Sigtuna 2:249 införlivas i Sigtuna 2:251

Plandata

Planområdet är lite drygt 4,7 hektar stort och ligger i centrala Gnesta tätort.



Översiktsbilder över planområdets läge.

Det aktuella planområdet omfattar fastigheten Sigtuna 2.251 som är privatägd och del av den kommunägda fastigheten Sigtuna 2:249.

Planprocessen

Planuppdrag

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog 2021-03-31 §18 till förvaltningen att påbörja planarbete för Sigtuna 2:251 och del av Sigtuna 2:249

Handläggning och process

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

Det aktuella planskedet är samråd då remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma med synpunkter. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där yttranden som framförts skriftligt under samrådet

Dokumentnamn
Ämne
Skede

Planbeskrivning
Detaljplan för Sigtuna 2:251 och del av Sigtuna 2:249
Samråd

redovisas. Planförslaget kan sedan vid behov komma att justeras och kompletteras innan ett granskningsförslag och till sist en antagandehandling upprättas.



Preliminär tidplan

Månad år

Samråd

dec 2021

Granskning

feb 2022

Antagande

april 2022

Laga kraft

maj 2022

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planeringen sker i linje med gällande översiktsplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande planer:

- P80-15, 0480-P80/15, stadsplan för Gnesta, Sigtuna 2:251 med flera, fastställd av Länsstyrelsen 1980-06-24. Medger Handel och en byggnadshöjd på 8,4 meter.



Översiktsbild över gällande detaljplan som föreslås ersättas av den nya.

Den nya planen har samma planområdesgräns som den gamla, vilket innebär att den ersätts av den nya när den får laga kraft.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Förslaget är förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kap miljö kvalitetsnormer. Något riksintresse enligt 4 kap berörs inte av planförslaget.

Ett underlag för undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram, där det bedömdes att planförslaget inte kunde antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Underlaget skickades för samråd med länsstyrelsen, som delar kommunens bedömning.

Dokumentnamn	Planbeskrivning
Ämne	Detaljplan för Sigtuna 2:251 och del av Sigtuna 2:249
Skede	Samråd

Förutsättningar

Området idag

Området består idag av ett handelsområde, en gräsmatta i den norra delen av fastigheten samt omgivande gator. I den östra delen av planområdet finns ett skogsparti med gångväg.



Översiktsbild över planområdet och dess närmsta omgivning.



Bilderna visar platsen idag. Ett handelsområde i den södra delen och en obebyggd del i norr som idag är gräsmatta.

Områdets historia



Bilden visar planområdet ungefärliga placering på ett flygfoto från 1960. Marken bestod då av åkermark. Marken användes som åkermark fram tills dessa de den nuvarande byggnaden byggdes på platsen under andra halvan av 1970-talet.

Inom och intill planområdet finns inga kända fornlämningar.

Om nya fornlämningar eller fornfynd påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas och en anmälan göras till Länsstyrelsen.

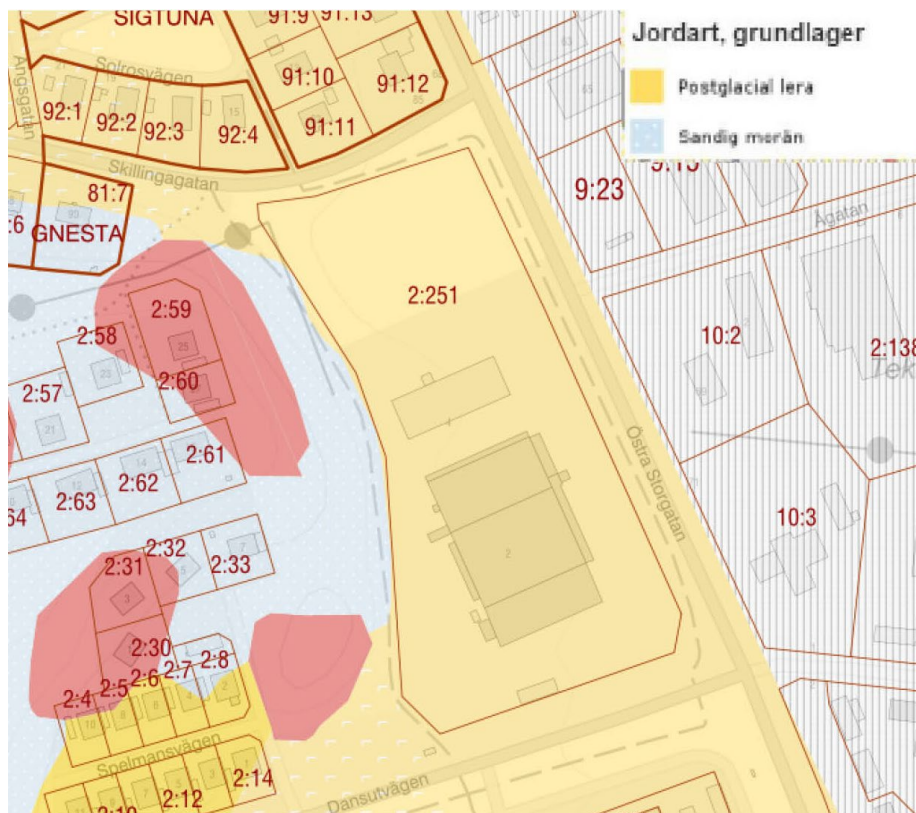
Natur

Mark, vegetation och djurliv

Den natur som finns inom planområde är en gräsmatta i norr samt del av ett skogsparti i öster. Skogspartiet kommer även fortsättningsvis vara detaljplanerat som allmän plats.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Jordarterna består enligt SGU:s jordartskarta av postglacial lera med ett litet inslag av sandig morän i fastighetens västra del. Partierna med sandig morän har medelhög genomsläpplighet och de med postglacial lera har låg genomsläpplighet.



Bilden visar utdrag ur SGU:s jordartskarta. Vid större delen av planområdet innehåller marken postglacial lera.

Dagvatten

Dagvatten tas idag om hand via en dagvattenledning som är förlagd i östra storgatan. Dagvattenledningarna i Östra Storgatan förväntas ha tillräcklig kapacitet för att ta emot det flöde som avges idag då inga indikationer tyder på annat.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Dagvattnet från det aktuella området mynnar idag ut i den intilliggande recipienten Sigtunaån – Nedre del, vilken är belägen öster om området och är klassad som en ytvattenförekomst. Sigtunaån- Nedre del omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN) för yt- och grundvatten, vilka Vattenmyndigheten i Norra Östersjöns vattendistrikt fastställt enligt Vattenförvaltningsförordningen (2004:660). Förordningen grundas på EU:s ramdirektiv för vatten (2000/60/EG).

Vattenförekomsten Sigtunaån- Nedre del har måttlig ekologisk status. Anledningarna till detta är förhöjda halter av näringsämnen (totalfosfor) och kiselalger. Konnektiviteten i vattendraget är klassificerad till dålig status till följd av vandringshinder. Morfologiskt tillstånd i vattendraget är klassificerad som otillfredsställande. Gällande den kemiska statusen är Sigtunaån- Nedre del klassificerad som ”uppnår ej god”. Detta beror på att flera prioriterade ämnen har överskridande halter än gränsvärdena.

Förorenad mark

Inga kända eller misstänkta föroreningar finns i området. Innan dagens markanvändning kom på plats under 1970-talet användes marken som jordbruksmark.

Störningar (buller, lukt etc)

Platsen är relativt trafikerad med biltrafik på Östra Storgatan samt biltrafik till och från handelsområdet. Cirka 300 meter öster om planområdet ligger Gnestas reningsverk. Störningar från reningsverket upplevs dock inte från Östra Storgatan.

Risk och säkerhet

I planområdets södra del finns en mindre drivmedelsförsäljning sedan början på 2000-talet. Drivmedelsförsäljningen bekräftas inte som markanvändning i den nya planen då placeringen bedöms ligga för nära nuvarande handelsbyggnad, xx meter. Verksamheten har bygglov och övriga tillstånd som krävs, verksamheten får därför ligga kvar, men det ges inte planstöd att utveckla verksamheten eller bygga om nuvarande anläggning.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ett större byggnad för handelsändamål, en biltvätt och en bensinmack. Norr och söder om planområdet finns bostäder och i väster ett skogsparti. I öster finns ett industriområde på andra sidan Östra Storgatan.

Offentlig och kommersiell service

I Gnesta centrum, drygt 1 km norr om planområdet, finns såväl offentlig som kommersiell service

Gator och trafik

Gatunät

I planområdet finns idag flera större huvudgator. Östra Storgatan, Skillingagatan och Dansutvägen. Angöring till fastigheten sker från Dansutvägen i söder.

Gång- och cykeltrafik

Gång och cykelnätet är väl utbyggt i området och inom planområdet. Gångvägar finns runt hela fastigheten. Det finns goda förutsättningar att nå planområdet med gång och cykel från andra delar av Gnesta tätort.

Kollektivtrafik

Gnesta trafikeras av Sörmlandstrafiken och Stockholms lokaltrafik (SL). Sörmlandstrafiken svarar för busstrafiken inom Gnesta och till andra orter inom Södermanland medan SL står för pendeltågstrafiken till och från Stockholm, Bussen stannar inom planområdet. Tågstationen ligger en dryg kilometer bort.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till den kommunala VA-nätet.

Värme, el och fiber

Enskild uppvärmning förutsätts. Möjlighet att ansluta till el- och fibernät finns.

Avfall och återvinning

Avfallshanteringen i kommunen sköts av kommunens renhållningsavdelning. Återvinningsgård finns i verksamhetsområdet söder om planområdet. Inom planområdet finns en återvinningsstation.

Planförslag

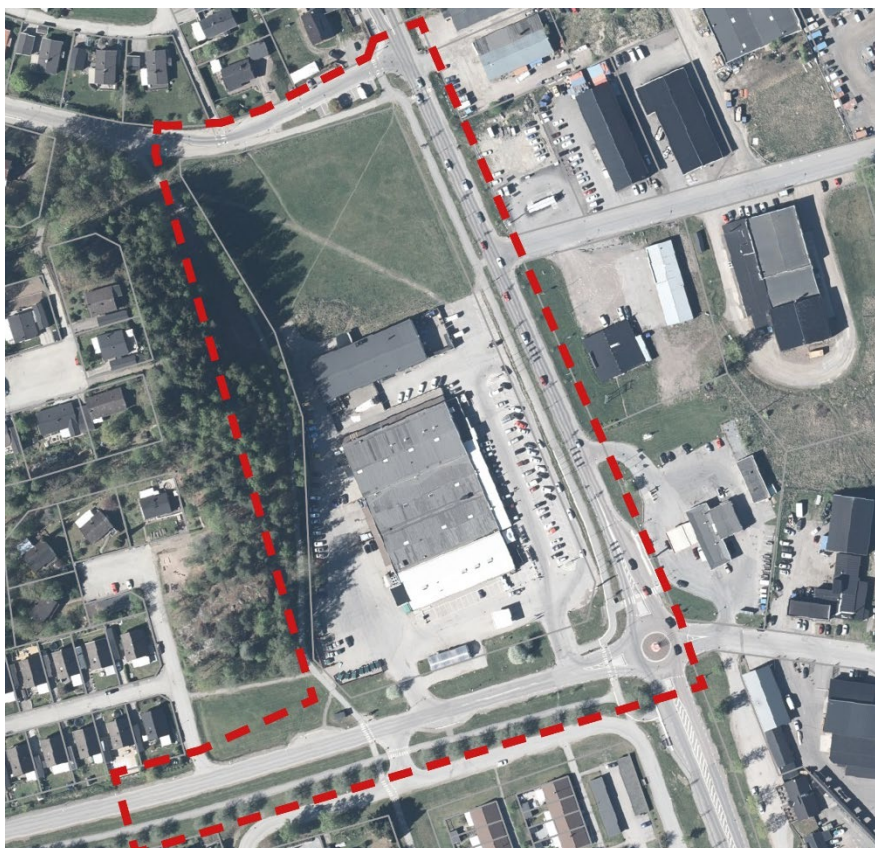
Planförslaget innebär att fastigheten Sigtuna 2:251 får mer flexibla markanvändningsbestämmelser. Planförslaget tillåter detaljhandel, kontor, centrum och besöksanläggningar. Syftet är att göra detaljplanen mer flexibel inför framtiden.

I jämförelse med dagens detaljplan kommer prickmarken i planens norra del att smalnas av då den inte anses motiverad. Pricka eller kryssa mark mot Östra Storgatan?

Detaljplanens höjdbestämmelse ändras i planförslaget från den gällande detaljplanen. Planförslaget medger en nockhöjd om 10 meter, delvis för att kunna rymma

idrottsanläggningar som paddel. Den gällande detaljplanen har en bestämmelse om byggnadshöjd om 8.4 meter, vilket får konsekvensen att det inte finns någon reglering för hur hög nockhöjden kan bli. Nockhöjd anses vara en mer lämplig höjdregering för den här typen av bebyggelse.

Planförslaget innehåller ingen ytterligare begränsning av byggrätten mer än den prickade marken. Tanken är att byggrätten ska vara flexibel och kunna medge olika typer av bebyggelse.



Bilden visar planområdet. Tanken är att bebygga den norra delen på samma sätt som övriga delar av fastigheten med byggnaden i mitten, angöring och parkering på den östra sidan och inlastning på den västra sidan.

Planförslaget innehåller flera olika markanvändningsbestämmelser. Tolkningen av markanvändningsbestämmelserna utgår ifrån Boverkets allmänna råd. Syftet är att området ska kunna tillåta fler typer av verksamheter än handel men samtidigt vara lämplig att kombinera med den pågående handel inom området och de närbelägna bostäderna. Området ska kunna utvecklas för att bli ett livfullt, trevligt och varierat område.

H, Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och

sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. Platsen är bebyggd som ett handelsområde och bestämmelserna ändrar inte den pågående markanvändningen.

Planförslaget innehåller även C, centrum. Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I Centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. Platsen används idag som ett handelscentrum och tanken är att området ska kunna fortsätta utvecklas i den riktningen.

Kontor, K, tillåts inom planområdet. Med kontor menas kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Kontor anses vara en lämplig kombination till övriga verksamheter inom området.

Planen tillåter Besöksanläggningar, R. Det kan till exempel handla om idrotts- och sportanläggningar och byggnader för kulturella eller religiösa ändamål. Användningen är bred då gränserna mellan sådana verksamheter ofta är flytande, samtidigt som de har liknande behov och krav på kommunikationer och tillgänglighet. Området är tillgängligt och har kapacitet att hantera mycket människor. Besöksanläggningar kan därför anses vara en god kombination med övriga markanvändningsbestämmelser.

Omkringliggande gator lämnas detaljplaneras som VÄG. Gång- och cykelvägar rymms inom vägområdet.

Grönområden

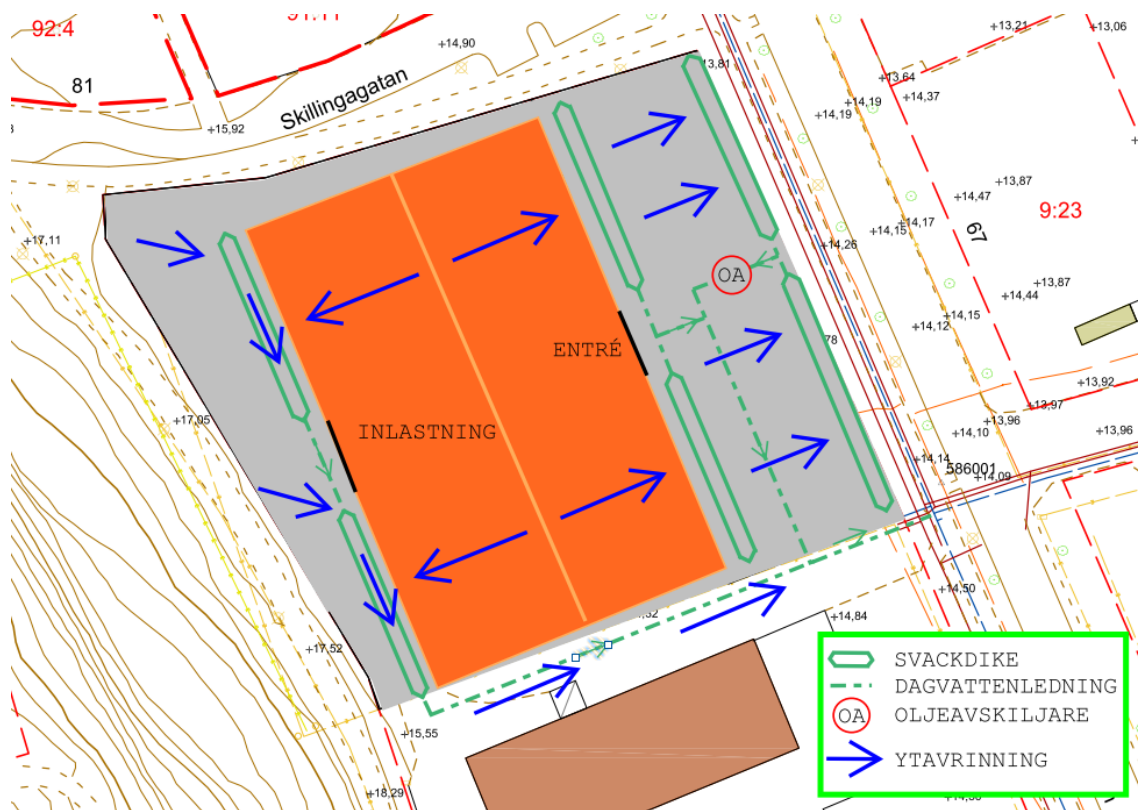
I planområdet västra del finns ett skogsparti som lutar brant mot öster. Skogspartiet är idag detaljplanerat som Park, vilket inte ändras i detta planförslag.

Dagvatten och Rening

En dagvattenutredning har tagit fram av Systra för att klargöra hur dagvatten från området ska tas om hand och renas. Rapportens föreslår följande lösningar: Dagvattnet från den redan bebyggda delen av planområde har idag ingen rening. Lämpligen renas dagvattnet från den utbyggda delen om området med hjälp av eftermonterade filterkassetter i dagvattenbrunnarna. Detta kan utföras utan schaktning och medför därför en relativt låg kostnad. Även dagvatten från takytorna kan renas med filterkassetter men då krävs det anläggning av nya brunnar för montage av filterkassetter. Antingen en per stuprör eller så sätts brunnar med parallellkopplade filter på samlingsledning.

Den södra delen av planområdet som idag består av gräs får en dagvattenhantering enligt figuren nedan. Takytor avvattnas med hängrännor och utkastare som leds till

svackdiken med hjälp av skålade rännor. Hårdgjorda ytor lutas mot svackdiken med makadammagasin. Vattnet leds till dagvattenledning utmed Östra Storgatan.



De anläggningar som avvattnar parkeringsytor kopplas eventuellt till en oljeavskiljare innan dagvattnet avleds från fastigheten. De föreslagna svackdikena med makadammagasin har dock god oljeavskiljande funktion. Genom denna lösning uppnår man förutom fördröjning av dagvattnet även en effektiv rening genom filtrering av dagvattnet i de olika anläggningarna. På så vis ökar man inte belastningen på dagvattensystemet i Östra Storgatan och minskar föroreningarna som når recipienten.

Skyfall och översvämning

En Dagvattenutredning har tagits fram av Systra, där har även översvämning och skyfall studerats. Rapportens slutsats gällande skyfall är följande: Vid skyfall då dagvattenbrunnar och ledningar inte kan ta emot flödet avrinner även dagvatten från delar av vägen i villaområdet i väst mot norra delen av Sigtuna 2:251. Vid normala regn tas dagvattnet från avrinningsområdet om hand av dagvattenledningar och brunnar men vid skyfall kommer dagvattnet att leta sig yttledes över Östra Storgatan och sedan nord-ost genom industriområdet mot Sigtunaån Nedre del.

Buller

Dokumentnamn
Ämne
Skede

Planbeskrivning
Detaljplan för Sigtuna 2:251 och del av Sigtuna 2:249
Samråd

Planförslaget förväntas inte orsaka mer bullerstörningar än vad som alstras av biltrafik till och från handelsområdet. Platsen är idag relativt trafikerad. Den ytterligare trafikmängden som planförslaget kan tänkas generera kommer inte förändra störningarna från biltrafiken nämnvärt.

Gator och trafik

Biltrafiken inom planområdet kommer inte ändras mot dagen flöden. Angöringen till handelsområdet kommer att ske söderifrån på samma sätt som idag. Mot Skillinggatan i norr kommer ett utfartsförbud införas på plankartan. Motiveringen till utfartsförbudet är att Skillingatagan och korsningen Skillingagatan- Östra storgatan inte har kapacitet att hantera den trafik som handelsområdet genererar.

Teknisk försörjning

Planområdet och handelsområdet är idag anslutet till det kommunala VA-nätet. Den obebyggda delen i norr kan också anslutas till VA-nätet. Fjärrvärmenätet är utbyggt till området och enskild uppvärmning förutsätts. Fastigheten är även ansluten till el- och Fibernät.

Detaljplanens genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom allmän platsmark ansvarar Gnesta kommun för anläggningar och drift.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

En mindre del av den kommunägda fastigheten Sigtuna 2:249 används idag som parkering och utfart av Sigtuna 2:251. Något typ av reglering av ytorna kommer att ske vid detaljplanens genomförande. Antingen genom en fastighetsbildning där marken införlivas i Sigtuna 2:251 eller genom något typ av arrende.

Eventuell fastighetsbildning inom detaljplanen initieras och bekostas av fastighetsägaren till Sigtuna 2:251.

Servitut eller ledningsrätt

Dokumentnamn	Planbeskrivning
Ämne	Detaljplan för Sigtuna 2:251 och del av Sigtuna 2:249
Skede	Samråd

Inom planområdet finns en Ledningsrätt 0461-07/20.1. Den kommer inte att ändras av den nya detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av Fastighetsägaren till Sigtuna 2:251. Plankostnader regleras i ett planavtal som upprättats innan detaljplanearbetet påbörjats. Inga planavgifter tas därmed ut i samband med bygglov.

Exploateringsavtal

Något exploateringsavtal bedöms inte nödvändigt att upprätta.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Konsekvenserna är relativt låga i jämförelse med dagens markanvändning. I huvudsak är planens konsekvenser att planområdet norra del som är obebyggd men har en bygg rätt för handelslokaler, denna bygg rätt innefattar nu även kontor, centumlokaler och besöksanläggningar. Konsekvensen är också att befintliga lokaler nu även kan innefatta kontor, centrum och besöksanläggningar.

Genomförandet av en detaljplan för innebär en ökning av hårdgjorda ytor i områdets norra del och därmed en ökad dag-vattenmängd. Genom att utföra fördröjande åtgärder samt reningsåtgärder enligt förslag så kan man komma ner till samma flöde som innan exploatering vid dimensionerande regn. Dessa åtgärder innebär även att utsläpp av föroreningar kommer att minska drastiskt, vilket kommer att påverka recipienten och dess miljö kvalitetsnormer positivt och därmed ökar möjligheten att nå målet god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Sociala konsekvenser

Inga påtagliga sociala konsekvenser av planförslaget i jämförelse med dagens markanvändning.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget genererar inga ombyggnationer av allmän plats. Utbyggnationen på kvartersmark bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsgränserna inom planområdet kommer att justeras något.

Medverkande tjänstemän

Från Gnesta kommun har följande tjänstemän medverkat:

Tomas Enqvist, planeringschef

Samy Abu Eid, planarkitekt

Bertil Karlsson, miljöstrateg

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tomas Enqvist

Planeringschef

Samy Abu Eid

Planarkitekt