

Töle
Gård



Sigtuna verksamhetsområde

Möjlighet för utveckling

September 2024



Innehåll

- Uppdraget
- Gnesta tätort
- Grov handelsutredning
- Kommunens planer
- Sigtuna verksamhetsområde
- Program för området med verksamhetsinriktning
- Strategier
- Förslag: Nya Sigtuna stadsdel



Uppdraget

Uppdraget är att ta fram ett förslag för hur Sigtuna Verksamhetsområde vid Gnestas östra infart kan utvecklas vilket redovisas i en översiktlig planskiss för kvartersutveckling. Planskissen visar vilka byggnader som anses lämpliga att bevara samt var nybyggnation kan utföras. Vidare redovisar den lämpliga funktioner och verksamheter för området. Visionen är att området ska få utvecklas över tid och delas in i etapper för att uppmuntra till initiativ hos fastighetsägarna.

Följande arbetsmoment ingår

- Program för området med verksamhetsinriktning tas fram och presenteras i form av en plan.
- Grov handelsutredning för Gnesta kommun för att påvisa behovet av framtida detaljhandelsytor, och då i första hand storfackhandel.
- Planskiss för området på fastighetsnivå.
- Semirealistiska bilder med stadsstruktur med perspektiv från Gnesta östra infart.
- Nya verksamheter i området presenteras som

förslag till verksamhet.

- Ny väg över Sigtunaån redovisas med förslag på upprustning kring ån.



Gnesta tätort

I Gnesta kommun bor idag 11 612 invånare (2022). Kommunen planerar för en årlig tillväxt om 2 procent vilket innebär att Gnesta kommun år 2030 består av 13 605 personer. Förutom tillväxten i kommunen planeras Visbohammar att få ett invånarantal om 1 000 personer som har Gnesta som sin inköps- och kommunikationsplats. Under sommartid ökar invånarantalet väsentligt i och med alla fritidshus som finns i kommunen. Vidare planeras det för nya bostäder i Mölnbo.

Gnesta kommun förväntas därmed få en stark tillväxt i upptagningsområdet.

Vad gäller ålderssammansättning har Gnesta en lägre andel 20 – 40 åringar än riksgenomsnittet medan åldersgruppen 60–70 är högre än genomsnittet. Under de tre senaste åren har befolkningen ökat med 0,9 procent, klart under kommunens planer om en tillväxt om 2 procent per år. Befolkningsökningen beror främst på inrikes nettoinflyttning.

Gnesta är en utpräglad småföretagarkommun med cirka 1 200 registrerade företag i en mängd olika branscher. Många av dem är lantbruksföretag.

Totalt beräknas Gnesta tätort med Visbohammar bestå av 14 600 invånare 2030. En befolkningsökning om runt 3 000 invånare från 2022.



Grov handelsutredning

En grov handelsutredning visar att detaljhandelskonsumtionen på grund av befolkningstillväxt växer med runt 23 till 26 procent till 2030 mätt i dagens prisnivå.

- Det finns utrymme för fler aktörer och då i första hand inom storfackhandel främst för dagligvaror. Marknaden för dagligvaror beräknas till 2030 vara runt 430 miljoner kronor vilket grovt kan översättas till 8 500 – 9 000 kvadratmeter lokalbehov. En ny dagligvaruaktör skulle tillgodose del av behovet till 2030.
- Idag består e-handeln av 17 procent av den totala konsumtionen och då i första hand för sällanköpsvaror. Andelen förväntas växa fram till 2030 och mindre orter kommer alltid att ha ett stort utflöde av sällanköpsvaror.
- Kommunens föreslagna omdaning av centrumkvarteren kommer att skapa ett behov av ett större antal p-platser tillsammans med det utökade behovet av pendlarparkeringar när Gnesta växer. Vidare kommer p-behovet innebära restriktioner

för parkeringstid då det krävs omsättning per parkeringsplats vilket i sin tur medför behov av p-vakter.

- Det trafikintensiva läget vid den östra infarten till Gnesta ger goda förutsättningar för handel. Storfackhandel, som kompletterar snarare än konkurrerar med centrumhandeln kan med fördel etableras i Sigtuna verksamhetsområde.



Kommunens planer

I framtidsplan för Gnesta kommun 2018-20 framgår följande:

- ”Gnesta kommun ska erbjuda en god och attraktiv livsmiljö.
- Offentliga miljöer ska vara trivsamma, trygga och tillgängliga.
- Kommunen ska utvecklas och moderniseras samtidigt som småskaligheten och de karakteristiska dragen behålls.
- För att långsiktigt kunna behålla och utveckla såväl offentlig som privat service behövs fler invånare.

En plan för hur Gnesta centrum ska utvecklas antogs av kommunfullmäktige den 7 maj 2018. I planen ges förslag på hur Gnesta centrum kan utvecklas och förtätas. Bland annat föreslås att centrumkvarteret ska ges en helt ny utformning med kraftigt ökat antal mindre lokaler för handel och annan verksamhet samt ett nytt läge för COOP.

Vackerby trädgårdsstad kallas den nya stadsdel som planeras i norra delen av Gnesta tätort. Området är tänkt att rymma runt 600 nya bostäder, ett litet torg, handel och en förskola. Totalt planeras för runt 1 400 boende i området.

På Mejerigatan planeras för 230 lägenheter och i Ålsta planeras för radhus.



Sigtuna verksamhetsområde

Gnesta kommun ska erbjuda en god och attraktiv livsmiljö

Sigtuna verksamhetsområde är underutnyttjat och ger ett stökigt intryck med en stor del äldre byggnader, obebyggda tomter, fastigheter utan verksamhet samt en mindre del nyare byggnader. Området är eftersatt vilket ökar stadsutglesning som ger negativa konsekvenser för en hållbar utveckling.

Inom området finns fyra detaljplaner. Användningen är i huvudsak industri, med en mindre del handel och bostäder.

Centralt placerat i området är avloppsreningsverket som med sin position omöjliggör verksamheter i direkt anslutning. Det finns visserligen inga reglerade skyddszoner vid avloppsreningsverk men det finns en rekommenderad gräns om 300 meter på grund av lukt och spridning av bakterier, särskilt vid öppna vattenbad som här. Idag sprids dofter från avloppsreningsverket utanför 300-meterszonen och lukten känns stark vid vissa vindförhållanden på exempelvis Hemköps parkering.

Innan en omlokaliseringsplan för avloppsreningsverket är framtagen blir det svårt att utveckla området.

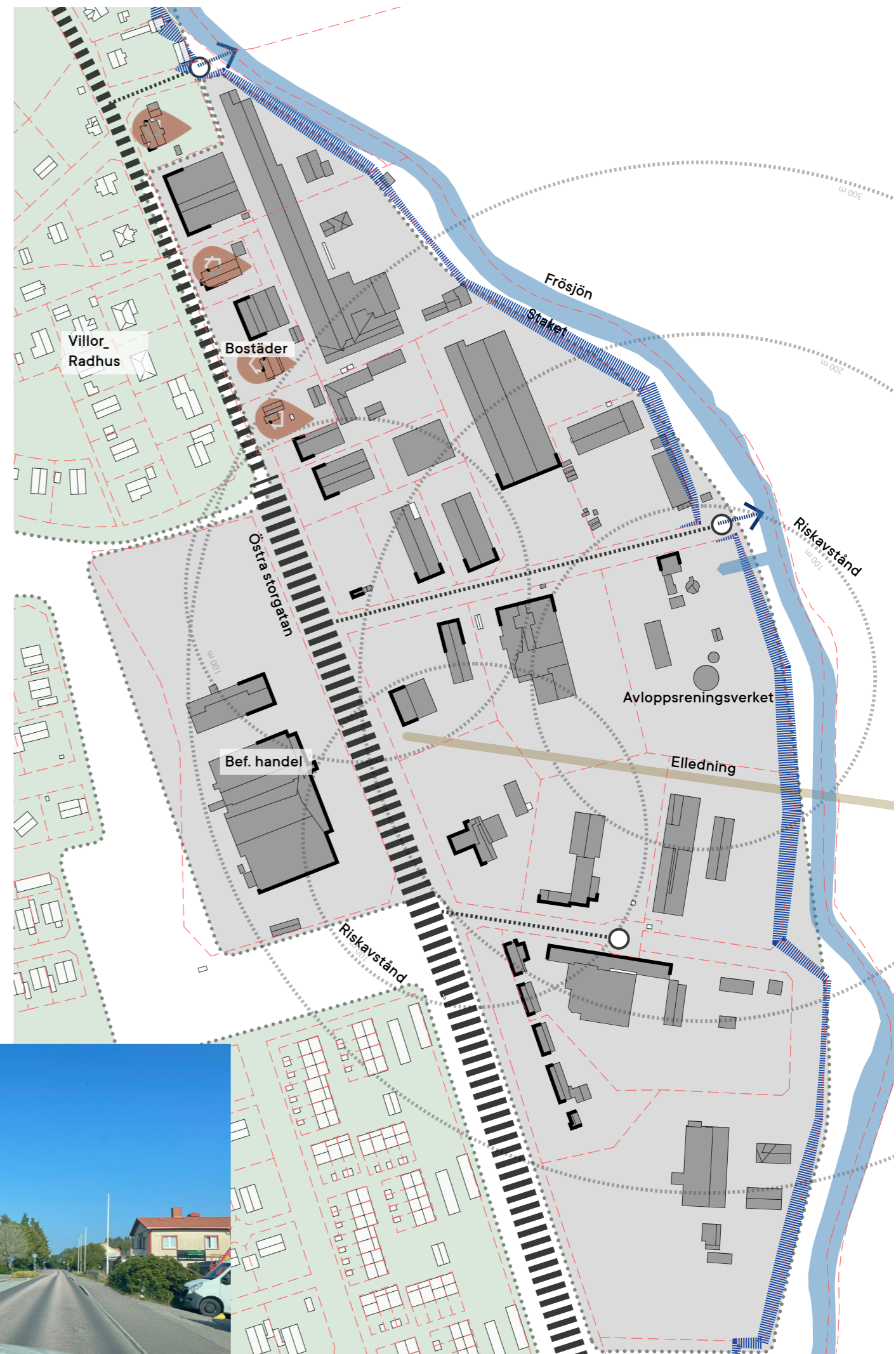
Kommunen har för avsikt att hitta en annan placering av avloppsreningsverket med en del av nuvarande reningsverk kvar på platsen, oklart vad. Det finns få alternativa placeringar av ett avloppsreningsverk och en mängd regler att förhålla sig till. För att säkerställa att alternativa placeringar tas fram är det viktigt att fastighetsägarna gemensamt ställer starka krav på kommunen om annan placering av detsamma.



Sigtuna verksamhetsområde

Utmaningar

- Två stadsdelar - separerade funktioner, segregation längs Östra Storgatan
- Norra delen av Östra Storgatan har en annan karaktär i anslutning till villorna
- Väldigt glesbebyggt område, ingen tydligt struktur för byggnadsplaceringen. Mycket hårdgjord yta
- Baksida mot ån
- Få bostäder inom området
- Ogästvänliga gångytor
- Riskavstånd från bensinmack och avloppsreningsverket + kraftledning som löper genom området



Sigtuna verksamhetsområde

Kvaliteter och möjligheter

- Gnesta entré!
- Dagligvaror som fungerar väl
- Väletablerat verksamhetsområde. Störst i Gnesta
- Närhet till natur och ån
- Olika typer och storlekar av verksamheter, variation
- Kopplingar till centrum + kommande utveckling



Program för området med verksamhetsinriktning

Att uppföra nya stadsdelar är inte alltid förenligt med en hållbar utveckling eftersom det kräver stora resurser. Därför kan det vara lämpligt att utveckla underutnyttjade industriområden som har ett centrumnära läge. En omvandling av sådana områden ger goda förutsättningar för en hållbar utveckling.

Hur en omvandling kan realiseras beror naturligtvis på platsen och dess förutsättningar. Höga ombyggnadskostnader, efterfrågan, ekonomiska resurser från fastighetsägare samt en lång omvandlingstid är några exempel på barriärer.

Gnesta kommun har en översiktsplan för kommunens utveckling under de närmsta åren och i den finns inte Sigtuna verksamhetsområde beskrivet. Ett program för verksamhetsmark inom Gnesta har tagits fram i februari 2024. I den föreslår kommunen en förtätning samt viss storfackhandel. Utifrån kommunens vision och kommunfullmäktiges mål är det två mål som är särskilt viktiga för översiktsplanen:

- Gnesta ska vara en attraktiv kommun att leva, verka och bo i.
- En befolkningstillväxt om minst 2 procent per år.

Vidare anges att teknikutveckling medför att tid och plats blir allt mindre viktigt i och med utbrett och växande användande av internet och att ökad rörlighet på arbetsmarknaden med effektivare kommunikationer ger längre pendlingsavstånd möjliga. Gnesta kommun blir därmed en allt attraktivare pendlingskommun.

Totalt består Sigtuna Verksamhetsområde av drygt 20 fastigheter till en yta om 143 000 kvadratmeter allt i ett område med gångavstånd till tågstation, fungerande kommunala transporter, vägar samt ett utbyggt VA nät. Området med dess centrala läge borde vara av största prioritet för kommunen att utveckla. För en fastighetsutvecklare är det svårt att finna ett bättre placerat område.

Program för området med verksamhetsinriktning

I Gnesta finns även Vackerby industriområde samt industriområdet vid Tvålfabriken där båda har möjlighet till förtätning och/eller nybyggnad.

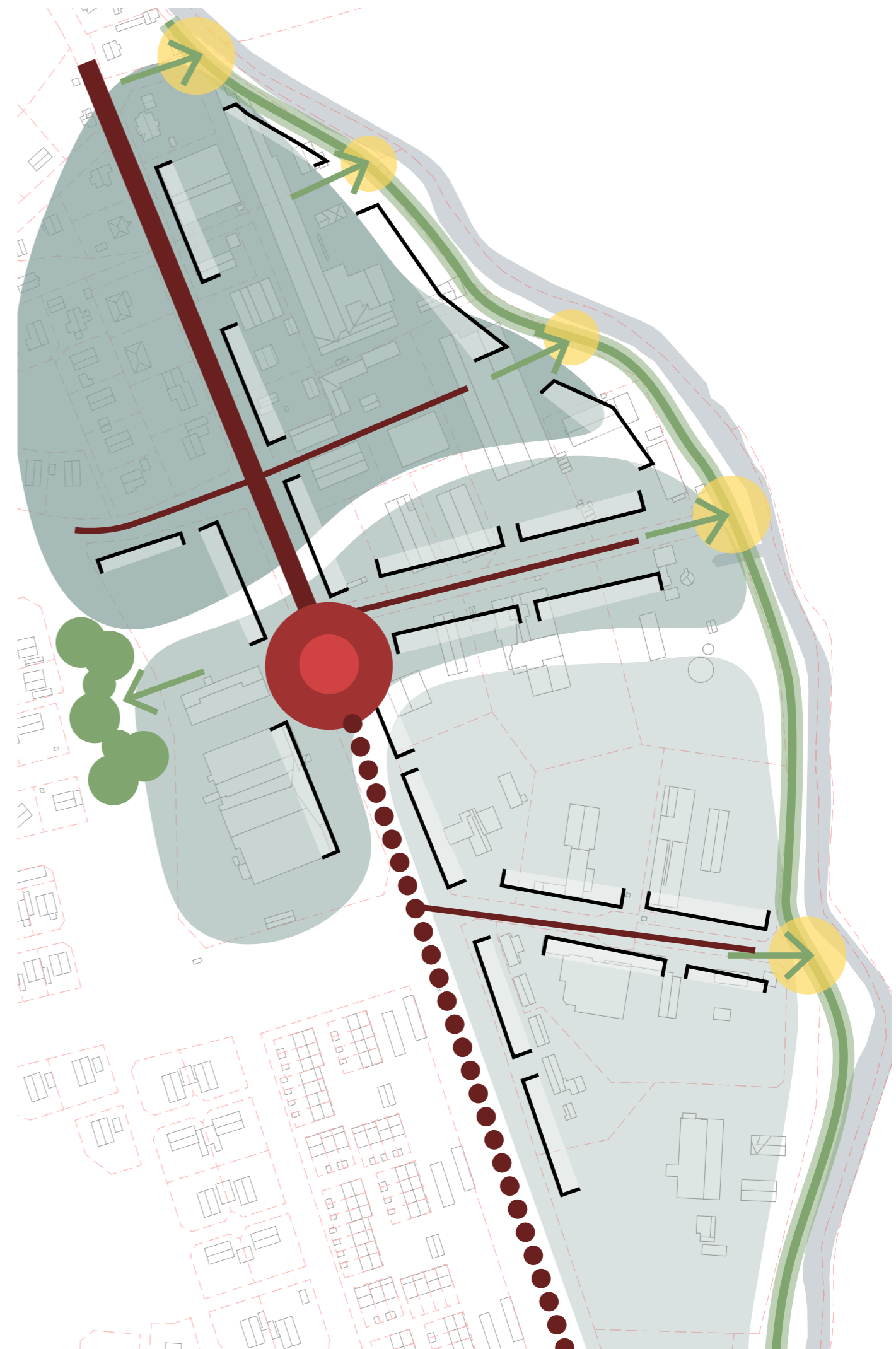
Kommunen ska utvecklas och moderniseras samtidigt som småskaligheten och de karakteristiska dragen behålls

För att Sigtuna verksamhetsområde ska bli attraktivt krävs det att det finns en stor variation av funktioner som korsbefruktar varandra med en blandning av offentliga och privata platser, stråk, grönytor och rekreationsytor vilka är några viktiga parametrar för att människor ska vilja vistas och ta sig till området. Resultat från fallstudier visar att områden gärna utvecklas etappvis för att på sikt uppnå en variation där människor kan bo, verka och leva.

För att möjliggöra en utveckling av Sigtuna Verksamhetsområde behöver samtliga inblandade parter från politiker, stadsbyggnadskontoret till fastighetsägare samverka för att en omvandling ska lyckas och det är politikens uppgift att skapa förutsättningar för ett trivsamt boende och en trivsam stadsmiljö.

Strategier

- FRÅN ett Verksamhetsområde - TILL Nya Sigtuna stadsdel
- En levande och gemensam stadsdel
- Plats som integrerar helheten: funktioner och kopplingar till omgivningen. Nya stråk och kopplingar. Tillgängligöra naturen och förstärka relationen till området. Blandning av funktioner, att bo, handla och verka i närområdet
- En trafikerad gata med en levande känsla - förbättrat gaturum
- Skapa en tydligare entré - pulsbyte till Gnesta tätort
- Komplement till centrum - ej konkurrens



Nya Sigtuna stadsdel

Vårt förslag för Sigtuna verksamhetsområde är att skapa en ekonomiskt hållbar stadsdel med funktionsblandat innehåll med både bostäder, handel och verksamheter. Ekonomisk hållbarhet handlar främst om att nyttja marken bättre då en omvandling behöver vara ekonomiskt lönsam för fastighetsägarna för att den ska genomföras. Lokaliseringsmässigt är det hållbart och attraktivt att förtäta, med närhet till centrum och tågstationen.



Nya Sigtuna stadsdel

Sigtunaån

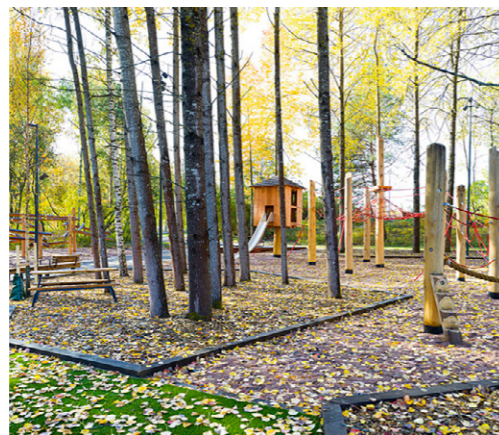
Ett sammanhängande tillgängligt gångstråk och strandpark byggs längs Sigtunaån. Strandparken kommer att fylla en viktig funktion för hela område vad gäller grönska, rörelsestråk, vistelse, naturupplevelser och vattenkontakt.

Genom strandpromenaden stärks kopplingarna mellan det planerade området i Visbohammar och de befintliga delarna av Gnesta samtidigt som en mer integrerad och tryggare stadsdel skapas. Fler grönområden, förbättring av folkhälsa och välbefinnande, samt att grannskapets estetik förhöjs skapar en effekt av gemenskap och integrering.



Nya Sigtuna stadsdel

En upplyst strandpromenad med bänkar och bord längs ån skapar en rekreationsplats inte bara för de boende i området utan för samtliga kommuninvånare. Läger man sen till det som Norrtälje kommun har lyckats med genom åren, en konstutställning i ån, med årliga nya konstverk så har man skapat en attraktion för fler än kommuninvånarna.



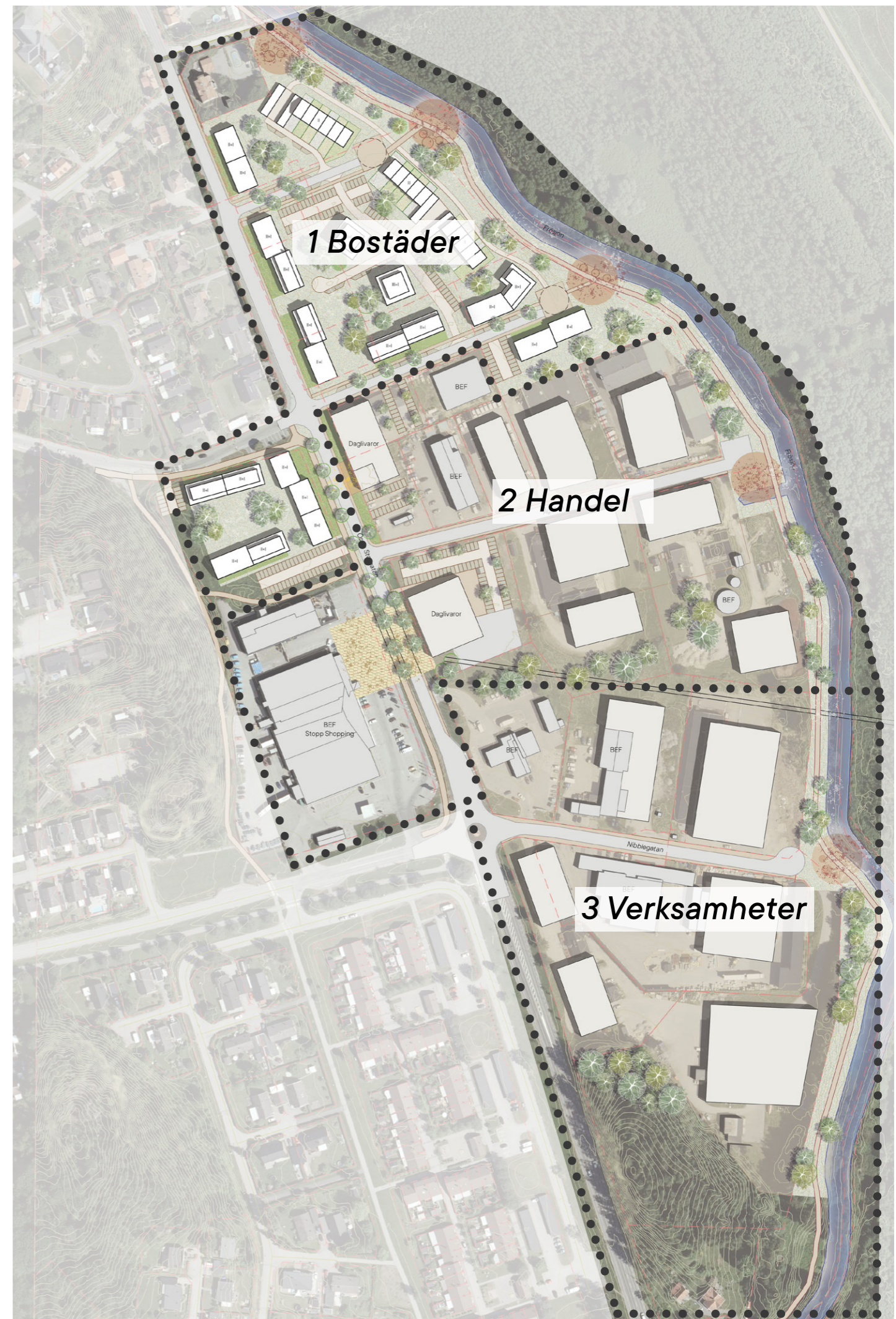
Nya Sigtuna stadsdel

Tre områden

Förslaget är delat i tre delområden utan inbördes ordning. Grundtanken med förslaget är att stadsdelen ska vara lättillgänglig i form av parker, innergårdar och grönområden där människor både kan slappna av och aktivera sig i privata och offentliga zoner.

Utvecklingen kommer att behöva ske succesivt där kommunen får ta de chanser som ges när olika aktörer tar initiativ till en omvandling.

Först när en detaljplan blir gällande för området kan det framtagna förslaget visa hur en utveckling över tid ser ut.



Nya Sigtuna stadsdel

Tre områden: 1 Bostäder

För att långsiktigt kunna behålla och utveckla såväl offentlig som privat service behövs fler invånare.

Den västra delen av Sigtuna Verksamhetsområde, det vill säga delen mellan Visbohammarvägen och Ågatan. Området bebyggs med bostäder och ingår i fastigheten Sigtuna 2:251 om totalt 24 140 kvadratmeter där cirka halva ytan är bebyggd, tillkommande 12 070 kvadratmeter yta. Total tillgänglig yta utöver vägar blir då 45 100 kvadratmeter. I detta avgår yta om 1 560 kvadratmeter i befintlig kontorsfastighet. Förslaget är att bostäderna uppförs med två våningar med exempelvis taklägenheter. Byggnader om två våningar binder ihop och gör stadsstrukturen mer sammanhängande samt bibehåller småstadskarakteren som



Nya Sigtuna stadsdel

genomsyrar hela Östra- och Västra Storgatan. Tvåvåningshus ger ett rofyllt och trivsamt boende med närhet till Sigtunaån och naturen på andra sidan av ån samt handel och kommunikation inom gångavstånd.

Offentliga miljöer ska vara trivsamma, trygga och tillgängliga.

Bostäderna får en attraktiv entré av småstadskaraktär där gårdarnas grönska är synlig i gaturummen bakom låga häckar och murar, dit man bjuds in genom öppna portar.

Med en anpassning till villastaden ges fastigheternas bärande del mer av trä, puts och ljusare färger/pastell. En ljusare och gladare färgsättning skapar liv åt platsen även under årets mörkare vinterdagar.



Nya Sigtuna stadsdel

Tre områden: 2 Handel

Delområde två ligger runt Ågatan, och består av dels befintliga byggnader dels av nytillkomna. Den planerade cykel- och gångvägen från Visbohammar över Sigtunaån till Nibblegatan fortsätter längs med ån på Gnestasidan och ansluter till Ågatan som får trottoarer, cykelbana samt växtlighet.

Redan idag består delområdet av handelsfastigheter och med de föreslagna tillkommande verksamheterna får platsen en yta om 16 000 kvadratmeter vilket kan översättas i runt 8 till 10 000 kvadratmeter uthyrbar yta och då i första hand volymhandel.

Följande verksamheter ska ses som förslag till verksamheter och kan bytas ut mot annan liknande verksamhet.

Handel, tillkommande

Verksamhet	uthyrbar yta
COOP	1 200
Lidl	1 200
Granngården	1 300
Harald Nyborg	1 500
Blomstergården	600
Blomsterlandet	1 200
Totalt	5 200



Nya Sigtuna stadsdel

Med en COOP eller Lidl tillsammans med Granngården, Harald Nyborg samt Blomsterlandet får man en uthyrbar yta om 5 200 kvadratmeter vilket kan kompletteras med lokala handlare.

Coworking/kontor

Den ökade tillgängligheten till arbete på distans innebär att yrken inte längre behöver vara knutna till storstäderna på samma sätt som tidigare. Gles- och landsbygden kommer också att kunna attrahera människor, och skapa hubbar och mötesplatser som kan gynna dem. Fler kommer att vara öppna för att leva ett liv på landet när det inte påverkar deras karriärer negativt.

Det fysiska mötet kommer fortsätta att vara viktigt, men att vara fem dagar i veckan på ett kontor ses inte som hållbart för framtiden. Genom att möjliggöra arbete på distans ger digitaliseringen oss flexibiliteten att planera våra arbetsdagar efter våra liv, snarare än tvärtom.



Nya Sigtuna stadsdel

Tre område 3 Verksamheter

Delområdet består av industribyggnader och är på 81 720 kvadratmeter i befintliga och i tillkommande byggnader.



Nya Sigtuna stadsdel



Nya Sigtuna stadsdel



Tack!

Kontaktperson: Lars Yllman (Töle gård) 070 972 24 21

Kontaktperson arkitekt: Andreas Fries 0765 267609