



Datum
2021-07-09

Diarienummer
KS-2021/189.313

Handläggare
Sofia Gregorsson
Sofia.Gregorsson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Medicinaren 19

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen ger Kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva en ny detaljplan för fastigheten Medicinaren 19 inom kommundelen Flemingsberg i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 9 juli 2021.

Sammanfattning

Syftet med planläggningen är att pröva en utvidgad användning och utveckling av Novum forskningspark inom fastigheten Medicinaren 19. Projektet syftar också till att stärka Hälsovägen och Alfred Nobels allé som stadsgator med urbana kvaliteter och förstärka sammanhållningen inom Flemingsberg.

Planområdet är cirka 2 hektar stort och inkluderar preliminärt fastigheten Medicinaren 19 samt mindre del av Medicinaren 5 där infarten till området från Hälsovägen är belägen. Planområdet består till största del av den befintliga Novum-byggnaden samt hårdgjorda ytor för angöring och logistik. I sydöstra delen finns en grönyta. Planområdet är beläget mellan Hälsovägen i nordöst och den högre belägna Blickagången i sydväst.

Fastigheten Medicinaren 19 ägs idag av regionen och upplåts med tomträtt åt Hemsö Medicinaren AB som är exploatör i projektet.

Planarbetet kommer bedrivas med standardförfarande.

Viktiga frågor i planarbetet är hantering av dagvatten och skyfall, parkering och stadsbyggnadskvaliteter i form av kopplingar och levande bottenvåningar.

Förvaltningens bedömning är att projektet är i linje med kommunens övergripande visioner för Flemingsberg.

Beskrivning av ärendet

Syftet med planläggningen är att pröva en utvidgad användning och utveckling av Novum forskningspark inom fastigheten Medicinaren 19. Gällande detaljplan innebär begränsningar avseende användning och exploateringsgrad. En tidig studie visar ett tillskott på omkring 10 000 kvadratmeter ny kontorsyta samt utbildningslokaler/gymnasieskola för omkring 800 elever. Projektet syftar också

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2021-07-09

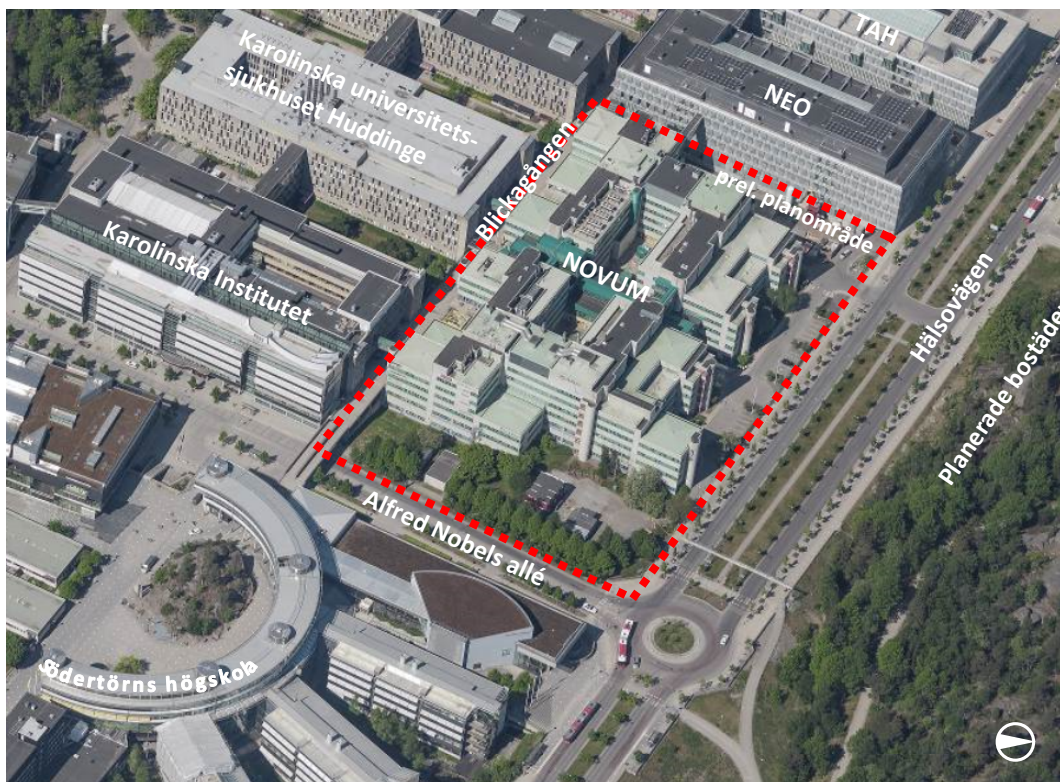
Diarienummer
KS-2021/189.313

till att stärka Hälsövägen och Alfred Nobels allé som stadsgator med urbana kvaliteter och förstärka sammanhållningen inom Flemingsberg.

Ärendet har initierats av Hemsö Medicinaren AB genom en planbeskedsansökan. Målet med en utveckling är att på sikt kunna komplettera nuvarande verksamhet, med flera verksamheter inom befintlig och tillkommande byggnader på fastigheten.

Hemsö Medicinaren AB nyttjar fastigheten Medicinaren 19 med tomträtt. Fastighetsägare är Region Stockholm. Beslut finns från Regionfullmäktige om att fastigheten kan säljas. Exploatörens inriktning är att friköpa tomträtten och således vara fastighetsägare vid antagande av detaljplanen och när exploateringsavtal avses tecknas.

Planområdet utgörs primärt av fastigheten Medicinaren 19 och är beläget i ett strategiskt läge vid entrén från Hälsövägen till Campus-/Sjukhusområdet i centrala Flemingsberg.



Snedbild över preliminärt planområde med omgivning.

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsen beslutade 2019-05-02 att lämna ett positivt planbesked avseende utveckling av fastigheten Medicinaren 19 i Flemingsberg. Projektet finns med i Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2020 med utblick till 2035.



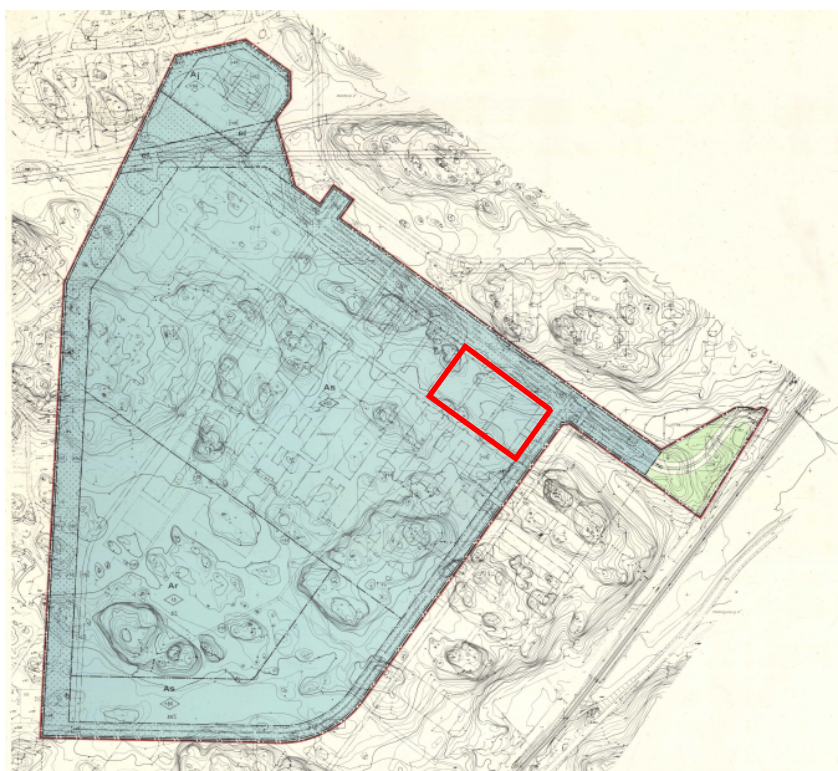
Datum
2021-07-09

Diarienummer
KS-2021/189.313

Planområdet ligger i centrala Flemingsberg vilket är utpekade som regional stadskärna i RUFSS och är därför prioriterat att utvecklas för att stärka Flemingsbergs roll som stadskärna i södra Stockholm. Området benämns som ett primärt utbyggnadsområde i översiktsplanen. Projektet bedöms överensstämma med RUFSS och översiktsplanens intentioner då det innebär en komplettering med fler arbetstillfällen inom den regionala stadskärnan Flemingsberg.

Området ingår i planprogram för Flemingsbergs centrum och Novum biocity m.fl. från 2006. Inriktningen för programmet är att skapa en mer urban stadsstruktur med funktionsblandning och förbättrade samband där Hälsovägen omvandlas för att göra gaturummet mer trivsamt att vistas i. Inga närmare förändringsförslag presenterades för själva Novum forskningspark, men marken mellan befintlig byggnad och Alfreds Nobels allé (samma yta som nu är aktuell för exploatering) pekas ut som ett av flera alternativ för ett patienthotell för sjukhuset.

Området ingår i detaljplan för del av västra Flemingsberg (Huddinge Sjukhus) från 1968 och är planlagt som kvartersmark med användningen allmänt ändamål (sjukhus). Bebyggelsen är begränsad till en byggnadshöjd till +85 meter över nollplanet. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Gällande detaljplan, röd markering visar preliminärt planområde.

Planområdet

Planområdet är cirka 2 hektar stort och inkluderar preliminärt fastigheten Medicinaren 19 samt mindre del av Medicinaren 5 där infarten till området från Hälsovägen är belägen. Planområdet består till största del av den befintliga Novum-byggnaden samt hårdgjorda ytor för angöring och logistik. I sydöstra



delen finns en grönyta. Planområdet är beläget mellan Hälsovägen i nordöst och den högre belägna Blickagången i sydväst. Novum tar upp höjdskillnaden mellan dessa. I sydöst angränsar Alfred Nobels allé. Novum är omgärdat av vetenskapliga och medicinska institutioner som Södertörns högskola, Karolinska institutet, Karolinska universitetssjukhuset Huddinge och KTH och Widerströmska gymnasiet i byggnaderna NEO och Technology and Health (TAH) samt tillkommande bostadsutveckling på andra sidan Hälsovägen.

I Novum-byggnaden finns idag både privata företag och institutioner för akademisk forskning och vård. Novum forskningspark ritades av Coordinator arkitekter och invigdes 1989. Initiativtagare till forskningsparken var Jan-Åke Gustafsson, professor vid Karolinska institutet. Intentionen med forskningsparken var och är att skapa ett kunskapskluster för biovetenskaplig och medicinsk forskning i världsklass, där vetenskapliga upptäckter från forskningsinstitutionerna kan föras vidare till företag som kommersialiserar upptäckterna och skapar marknadsdugliga produkter i form av bland annat mediciner.

Novum forskningspark i vit betong och med olikfärgade fönsterbågar, har formgivits för att skapa en övergång mellan Huddinge sjukhus, byggd i småländsk betong, och höghusområdet Grantorp med sin karakteristiska starka färgsättning.

Ovanför en mindre del av fastigheten Medicinaren 19 går en korridor för helikopterinflygningar till Huddinge sjukhus. Korridorrens exakta läge och påverkan på bebyggelse möjliga höjd ska utredas i planarbetet.

Miljön i Flemingsberg är storskalig med barriärer som delar upp stadsdelen i områden som har dålig kontakt med varandra. Det finns därför behov av att omvandla miljön i Flemingsberg bland annat genom förtätning för att skapa en mer urban stadsstruktur med god koppling mellan bostäder, arbetsplatser och service. Miljön ska även vara trygg och trivsamt.

Planförslag

En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte. En preliminär inriktning är att detaljplanen ska ge förutsättningar för:

- En bredare användning av befintlig och nya byggnader för att möjliggöra fler kunskapsintensiva arbetsplatser
- Utbildningslokaler för gymnasium eller högre utbildning för cirka 800 elever
- Bidra till ett mer levande gaturum längs Hälsovägen och Alfred Nobels allé genom att möjliggöra för nya byggnader som möter gatan och publika verksamheter i gatuplan
- Förbättrad koppling för gående mellan Blickagången och Alfred Nobels allé för att förbättra sammanhållningen i området

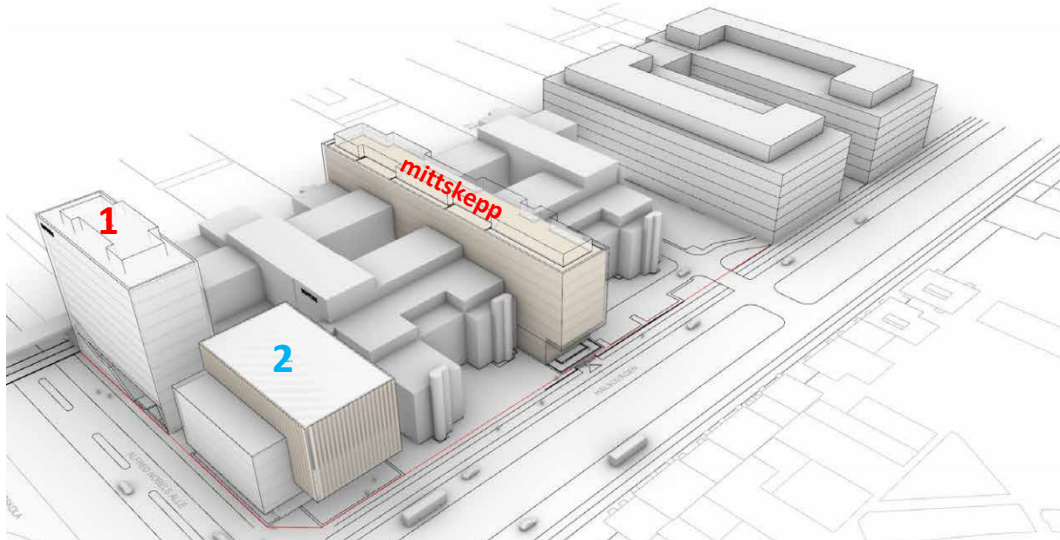
Hemsö har låtit genomföra en ny förstudie hösten 2020 där man tittat på hur man kan utveckla fastigheten. Hemsö avser att efter en planändring upprätta två



Datum
2021-07-09

Diarienummer
KS-2021/189.313

tillbyggnader (1 och 2). Mittskeppet på befintlig byggnad byggs om enligt gällande detaljplan i ett separat bygglovsärende. Åtgärderna kommer att ge befintlig byggnad en mer stadsmässig entré mot Hälsovägen och Alfred Nobels allé samt möjliggöra fler arbetstillfällen i Flemingsberg.



Föreslagen påbyggnad av mitskeppet på befintlig byggnad och två nya huskroppar (1 och 2) vid sidan av befintlig byggnad.

Hemsö avser att få till en flexibel byggnadsvolym vid hörnet av Alfred Nobels Allé och Blickagången (1), en byggnad som är anpassningsbar för kontor, forskning och laboratorium samt vård. Vid hörnet av Hälsovägen och Alfred Nobels Allé vill Hemsö skapa en lägre och djupare byggnadsvolym (2). Volymen är flexibel och kan fungera för utbildning, kontor, forskning m.m.



Vy från korsning Hälsovägen/Alfred Nobels Allé från exploitörens förslag.



Datum
2021-07-09

Diarienummer
KS-2021/189.313

Eftersom planförslaget innebär att befintlig grönyta bebyggs är det viktigt att i planarbetet utreda fördröjning och rening av dagvattnet för att uppfylla miljö kvalitetsnormer för vatten för recipienten Orlången. Lågpunkter finns också inom planområdet där risken för stående vatten vid skyfall måste utredas.

Eftersom planområdet är mycket kollektivtrafknära, ca 400 m från Flemingsbergs station, och utrymmet begränsat kan det bli aktuellt att tillämpa flexibla parkeringstal och mobility management-åtgärder.

Planprocessen

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan. Ett program bedöms inte nödvändigt. Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande.

Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknats av exploatören och kommunen.

Ett intentionsavtal kommer att ingås mellan exploatör och kommun. Avtalet godkänns i samband med att planuppdraget godkänns.

Nödvändiga genomförandeavtal kommer att träffas mellan kommunen och Hemsö Medicinaren AB i samband med antagandet av detaljplanen.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kvartal 4 år 2023.

En preliminär bedömning är att följande områden behöver utredas närmre under planarbetet:

- Dagvatten och skyfall
- Trafik och parkering
- Sol och vind
- Social konsekvensanalys kombinerat med barnkonsekvensanalys
- Gestaltning
- Geoteknik
- Markföroreningar
- Buller
- Risk och skyddsavstånd
- Helikopterkorridor
- Kulturmiljö
- Biotopskydd på befintlig lindallé på Alfred Nobels allé

Förvaltningens synpunkter

En tidig bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

I övrigt anser förvaltningen att projektet passar in i kommunens övergripande visioner för Flemingsberg. Planförslaget bedöms bidra till utvecklingen av Flemingsbergs som en regional stadskärna och till att nå målen i



Datum
2021-07-09

Diarienummer
KS-2021/189.313

utvecklingsprogrammet för Flemingsberg, framförallt målet om ”självkärlt etableringsval”.

Projektet bedöms även kunna skapa en förbättrad koppling mellan Blickagången och Alfred Nobels Allé vidare mot Hälsovägen och därmed bidra till bättre sambandet mellan Campusområdet och Grantorp

Planförslaget bedöms stärka en av nyckelfastigheterna i Flemingsberg och med dess innehåll binda samman akademi, sjukvård och civilsamhälle.

Planförslaget bedöms leda till fler arbetstillfällen inom Flemingsberg och således bidra till att uppnå kommunens arbetsplatskvot.

Planförslaget bedöms kunna bidra med positiva hållbarhetseffekter och avväganden avseende barnkonventionen.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Planuppdraget innebär inga juridiska eller ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Exploatören har tecknat ett plankostnadsavtal med kommunen och kommer därmed svara för alla kostnaderna för framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar inom planområdet.

Projektet bedöms innebära intäkter för kommunen då fastighetsägare genom tillskapande av ytterligare byggrätter genom avtal i senare skede kommer att bidra till kostnader för övergripande infrastruktur. Kommunen äger inga fastigheter i området som skulle kunna ge eventuella intäkter.

Sammanfattningsvis bedöms projektet att bidra med ett positivt exploateringsnetto.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till
Hemsö Medicinaren AB