



Datum
2025-05-05

Diarienummer
KS-2021/189

Avsändare
Karolina Ehrén
Karolina.Ehrén@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för Medicinaren 19, inom kommundelen Flemingsberg – avstämning inför granskning

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslöt den 14 september 2021 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Medicinaren 19. Detaljplanen var på samråd under tiden 22 januari till 11 februari 2024.

Fastigheten Medicinaren 19 ligger inom universitets- och sjukhusområdet i centrala Flemingsberg i sydvästra delen av Huddinge kommun. Planområdet ligger i korsningen mellan Alfred Nobels allé och Hälsovägen. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en utveckling av fastigheten i enlighet med utvecklingsplanen. Utvecklingsplanen anger för hela sjukhusområdet som detaljplaneområdet ligger inom att bebyggelsetätheten är hög och att förtätning ska ske med vård-, utbildning- och bostadsanvändning samt att en centrumnod skapas i korsningen Hälsovägen/Alfred Nobels allé.

Vidare är syftet med detaljplanen att inom fastigheten Medicinaren 19 möjliggöra för tre nya byggnader samt att medge en blandning av olika användningar, bland annat lokaler, laboratorieverksamhet, vård, kontor, parkeringsgarage, utbildning och forskning, för att möjliggöra en utveckling av det forsknings- och vårdkluster som finns i området. Befintlig byggnad, Novum, får ny bygg rätt för att möjliggöra för fortsatt användning och förbättra interna kopplingar. Befintlig byggnad har kulturhistoriska värden som delvis föreslås bevaras i detaljplanen.

Planarbetet bedrivs med standardförfarande och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Förvaltningens övervägande och förslag

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och utvecklingsplan för Flemingsberg. Projektet finns med i Plan för samhällsbyggnad och lokalförslörjning i Huddinge 2020 med utblick till 2035.

Området ingår i planprogram för Flemingsbergs centrum och Novum biocity med flera 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.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Projektet finns med i Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2020 med utblick till 2035. Kommunstyrelsen beslöt den 14 september 2021 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Medicinaren 19.

Planen syftar till att möjliggöra för en utveckling av fastigheten i enlighet med utvecklingsplanen för Flemingsberg. Detaljplanen syftar till att medge en blandning av olika användningar för att möjliggöra en utveckling av det forsknings- och vårdkluster som finns i området. Befintlig byggnad, Novum, har kulturhistoriska värden som till stor del föreslås bevaras.



Planområdet inringat med svartstreckad linje. Utanför planområdet finns flera större verksamheter som Karolinska universitetssjukhuset och Södertörns högskola.

Hur har samrådet gått till?

Plansamråd har skett under tiden 22 januari till 11 februari 2024.

Planhandlingarna skickades till berörda sakägare, myndigheter och nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingar funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och kommunens hemsida. Planförslaget har redovisats vid ett offentligt annonserat samrådsmöte som hölls i Novum, Halsövägen 7, Flemingsberg. Vid samrådsmötet närvarande 3 personer. I samrådet inkom 15 yttranden. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i en separat samrådsredogörelse.



Förändringar av planförslaget

Inkomna synpunkter under samrådet kan sammanfattas med att remissinstanserna ansåg att förslaget behövde utredas mer avseende inflygningskorridor för helikopter till sjukhuset, kulturmiljö, placering av transformatorstation, trafik, dagvatten och skyfall. Följande förändringar av planförslaget görs bland annat med hänsyn till synpunkterna i *samrådet*:

- Förslagets gestaltning och hantering av byggnadsvolymer har arbetats om för att bättre ta hänsyn till befintliga kulturmiljövärden för befintlig byggnad på fastigheten Medicinaren 19. Den tidigare föreslagna påbyggnadsvolymen i mitten av befintlig byggnad har utgått. Vid mötet av Alfred Nobels Allé och Hälsovägen placeras tre nya byggnadsvolymer.
- En hinderprövningsanalys för helikopterinflygningskorridoren till sjukhuset har tagits fram. Nya volymer har anpassats i höjd till inflygningskorridoren.
- Tidigare föreslagen ny in- och utfart vid Alfred Nobels Allé tas bort. Istället kommer trafiken att hanteras samlat från befintlig in-/utfart vid Hälsovägen.
- Planförslaget har utvecklats gällande skyfalls- och dagvattenhantering.

Plankartan

- Tre tillkommande byggnadsvolymer möjliggörs i hörnet Alfred Nobels Allé/Hälsovägen. Volymerna har anpassats i höjd så de hålls utanför inflygningskorridoren till sjukhuset. Tillkommande volymers arkitektoniska idé har säkerställts med utformningsbestämmelser.
- Befintlig byggnad, Novum, bevaras och får skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintliga exteriöra kulturmiljövärden. Ett koncept kring komplettering av fläktrum på tak har tagits fram.
- Befintlig mittdel bestående av stål och glas "mittskeppet" på Novum bevaras och får skyddsbestämmelser avseende exteriöra kulturmiljövärden. En mindre komplettering för att få till kommunikationsytor möjliggörs i mitten av volymen.
- Dagvatten- och skyfallshantering mot Hälsovägen har säkerställts med planbestämmelser.

Planbeskrivning

- Buller-, dagvatten och skyfall-, risk- och trafikutredning samt vindanalys har kompletterats och fördjupats.
- En kulturmiljöhistorisk konsekvensanalys och en flyghindersanalys har tagits fram till granskningsskedet.
- Gestaltungsprogrammet för planförslaget har kompletterats och fördjupats.
- Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån framtaget underlagsmaterial.
- En bestämmelsetabell för planbestämmelser har lagts till i planbeskrivningen för att tydliggöra vilka bestämmelser som gäller för detaljplanen samt syftet med dessa.



Planområdet

Planområdet ligger inom universitets- och sjukhusområdet i centrala Flemingsberg i den sydvästra delen av Huddinge kommun. Planområdet ligger längs med gatorna Alfred Nobels allé och Hälsovägen. Fastigheten är belägen cirka 300 meter från pendeltågs- och järnvägsstationen Flemingsberg och har en areal på ungefär 2 hektar. Området är idag bebyggt med byggnaden Novum som innefattar lokaler för sjukhusverksamhet, kontor, life science och forskning m.m.

Medicinaren 19 ägs av Region Stockholm och upplåts med tomträtt till Hemsö Medicinaren AB. Exploatör i planarbetet är Hemsö Medicinaren AB.



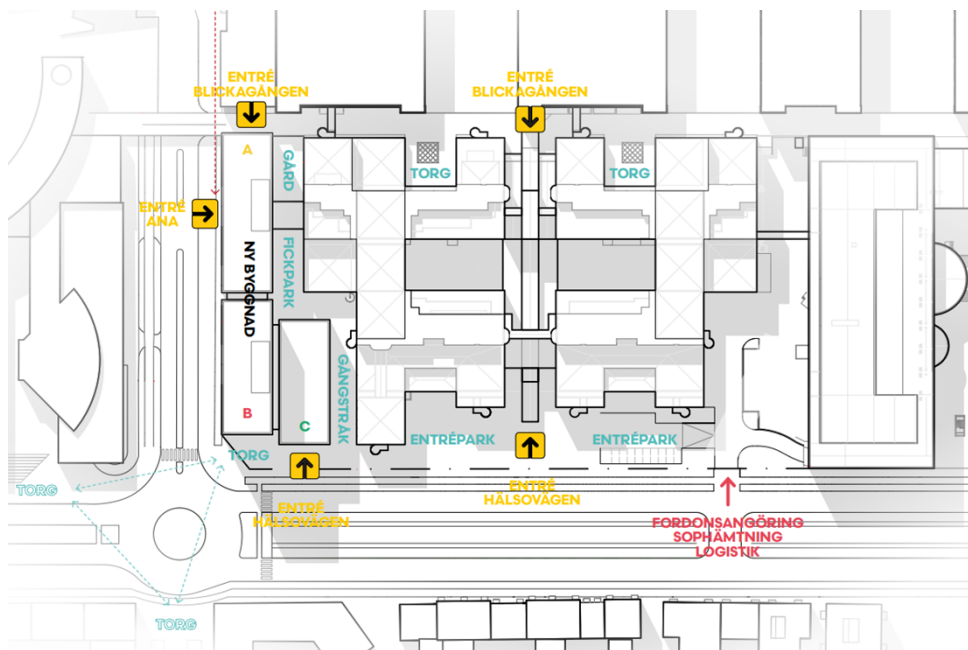
Karaktäristiska kulörer och fasadpartier på befintlig byggnad Novum.

Novum har ett stort lokalhistoriskt värde som startskottet i den utveckling till kunskapsnav och regionalt stadscentrum som präglat framväxten av det som i dag är Flemingsberg. Byggnaden tydliggör samhällsutvecklingen och visar på arbetsförhållanden och 1980-talets värderingar och tankemönster. Huset präglas av en konsekvent arkitektonisk idé och utgör en tydlig årsring, utan andra motsvarigheter, inom Flemingsberg. Antikvariats bedömning är att befintlig byggnad bedöms vara särskilt värdefull ur ett historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt och konstnärligt perspektiv i enlighet med 8 kap 13§ plan- och bygglagen.

Detaljplanen

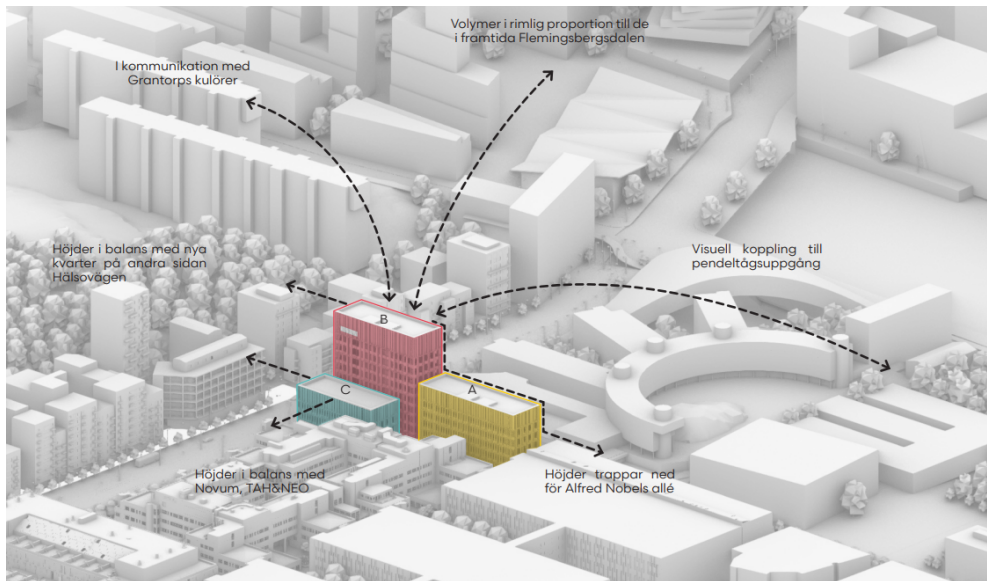
Detaljplanen syftar till är att möjliggöra för en utveckling av fastigheten i enlighet med utvecklingsplanen för Flemingsberg. Vidare är syftet med detaljplanen att inom fastigheten Medicinaren 19 möjliggöra för tre nya byggnader samt att medge en blandning av olika användningar, bland annat lokaler, laboratorieverksamhet, vård, kontor, parkeringsgarage, utbildning och forskning, för att möjliggöra en utveckling av det forsknings- och vårdkluster som finns i området. Befintlig byggnad, Novum, har kulturhistoriska värden som delvis föreslås bevaras i detaljplanen.

Detaljplanen bedöms ge möjlighet till flera olika användningar vilket skapar en flexibilitet och kan generera en funktionsblandning i området. Föreslagen användning är lokaler, laboratorieverksamhet, vård, elnätsstation, kontor, parkeringsgarage samt gymnasium, högre utbildning och forskning. De användningsslag som medges är alla av begränsad omgivningspåverkan och bedöms möjliga att kombinera. Planområdet består enbart av kvartersmark.



Situationsplan över planförslaget. Tre nya volymer föreslås i korsningen Alfred Nobels Allé/Hälsövägen. Situationsplan: Tengbom

Detaljplanen möjliggör för tre nya byggnadsvolymer i korsningen Alfred Nobels Allé/Hälsövägen, i enlighet med utvecklingsplanens mål om stadsmässighet. Till detaljplanen har ett gestaltungsprogram tagits fram. Tillkommande volymer föreslås få sin färg utifrån befintliga Novums fönsterkulörer. Fasaden blir veckad med ett raster, något som både bidrar till solavskärmning och att fasaden upplevs transparent.



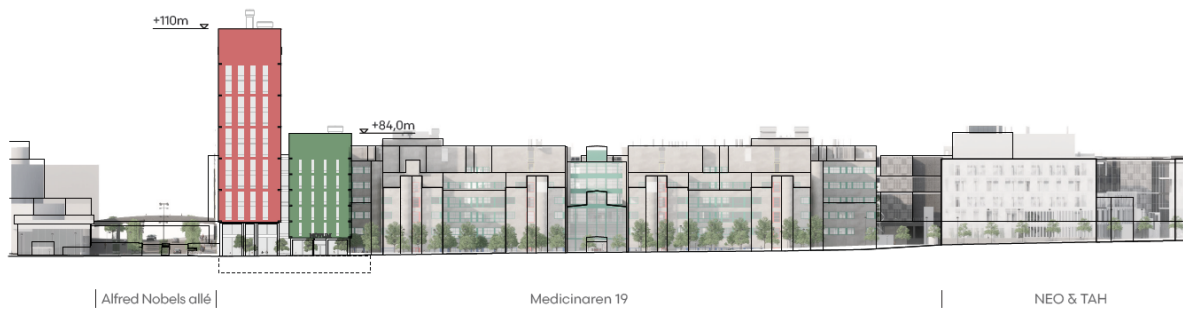
De tre tillkommande volymerna föreslås få en högre skala än befintliga byggnader längs med södra sidan av Hälsovägen. I hörnet mot Alfred Nobels Allé/Hälsovägen föreslås den högsta volymen. De nya volymerna trappas ned mot befintlig bebyggelse. Vybild: Tengbom



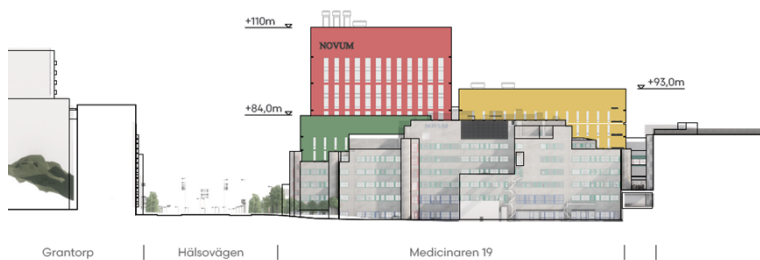
Perspektiv mot hörnet Alfred Nobels Allé/Hälsovägen med de tre föreslagna volymerna. Vybild: Tengbom



Vy från Blickagången. Befintlig byggnad, Novum, i förgrunden. Föreslagen tillkommande volym i gult. Vybild: Tengbom

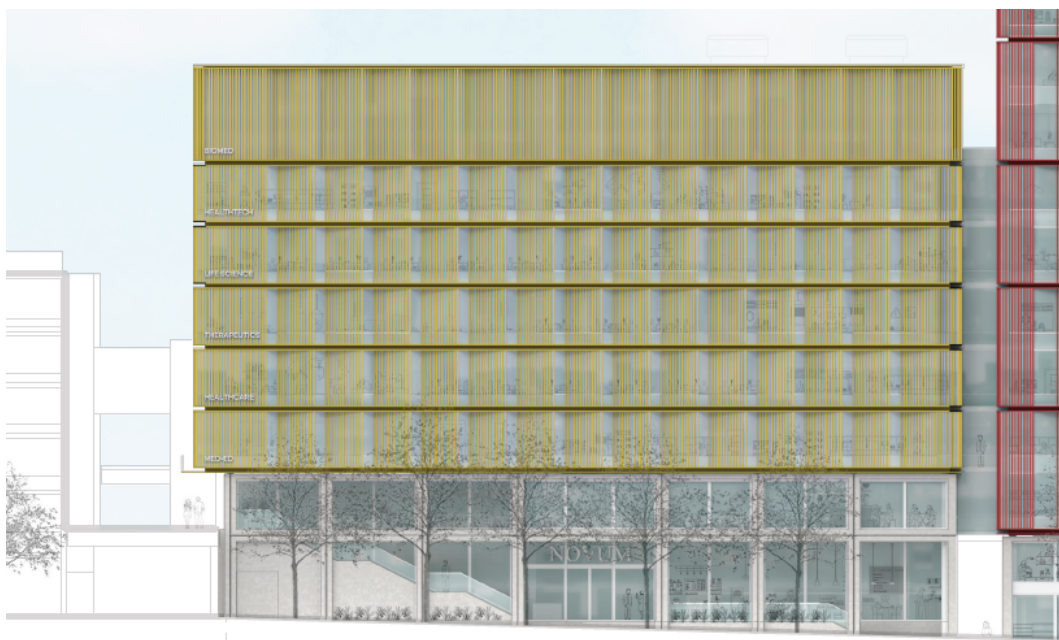


Elevation för södra sidan av Hälsovägen. Elevation: Tengbom



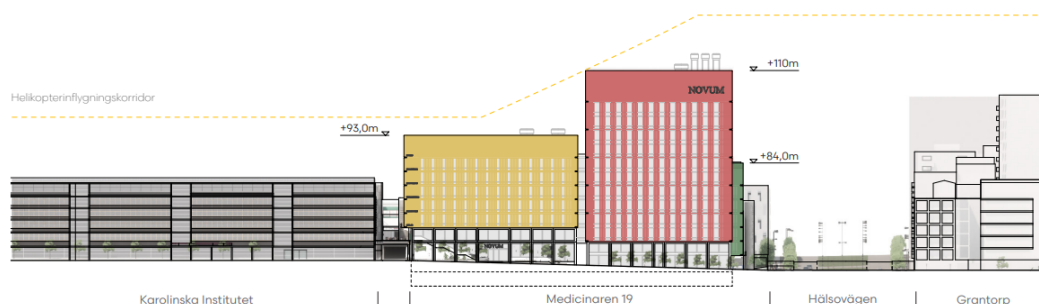
Elevation mot nordväst som visar föreslagna volymers höjd i förhållande till kommande bostadsbebyggelse på norra sidan av Hälsovägen. Elevation: Tengbom

Planförslaget möjliggör för en ny trappa mellan Alfred Nobels Allé och Blickagången för genare och tydligare kopplingar till och från sjukhusområdet och Alfred Nobels allé. All bilparkering och avfallshantering kommer att ske från befintlig in-/utfart från Hälsovägen. Flera mobilitetsåtgärder föreslås för att reducera bilparkeringen med 30%. Parkering föreslås på kvartersmark för både cykel och bil.

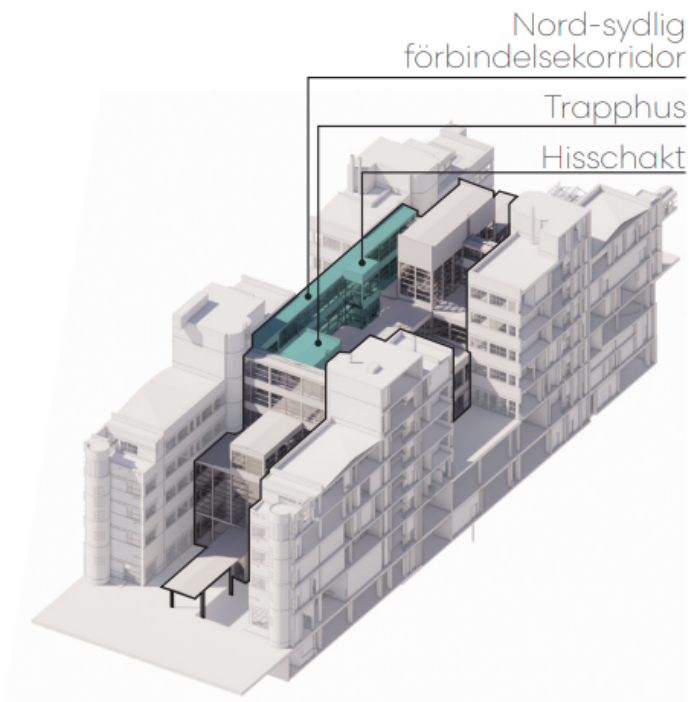


Inzoomning som visar föreslagen offentlig trappa som binder samman Blickagången (till vänster i bild) med Alfred Nobels Allé. Bild: Tengbom

Planförslaget ligger inom den östra inflygningskorridoren för helikopter till sjukhuset. Tillkommande volymer har anpassats i höjd för att vara utanför den flyghinderfria zonen.



Elevation längs Alfred Nobels Allé. Förslaget knyter an till den lägre tandläkarhögskolan i söder och högre bostadsbebyggelsen norr om Hälsovägen. Föreslagna byggnader håller sig utanför inflygningskorridoren för helikopter. Elevation: Tengbom



Möjlig utveckling av befintlig byggnad. Mittskeppet kan byggas på med en förbindelsegång i mitten av byggnaden för att möjliggöra för hiss och trapphus till alla våningsplan. Vybild: Tengbom

Befintlig byggnad, Novum, ges skydds- och varsamhetsbestämmelser för att säkerställa att befintliga kulturmiljövärden skyddas. En hänsynsfull komplettering föreslås för mittskeppet för att möjliggöra en ny hiss och trapphus samt förbindelsegång.

För befintliga Novum finns det ett behov av att inte omöjliggöra nya tekniska installationer för att byggnaden fortsatt ska kunna användas för forskning och vård. Ett koncept har tagits fram för hur tillbyggnad av fläktrum kan ske på befintlig byggnad. Tillkommande fläktrum får vara max 6 meter höga och ska utföras i en kulör som bygger på befintliga Novums gröna fönsterkulör.



Koncept för tillbyggnad av fläktrum på befintliga Novum. Tillbyggnader på fläktrum görs i en kulör som bygger på befintlig byggnads gröna fönsterkulör. Vybild: Tengbom



Undersökning om betydande miljöpåverkan

I enlighet med 6 kap. 7§ miljöbalken ska kommunen fatta ett särskilt beslut om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller ej. En undersökning om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5-6 §§ miljöbalken. Bedömningen om påverkan har gjorts utifrån kriterierna i 5§ och 10-13 §§ miljöbedömningsförordningen. Detaljplanen innebär att befintlig grönyta kommer att tas i anspråk, men den bedöms inte hysa några värdefulla naturvärden. Kompensationsåtgärder i form av plantering av träd och grönytor kommer att bidra med nya rekreativa värden och ekosystemtjänster. Utpekade kulturmiljövärden för befintlig byggnad (Novum) får erforderligt skydd i plankartan. Därmed säkerställs att byggnadens arkitektoniska idé bevaras och bidrar positivt till områdets kulturella karaktärsdrag. Föreslagen exploatering inom detaljplaneområdet innebär en risk för att belastningen av näringsämnen och andra föroreningar ökar i Orlången. Dock bedöms det finnas förutsättningar för att implementera dagvattenåtgärder inom detaljplaneområdet som ska vara tillräckliga för att inte bidra till en försämring mot nuläget.

Kommunen bedömer sammantaget att genomförandet av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap. 3§ miljöbalken behöver därför en strategisk miljöbedömning inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas. Samråd avseende undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts med Länsstyrelsen i Stockholm som har gjort samma bedömning som kommunen.

Beräknad tid för granskning är juni 2025.

Genomförande

Genomförandetiden är fem år från det datum planen fått laga kraft. Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.

Ett intentionsavtal (KS-2020/2599) och ett tilläggsavtal till intentionsavtalet (KS-2024/2183) har ingåtts mellan kommunen och exploatören. Avtalen reglerar bland annat förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan och förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen.

Ett plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören har tecknats för att reglera kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal ska träffas mellan kommunen, exploatören och fastighetsägaren i samband med att förslag till ny detaljplan ska antas av kommunstyrelsen i Huddinge. Exploateringsavtalet kommer att reglera ansvars- och kostnadsfördelningen mellan parterna för gällande genomförandet av detaljplanen.

Förvaltningens övervägande

Förvaltningen ser positivt på framtagande av en ny detaljplan för området runt universitets- och sjukhusområdet. Projektet skapar förutsättningar för en flexibel användning som möjliggör mötes- och arbetsplatser i form av forskning, life



science, vård, kontor samt skola för gymnasium eller högre utbildning. Projektet kommer innebära förbättrade trafikabla kopplingar, inte bara inom planområdet utan för hela universitets- och sjukhusområdet. Bland annat föreslås en ny trappa längs med fasaden på byggnad C som gör att gångkopplingen mellan Blickagången och Alfred Nobels allé stärks både ur ett funktions- och trygghetsperspektiv.

Stor tonvikt har lagts på att föreslagen bebyggelse håller hög kvalitet och värnar om och anpassar sig till befintliga kulturmiljövärden.

Förvaltningens bedömning är att projektet är i linje med tidigare ställningstaganden. Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från RUFS, översiktsplan och utvecklingsplanen för Flemingsberg.

Avväganden avseende hållbarhet

Detaljplanen möjliggör för ett bevarande av en kulturhistorisk värdefull byggnad. Genom att komplettera med nya volymer inom bebyggt område kan befintlig infrastruktur nyttjas. I området finns det en god tillgång till kollektivtrafik. Befintlig tillgänglig angöringszon för Novum kommer att behållas. Tillkommande volymer kommer även de att ha en tillgänglig angöring från Hälsovägen. Den nya trappan mellan Alfred Nobels Allé och Blickagången kommer att göra det enklare att röra sig som fotgängare i området och göra att området känns mer lättorienterat.

Avväganden utifrån barnkonventionen

Enligt barnkonventionen, som från 1 januari 2020 är inkorporerad i svensk lagstiftning, ska barns bästa beaktas vid alla beslut. En social konsekvensanalys har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet där även barnperspektivet har analyserats. Utgångspunkten är att barn rör sig inom, till/från och passerar området med eller utan vuxet sällskap. Dessutom tillkommer flera nya skolor och förskolor i samband med planering av omkringliggande områden vilket ökar sannolikheten att fler barn kommer att röra sig inom och passera området. Förvaltningen gör bedömningen att även om planförslaget inte framför allt riktar sig mot barn så kommer inte planförslaget innebära en försämring ur ett barnperspektiv. Bedömningen är att planförslaget kommer att tydliggöra befintliga gång- och cykelstråk samt göra dessa tryggare vilket är positivt för de barn som kommer färdas längs med dem. Planförslaget bevarar trafikseparerade vägar som Blickagången vilket fortsatt är positivt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.

Planförslaget föreslår utbildning i form av gymnasium vilket är ett positivt tillskott ur ett utbildningsperspektiv och det gör även att ålders- och målgruppen inom området breddas. Planområdet ligger i ett kollektivtrafikhögt läge, och kollektivtrafiken förväntas få ett ännu bättre underlag i samband med utbyggnaden av Flemingsbergsdalen vilket är positivt för barn och ungas möjlighet att ta sig till området.

Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Ett plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören har ingåtts för att reglera kostnaderna för framtagandet av detaljplanen. Exploatören bekostar allt arbete som erfordras för upprättandet av detaljplanen. Kommande utvecklingsplan



för Flemingsberg kommer att resultera i övergripande infrastrukturombyggnader inom ett större område. Detaljplaneprojektet medför att allmänna anläggningar behöver byggas ut och anpassas utanför planområdet. Exploatören ska bidra ekonomiskt till utförandet av dessa övergripande allmänna anläggningar.

Vidare ska exploatören betala för en del av kommunens kostnad för bidrag till att bygga ut Spårväg syd som Region Stockholm planerar för. Spårvägen som kommunen bidrar till kommer att medföra att fastigheten Medicinaren 19 kan antas öka i värde.

Kommunen kommer att få ersättning för överlåtelse av del av fastigheten Grantorp 5:4.

Karolina Ehrén

Planarkitekt