

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av Ösby 1:90, tillbyggnad av Skogsbo

Detaljplan för tillbyggnad av Skogsbo avseende del av fastigheten Ösby 1:90 har varit ute på samråd från den 28 februari till och med den 21 mars 2013. Information om samrådet skickades då ut till dem som är berörda av planförslaget och planhandlingarna fanns också att ta del av på Kommuntorget och på kommunens hemsida.

Ett öppet hus hölls på Kommuntorget den 14 mars 2013 där personal från kommunens plan- och fastighetsenhet fanns på plats för att svara på frågor. Ärendet har också föredragits på Skogsbo skyddskommitté den 14 februari. Information om planförslaget har skickats till alla kända fackföreningar inom kommunen.

Totalt har 13 synpunkter inkommit under samrådstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Del A redovisar vilka som lämnat yttranden. Del B redovisar inkomna synpunkter i sammanfattning med kontorets kommentarer.

A. Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
1.	Länsstyrelsen		2013-03-21
2.	Lantmäteriet		2013-03-12
3.	Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting		2013-03-12
4.	Trafikverket		2013-03-05
5.	Bygg- och miljökontoret		2013-03-14
6.	Vattenfall		2013-03-21
7.	Scanova		2013-03-19
8.	Storstockholms Brandförsvär		2013-03-26
9.	Hälsans hus	Ösby 1:92	2013-03-15
10.	Gustavsbergs Vägförening		2013-03-19
11.	Gustavsbergs vänner		2013-03-21
12.	Personal på Kommuntorget		2013-03-21
13.	Fackföreningarna VISION, JUSEK, Sveriges Ingenjörer, Naturvetarna, Sveriges Arkitekter, DIK		2013-03-21

B. Inkomna synpunkter med kontorets kommentarer

Nedan presenteras en sammanfattning av inkomna yttranden med kontorets kommentarer. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

B1 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen lämnar ärendet utan åtgärd.

B Lantmäteriet

Koordinater saknas i både x- och y-led. Lydelsen av bestämmelsen för prickmark bör formuleras till t.ex. "Byggnad får inte uppföras". Denna till följd av legaldefinitionen av byggnader och byggnadsverk i nya PBL, som även omfattar anläggningar såsom t.ex. parkeringsplatser och infarter.

Kommentar:

Grundkartan kommer att revideras och förses med koordinater.

Bestämmelsen ändras inte. Syftet med bestämmelsen är att inga byggnader eller byggnadsverk ska uppföras eller anläggas på platsen.

B3 Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

B4 Trafikverket

Trafikverket lämnar inget yttrande över planförslaget.

B5 Bygg- och miljökontoret

Bygg- och miljökontoret konstaterar att vissa delar av befintliga lokaler kommer att begränsas i användning då dagsljus eller utblick inte kan tillfredställas.

Kommentar:

I planbeskrivningen redovisas en solstudie som visar att vaktmästeriet, kontorslokalerna bakom Värmdötorget, Värmdötorget, del av personalmatsalen, postrummet samt konferenslokaler Nämndöfjärden och Saxarfjärden kommer att skuggas av den nya byggnaden. Minskade ljusinsläppet kan komma att begränsa användning av dessa lokaler som stadigvarande arbetsplatser.

Planbestämmelsen om byggnadens högsta höjd har sänkts med 0,5 meter till 23,0 meter för att säkerställa fri sikt även från Skogsbo 1.

B6 Vattenfall

Vattenfall redovisar sina anläggningar samt påtalar att en del av kablar måste flyttas, flytten utförs av Vattenfall men bekostas av kommunen. Information om den ökade byggnationens effektbehov ska inlämnas för att Vattenfall ska kunna bedöma om nuvarande nätstation klara av kommande laster.

Kommentar:

Vattenfall har inte begärt förnyelse av avtal eller kompletterande säkerhet för flyttning av respektive ledningar. Lednings- och kabelflyttningarna föranleder således inga kompletterande fastighetsrättsliga åtgärder.

Vattenfall offererar kostnaden för omläggning av kraftkabel enligt överenskommelse. Uppgift om effektbehov inlämnas till Vattenfall. Vid fortsatt planering och projektering gäller dock samordning med ledningshavarna.

B7 Scanova

Flytt av befintliga kablar samt kabelbrunn ska bekostas av kommunen.

Kommentar:

Scanova har inte begärt förnyelse av avtal eller kompletterande säkerhet för flyttning av respektive ledningar. Lednings- och kabelflyttningarna föranleder således inga kompletterande fastighetsrättsliga åtgärder.

Markberedning och grävning förutsätts kunna ske samordnat vid flyttning av ledningarna. Kostnader för flyttning ska bäras av Värmdö kommun. Vid fortsatt planering och projektering gäller dock samordning med ledningshavarna.

B8 Storstockholms brandförsvär

Storstockholms brandförsvär har ingen erinran ur risk- och brandskyddssynpunkt eller gällande räddningstjänstens möjlighet till räddningsinsats.

B9 Hälsans Hus, Ösby 1:92

Fastighets AB Ösby 1:92 och Hälsans Hus på Värmdö AB har i gemensam skrivelse påtalat oro för framtida trafiksituation enligt föreslaget alternativ till ny varumottagning. Förslaget innebär att stora och tunga lastbilar kommer att leverera och hämta gods längre in i området jämfört med nuvarande förhållanden med olycksrisk för inte bara bilister utan också gående och cyklister.

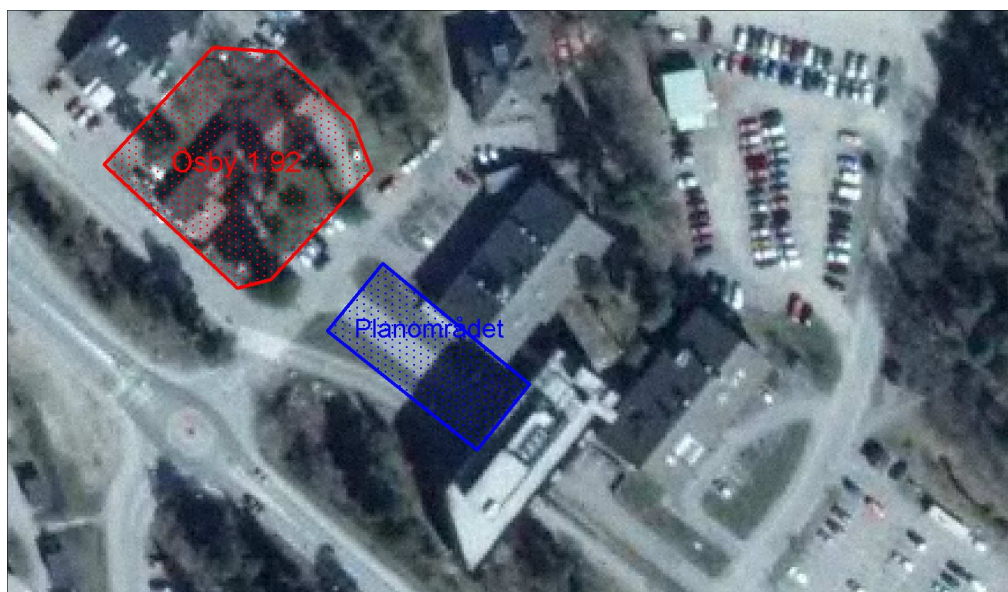
Många av besökare till kommunen och till Värmdö Djurklinik utnyttjar frekvent Hälsans Hus parkeringsplatser men vid platsbrist även andra ytor som inte är avsedda för parkering.

Det föreslås att varumottagning ordnas på annat sätt, t.ex. enligt skissförslag alternativ E i utredningsunderlag som har tagits fram av Total Arkitektur och Urbanism AB.

Kommentar:

Hälsans Hus parkering sker i dag till största del på kommunägda fastigheten Ösby 1:78 mellan planområdet och Hälsans Hus enligt bifogade ortofoto där gränserna till Ösby 1:92 redovisas i rött och planområdet i blått. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att Hälsans Hus iordningställer sin parkering innanför fastigheten Ösby 1:92.

Fem olika alternativ till varutransporter har tagits fram i planarbetet. Alternativ A bedöms vara det bästa alternativet under rådande förutsättningar (Bilaga: Skissförslag till inlastning A-E) För att långsiktigt förbättra gatan och ge de som nyttjar gatan möjlighet att i organiserad form påverka gatans utformning föreslår samhällsbyggnadskontoret att en gemensamhetsanläggning bildas av fastigheter som nyttjar gatan. Hälsans Hus kan hos Lantmäteriet initiera bildandet av sådan samfällighet. I beslutet om att inrätta en gemensamhetsanläggning anges närmare hur vägen ska utformas.



Gränserna till fastigheten Ösby 1:92 (Hälsans Hus) redovisas i rött, planområdet i blått.

C10 Gustavsbergs Vägförening

Gustavsbergs Vägförening avstår att inkomma med synpunkter då den tilltänkta samlingsalen ligger utanför vägföreningens verksamhetsområde.

C11 Gustavsbergs vänner

Gustavsbergs vänner anser bl.a. att samlingsalen behövs men ifrågasätter starkt lokalisering och utformning av byggnaden. Det föreslås att en lösning med en ny vacker byggnad i samma stil och som pedang till Skogsbo 3 i harmoni med övriga byggnader. Om det inte är möjligt föreslås det att projektet i sin nuvarande form läggs ned (bilaga)

Kommentar:

Byggnadens placering har diskuterats och planenheten har föreslagit att samlingsalen uppförs på kommunhusets norra sida där byggrätt om ca 300 kvm finns i den gällande detaljplanen. Enligt fastighetsenheten ska byggrätten sparas för att täcka framtida utbyggnadsbehov.

Byggnadens slutgiltiga utformning avgörs i bygglovprövning. Det föreslås att fasadfärgen ska vara "falu" svart, samma kulör som befintlig panel på Skogsbo 3.

C12 Personal på kommuntorget

Personal på kommuntorget anser att en stor sal är bra men betonar vikten av utsmyckning åt Kommuntorgets håll eftersom kontorsutrymmen kommer att bli betydligt mörkare och utsikten blir trist. Det föreslås också att befintliga betongmurar tas bort. Muren utanför entrén tar bort den fina vattenspeglarna för de anställda och besökare.

Angående föreslagen utematplats är det tveksamt om transportererna kan tidsstyras. Det föreslås att uteplats iordningställs mellan Skogsbo 1 och 2.

Kommentar:

Möjlighet till konstnärlig utsmyckning bör ses över i samråd med kulturenheten. Planenheten föreslår att en arbetsgrupp bildas för att se över markplanering och ljussättning kring samlingsalen, borttagande av murar samt planering av uteplats med access från personalmatsalen.

C13 Fackföreningarna VISION, JUSEK, Sveriges Ingenjörer, Naturvetarna, Sveriges Arkitekter, DIK

6 fackföreningar har inkommit med en lista på 15 synpunkter (bilaga). Det anges bl.a. oro för mörk personalmatsal, kommuntorget och övriga arbetsplatser samt konferensutrymmen på Skogsbo 1 och 3. Det efterfrågas bättre sektionsritningar som redovisar ljusinsläppet på olika ställen i befintlig byggnad. Den redovisade solstudien upplevs som otydlig, det är svårt att se hur den nya byggnaden påverkar arbetsmiljön i komplexet Skogsbo. Det önskas att fasadmateriell och färg väljs så att dagsljusreflektion kan ske för att få en bra arbetsmiljö för medarbetarna.

Arbetsituationen för vaktmästarna försämras i och med att varumottagning flyttas längre bort från vaktmästeriet.

Stemmuren runt kommuntorget bör tas bort.

Parkeringssituationen har förvärrats den sista månaden och vissa morgnar är det fullt på personalparkeringar. I och med att samlingsalen uppförs kan det tidvis vara omöjligt att hitta en parkeringsplats. Inköp av el-cyklar för tjänsteärenden kan bidra till att parkeringen inte behöver

byggas ut. Det föreslås också fler cykelställ, befintlig cykelställ med tak bör flyttas till en bättre plats och ett cykelgarage bör uppföras.

Parkeringsplatserna för individer med funktionsnedsättning går inte använda då entré saknas i Skogsbo 2 plan 0.

Möblering i Värmdösalen medger inte utökning av matsalen till Värmdösalen de dagar salen inte används, vilket är olämpligt när en adekvat matsal för alla 350-400 medarbetare och konsulter saknas.

Kommentar:

Se kommentarer till punkterna C5 och C12.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att fackföreningarna via Skogsbo Skyddskommité medverkar i vidare projektering så att den bästa möjliga arbetsmiljön uppnås.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att parkeringsplatsernas disposition ses över med syfte att utöka antalet p-platser samt att infarter till parkeringar regleras med adekvata parkeringsbestämmelser och skyltning som möjliggör parkering endast med tillstånd. Vid snörika vintrar bör bortforsling av snö ske så att p-platserna inte ianspråktas av snöupplag. Om parkeringsbehovet inte kan hjälpas med dessa åtgärder kan p-platser eventuellt hyras av Värmdö Bostäder eller som sista utväg kan befintligt parkeringsområde på ängen vid Skärgårdsvägen utökas.

Gällande cykelställ föreslår kontoret att den föreslagna arbetsgruppen för utemiljö fångar in även frågor om cykelparkering. Frågan om eventuellt inköp av el-cyklar hänvisas till kommunledningen.

Individer som lider av lättare funktionsnedsättning kan använda sig av platser vid Skogsbo 2. Antal befintliga handikapplatser uppfyller gällande krav.

Det är okänt om Värmdösalen skulle kunna användas som personalmatsal. Ur plansynvinkel finns inga synpunkter på detta.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
2013-03-28

Mats Hellberg
Planchef

Paula Rönnbäck
Samhällsplanerare