



Datum
2024-01-26

Diarienummer
BTN-2024/37.109

Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för Medicinaren 19 m.fl. inom kommundel Flemingsberg – svar på intern remiss

Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 26 januari 2024, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden remitterat ett förslag på detaljplan för Medicinaren 19 med flera inom kommundel Flemingsberg för samråd. Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att utveckla fastigheten i enlighet med utvecklingsplanen för Flemingsberg. Det ska bland annat ske genom att medge olika typer av användning av den befintliga byggnaden Novum.

Förvaltningens synpunkter rör bland annat plankartans bestämmelser, som i vissa fall behöver omformuleras och förändras. Förvaltningen lyfter också att det troligen inte kommer att gå att genomföra planförslaget så som det nu är utformat, till följd av dess negativa påverkan på kulturmiljön.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden remitterat ett förslag på detaljplan för Medicinaren 19 med flera inom kommundel Flemingsberg för samråd. Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att utveckla fastigheten i enlighet med utvecklingsplanen för Flemingsberg. Det ska bland annat ske genom att medge olika typer av användning av den befintliga byggnaden Novum.

Förvaltningens synpunkter

Namn

Bygglövs- och tillsynsnämnden ansvarar för namngivning av kvarter, gator, bostadsområden, vägar, broar, allmänna platser och för övriga ortnamn inom kommunen. Det statliga Lantmäteriet ansvarar för namnsättning av naturlokaliteter såsom berg, sjöar, åar och skogar.



På flera ställen i planbeskrivningen och i andra handlingar nämns "Mittskeppet". Eftersom det inte är något beslutat namn bör det skrivas med litet m och med citationstecken.

På sida 21 i planbeskrivningen står det "Blickavägen". Troligen åsyftas **Blickagången**. Detta måste ändras i planhandlingen.

I planbeskrivningen används förkortningen "TSÖ" utan förklaring. Förkortningar ska helst undvikas. Om de absolut ska vara med ska det som ska förkortas först skrivas ut och direkt efterföljas av förkortningen inom parentes. Därefter kan förkortningen användas i text.

Det är viktigt att ortnamn används korrekt i planhandlingar, eftersom felaktig användning annars riskerar att spridas till andra handlingar som upprättas inom och utanför kommunen.

Plankarta

Användningsbestämmelse C₁

Bestämmelsen C₁ är otydlig. Det måste förtydligas vilken bottenvåning som avses, eftersom den befintliga byggnadens disposition i förhållande till vägar och gångvägar har flera våningar som kan ses som bottenvåning. Nuvarande formulering medger bara lokaler i bottenvåning, vilket gör att lokaler som exempelvis är placerade mot Blickagången blir planstridiga.

Användningsbestämmelse P₁

"Källarvåning" finns inte som begrepp i plan- och bygglagen. Antingen är det en källare eller en våning. Bestämmelse P₁ måste därför förtydligas. Bestämmelsen medger dessutom bara parkering i det som anges som källare. Om det finns behov av ytor för parkeringar någon annanstans i den befintliga byggnaden kommer inte det vara möjligt.

Punktprickad mark

Gårdarna ut mot Blickagången har i plankartan markerats som punktprickad mark. Gårdarna är underbyggda gårdsbjälklag och alltså inte mark i sådan mening. Bestämmelsen punktprickad mark gäller vanligtvis både ovan och under jord, varför byggnaden skulle bli planstridig. Ytorna bör därför inte regleras med punktprickning utan med en bestämmelse om att gårdarna får underbyggas. Samma problem finns till viss del där det finns förbindelsegångar mellan olika fastigheter och där det idag finns lastkaj och skärmtak.

Bestämmelsen h₁

Bestämmelsen h₁ om byggnadshöjd för att reglera den tillkommande volymen i mitten av byggnaden borde ersättas med en bestämmelse omnockhöjd, som förhåller sig till nollplanet och som inte medger större volymer än vad som är tänkt.

Bestämmelsen h₁ reglerar byggnadshöjden. En sådan beräknas på den fasad som har störst allmänpåverkan, oftast fasaden mot gatan. Allt som inryms inom en 45-



gradig vinkel från fasadens byggnadshöjd medges. Förutsatt att den tillkommande volymens gavel mot Hälsovägen blir den beräkningsgrundande fasaden, ger detta en byggrätt bakåt mot Blickagången och sjukhuset. I teorin skulle det medge flera våningar, motsvarande nästan den dubbla höjden mot vad som är tänkt i förslaget. Nuvarande lydelse säger också att bland annat ventilationshuvar får uppföras ovanför angivna byggnadshöjd. Denna formulering är förvirrande eftersom tekniska installationer såsom ventilationshuvar inte brukar ingå i byggnadshöjden.

Bestämmelsen n_1

Det krävs villkor kopplade till lov- och startbesked för att bestämmelsen n_1 inte ska bli verkningslös. Så som bestämmelsen nu är formulerad går det inte att ställa krav i enlighet med bestämmelsen i lov- och uppförandeskedet.

I föreslagen plankarta ligger bestämmelsen utlagd på stora delar av den punktprickade marken. Precis som nämns ovan är flera av dessa ytor i själva verket underbyggda gårdsbjälklag, vilket innebär att bestämmelsen inte kan realiseras.

Bestämmelsen x_1

Bestämmelsen x_1 , markreservat för allmännyttig gångtrafik, är otydlig sett till formulering och till placering i kartan, inom befintlig byggrätt. Bestämmelsens omfattning framgår inte, till exempel avseende höjd. Bestämmelsen behöver förtydligas så det framgår vad som regleras och i vilken omfattning.

I plankartan saknas bestämmelsen på det u_1 -område som är utlagt på Blickagången. För att säkerställa Blickagångens nuvarande funktion som allmän gångväg behövs en bestämmelse som anger syftet och ger allmänheten tillträde till ytan.

Bestämmelserna k_1 – k_5

Alla varsamhetsbestämmelser (k_1 – k_5) behöver ses över. De delar som ska bevaras, exempelvis byggnadsdelar och skyltar, måste förses med skyddsbestämmelser. Varsamhetsbestämmelser ger inte det skydd av kulturvärden som planen avser.

Övriga delar som ska visas hänsyn för att kulturvärden inte ska gå förlorade kan förses med varsamhetsbestämmelser.

Dessutom behöver formuleringen av bestämmelsen k_5 ses över. Den säger först att stålpartier ska bevaras, sedan att dessa får bytas ut och ersättas. Om stålpartier ska bevaras (och skyddas med skyddsbestämmelser) medger det inte att de byts ut och ersätts.

Genomförandetid

Agenomförandetiden bör anges i år, inte månader, och förkortningar i texten bör undvikas.



Texter om planbestämmelser i planbeskrivningen

Användningsbestämmelser

Enligt planbeskrivningen tillåter bestämmelsen C₁ lokaler i bottenvåning. Det förtydligas att bestämmelsen avser bottenvåningarna mot Hälsovägen och Alfred Nobels Allé. Med bestämmelsen blir det inte möjligt att ha lokaler för centrumanvändning någon annanstans. De lokaler som idag finns mot Blickagången kommer därmed inte att kunna användas för butiks- eller restaurangverksamhet.

Bestämmelsen D₁ tillåter bland annat lättare tillverkning, men det framgår inte i planbeskrivningen vad som menas med lättare tillverkning. Det behöver framgå vilken typ av tillverkning som avses.

I planbeskrivningens text om bestämmelsen P₁ står det både källarvåning och källarplan. Källarvåning finns inte som begrepp i plan- och bygglagen, som gör skillnad på källare och våning. Källarplan kan fungera, men det räcker att skriva källare.

Egenskapsbestämmelser

Under rubriken "bebyggandets omfattning" framgår det att befintlig byggnad föreslås få samma byggnadshöjd som i gällande plan. Det blir missvisande eftersom den del som åsyftas är den del som enligt förslaget ska rivas. Texten bör ändras då den nya volymen avses få samma höjd som nuvarande detaljplan medger.

Texten om varsamhet bör skrivas om. Se synpunkter ovan om bestämmelserna k₁–k₅.

Texter om bebyggelse i planbeskrivningen

På sida 10 i planbeskrivningen står det att en allmän trappa ska anordnas mellan Alfred Nobels Allé och Blickagången, men detta säkerställs inte i plankartan så som bestämmelsen x₁ är formulerad.

På sida 12 i planbeskrivningen nämns tillkommande byggnad 3. I texten står det att ventilationshuvar med mera får byggas ovanför byggnadshöjden, i en så kallad "kungsvåning". Illustrationerna visar dock att det inte rör sig om fristående tekniska installationer, utan en helt vanlig våning i vilken teknik installeras. Detta borde förtydligas. Se även synpunkter ovan om bestämmelsen h₁.

I avsnittet om helikopterflygning på sida 13 framgår det inte hur byggrätten på byggnad 3 kan komma att påverka. Genom att endast begränsa byggnadskroppen med en bestämmelse om byggnadshöjd (bestämmelsen h₁) är det teoretisk möjligt att byggnad 3 blir väldigt hög. Se synpunkter ovan om bestämmelsen h₁.

Avsnittet om gestaltning bör skrivas om med hänsyn till synpunkterna ovan om bestämmelserna k₁–k₅.

I planbeskrivningen står det att tillägg görs i trappade moduler. Tillkommande byggnad 3 är inte på något sätt trappad, utan utgör en solid volym som bryter den



befintliga byggnadens trappning ner mot Hälsovägen. Texten bör därför förtydligas.

Texter om gator och trafik i planbeskrivningen

I avsnittet om parkering framgår det att parkering kommer att göras på olika plan i de tillkommande byggnaderna, men bestämmelsen P₁ i plankartan medger bara parkering i källare. Det finns en risk att bestämmelsen i plankartan hindrar nybyggnationen i detta avseende, inte minst eftersom begreppet parkering avser både bil- och cykelparkering.

I avsnittet benämnt Mobility management beskrivs hur detaljplanen ska kunna medge väderskyddade cykelparkeringar utomhus. Plankartan saknar dock denna möjlighet, om inte delar av byggrätten kommer att användas för ändamålet. Väderskydd klassas som byggnader och kan därför inte placeras på övrig, punktprickad mark.

Texter om konsekvenser i planbeskrivningen

Det underlag som planförslaget bygger på har tagits fram av flera certifierade sakkunniga personer avseende kulturvärden. Enligt utredningarna är befintlig byggnad särskilt värdefull ur kulturmiljösynpunkt. I den antikvariska konsekvensanalysen framgår det att de tillkommande volymerna inte tar tillräcklig hänsyn till platsens kulturvärden, eftersom de tillkommande volymerna dominerar över befintliga omgivande byggnader. Dessutom bedöms den befintliga byggnaden hanteras mycket ovarsamt, samt att dess roll i stadsbilden och bärande karaktärsdrag påtagligt påverkas negativt. Rivningen av mittpartiet i glas och stål bedöms dessutom, enligt analysen, utgöra en förvanskning av särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

Det framgår av planbeskrivningen att förslaget har bearbetats efter det att den antikvariska konsekvensanalysen gjordes och att ett arkitektoniskt ställningstagande sedan har tagits fram för att svara upp på hur förslaget tar hänsyn till kulturmiljön. Enligt förvaltningen svarar inte det arkitektoniska ställningstagandet upp på detta. Ställningstagandet är inte tillräckligt underbyggt för att kunna fungera som underlag i kommande prövningar eller för den avvägning mellan kulturmiljövärde och utveckling av området som görs i planbeskrivningen. Ett hinder i kommande prövning kan vara att byggnaden eller delar av byggnaden fortsatt är särskilt värdefulla och att den därmed ska bevaras. I aktuellt fall framgår det tydligt att byggnaden som helhet är särskilt värdefull och att en rivning av mittpartiet i stål och glas skulle medföra en förvanskning.

Föreslagen exploateringsgrad i förhållande till stads- och landskapsbilden och till områdets kulturmiljövärden utgör en inbyggd problematik i planförslaget. Förvaltningen anser att förslaget innehåller flera motstridigheter som det inte går att bortse ifrån. Det kommer troligen inte vara möjligt att genomföra förslaget med hänsyn till de prövningar som ska göras i kommande skedet.



Övriga synpunkter

Befintlig byggnad behöver mätas in för att säkerställa att alla delar av byggnaden verkligen är med. Förvaltningen har sett att delar såsom skärmtak och lastkajer, som är en del av byggnaden, inte finns med i plankartan. Flera av dessa är dessutom placerade på mark som enligt plankartan inte får förses med byggnader.

Skulle planen gå igenom utan att detta ändras, blir byggnaden planstridig. Ett planstridigt utgångsläge påverkar bland annat möjligheten att göra tillbyggnader och att ändra användningen av någon del av byggnaden.

Enligt planförslaget ges en generell byggrätt. Befintliga innergårdar inom befintliga volymer får ingen begränsning i byggbarhet. Det betyder att samtliga innergårdar kommer att vara möjliga att bygga på upp till den höjd som medges, om inte detta ändras.

Hållbarhet och barnkonventionen

Förvaltningens förslag till beslut innehåller synpunkter som kan bidra till hållbar utveckling. Det innehåller dock inte synpunkter ur ett barnrättsperspektiv.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förvaltningens förslag till beslut bedöms inte få några ekonomiska eller juridiska konsekvenser för nämnden.

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Tove Bodin
Administrativ chef

Bilagor

- Bilaga 1. Planbeskrivning
- Bilaga 2. Plankarta
- Bilaga 3. Antikvarisk förundersökning
- Bilaga 3. Antikvarisk konsekvensanalys
- Bilaga 4. Arkitektoniskt ställningstagande

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen