

Planbeskrivning

Detaljplan för Medicinaren 19 med flera inom kommundel Flemingsberg



Antagandehandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, maj 2026
Samhällsbyggnadsavdelningen
KS-2021/189*

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2025-09-05
- Plankarta med bestämmelser, 2025-09-05
- Samrådsredogörelse, 2025-09-05

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Antikvarisk förundersökning, Tyréns, 2022-03-24
- Antikvarisk konsekvensanalys, AIX, 2023-05-09
- Bedömning av naturvärde – allé längs Hälsovägen, Tyréns, 2021-09-24
- Bullerutredning, Tyréns, 2025-01-27, rev 2026-04-28
- Dagvattenutredning, Tyréns, 2025-05-28
- Hinderanalys av helikopterflygplatsens in- och utflygningssektorer, WSP, 2025-08-31
- Geoteknik – MUR, Tyréns, 2022-02-04
- Geoteknik – PM, Tyréns, 2022-02-04
- Gestaltungsprogram, Tengbom 2025-06-26
- Miljöteknisk markundersökning, Tyréns, 2022-02-04
- PM Antikvarisk konsekvensanalys, Tyréns 2025-09-05
- Riskutredning, Tyréns 2024-06-20, rev 2026-04-28
- Social konsekvensanalys, Tengbom, 2022-04-20
- Säkerhetsbevisning, WSP, 2025-08-31
- Trafikutredning, Sweco 2023-04-04, rev 2025-02-24
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Huddinge kommun, 2021-11-19, rev 2024-12-17
- Vindanalys, Tyréns 2024-12-18

Detaljplan för Medicinaren 19 i kommundelen Flemingsberg

Standardförfarande (PBL 2010:900 med dess lydelse efter 2015-01-02)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Projektgrupp

Ida Larsson, plansektionen, kommunstyrelsens förvaltning

Jacob Lindkvist, plansektionen, kommunstyrelsens förvaltning

Karolina Ehrén, plansektionen, kommunstyrelsens förvaltning (konsult)

Clara Guiance, mark- och exploateringssektionen, kommunstyrelsens förvaltning

Lucas Sandberg, mark- och exploateringssektionen, kommunstyrelsens förvaltning

Farid Ruhani, trafik- och landskapssektionen, kommunstyrelsens förvaltning

Innehåll

Sammanfattning	6
Planens huvuddrag	6
Behov av miljöbedömning	6
Genomförande	6
Detaljplan	7
Detaljplanens syfte	7
Plandata	7
Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser	8
Planbestämmelser	8
Bebyggelse	13
Gator och trafik	23
Planeringsunderlag	28
Kommunala	28
Regionala	29
Tidigare ställningstaganden	30
Platsens förutsättningar	31
Behov av strategisk miljöbedömning	42
Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken	43
Social hållbarhet	43
Genomförandefrågor	45
Fastighetsrättsliga frågor	45
Ekonomiska frågor	49
Organisatoriska frågor	50
Konsekvenser	52
Fastigheter och rättigheter	52
Miljö	53
Kulturmiljö	63
Dokumentation och kontroll (upplysningar)	63
Administrativa frågor	68

Sammanfattning

Planens huvuddrag

Fastigheten Medicinaren 19 är en av de i Utvecklingsplanen för Flemingsbergs utpekade noder där kommunen ser en utveckling mot en mer stadsmässig stad. Planområdet ligger i centrala Flemingsberg vilket är utpekad som regional stadskärna i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2050) 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 och föreslagen detaljplan bedöms överensstämma med RUFS och översiktsplanens intentioner då det innebär en komplettering med cirka 500 nya arbetstillfällen inom den regionala stadskärnan Flemingsberg. Området ingår också 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. Även dessa intentioner bedöms detaljplanen överensstämma med.

Detaljplanen möjliggör för en utveckling av fastigheten i enlighet med utvecklingsplanen för Flemingsberg. 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. Ett torg ska också uppföras intill detaljplaneområdets nordvästra hörn. Vidare syftar projektet till att stärka Hälsovägen och Alfred Nobels allé som stadsgator med urbana kvaliteter och för att förstärka sammanhållningen inom Flemingsberg, vilket också är en del av utvecklingsplanens intentioner.

Detaljplanen möjliggör en utveckling av fastigheten Medicinaren 19 genom att möjliggöra för tre nya volymer. Detaljplanen möjliggör också en utveckling av befintlig byggnad, Novum, genom att möjliggöra för en flexibel användning samt möjliggör en varsam komplettering av byggnaden. Befintliga Novum är en byggnad som har flera kulturmiljöhistoriska kvaliteter och byggnaden föreslås bevaras. De huvudsakliga ändamål som möjliggörs är forskning, laboratorieverksamhet samt lättare tillverkning, vård, kontor, skola för gymnasium eller högre utbildning, centrumverksamhet, elnätsstation och parkering.

Behov av miljöbedömning

Det bedöms att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. För upprättande av detaljplanen behöver därför inte en strategisk miljöbedömning göras.

Genomförande

Planarbetet sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900 i dess lydelse från 2 januari 2015. Detaljplanens genomförandetid är 5 år och börjar den dag detaljplanen fått laga kraft. Ett exploateringsavtal ska upprättas

mellan kommunen och exploatören samt godkännas av kommunstyrelsen i samband med att detaljplanen antas.

Detaljplan

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för forskning, laborativ verksamhet samt lättare tillverkning, vård, kontor, skola för gymnasium eller högre utbildning, elnätsstation, centrum och parkering inom fastigheten Medicinaren 19.

Detaljplanen syftar också till att de nya volymerna som placeras i hörnet Alfred Nobels Allé/Hälsövägen med sin höjd och genomtänkta gestaltning blir ett nytt landmärke i området. De tillkommande volymerna ska koppla an gestaltningsmässigt till befintlig byggnad. Syftet är också att bevara de kulturhistoriska värden som finns för befintlig byggnad, Novum.

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden



Figur 1. Karta över planområdet. Planområdet inringat med svartstreckad linje. Utanför planområdet finns flera större verksamheter som Karolinska universitetssjukhuset och Södertörns högskola.

Fastigheterna Medicinaren 19 och Medicinaren 5 ligger inom universitets- och sjukhusområdet i centrala Flemingsberg i sydvästra delen av Huddinge kommun.

Planområdet ligger vid Alfred Nobels allé och Hälsovägen. Fastigheten är belägen cirka 300 meter från järnvägsstationen och har en areal på ungefär 2 hektar. Området är idag bebyggt med byggnaden Novum som innefattar lokaler för sjukhusverksamhet, kontor och forskning m.m. Livsvetenskap (life science) - sektorn omfattar de företag, universitet och högskolor samt offentliga aktörer på kommunal, regional och statlig nivå, som genom sin verksamhet bidrar till att främja människors hälsa. Sektorn innefattar forskning, högre utbildning och innovation, utveckling av läkemedel, medicintekniska produkter och behandlingar, samt prevention, implementering och uppföljning. Den befintliga byggnaden har sedan dess uppförande refererats till som Novum och är på så viss välkänd i området. Markanvändningen för verksamheten i gällande detaljplan är allmänt ändamål, sjukhus. Medicinaren 19 ägs av Hemsö Medicinaren AB. Medicinaren 5 ägs av Region Stockholm. Exploatör för detaljplanen är Hemsö Medicinaren AB.

Planområdet består till största del av den befintliga byggnaden Novum samt hårdgjorda ytor för angöring och logistik. I den sydöstra delen finns en grönyta.

Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planbestämmelser

Nedan beskrivs vilka planbestämmelser som regleras i plankartan och motivet med dessa. Detaljplanen tillåter flera olika användningar vilket skapar en flexibilitet och kan generera en funktionsblandning i området. De användningsslag som medges är alla av begränsad omgivningspåverkan och bedöms möjliga att kombinera. Detaljplanen styr inte att användningsslagen måste kombineras utan öppnar upp möjligheten för det. Några användningar har preciserats för att sortera bort användningsslag som vanligtvis ingår inom användningen men som bedömts olämpliga utifrån förutsättningar på platsen. Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Användningsbestämmelser

Symbol	Beskrivning	Motivet
C	Centrum	Möjliggör för centrumanvändning.
D ₁	Vård, laboratorieverksamhet, forskning och lättare tillverkning	Möjliggör för vård, laboratorieverksamhet, forskning och lättare tillverkning. Med lättare tillverkning menas exempelvis läkemedeltillverkning.
E ₁	Elnätstation får finnas i bottenvåning med en maximal utbredning om 100 kvm. Elnätstation ska placeras i fasad	Möjliggör för ny placering av befintlig elnätstation inom fastigheten.

	mot Alfred Nobels Allé så att entré mot gata kan anordnas.	
K	Kontor	Möjliggör för kontor.
P ₁	Parkeringsgarage får finnas i källare	Möjliggör för parkering i källaren.
S ₁	Gymnasium, högre utbildning	Möjliggör för ett gymnasium och högre utbildning inom fastigheten.

Egenskapsbestämmelser på kvartersmark

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Motivet</i>
prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	Säkerställer att markytan mellan volymerna inte förses med byggnader.
h ₁	Högsta nockhöjd är 56 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
h ₂	Högsta nockhöjd är 60 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
h ₃	Högsta nockhöjd är 66 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
h ₄	Högsta nockhöjd är 70 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
h ₅	Högsta nockhöjd är 74 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
h ₆	Högsta nockhöjd är 75 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
h ₇	Högsta nockhöjd är 76 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
h ₈	Högsta nockhöjd är 77 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
h ₉	Högsta nockhöjd är 81 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
h ₁₀	Högsta totalhöjd är 85 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
h ₁₁	Högsta totalhöjd är 58 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
h ₁₂	Högsta totalhöjd är 63 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
h ₁₃	Högsta totalhöjd är 76 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
h ₁₄	Högsta totalhöjd är 79 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.

h ₁₅	Högsta totalhöjd är 83 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
h ₁₆	Högsta totalhöjd är 84 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
h ₁₇	Högsta totalhöjd är 87 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
h ₁₈	Högstanockhöjd är 92 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
h ₁₉	Högstanockhöjd är 93 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
h ₂₀	Högsta totalhöjd är 96 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
h ₂₁	Högsta totalhöjd är 110 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
h ₂₂	Högsta totalhöjd är 114 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnaden.
+0.0	Markens höjd över angivet nollplan.	Bestämmelsen säkerställer skyfallshanteringen inom kvartersmarken.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Syftet är att säkerställa befintliga ledningars nuvarande placering.
x ₁	Markreservat för allmännyttig gångtrafik.	Säkerställer att tillkommande trappa mellan Alfred Nobels Allé och Blickagången blir allmän.
r ₁	Byggnad får inte rivras	Rivningsförbud införs för den befintliga byggnaden Novum för att säkerställa att byggnaden bevaras.
q ₁	Byggnadens exteriöra gestaltning ska bevaras: fasader av prefabricerade betongelement, glasfasader med detaljering av plåt, platta tak och kulörta fönsterband inklusive den till byggnaden tillhörande detaljeringen. Befintliga blå fasadskyltar "Novum" är en del av fasadens uttryck och ska bevaras.	Säkerställer att exteriöra detaljer för den befintliga byggnaden Novum bevaras.
q ₂	Mittskeppet ska bevaras interiört: rumslighet, ljusinsläpp, invändiga ytskikt och detaljering.	Säkerställer att interiöra värden



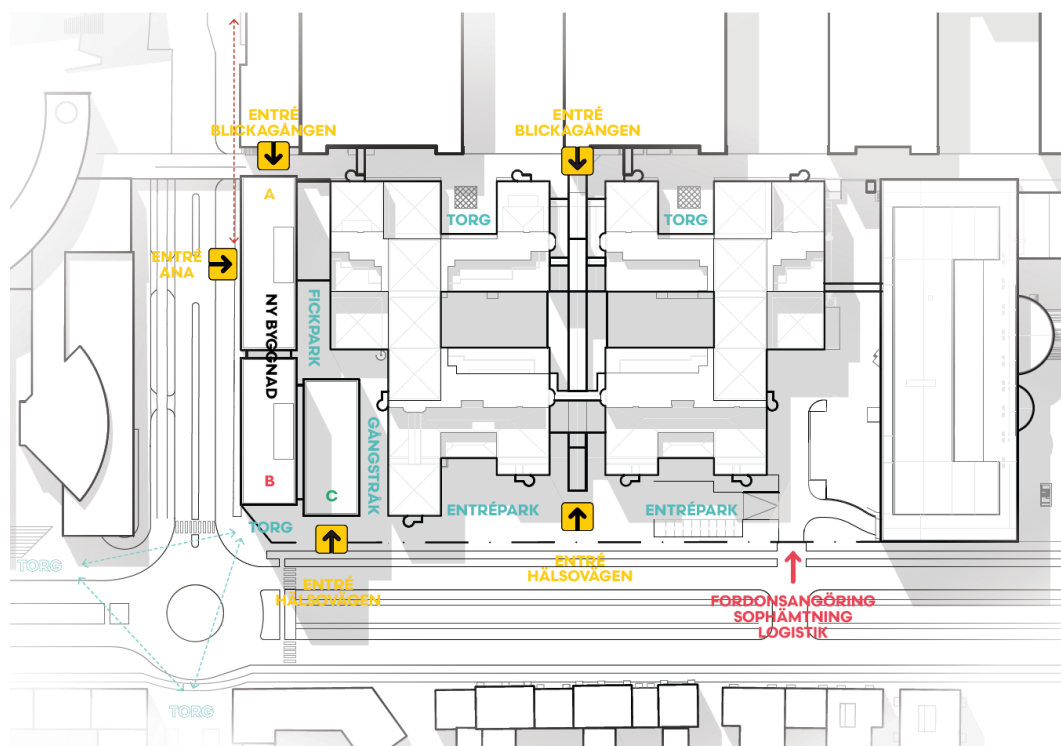
		för ”mittskeppet” bevaras.
q ₃	Ursprungliga glaslanterniner på gårdar vid Blickagången ska bevaras exteriört.	Säkerställer att glaslanterninerna bevaras.
f ₁	Färgsättning av fasader ska ske med utgångspunkt i befintliga Novums kulörta fönsterdetaljer. Färgsättningen ska utföras med en lägre mättnad och kulörthet i relation till det befintliga.	Säkerställer färgsättningen på tillkommande volymer och att tillkommande volymer kopplar an till den befintliga byggnaden.
f ₂	Fasadmaterial ska bestå av metall och/eller betong samt glas. Detaljer får utföras i trä. Bottenvåning mot Alfred Nobels Allé och Hälsovägen ska vara uppglasad om minst 60%.	Säkerställer fasadutformning på tillkommande volymer.
f ₃	Husfasaderna ska delas upp horisontellt för att åstadkomma variation inom byggnadsvolymen och för att bryta upp skalan. De ska ha en läsbar tredelning med förhöjd sockel, kropp och krön.	Säkerställer fasadutformning på tillkommande volymer.
f ₄	Bottenvåningen ska vara förhöjd.	Säkerställer att bottenvåningen i hörnet Alfred Nobels Allé/Hälsovägen utförs förhöjd.
f ₅	Den exteriöra utformningen ska utformas varsamt, lika befintligt mittskepps fasad och tak. Den interiöra utformningen ska göras så att det befintliga ljusinsläppet bibehålls i så hög utsträckning som möjligt.	Säkerställer utformningen på ”mittskeppets” möjliga tillbyggnad.
f ₆	Påbyggnad för fläktrum ska utföras med en fasadbeklädnad av bockade aluminiumplåtkassetter, lackerade i en kulör som bygger på Novums gröna kulör, med reducerad färgmättnad och matt yta. Plåtkassetter ordnas vertikalt med en maxbredd på 1m och maxhöjd på 2m och monteras med ett mellanrum på minst 20 mm mellan kassettkanter. Fläktrummen får	Säkerställer att tillbyggnader kopplar an till gestaltningselement som är bärande hos den befintliga byggnaden Novum.

	maximalt vara 6 m höga. Övriga tekniska installationer på tak, utöver fläktrum, ska vara indragna i förhållande till takfot så att de inte upplevs från Hälsovägen.	
f ₇	Påbyggnad för fläktrum ska utföras med en fasadbeklädnad av bockade aluminiumplåtkassetter, lackerade i en kulör som bygger på Novums gröna kulör, med reducerad färgmättnad och matt yta. Plåtkassetter ordnas vertikalt med en maxbredd på 1m och maxhöjd på 2m och monteras med ett mellanrum på minst 20 mm mellan kassettkanter. Fläktrummen får maximalt vara 6 m höga. Totalt får maximalt en tredjedel (1/3) av takytorna bebyggas med fläktrum. Övriga tekniska installationer på tak, utöver fläktrum, ska vara indragna i förhållande till takfot så att de inte upplevs från Hälsovägen.	Säkerställer att tillbyggnader kopplar an till gestaltungsselement som är bärande hos den befintliga byggnaden Novum.
f ₈	Markplanering tar utgångspunkt i ursprunglig markplanering. Gård får underbyggas.	Bestämmelsen säkerställer att markplaneringen på de underbyggda gårdarna blir likt den ursprungliga.
k ₁	Fönster ska, vid fönsterrenovering eller fönsterbyte, exteriört renoveras eller återskapas i enhetlighet med ursprunglig utformning.	Säkerställer att befintlig fönsterutformning för den befintliga byggnaden Novum bevaras.
k ₂	På- och tillbyggnad för bl.a. hisstopp och förbindelsegång utförs med varsamhet mot befintlig byggnad det s.k. mitskeppet d.v.s. anslutande byggnadsdelar ska anpassas till befintlig byggnads utformning interiört och exteriört.	Bestämmelsen säkerställer att en komplettering av ”mitskeppet” anpassas till befintlig byggnads utformning.
Hela planområdet	Entréer ska placeras över beräknad vattennivå vid ett klimatanpassat 100-årsregn.	Säkerställer att tillkommande byggnader placeras rätt

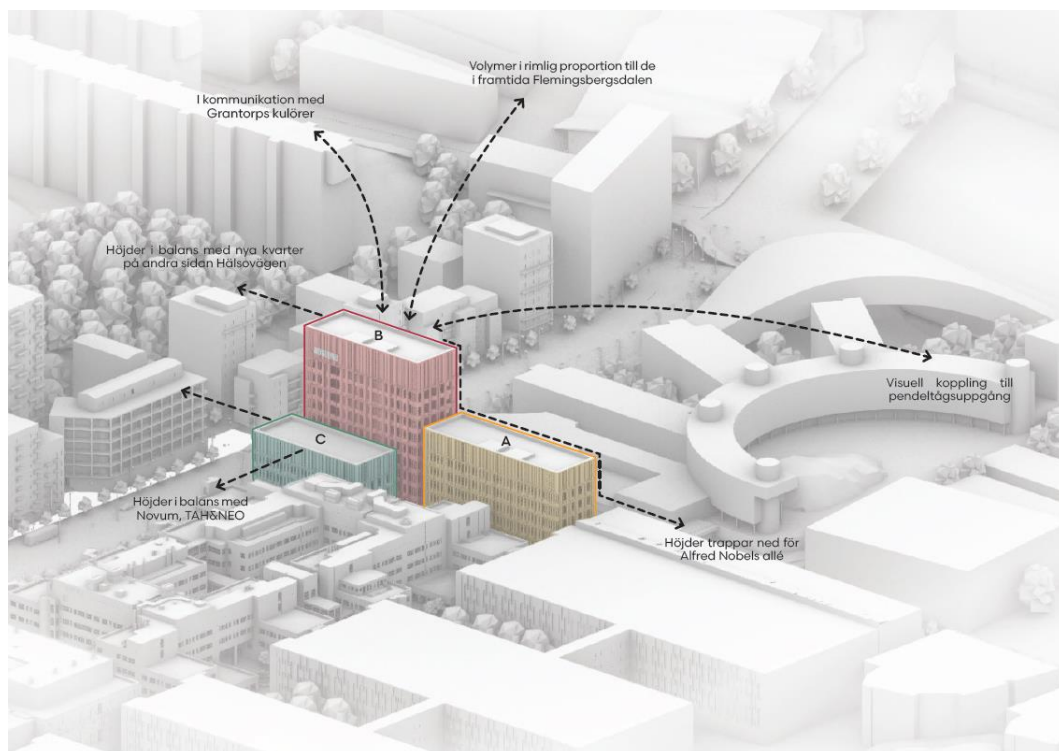
		ur ett skyfallsperspektiv
--	--	------------------------------

Bebyggelse

Nuvarande bebyggelse på Medicinaren 19, Novum, bevaras. De tre nya byggnadsvolymer placeras för att tydligare definiera fastighetens möte med Alfred Nobels Allé och Hälsovägen.



Figur 2. Situationsplan över planförslaget. Tre nya volymer föreslås i korsningen Alfred Nobels Allé/Hälsovägen. (Illustration Tengbom)



Figur 3. 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 samt tillkommande bebyggelse på andra sidan Hälsovägen. Framtida bebyggelse på andra sidan om spårområdet är inte beslutad. (Illustration Tengbom)

Gestaltning

Befintlig byggnad

Idag finns en befintlig byggnad, Novum, på Medicinaren 19. Byggnaden är uppförd 1988 som en del av utvecklingen runt Huddinge sjukhus. Bygganden ritades av Coordinator arkitekter. Syftet med Novum var att företag med anknytning till den forskning som bedrevs i området, men av mer skrymmande slag som exempelvis medicintillverkning, skulle kunna etablera sig i byggnaden. Fasadens släta betongytor fick reliefer som skulle ge ett finstilt uttryck för den avancerade verksamhet som bedrevs i byggnaden. För att inte störa de 15x15 meter stora laboratorieenheterna placerades utrymningstrapphusen utanför dessa och är väl avläsbara i fasad med rundade betongelement. Rökevaktering sker genom grupper av gluggar i betongen.





Figur 4. Blickagången sedd från sjukhusets huvudentré. 1980- tal. (Bild Tyréns/A.T.)

När Novum byggdes var ventilationen väl tilltagen från början med tanke på framtida, okända verksamheter. Fläktrum är signifikanta delar av en laboratoriebyggnad och på Novum tronar de väl synliga högst upp med fronter av formade betongelement.



Figur 5. Karaktäristiska kulörer och fasadpartier på befintlig byggnad Novum. (Bild Tyréns)

Novums detaljer fick starka accentkulörer kopplat till funktion. På Novum har fönstren gjorts gröna och entréer är röda. Blå fönster finns i bottenvåningarna och gula glaspartier mot innergårdarna. Befintlig byggnad, Novum, ges skydds- och varsamhetsbestämmelser för att säkerställa att befintliga kulturmiljövärden skyddas.

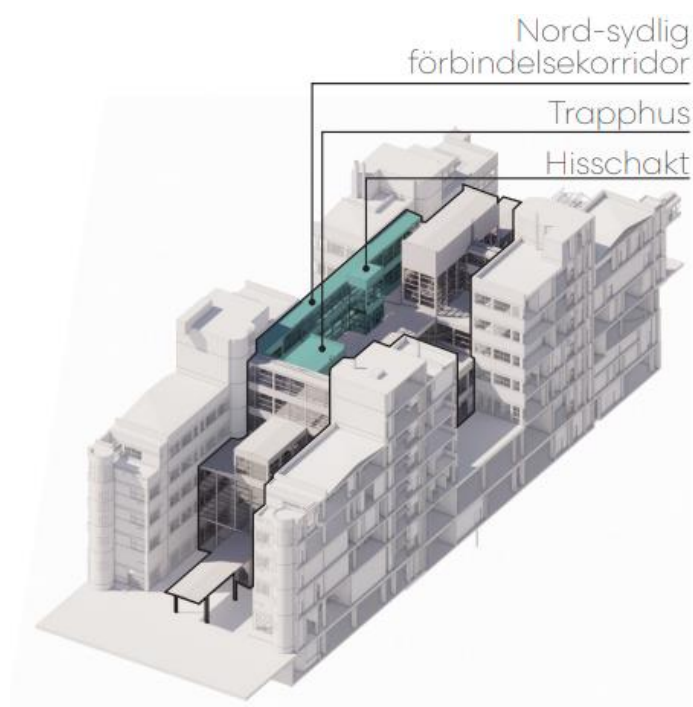
För befintliga Novum finns det ett behov av att inte omöjliggöra nya tekniska installationer för att byggnaden fortsatt ska kunna användas för forskning och vård. Ett koncept har tagits fram för hur tillbyggnad av fläktrum kan ske på befintlig byggnad. Tillkommande fläktrum får vara max 6 meter höga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





Figur 6. Koncept för tillbyggnad av fläktrum på befintliga Novum. Tillbyggnader på fläktrum görs i en kulör som bygger på befintlig byggnads gröna fönsterkulör. (Illustration Tengbom)

”Mittskeppet” var tänkt som en mötesplats där forskare, kliniker och företagare kunde äta lunch och utbyta tankar och idéer. Det skulle avvika gestaltsmässigt och kännas som en öppning mellan laboratorieblocken. Idag saknas möjligheten att röra sig mellan alla våningsplan. En hänsynsfull komplettering föreslås för ”mittskeppet” för att möjliggöra en ny hiss och trapphus samt förbindelsegång. Kompletteringen placeras i mitten av volymen, så att den inte syns från Blickagången eller Hälsovägen.



Figur 7. 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. (Illustration: Tengbom)

Tillkommande volymer

Tre nya byggnadsvolymer föreslås placeras utmed Alfred Nobels Allé och hörnet det formar mot Hälsovägen. Volymerna relaterar till omgivningen. Volymen närmast befintliga Novum anpassas till Novums höjd (grön volym i figur 8). Huset (gul volym i figur 8) mot Tandläkarhögskolan och Blickagången reser sig högre och skapar en visuell koppling mot pendeltågsuppgång och Alfred Nobels allé på andra sidan Blickabron. Den högsta volymen (röd volym i figur 8) får en höjd som samspelar med de högre bostadstornen under uppförande på andra sidan Hälsovägen och kommande planerna för en förtätning av Flemingsbergsdalen.



Figur 8. Perspektiv mot hörnet Alfred Nobels Allé / Hälsovägen samt Novum, NEO och TAH vidare uppför Hälsovägen. (Illustration av Tengbom)

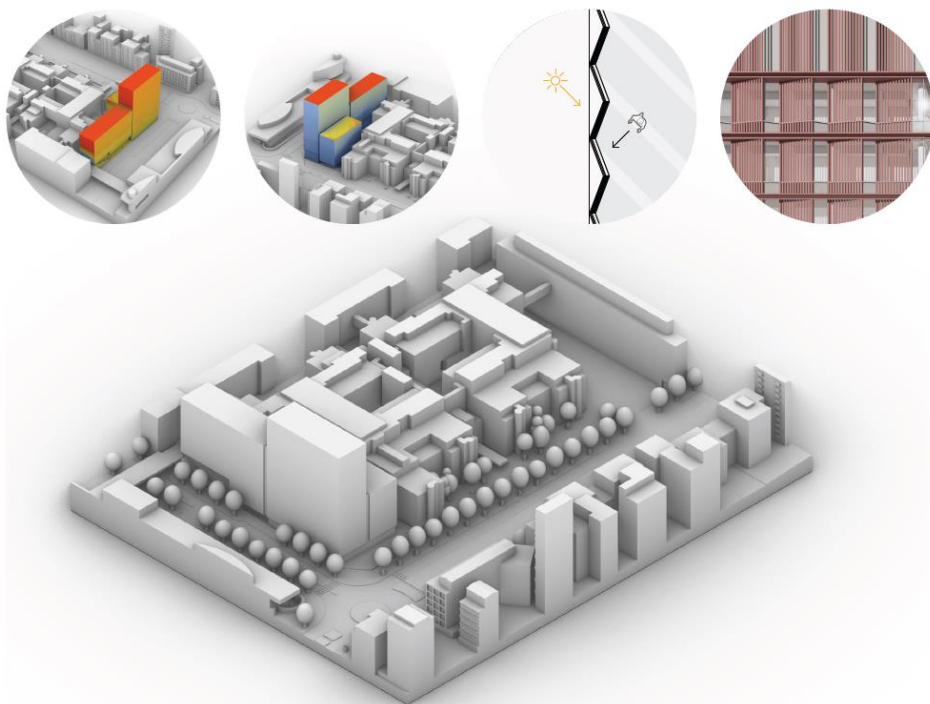


Figur 9. Perspektiv mot den nya byggnadens fasad mot Alfred Nobels allé och angöring mot Blickagången vid Blickabrons fäste. (Illustration av Tengbom)



Figur 10. Perspektiv mot Novums entréplats vid Blickagången och vidare mot den nya byggnaden vid Blickabrofastet (Illustration av Tengbom)

Tillkommande volymer föreslås få en veckad fasad som riktar solavskärmande delar mot solens bana och lämnar heltransparenta glaspartier i riktningar där solen inte ligger på direkt. Den veckade fasaden bidrar till ett djup och mönsterverkan som känns igen från såväl Huddinge sjukhus reliefgjutna betongelement som TAH & NEOs motsvarande vridna aluminiumraster. Det utanpåliggande rastret/solavskärmningen ger en flexibilitet i användandet av volymen samtidigt som den bidrar till ett sammanhållet gestaltungsuttryck. Fasaden bakom kan bli mer öppen eller sluten beroende på vilken verksamhet som flyttar in och vilka krav de har.



Figur 10. Princip fasadens uppbyggnad (Illustration av Tengbom)

Befintlig byggnad, Novum, har en materialpalett bestående av rå betong, lackad aluminiumplåt, reliefgjuten betong och naturanodiserad aluminium (se figur 11). Tillkommande volymer föreslås få en material- och kulörpalett som utgår från befintliga Novum. Kulörerna på de nya volymerna utgår från befintliga Novums kulörer. Kulörerna på de nya volymerna dras dock ned i färgmättnad, intensitet och blankhet för att de nya volymerna ska skilja sig från befintliga Novum, och på så sätt skapa en ny årsring av bebyggelse i området. Därtill introduceras synligt trä i större utsträckning än i de tidigare omkringliggande byggnaderna.



Figur 11. Översta raden visar kulörpaletten för befintliga Novum. Nedre raderna visar kulör och materialval för tillkommande volymer. (Illustration av Tengbom)

Landskapsbild/stadsbild

Området i och kring Medicinaren 19 genomgår en stor förvandling i och med utvecklingsplanen för Flemingsberg. De tillkommande byggnadsvolymer på Medicinaren 19 följer inriktningen i utvecklingsplanen. De tillkommande volymer kommer att i höjd smälta in med annan föreslagen ny bebyggelse i Flemingsberg.

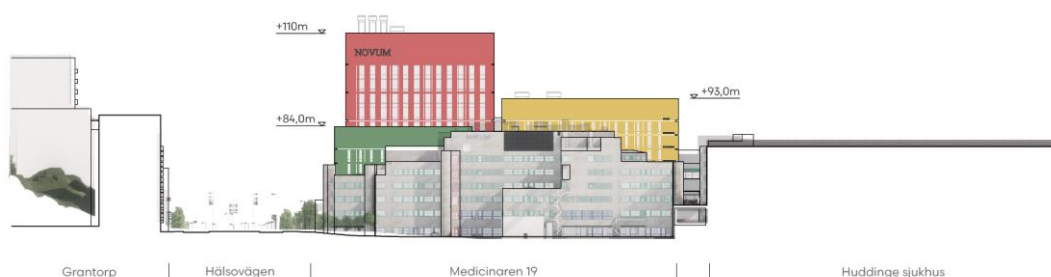
En av helikopterinflygningskorridorerna till Karolinska sjukhuset Huddinge går ovanför de föreslagna byggnadsvolymer. Byggnadsvolymer med tillhörande fläkttrum har anpassats i höjd för att inte ligga inom helikopterinflygningskorridoren. I plankartan får tillkommande volymer en angiven totalhöjd för att säkerställa att det inte tillkommer fläkttrum och andra tekniska installationer inom den flyghinderfria zonen.



Figur 12 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. (Illustration av Tengbom)



Figur 13. Elevation mot Hälsovägen. (Illustration av Tengbom)



Figur 14. Elevation mot nordväst. (Illustration av Tengbom)



Figur 15. Elevation mot Blickagången. (Illustration av Tengbom)

Ljus och vindförhållanden

Simuleringar för vindkomfort har utförts (Tyréns 2024). Resultaten från simuleringarna jämförs med befintlig bebyggelse samt förslag på tillkommande bebyggelse. Resultat från simuleringarna visar att hela området generellt uppfyller vindkomfortskriterierna mot sitt planerade bruk. Det finns inga problematiska ytor med kraftig vind i området. För gångtrafikanter uppfyller utemiljön komfortkriterierna för att sitta och/eller stå i hela området. Det finns inga ytor med risk för kraftig vind inom planområdet.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten kan ta sig till planområdet via de befintliga gatorna Hälsovägen och Alfred Nobels allé.

Södertörns brandförsvarsförbunds två PM 608 och PM 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Avfallshantering

Angöring för leveranser samt sophantering sker i markplan på kvartersmark via in/utfarten till garaget på Hälsovägen. Avfallshantering föreslås ske i källare.

Lek och rekreation

Inom planområdet föreslås ett urbant stråk i form av en fickpark med informella sittytter och platser för uteservering. Det tillskapas även grönytor med vistelsemöjligheter.

Offentlig service

Inom planområdet föreslås gymnasieskola eller högre utbildning. Detaljplanen möjliggör inte för bostäder, men i flera omkringliggande detaljplaner görs detta. Denna bostadsökning motiverar föreslagen detaljplans bedömning av behov av skola (gymnasium). Karolinska Universitetssjukhuset Huddinge ligger i anslutning till planområdet.

Kommersiell service

I närheten finns Flemingsbergs Centrum med bland annat matbutiker, restauranger och service. I sjukhuset finns apotek och viss kommersiell service.

Arbetsplatser

Befintlig byggnad, Novum, är en byggnad med cirka 40 000 kvm kontors- och labblokalerna. I närheten av fastigheten finns Karolinska Universitetssjukhus Huddinge, Södertörns högskola, Södertörns tingsrätt och flera andra arbetsplatser. Detaljplanen förväntas bidra med cirka 500 nya arbetsplatser.

Gator och trafik

Gatustruktur

Planområdet ligger i korsningen mellan de befintliga gatorna Alfred Nobels allé och Hälsovägen vilka möts i en cirkulationsplats vid planområdets östra hörn. Över Alfred Nobels allé går en bro, del av Blickagången. Blickagången ansluter till planområdets södra hörn och förbinder planområdet med Södertörns högskola. Blickagången fortsätter längs med planområdet genom sjukhusområdet.

Hälsovägen är utformad som en allé med en mittrefug som separerar tvåfiliga körfält. I framtiden kommer denna mittrefug bli till spår för spårväg Syd och Hälsovägen kommer att byggas om. Trädplantering längs med Hälsovägen finns både på mittrefug och intill planområdet. Intill planområdesgränsen går även en gång- och cykelbana. Alfred Nobels allé har ett körfält i varje riktning som separeras av en mittrefug. Intill planområdesgränsen finns trädplantering samt en kombinerad gång- och cykelbana.

Under Blickagången finns en befintlig ambulansinfart samt en intern väg för sjukhustrafik. Denna ut- och infart är idag utformad på ett tillfredställande sätt och vid eventuell ombyggnation av Alfred Nobels allé ska framkomligheten eller andra körförutsättningar inte försämrats i avseende på till exempel svängradie eller

markbeläggning. Det är på grund av Alfred Nobels allés lutning, samt gatubredden, inte lämpligt med angöring för annan trafik direkt från gata.

All angöring till befintlig samt tillkommande bebyggelse sker från Hälsovägen. För personbilar sker angöring i ett underjordiskt garage. Bebyggelsen ska enligt kraven i Huddinge kommuns tekniska handbok utformas så att det går att säkerställa tillräcklig sikt för motorfordon från utfart mot cykelbana. Angöring för leveranser och avfallshantering sker i befintligt garage.

För cyklister finns cykelbanor längs med Hälsovägen och planområdesgränsen som vidare ansluter till det regionala cykelnätet längs Huddingevägen. På Alfred Nobels allé är cykelbanorna inte separerade från gångtrafiken men utmed planområdesgränsen är vägen utpekad i Huddinge kommuns webbkarta som en lokal cykelväg. Dessa banor är inte lika breda som de på Hälsovägen, men på grund av Alfred Nobels allés breda bilkörbanor är det i framtiden möjligt att bredda gång- och cykelbana utan att inkräkta på kvartersmarken. Planförslaget medför att träden i den nuvarande inre trädraden i fastighetsgräns längs med Alfred Nobels allé flyttas till förgårdsmark utmed Hälsovägen.

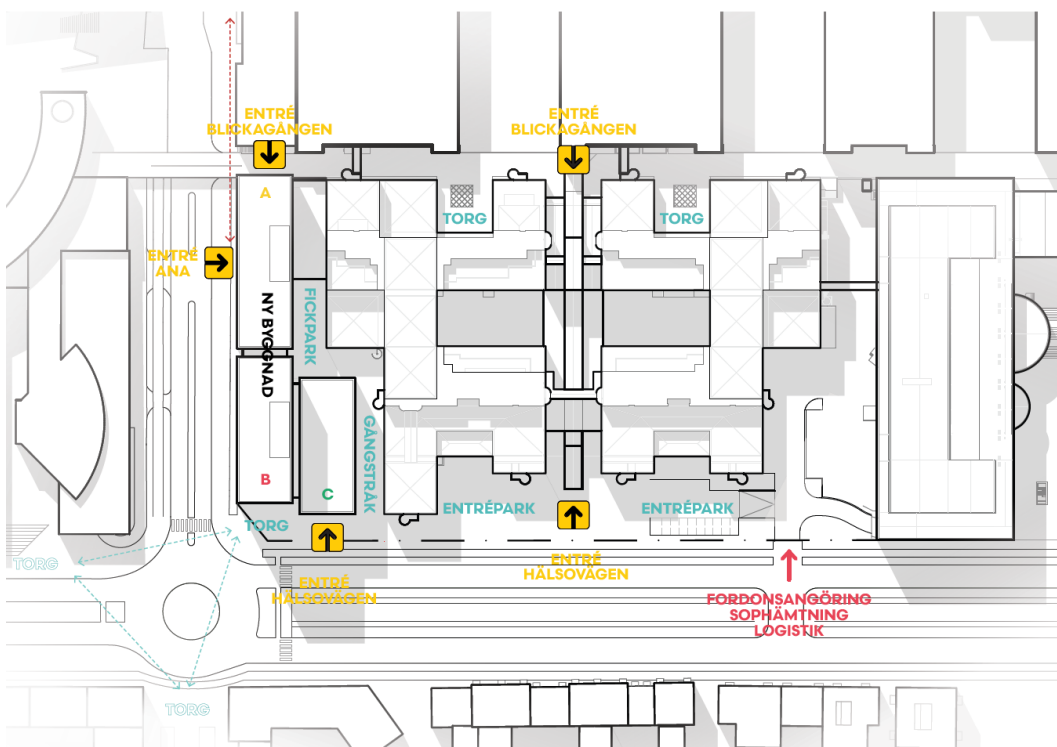


Figur 16. Befintlig trappa mellan Alfred Nobels allé och Blickagången.

Blickagången är en stark koppling som möjliggör för gångtrafikanter att ta sig till planområdet utan att korsa bilvägar. Gående föreslås kunna angöra till byggnad 1 från både Blickagången och Alfred Nobels allé. Det finns en befintlig trappa mellan Blickagången och Alfred Nobels allé som idag upplevs som trång och instängd. 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. Tryggheten förväntas även öka för de gående i och med ökad översyn, närvaro och belysning från fönster. Planförslaget medger även flera entréer vilket minskar gångsträckan och ökar tillgängligheten.



Figur 17. Inzoomning som visar föreslagen offentlig trappa som binder samman Blickagången (till vänster i bild) med Alfred Nobels Allé. (Illustration Tengbom)



Figur 18. Områdesöversikt för entréer, in- och utfarter. (Illustration av Tengbom)

Planområdet ligger i ett mycket kollektivtrafikt nära läge, cirka 300 meter från Flemingsbergs stations södra uppgång. Vid stationen stannar pendel-, regional- och fjärrtåg. Utmed Hälsövägen finns två busshållplatser, Södertörn Högskola och Huddinge sjukhus som trafikerar mellan bland annat Stockholms central och

Flemingsbergs station samt Skärholmen och Handen. Det finns även en busshållplats utmed Alfred Nobels allé, cirka 150 meter från befintliga Novums huvudentré mot Blickagången. Denna trafikerar mellan bland annat Fridhemsplan och Tullinge station.

Parkering

Parkering för cykel sker i cykelrum som är på samma nivå som entréplan vid Hälsovägen. Gångväg till cykelrummet är via gården från Hälsovägen. Eventuellt kommer det även att finnas en koppling från Alfred Nobels Allé ned till gården i form av en trappa med rännor som kan användas för cykel och barnvagn. För bilparkering nyttjas befintlig anslutning för bil som finns vid Hälsovägen samt befintlig infart in i byggnaden till underjordiskt garage.

Parkering för cykel ska främst tas hand om inuti byggnaden men det kommer även finnas ett behov av korttidsparkering för cyklar utanför bygganden. Dessa behöver finnas tillgängliga på allmän platsmark, till exempel mellan träden i allén längs med Alfred Nobels allé.

Under befintliga byggnad finns ett garage med utfart mot Hälsovägen. I det befintliga parkeringsgaraget kommer det efter ombyggnaden att finnas 157 parkeringsplatser. Under de tillkommande volymerna möjliggörs det för ett garage i källaren. In/utfart sker från Hälsovägen via det befintliga garaget. I det nya garaget föreslås det 50 parkeringsplatser för bil varav 3 stycken parkeringsplatser för rörelsehindrade. I de tillkommande volymerna möjliggörs det för cykelparkering inomhus i markplan för 500 cyklar samt 8 mopeder/lådcyklar.

Längs med befintlig angöring till byggnaderna inom Medicinaren 19 kommer det att finnas 12 stycken angöringsparkeringar varav en är parkeringsplats för rörelsehindrade.

Mobility management

Exploateringsområdet ligger inom parkeringszon A. Parkeringsnormen för parkering inom projektet ska utgå från parkeringsprogrammets p-tal för parkeringszon A.

Förutsättningarna för hållbart resande till planområdet är överlag bra. Båda gatorna intill planområdet är gena kopplingar inom Flemingsbergs centrum med anslutning till det omkringliggande gatu- och vägnätet.

Exploateringsområdet reducerats med 30 % avseende bilparkeringsplatser för kontor, forskning och vård samt gymnasium. Reduktion avseende bilparkeringsplatserna ska regleras närmare mellan Parterna i ett tilläggsavtal "Mobilitetsavtal". För att reducera parkering föreslås flera åtgärder. Bland annat prissättning av bilparkering enligt marknadspris, höjd standard på cykelparkering, anställda ska ha tillgång till bil- och cykelpool för arbetsresor, anställda har möjlighet att köpa företagsbiljett för kollektivtrafik vid arbetsresor, realtidstavlor för kollektivtrafikavgångar samt lediga fordon i bil- och cykelpool. Parkeringsbehovet bedöms kunna minska med 30% genom införande av sådana åtgärder.

Höjd standard på cykelparkering inomhus innebär att elcyklar ska kunna laddas, att platserna placeras i markplan eller har tillgång till hiss, att dörrar har automatisk öppning samt att parkeringen är enkel att hitta. Höjd standard på cykelparkering utomhus innebär att platserna är väderskyddade, har god belysning och förutsättning för ramlåsning. Föreslagen detaljplan uppfyller förutsättningarna för en sådan höjd standard för cykelparkering.

Trafikflöden och kommunens trafikmodell

Planförslagets utformning gynnar gångtrafik genom att det finns flera entréer till byggnaderna vilket minskar gångsträckan i jämförelse med endast en samlad entré. Den nya trappan förbättrar kopplingen för vissa gående mellan Alfred Nobels Allé och Blickagången. Tillgänglig gen koppling saknas fortfarande på grund av höjdskillnaden. Trappan förbättrar också trafiksäkerheten något eftersom vissa gående inte behöver korsa in – och utfarten till sjukhusets väg.

Den nya bebyggelsens utformning gynnar cykelresor genom att möjliggöra flera entréer i markplan till cykelparkering. Mot Hälsovägen behöver dock säkerställas att köande bilförare inte blockerar gång och cykelbanan.

Framkomligheten för sjukhusets trafik bedöms inte påverkas av planförslaget eftersom kapaciteten på gatorna är fortsatt god. Den nya trappan mellan Alfred Nobels Allé och Blickagången minskar behovet av gående att korsa in- och utfarten till sjukhusets väg.

Framkomligheten för motorfordonstrafik på det allmänna gatunätet bedöms inte påverkas betydande av planförslaget. Planförslaget möjliggör angöring i garaget. Behovet av tillfällig angöring för verksamheterna bedöms som litet. Ingen av de planerade användningarna förväntas ha behov av hämtning och lämning av personer och mängden tillfälliga besök förväntas vara få.

Kapaciteten i vägnätet har studerats i en trafikmodell med indata från LuTrans. Utöver 2050-scenariot med förutsättningar enligt utvecklingsplanen har ytterligare scenarion testats med förutsättningar enligt Trafikverkets basprognos. Kapacitetsanalysen för Hälsovägen utgår ifrån en utformning med ett körfält i varje riktning. Det beror på att spårväg syd planeras trafikera Hälsovägen vilket kan leda till förändringar i utformningen av gatan samt utrymmet för bilar. Därför testas den mest kapacitetsbegränsande utformningen av vägen.

Avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen

Detaljplanen möjliggör för en utveckling av Medicinaren 19, vilket är ett enskilt intresse. Kommunens bedömning är att förändringen inte medför någon negativ påverkan på allmänna eller enskilda intressen. Några motstående intressen har inte identifierats. Sammantaget bedöms planändringen uppfylla kraven på en lämplig avvägning enligt plan- och bygglagens bestämmelser.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För Medicinaren 5 och 19 gäller stadsplan med plannummer 0126K-7712.

Stadsplanen kommer att upphävas för planområdet när detaljplanen får laga kraft.

För Grantorp 5:4 gäller stadsplan med plannummer 0126K-11148. Stadsplanen kommer att upphävas för planområdet när detaljplanen får laga kraft.

Grundkarta

Grundkartan uppdaterades den 22 april 2025.

Översiktsplan

I Översiktsplan 2030 (ÖP 2030) är målet för utvecklingen av Flemingsberg att skapa en levande, tät, grön, och hållbar stad med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, kultur med mera. Området ska utgöra en sammanhängande stadsväv som binder ihop de olika delarna och överbryggat barriärerna i området. Det bör vara enkelt att cykla, gå och åka kollektivt i Flemingsberg. Markanvändningen är angiven som primärt förtätnings- och utbyggnadsområde.

En ny översiktsplan, ÖP 2050, antogs av kommunfullmäktige den 24 april 2023. Flemingsberg är en av två regionala stadskärnor i Huddinge. I Översiktsplan 2050 är målet att de regionala kärnorna ska utvecklas till tyngdpunkter för utvecklingen av bostäder, arbetsplatser och service i goda kollektivtrafiklägen. Planområdet ligger inom detta område.

Utvecklingsplan för Flemingsberg

Huddinge kommun har tillsammans med Botkyrka kommun tagit fram en utvecklingsplan för Flemingsberg. Utvecklingsplanen visar möjlig utveckling i Flemingsberg på lång sikt fram till 2050 eller ännu längre. Visionen för Flemingsberg år 2050 är att Flemingsberg ska vara ett av Sveriges mest betydelsefulla centrum för utbildning, forskning och kreativitet. Det är en inspirerande mötesplats där innovationer skapas och samverkan driver en hållbar samhällsutveckling. Flemingsberg är en självklar etableringsort för kunskapsintensivt näringsliv och har en eftertraktad livsmiljö. Flemingsberg är en plats där kunskap och kreativitet möts i södra Stockholm.

Utvecklingsplanen anger för hela sjukhusområdet som detaljplaneområdet ligger inom att bebyggelsestätheten är hög och att förtätning ska ske med vård-, utbildning- och bostadsanvändning samt att en centrumnod skapas i korsningen Hälsovägen/Alfred Nobels allé. Ett torg ska också uppföras intill detaljplaneområdets nordvästra hörn. Hälsovägen och Alfred Nobels allé ska stärkas som stadsgator med urbana kvaliteter och för att förstärka sammanhållningen inom Flemingsberg.

The map illustrates the urban planning for the Flemingsberg area, highlighting various land use zones and transportation infrastructure. Key locations and features include:

- Grantorp**: Located in the upper left, featuring a large green area labeled "KAROLINSKA UNIVERSITETS-SJUKHUSET I HUDDINGE".
- Hälsovägen**: A major road running horizontally across the top.
- Campus Flemingsberg**: A central area with a large green space and a building labeled "RESE-CENTRUM".
- Flemings-Bergsöalen**: A large green area in the upper right, featuring a blue deer icon and the text "FLEMINGS-BERGSKÖGENS NATURRESERVAT".
- Regulatorvägen**: A road running diagonally from the center towards the bottom right.
- Visattra**: A large green area in the center-right.
- Björnållavägen**: A road running diagonally from the center towards the bottom left.
- Björnkulla**: A large green area in the bottom left, featuring a blue deer icon.
- Väg genom Björnkulla**: A road running horizontally across the bottom left.
- Hantverkarsbyn**: A small area in the bottom left corner.

Legend:

- Centrum/ nod
- Stationsutbyggnad
- Park
- Torg
- Natur
- Entré till naturreservat
- Grönstråk, viktig koppling
- Grönstråk, övrigt
- Ekologiskt samband
- Skogsdjukt
- Läge för framtida koppling utmed
- Blandstad med fokus på handel & kontor
- Blandstad med fokus på vård/utbildning
- Blandstad/väilstad med fokus på bostäder
- Verksamheter
- Blandstad med fokus på bostäder och icke störande verksamheter
- Blandstad med fokus på bostäder, vård och utbildning
- Huvudgata för bil
- Spårväg
- Spårvid under mark
- Läge för framtida spårvidskoppling utmed
- Järnväg

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Miljökonsekvensbeskrivning

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Regionala

Planbeskrivning, Medicinaren 19 29 (66)

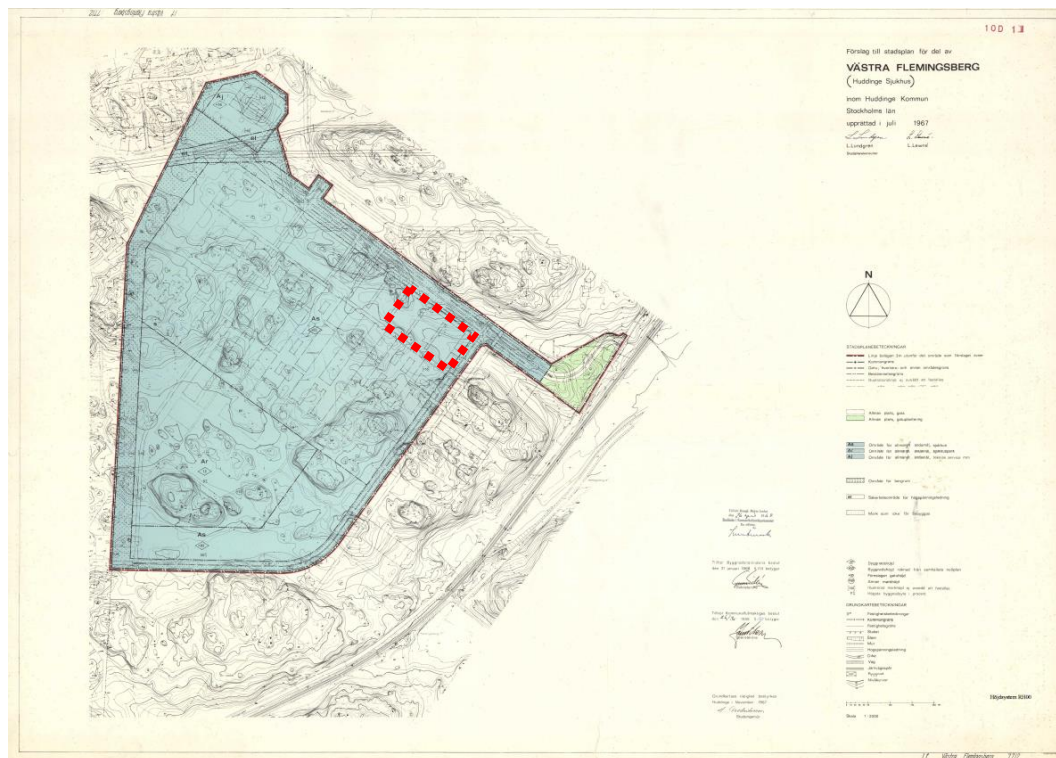
Huddinge kommun arbetar aktivt för fler arbetstillfällen i södra Stockholmsregionen, med fokus på Flemingsberg. I Flemingsberg ska den högre utbildningen ges möjlighet att utvecklas. Projektet bedöms överensstämma med RUFS intentioner då det innebär en komplettering med 500 nya arbetsplatser samt nya utbildningstillfällen inom den regionala stadskärnan Flemingsberg.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är idag planlagt som kvartersmark med användningen allmänt ändamål (sjukhus) i detaljplan för del av västra Flemingsberg (Huddinge Sjukhus) antagen april 1968. Syftet med detaljplanen har varit att ge förutsättningar för ett byggande av Karolinska Universitetssjukhuset Huddinge. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Figur 20. Gällande stadsplan för Medicinaren 19. Planområdet markerat med rött. Större delen av stadsplanen är redan upphävd och ersatt med nyare detaljplaner.

En liten del av den nordöstra delen av planområdet är planlagd som park i gällande stadsplan. Syftet med planen var att ge förutsättningar för trafikplatsen. Genomförandetiden har gått ut.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade 2 maj 2019 (§23) 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.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Kommunstyrelsen gav kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva en ny detaljplan för fastigheten den 14 september 2021 (§6).

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.

I planuppdraget beskrevs att förändringar inom befintlig Byggnad 3, även kallat ”mittskeppet”, skulle prövas i ett separat bygglovsärende inom gällande plan. Byggnaden skulle omfattas i den nya detaljplanen som skulle bekräfta förändringarna. Inför samråd var inriktningen i stället att förändringarna av Byggnad 3 enbart prövas i detaljplan.

Platsens förutsättningar

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden
Fastigheten Medicinaren 19 och Medicinaren 5 ligger inom universitets- och sjukhusområdet i centrala Flemingsberg. Fastigheten är belägen cirka 300 meter från spårstationen Flemingsberg och har en areal på ungefär 2 hektar. Området är idag bebyggt med byggnaden Novum som innefattar lokaler för sjukhusverksamhet, kontor och forskning m.m. Markanvändningen för verksamheten är allmänt ändamål, sjukhus. Exploatör för detaljplanen är Hemsö Medicinaren AB.

Topografi

Lutningen på Alfred Nobels allé gör att planområdet angörs i olika nivåer. Markplan ligger i planområdets norra delar mot Hälsovägen. Blickagången, som går på bro över Alfred Nobels allé, angör planområdets södra delar en våning upp.

Mark och vegetation

Huvuddelen av fastighetens yta är bebyggd med byggnaden Novum. I norr och öst finns asfalterade kör- och parkeringsytor samt grönytor med en blandning av buskar och lövträd. Marken inom huvuddelen av området är plan och varierar mellan cirka +50 och +51 meter. Sydöst om aktuellt område stiger marknivån vid Alfred Nobels allé och marken sluttar ner från vägen, mot byggnaden. Nivån inom planens sydöstra del varierar mellan cirka +52 och +55.

Kulturmiljövärden

Huddinge kommun har ett aktuellt kulturmiljöprogram daterat 2019. I kulturmiljöprogrammet är bostadsområdet Grantorp direkt nordost om byggnaden Novum utpekad som en särskilt värdefull kulturmiljö. Huddinge Sjukhus samt

Södertörns högskola, på fastigheterna direkt intill Novum, pekas ut som särskilt värdefulla byggnader. Även polishuset sydost om järnvägsspåren pekas ut. Novum ligger således inte inom utpekade område men omringas av två byggnader samt ett bostadsområde som samtliga bedömts vara särskilt värdefulla.

I samband med om- och tillbyggnadsplanerna för byggnaden Novum har det utförts en antikvarisk förundersökning (Tyréns 2022, rev 2023). Därtill har det tagits fram en antikvarisk konsekvensanalys (AIX 2023). Byggnaden Novum - centrum för livsvetenskaper, kan sägas utgöra startskottet för det forsknings-, och kunskapsnav som kommit att växa fram i Flemingsberg under 1980-, 90-talen och som alltså är under utbyggnad genom utpekandet som ny regional stadskärna i RUFS 2050.

Byggnaden Novum är arkitektoniskt uppförd enligt strukturalistisk tradition. För uppförandet valdes system i form av moduler som kunde staplas på varandra med utrymning, kommunikation och installationer i väl avgränsade utrymmen utanför de uthyrningsbara delarna. Stor omsorg lades vid sandwichelementens utformning och fick då det karaktäristiska mönstret, designat för att återspegla den biotekniska verksamheten som skulle bedrivas i Novum.

Den tydligaste kopplingen till tidigare arkitektoniska förebilder, som Karlarhuset och studentområdet Kungshamra är de kulörta detaljerna. I Novums fall är de gröna kulörerna för fönster och takets plåtdetaljer medan trapphus och entréer är röda utvändigt och gula invändigt, bottenvåningens fönster är blå och innergårdarna har gula fönster i markplan. Dagsljuspyramiderna mot Blickagången är gula.

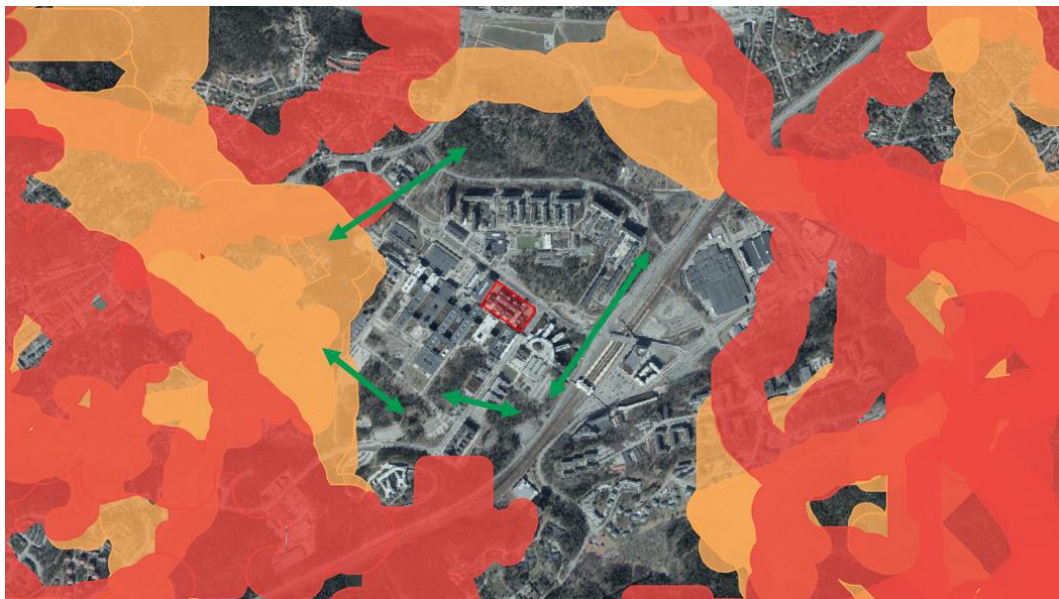


Figur 21. Innergårdarna var ursprungligen mer prunkande. Fasaderna har här behållit sin fräschör och ser i det närmsta fortfarande nya ut. Fönsterbanden med sina kulörer och takens gröna plåt är viktiga karaktärsdrag.

Byggnaden 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. Antikvariens bedömning (Tyréns 2023) är att befintlig byggnad bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig i enlighet med PBL kap 8 13§.

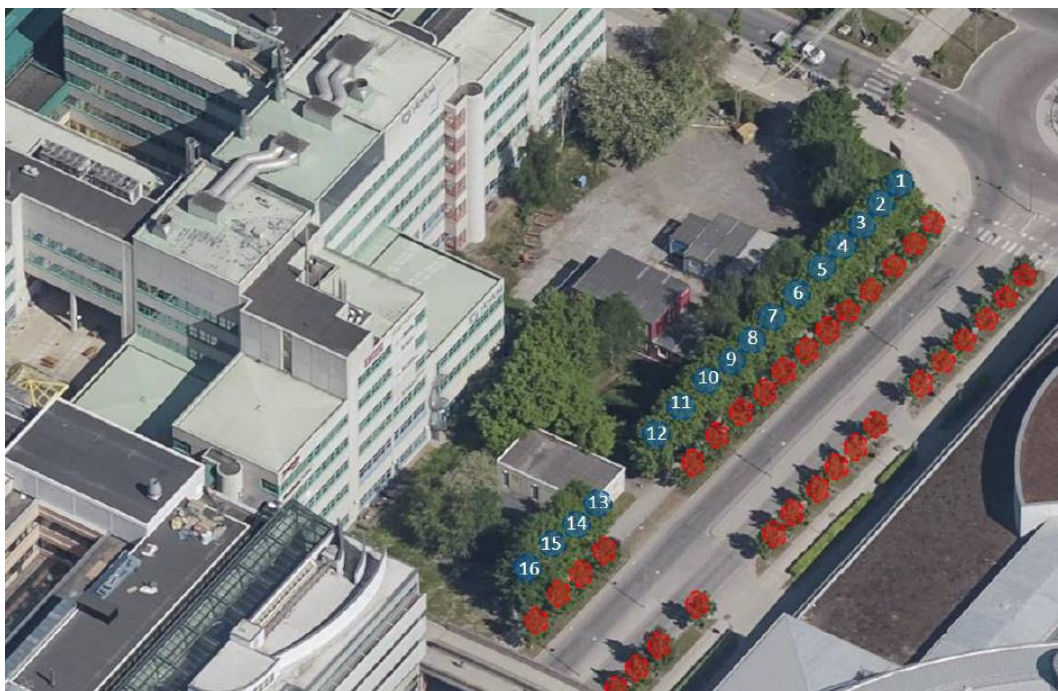
Naturvärden

Planområdet ligger mellan två gröna kilar, Hanvedenkilen och Bornsjökilen, som är ett spridningssamband med naturvärden och utpekade i Stockholms regionala utvecklingsstrategi (RUFS2050). Området mellan de gröna kilarna utgör ett svagt samband med behov av förstärkningsåtgärder. Kommunen har genomfört en analys av ekologiska samband för olika artgrupper (Ekologigruppen, 2018), där framgår att området nordöst och väst om planområdet utgör spridningsstråk för groddjur, pollinatörer, ädellövskog och nyttoinsekter. Inom planområdet och dess angränsande områden är däremot spridningsmöjligheterna idag få. Aktuell detaljplan ligger utanför viktiga spridningssamband och de naturvärden som försvinner i samband med planen är låga.



Figur 22. Planområdet ligger i ett svagt samband mellan Hanvedenkilen och Bornsjökilen. Planområdet bedöms inte ha en särskilt betydelsefull funktion som spridningslänk i landskapet. Gröna pilar visar troliga spridningsvägar mellan beskogade områden.

Inom planområdet längs med Alfreds Nobels allé finns en lindallé som klassats som biotopskyddad. Den berörda allén består av 16 vuxna parklindor som växer i en rad och därmed uppfyller definitionen av en allé (blå siffror i figur 23). Parallellt med de berörda träden växer ytterligare två rader med lindor, dessa berörs dock inte, då de ligger utanför planområdet.



Figur 23. De berörda träden i allén är numrerade och markerade med blå cirkclar. De röda cirkklarna markerar befintlig allé, parallell med den berörda, som ligger utanför planområdet och inte kommer att beröras av exploateringen.

Artportalen kontrollerades för rapportering mellan 2011 och 2021, men inga observationer har gjorts avseende rödlistade arter inom planområdet. En inventering av alléns naturvärden har genomförts på plats (Tyréns, 2021). Bedömningen är att alléns betydelse som fortplantningsområde är marginell.

Ekosystemtjänster och ekologisk kompensation

Planområdet hyser idag inte några betydande naturvärden men tillhandahåller en del ekosystemtjänster så som flödesreglering, vattenrening, temperaturreglerande och skuggande grönska samt rekreativa värden.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger i angränsning till befintligt industri-, utbildning och verksamhetsområde i Flemingsberg och används inte för friluftsliv. Befintlig grönyta utgör dock ett rekreativt inslag som erbjuder vila och återhämtning och nyttjas främst av de verksamma i fastigheten. På andra sidan Hälsovägen, på ett avstånd om knappt 100 meter från planområdet, återfinns ett större sammanhängande grönområde med parkmiljöer som ger tillgång till rekreation och naturupplevelse. Inom detaljplanen planeras även för platsbildning med grönska som bjuder in till möten mellan människor.

Geotekniska förhållanden

Inom området består jorden av fyllningsjord ovan friktionsjord på berg. Fyllningsjorden består huvudsakligen av sand och grus med inslag av silt, lera, torrskorpelera och tegelrester. Friktionsjordens sammansättning har inte

undersökts, men block har påträffats i samband med sondering. Jorddjupen varierar mellan ca 5–15 meter.

Markradon

Resultaten från utförda mätningar av radonhalt i markluft visar att marken ligger inom intervallet för normal- till högradonmark. Marken ska klassas som högradonmark, varför planerade byggnader ska utföras radonsäkert.

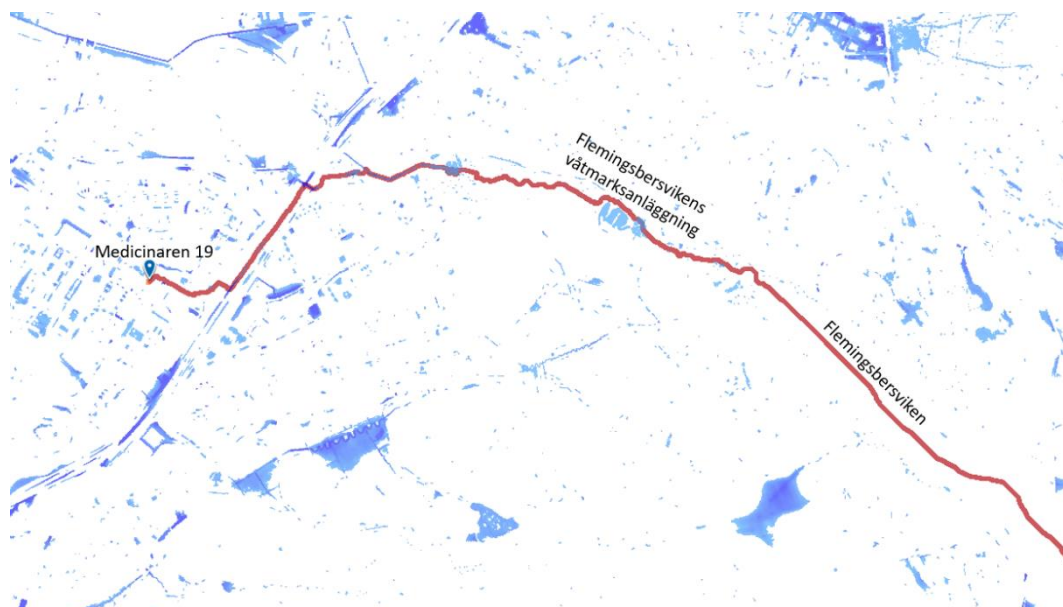
Förorenad mark

Tyréns (2022) har genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning i syfte att utreda eventuell föroreningsproblematik inom berört område. För att avgöra i vilken grad markområdet är förorenat ska analysresultaten från undersökningen jämföras mot generella riktvärden för förorenad mark. Denna har upprättats av naturvårdsverket för två olika typer av markanvändning, Känslig Mark (KM) och Mindre Känslig Mark (MKM). Planerad markanvändning för denna fastighet är kontors- och verksamhetslokaler, varför MKM har valts.

Den utförda undersökningen visar på generellt låga halter av förorenande ämnen i jorden med analysresultat under MKM. På en plats förekommer dock tydligt avvikande föroreningshalter av aromater >C10-C16, PAH-M och PAH-H över MKM på 3–3,5 meters djup. Marken inom detta område bedöms bestå av fyllnadsmassor, där även tegelrester noterats. Föroreningen kommer med stor sannolikhet därmed från förorenat fyllnadsmaterial av okänt ursprung.

Hydrogeologiska förhållanden

Huvuddelen av området avvattnas via ledningar österut mot Flemingsbergsviken och vattenförekomsten Orlången. I Flemingsbergsviken finns en reningsanläggning i form av en våtmarksanläggning.



Figur 24. Planområdets avrinningsväg, slutrecipient är Flemingsbergsviken och i sin förlängning Orlången.

Grundvattennivån bedöms ligga mellan nivå +42 och +45, vilket motsvarar ca 7–10 m under markytan enligt marknivåerna inom fastigheten. Inga grundvattenförekomster (VISS, 2018) eller utpekade grundvattenmagasin (SGU, 2018) finns inom eller i nära anslutning till planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

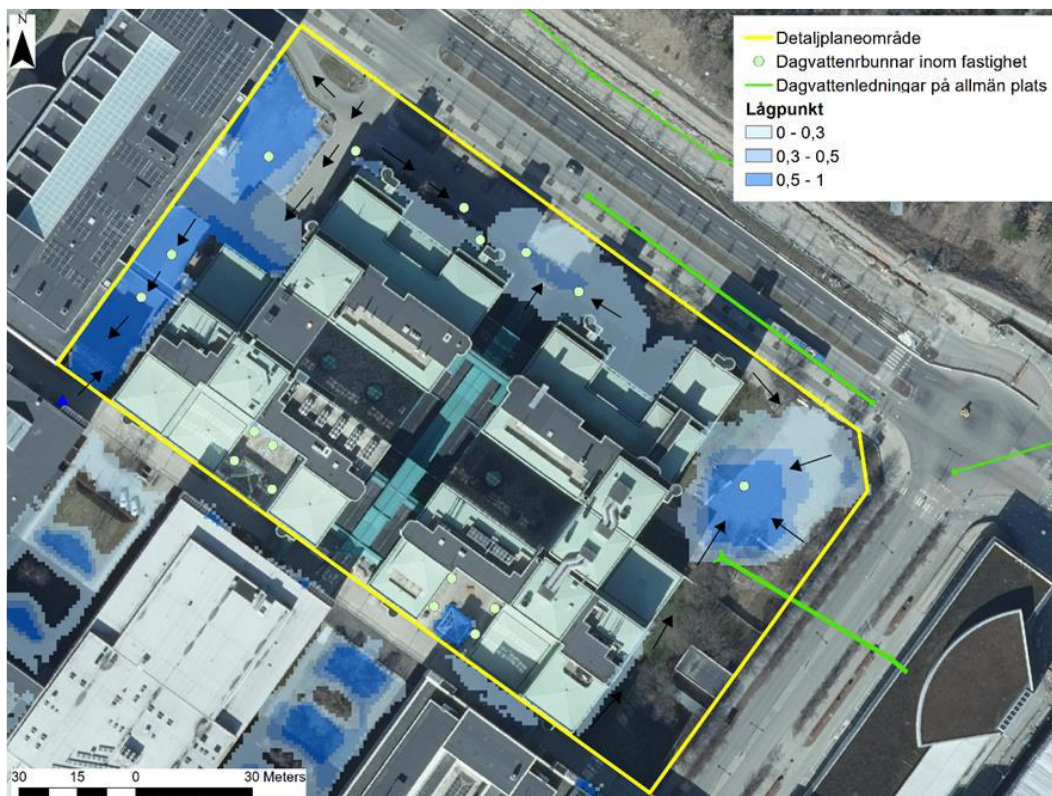
EU:s vattendirektiv är i Sverige implementerat främst i vattenförvaltningsförordningen och i miljöbalkens femte kapitel. För varje vattenförekomst i landet har miljökvalitetsnormer fastställts och det övergripande målet är god ekologisk och kemisk status för alla sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten. Att följa miljökvalitetsnormer för vatten innebär att planläggningen inte får medföra att recipienten försämras avseende någon kvalitetsfaktor i statusklassningen enligt miljökvalitetsnormerna.

Recipienten för planområdet är Orlången. Orlången är en tre km² stor sjö som ligger inom Tyresåns huvudavrinningsområde. Orlångens ekologiska status är klassad som dålig och kemisk status som uppnår ej god. Klassningen av den ekologiska statusen bedöms ha hög tillförlitlighet. Kvalitetskraven för Orlången är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus år 2033 respektive 2027 med undantag för mindre stränga krav för kvicksilver och kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.

Dagvatten

Avvattnings av planområdet sker idag mot det allmänna ledningsnätet via dagvattenbrunnar som ligger utplacerade i lågpunkter. Taket för det befintliga huset har invändig avvattnings. Fastigheten har servisledning mot Alfred Nobels Allé. Dagvatten från planområdet avleds sedan mot Flemingsbergsvikens våtmarksanläggning där det renas innan utsläpp till Orlången.





Figur 25. Befintlig dagvattenhantering inom planområdet samt lågpunkter. Svarta pilar visar riktning på markavrinning.

Tyréns (2022) har tagit fram en dagvattenutredning för detaljplanen i syfte att beskriva hur föreslagen exploatering kommer att påverka dagvattnet i området med avseende på flöden och föroreningar samt föreslå lämplig lösning för dagvattenhanteringen. Enligt rekommendationer i Svenskt Vatten P110 bör dagvattensystemet dimensioneras för att kunna omhänderta ett 10-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25. Därutöver har Huddinge kommun krav på att utflödet vid dimensionerande regn inte får öka i och med planerad exploatering. Det innebär att en fördröjningsvolym behöver tillskapas inom planområdet.

Vid varje nyexploatering ska det anläggas tillräckligt med dagvattenanläggningar för att dess recipient inte ska försämrats avseende möjligheten att nå de uppsatta miljökvalitetsnormerna. Det så kallade "icke försämringskravet" gäller, vilket innebär att den totala belastningen av föroreningsmängder inte får öka i planerad situation så pass att en kvalitetsfaktor riskerar att försämrats. En liten försämring kan dock tillåtas så länge den totala statusklassningen inte försämrats. Om statusen är klassad till dålig får dock ingen försämring ske alls.

Markavvattning

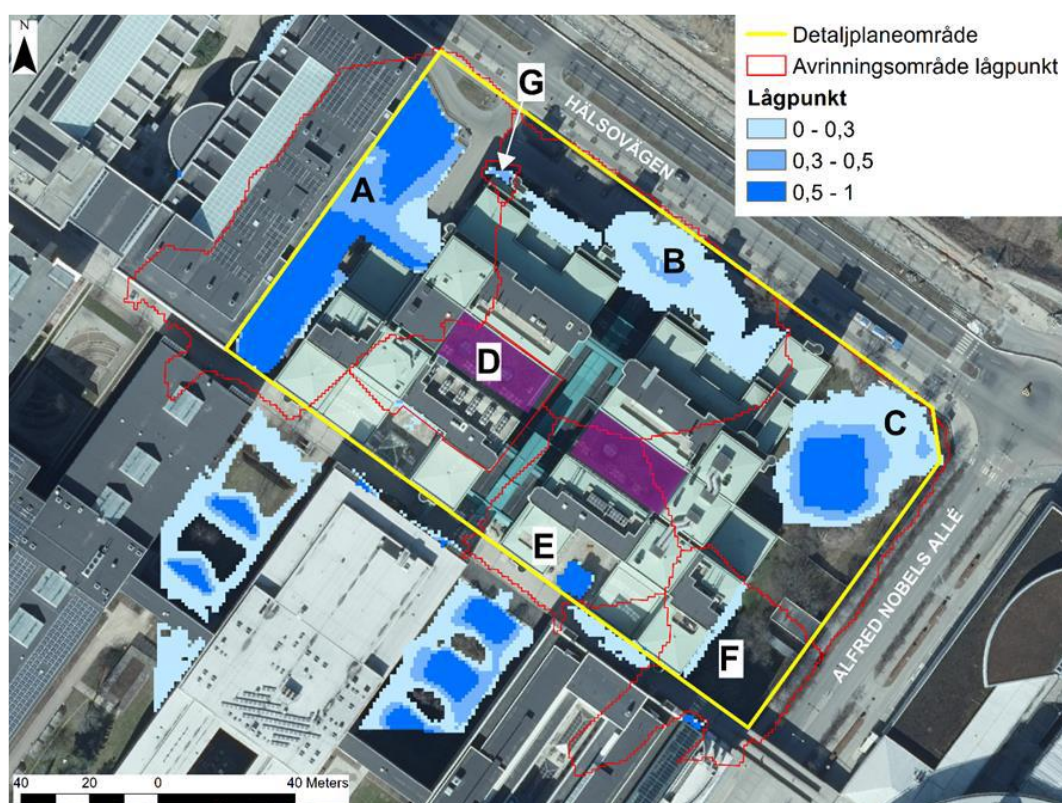
Markavvattning är förbjudet i Stockholms län. För att få utföra markavvattning behövs tillstånd samt dispens sökas, enligt 11 kap 13 § miljöbalken. Ingen markavvattning för detaljplanen är planerad. Det finns inga aktiva markavvattningsföretag inom eller i anslutning till detaljplaneområdet. Det finns inte heller aktiva markavvattningsföretag nedströms planområdet som kan påverkas av dagvatten därifrån innan det når recipienten Orlången.

Klimatanpassning - Risk för ras, skred, erosion, översvämning

Risk för ras och skred kan förekomma vid sluttande mark i områden med lösa jordar som lera eller silt. Lokalt förekommer en slänt med lutning inom aktuellt planområde. Slänthlutningen för planerade förhållanden är huvudsakligen plan och stabiliteten bedöms vara tillfredställande. Inom planområdet saknas förutsättningar såsom diken eller vattendrag för att erosion som påverkar stabiliteten inom området ska uppstå.

Skyfall

Inom planområdet finns flera befintliga lågpunkter (A-F) med mycket lokala avrinningsområden.



Figur 26. Översiktlig lågpunktsanalys för befintlig bebyggelse inom detaljplaneområdet med ungefärliga tillhörande avrinningsområden (Scalgo live 2022). Lila skuggade områden är innegårdar som är instängda områden.

Lågpunkten B utgörs till stor del av en parkeringsyta med vändplan i anslutning till den befintliga huvudingången. Marknivån vid huvudingången ligger på +51,3 och lågpunktens högsta eventuella vattenyta ligger på +51,15, risk för inträngande vatten till byggnaden vid översvämning är därmed liten. Delar av lågpunkten ligger längs med fasad där entréer förekommer. Här kan vattendjupet uppgå till 20 cm och risk finns att vatten tränger in i byggnaden den här vägen.

Lågpunkten C ligger i en obebyggd yta som idag består av packat grus för parkeringsändamål.

Lågpunkten F ligger utmed husfasaden på den befintliga byggnaden där det finns entréer. Största vattendjupet i lågpunkten bedöms vara 15 cm. Vid platsbesöket (2022-01-18) observerades att entréerna ligger en bit ovan marknivå.

Värmeöar

Urbana värmeöar uppstår främst i centrala, tätbebyggda delar av staden där klimatet generellt sett är varmare än i obebyggda och glest bebyggda områden. Detta beror främst på byggnadsmaterialens förmåga att absorbera och lagra värme, hur tätt husen står och hur höga de är, samt andelen hårdgjorda ytor. Planområdet består idag av byggnaden Novum, parkeringsytor, gräsytor och en trädallé. I närheten av området finns även en större park med mycket grönyta och träd som bidrar positivt till temperaturutjämning. Planområdet ligger inte inom utpekade område med hög temperatur enligt MSBs värmekartering.

Elektromagnetiska fält

Norr om planområdet finns en befintlig 220 kV kraftledning. Närheten till kraftledningar innebär främst risk för påverkan genom elektromagnetiska fält, vilket kan påverka hälsan negativt för de som exponeras under en längre tid, men det kan även påverka t.ex. medicinsk utrustning. Det finns inga fastställda rikt- eller gränsvärden i Sverige som begränsar lågfrekventa magnetfält över tid men i strålsäkerhetsmyndighetens rapport Magnetfält i bostäder (2012) framkommer att det finns studier som indikerar att magnetfältsexponering som i årsmedelvärde är högre än cirka 0,4 µT möjligen kan innebära förhöjda cancerframkallande risker. Huddinge kommun följer rekommendationer för samhällsplanering och byggande som anges av myndigheterna, under förutsättning att det kan genomföras till rimliga kostnader.

Strålsäkerhetsmyndighetens rekommendationer vid samhällsplanering och byggande innebär att nya bostäder, skolor och förskolor bör undvika att placeras nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält samt sträva efter att begränsa fält som starkt avviker från vad som kan anses normalt i hem, skolor, förskolor respektive aktuella arbetsmiljöer. Av elsäkerhetsskäl rekommenderar elsäkerhetsverket ett minsta avstånd mellan luftburna kraftledningar som har en spänning som är högre än 55 kV och bebyggelse till minst 10 meter inom detaljplanlagt område. Planområdet ligger som närmast drygt 400 meter från kraftledningen och bedömningen är därmed att rekommenderade skyddsavstånd följs.

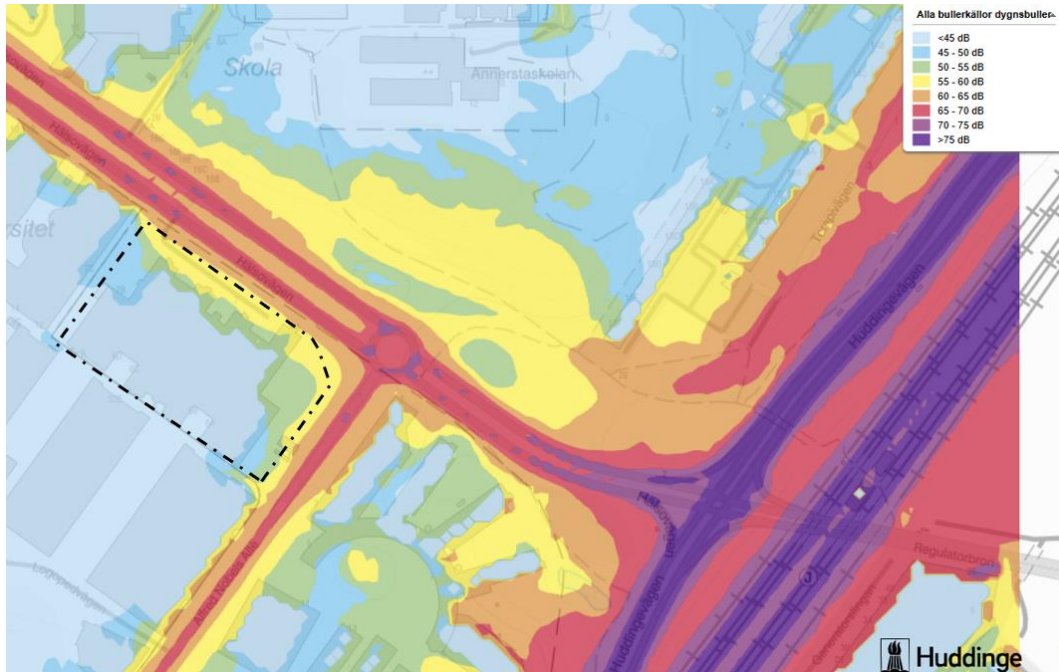
Luft

Enligt Stockholms Luft och Bulleranalys (SLB, 2020) bedöms årsmedelvärdena för partiklar, PM10, och NO2 ligga långt under halterna för gällande MKN och därmed föreligger ingen risk att MKN för luft överskrids inom detaljplanen. En luftutredning för detaljplanen har därmed inte tagits fram.

Buller

För den typ av verksamheter som är aktuell inom planområdet finns inga krav på buller vid fasad. Planen behöver dock säkerställa att tillfredsställande ljudmiljö inomhus kan uppnås utifrån Boverkets byggnadsregler (BBR).

Planområdet utsätts idag för bullerpåverkan främst från vägtrafik på Hälsovägen och Alfred Nobels allé som flankerar området, men även buller från spårtrafik på Västra stambanan ger viss bullerpåverkan.



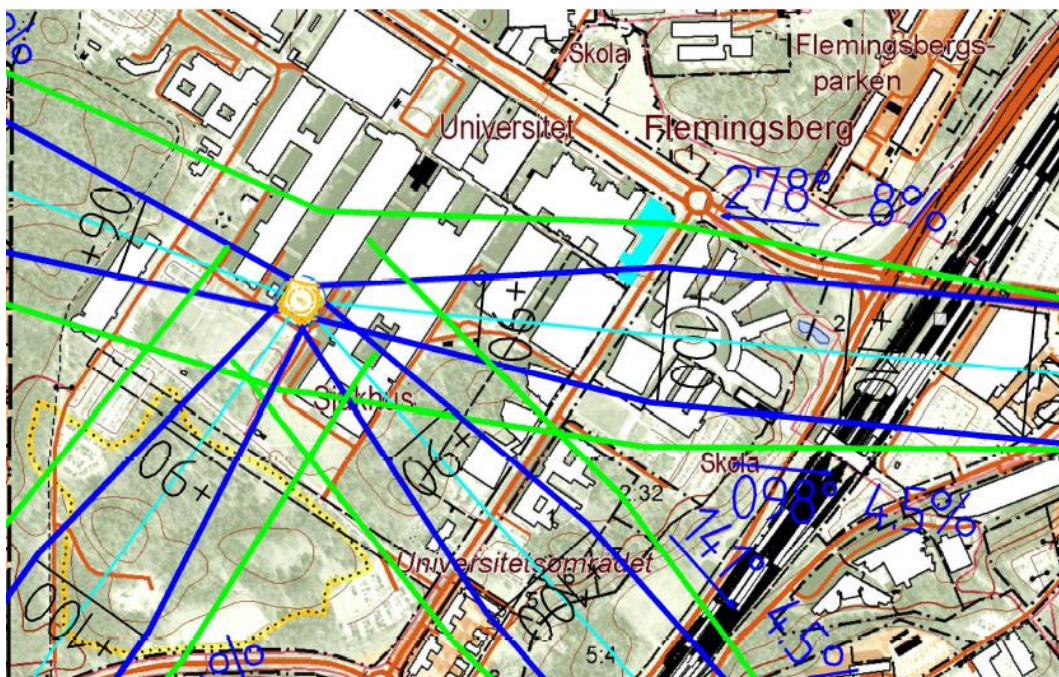
Figur 27. Bullerkartläggning av omgivningsbuller. Beräknat enligt de nordiska beräkningsmetoderna för väg- och spårtrafik, dygnsekvivalenta och maximala ljudnivåer. Structor, 2021.

Externt industribuller

Tekniska installationer i form av exempelvis fläktar och kylkondensatorer kan förekomma på omgivande bebyggelse. Vid fasader mot Hälsovägen och Alfred Nobels allé kommer trafikbuller att vara dimensionerande för fasadernas ljudreduktion. De mer bullerskyddande fasaderna är i första hand vända mot den egna fastigheten och en inventering av eventuella befintliga installationer kan vara relevant i den kommande projekteringen.

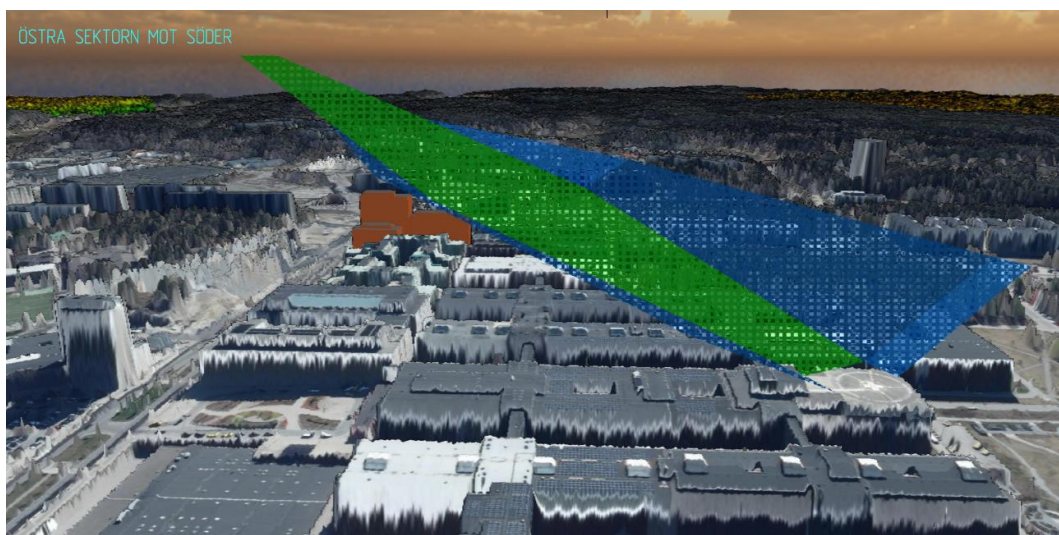
Helikopterflygbuller

I närheten av planområdet ligger Karolinska Universitetssjukhuset Huddinge och med anledning av detta sker sjuktransporter till och från sjukhuset, vilket åsamkar flygbuller från helikopter. Helikopterplattan ligger på cirka 400 meters avstånd och antalet flygrörelser är färre än 500 per år i dagsläget. Bedömningar av antalet flygrörelser i framtiden är osäker, men pekar på en ökning. Detta bedöms inte påverka planområdet på ett avgörande sätt. Det låga antalet flygningar per dag gör att förekomsten av höga ljudnivåer vid varje byggnad anses acceptabel.



Figur 28. Inflygningszon till Karolinska Universitetssjukhuset. Tillkommande volymer i turkost. (Bild: WSP)

Planområdet ligger inom den östra sektorn för inflygningszon till Karolinska Universitetssjukhuset Huddinge. En flyghinderanalys har tagits fram för de tillkommande volymerna. Analysen visar att byggnadsvolymerna håller sig precis utanför säkerhetsområdets yttre linje. Den högsta volymens (korsningen Alfred Nobels Allé/Hälsovägen) södra punkt kommer hamna precis utanför den flyghinderfria zonen.



Figur 29. Föreslagna byggnadsvolymer i orange. Säkerhetsområdets yttre begränsningslinje i blått. (Bild: WSP)

Vid ett genomförande av detaljplanen kan exempelvis byggkranar sticka upp ovanför tillåtna volymer och då inskränka på den flyghinderfria zonen. En

säkerhetsbevisning (WSP) har tagits fram. I säkerhetsbevisningen tas möjliga åtgärder upp för att kunna genomföra en byggnation av volymerna trots att det kommer att inskränka i den flyghinderfria zonen.

Farligt gods

Tyréns (2026) har genomfört en riskutredning för att utreda riskerna förknippad med olyckor som innefattar Karolinska Universitetssjukhuset Huddinge och transporter av farligt gods i anslutning till fastigheten Medicinaren 19.

Transporterna av farligt gods till och från Karolinska Universitetssjukhuset Huddinge medför en risk för planområdet och dess omgivning då konsekvenserna vid en olycka kan bli allvarliga även om sannolikheten för en allvarlig olycka är låg. Merparten av de ämnen som förbrukas inom verksamheten, transporteras dock i mindre volymer, vilket medför att konsekvenserna vid en olycka begränsas.

Bedömningen är att risknivån för planområdet är acceptabel med hänsyn till transporter av farligt gods på omgivande transportleder. Vidare bedöms riskerna till följd av Spårväg Syd och transporter av bränslen till Huddinge maskincentral inte medföra någon påverkan på det aktuella planområdet.

Den samlade bedömningen är att risknivån för planområdet bedöms som acceptabel med hänsyn till identifierade riskkällor och till följd av detta finns det inget behov av riskreducerande åtgärder.

Behov av strategisk miljöbedömning

Detaljplanen innebär en utökning av befintlig verksamhet inom ett större område som karaktäriseras av industri och företagandemiljöer. Positiva effekter förväntas att uppstå till följd av detaljplanen, såsom människors möjlighet till nya arbetsplatser i Flemingsberg, nya skolmiljöer, tryggare stråk och nya mötesplatser. På lång sikt bedöms planen bidra till att stärka Flemingsberg som regional stadskärna och nod i länet som lockar besökare och erbjuder arbetsplatser.

Den planerade bebyggelsen 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.

En 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. Med implementering av föreslagna dagvattenåtgärder bedöms detaljplanen inte påverka MKN i Orlången negativt.

Huddinge kommun gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan, som avses i 6 kap miljöbalken, med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, i sitt beslut daterad 20 december september 2024, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk

miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen, behöver därmed inte upprättas för detaljplan Medicinaren 19.

Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap 3 § miljöbalken. MKN meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten och luft samt miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön. Det finns MKN för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planförslaget bedöms inte medföra att MKN överskrids eller äventyra möjligheten att uppnå antagna MKN.

Social hållbarhet

Tengbom (2022) har utfört en social konsekvensanalys med syfte att belysa sociala konsekvenser av planförslaget för Medicinaren 19. Analysen föreslår även vilka åtgärder som kan arbetas vidare med för att ytterligare belysa de sociala aspekterna inom detaljplaneområdet. Den sociala konsekvensanalysen har även antagit ett barnperspektiv för att säkerställa barnens bästa. Den nya planen möjliggör för nya arbetsplatser samt ytterligare läromiljöer med potential att öka sammanhållning och delaktighet genom att erbjuda fler arbetstillfällen och praktikplatser till studenter och ungdomar från hela Flemingsberg. Upprustning av befintliga miljöer, tillkomst av nya målpunkter, mötesplatser samt tillkomst av gröna semi-offentliga ytor gynnar tillförsel av liv och rörelse i området. Beroende av hur dessa miljöer gestaltas kan de bidra till att öka känslan av positiv social kontroll vilket i sin tur kan leda till en ökad upplevd känsla av trygghet på platsen.

Planförslaget upplevs som funktionsseparerat och en motverkande faktor till detta skulle var att få in fler bostäder som mixas tillsammans med kontors- och utbildningslokaler. Ytterligare utmaningar utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv ligger i arbetet med att motverka upplevelsen av de nya byggnaderna som fysiska och mentala barriärer. Utformning av den nya bebyggelsen bör bidra till att levandegöra området, skapa trygga och trafiksäkra vistelsezoner för alla samhällsgrupper, samt stärka mentala och fysiska kopplingar mot omkringliggande områden.

Barnperspektivet är en utmaning i detaljplaneförslaget då förslagets innehåll inte riktar sig till barn men perspektivet får trots allt inte uteslutas och utgångspunkten behöver vara 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.

Den sociala konsekvensanalysen föreslår vidare rekommendationer för det fortsatta detaljplanearbetet för följande områden; entréer och entrétorg, byggnader, verksamheter och funktioner, garage, parkering och vändzon.

Entréer och entrétorg

Entréer och entrétorg kan bli mötesplatser för fler målgrupper, de aktiva bottenvåningarna kan rikta sig till allmänheten och genom att det tillskapa sittplatser, grönska och ytor för uteservering kan förbipasserande lockas att vistas på platsen. Här behöver tillgängligheten beaktas längs med Hälsovägen så att även personer med minskad funktions- och orienteringsförmåga kan nyttja platsen. Barnperspektivet kan här tas hänsyn till genom att planförslaget verkar för en mer konstnärlig utformning i kombination med lek och lekskulpturer i landskapets gestaltning med anknytning till platsens tema; forskning och innovation.

God belysning, speciellt intill de entréer som ligger längs med arkaden i byggnad 1, samt inslag av grönska är grundförutsättningar för ökad trygghet då befintlig situation upplevs som väldigt hårdgjord.

Byggnader, verksamheter och funktioner

Trappförbindelsen mellan Alfred Nobels allé och Blickagången kan utformas för att bli än mer överblickbar, till exempel genom att uppföras i transparent material. Ytterligare åtgärder för att undvika att planområdet känns ödsligt är att föreslagna funktioner har öppet längre än dagtid. Det är också viktigt att det finns funktioner som inte bygger på kommers för att öka jämlikheten. Byggnader bör i möjligaste mån gestaltas för att inte upplevas som barriärer, där transparenta fasader med stora fönster, god belysning och grönska i kombination med blandade aktiviteter och levande bottenvåningar skapar trygga omgivande stråk och allmänna ytor. Bebyggelsen längs med Hälsovägen, Alfred Nobels allé och Blickagången bör undvikas att utformas med slutna fasader.

Om en gymnasieskola ska inrymmas bör Boverkets rekommendationer om grön utemiljö anpassas för elevernas behov. Om det finns ytor som kan samnyttjas bör även dessa utformas för att gymnasieelever ska kunna nyttja dem för rekreation och utomhusvistelse, till exempel de föreslagna gröna entrétorgen mot Hälsovägen.

Garage, parkering och vändzon

Dessa ytor bör utformas för att upplevas som trygga och omhändertagna samt att det även för gående ska vara överblickbara ytor. Då även cyklister kommer nyttja dessa ytor för parkering bör de utformas med stor omsorg för att uppmuntra till ett hållbart resande till och från planområdet. Befintlig vändzon utanför Novums entré bevaras.

Övrigt

Aspekter som ligger utanför planområdet men som ändå bör lyftas är vikten av att det skapas trygga kopplingar och övergångar utifrån trafiksäkerhetsperspektiv (för gång och cykel) främst över Hälsovägen men också över Alfred Nobels allé samt att busshållplatser och andra stopp för kollektivtrafik är upplysta, välskötta och placerade på strategiska ställen. Strategisk placering av hållplatser för kollektivtrafik uppmuntrar också till ett mer hållbart resande och alternativ till bil.



Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Exploatören har innan antagandet av detaljplanen friköpt tomträtten för fastigheten Medicinaren 19 och blir således fastighetsägare av densamma. Köpebrev presenteras innan förslag till ny detaljplan antas och exploateringsavtal godkänns av kommunstyrelsen i Huddinge kommun.

Del av kommunens fastighet Grantorp 5:4 kommer i samband med antagande av detaljplanen överlåtas till fastigheten Medicinaren 19 utan ersättning. Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av fastighetsregleringen vilket även framgår i exploateringsavtalet. Fastighetsregleringen görs med anledning av att anpassa fastighetsgränsen mot Hälsovägen till de nya kvartersgränserna i detaljplanen. Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsregleringen (marköverlåtelsen) efter ansökan från exploatören så att fastigheten stämmer överens med plankartan och dess bestämmelser.



Figur 30. Karta som visar föreslagen fastighetsreglering. Mark inom röd markering mot Hälsovägen föreslås överlåtas från fastigheten Grantorp 5:4 till fastigheten Medicinaren 19.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning i detaljplanen
Medicinaren 19	Cirka 165 kvm		Kvartersmark
Grantorp 5:4		Cirka 165 kvm	Kvartersmark

Rättigheter

Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar kan säkerställas genom ledningsrätt eller annan rättighet. Om så behövs får ledningsrätter skapas för till exempel allmänna vatten- och avloppsanläggningar samt för dagvattenledningar. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten.

Angränsande ledningsrätter till planområdet är nedan. Exploatören ansöker och bekostar eventuella ledningsrättsåtgärder kopplade till dessa vilket även framgår i exploateringsavtalet. Förbindelsepunkter och egna servisledningar på fastigheten Medicinaren 19 som ansluter till ledningsrätt 0126K-13880.1 kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande.

- 0126K-15058.2
Ändamål starkström, till förmån för Vattenfall Eldistribution AB, belastar delvis fastigheten Grantorp 5:4. Anslutande ledningsrätt bedöms inte påverkas av förslaget. I plankartan skrivs ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar in för att omhänderta den fortsatta ledningsdragningen inom planområdet.
- 0126K-13880.1
Ändamål starkström, till förmån för Vattenfall Eldistribution AB, belastar delvis fastigheterna Medicinaren 5 och Grantorp 5:4. Anslutningen mot befintlig transformatorstation på fastigheten Medicinaren 19 kan komma att påverkas av plangenomförandet. Transformatorstationen som finns på fastigheten idag kommer att utgå för att möjliggöra föreslagen exploatering. Funktionen ska ersättas genom en elnätsstation i planerad källarvåning, vilket kan föranleda behov av mindre ändring av ledningsrätten.
- Befintliga kablar Vattenfall i norra delen av planområdet
Säkras med markreservat för underjordiska ledningar.

Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Ett servitut är inte tidsbegränsat. Det kan till exempel gälla rätt till utfartsväg eller att dra fram ledningar på annan fastighet. Servitut kan bildas vid förrättning eller genom avtal. Avtalsservitut skrivs med fördel in i fastighetsregistret.

Inom planområdet finns följande inskrivna servitut:

- D-2016-00062010:1.1 till förmån för fastigheten Transformatorn 2, ändamål elledning, belastar fastigheten Medicinaren 19 och
- D-2016-00062011:1 till förmån för fastigheten Transformatorn 2, ändamål elledning, belastar fastigheten Medicinaren 5.

Ovan inskrivna servitutsrättigheter bedöms inte påverkas av plangenomförandet. Markreservat för ledningsdragningen tillskapas i plankartan för allmännyttigt ändamål.

Övriga rättigheter

Ändamål	Förmån	Belastar	Omhändertas
Rätt att använda område för utfart från besöksparkering	Medicinaren 5	Medicinaren 19	Köpeavtal Novum
Fiberförsörjning	Medicinaren 5	Medicinaren 19	Servitutsavtal
Fjärrvärmeledningar	Medicinaren 19	Medicinaren 5	Servitutsavtal
Fyra st utrymningstrapphus	Medicinaren 19	Medicinaren 5	Servitutsavtal
Förbindelsegångar	Medicinaren 19	Medicinaren 5	Servitutsavtal
Väg över Blickagången	Medicinaren 19	Medicinaren 5	Servitutsavtal
Konstruktioner	Medicinaren 19	Medicinaren 5	Servitutsavtal
Skärmtak	Medicinaren 19	Medicinaren 5	Servitutsavtal
Stödmur	Medicinaren 19	Medicinaren 5	Servitutsavtal

Rättigheten för ovan ändamål ska säkras genom avtalsservitut. Frågan ska hanteras av exploatören och lagfaren ägare till fastigheten Medicinaren 5.

I och med att Blickagången ligger högre än Alfred Nobels Allé ska en offentlig trappa i byggnad 1 förbättra kopplingen mellan stråken och länka ihop de olika nivåerna i stadsrummet. För att reglera att området reserveras för att ge utrymme för det allmännyttiga ändamålet har en planbestämmelse om markreservat för allmännyttiga ändamål använts. Kommunen ska se till att det skapas en rättighet att använda markreservatet efter det att förslag till ny detaljplan vunnit laga kraft. Exploateringsavtalet medger exploatören att rättighet avseende x-område för allmännyttig gångtrafik får säkerställas genom servitut som får skrivas in i fastighetsregistret.

Vid Blickagången och ut mot Hälsovägen har också planbestämmelse för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar använts. Markreservatet har använts för att omfatta befintliga ledningar till och med den punkt där det

allmänna ansvaret upphör. Markreservatet kan också användas för framtida planerade ledningar om gällande rättighet finns.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Planområdet innehåller ingen allmän platsmark.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Stockholm Vatten och Avfall AB som är huvudman för vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar och anläggningar som tar hand om dagvatten från kvartersmark. De befintliga ledningssystemen för dricks-, spill- och dagvatten bedöms ha kapacitet att klara av den utbyggnaden av området som detaljplanen medger.

Exploatören ska i god tid inför plangenomförandet förvissa sig om Stockholm Vatten och Avfalls befintliga ledningars läge inom fastigheten Medicinaren 19. Exploatören ansvarar för att träffa erforderliga avtal med ledningsägaren avseende ledningsomläggningar, följdåtgärder samt andra ledningsarbeten berörande befintliga och tillkommande ledningar. Stockholm Vatten och Avfall har en dagvattenledning som korsar den östra delen av fastigheten Medicinaren 19. Dagvattenledningen behöver förses med ett nytt servisläge för att undvika konflikt med genomförandet av detaljplanen.

Elförsörjning

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt (elcentral). Vattenfall Eldistribution AB ansvarar även för samtliga nätstationer.

En transformatorstation och en teknikbod finns idag inom fastigheten Medicinaren 19, placerade ut mot Alfreds Nobels allé. Anläggningarna kommer att behöva rivas i samband med genomförandet av detaljplanen. Funktionen kommer att ersättas med en elnätstation som byggs in i källarvåning med en maximal utbredning om 100 kvadratmeter.

Exploatören ska i god tid inför plangenomförandet förvissa sig om Vattenfall Eldistributions befintliga ledningars läge inom fastigheten Medicinaren 19. Exploatören ansvarar för att träffa erforderliga avtal med ledningsägaren avseende ledningsomläggningar, följdåtgärder samt andra ledningsarbeten berörande befintliga och tillkommande ledningar. Vattenfall Eldistribution har befintliga markkablar som korsar den sydöstra delen av fastigheten Medicinaren 19. Markkablarna kommer att behöva flyttas för att undvika konflikt med genomförandet av detaljplanen.

Energiförsörjning

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar inom allmän plats fram till förbindelsepunkt. Tillkommande bebyggelse inom planområdet planeras anslutas till fjärrvärmenätet.

Exploatören ska i god tid inför plangenomförandet förvissa sig om Södertörns Fjärrvärmes befintliga ledningars läge inom fastigheten Medicinaren 19. Exploatören ansvarar för att träffa erforderliga avtal med ledningsägaren avseende ledningsomläggningar, följdåtgärder samt andra ledningsarbeten berörande befintliga och tillkommande ledningar. Södertörns Fjärrvärme har en fjärrvärmeledning som korsar den sydöstra delen av fastigheten Medicinaren 19. Del av fjärrvärmeledningen behöver flyttas för att undvika konflikt med genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören står för alla kostnader förknippat med framtagandet av detaljplanen genom plankostnadsavtal. Exploatören ansvarar och bekostar utbyggnad på kvartersmark.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Genomförandet av utvecklingsplan för Flemingsberg kommer att resultera i etappvisa infrastrukturombyggnader inom ett större område. Exploatörens tilltänkta projekt medför att övergripande allmänna anläggningar behöver byggas ut och anpassas utom planområdet. Exploatören ska bidra ekonomiskt till utförandet av dessa övergripande allmänna anläggningar enligt kommunens antagna riktlinjer för exploateringsavtal.

Vidare ska exploatören betala medfinansieringsersättning för att bygga ut en spårväg (Spårväg Syd) mellan Älvsjö och Flemingsberg som Region Stockholm planerar för. Kommunen har i avtal mellan staten, regionen och berörda kommuner åtagit sig att lämna bidrag till byggandet av spårvägen. Planområdet ligger inom det så kallade influensområdet för spårvägen, varför Spårväg Syd kan antas öka fastighetsvärdet inom planområdet.

Drift- och gatuunderhåll

Exploatören ansvarar för anläggande och drift inom kvartersmark samt för teknisk försörjning.

Kostnader för fastighetsägarna

Förslag till ny detaljplan ger upphov till exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar och medfinansieringsersättning för Spårväg syd som ska bekostas av exploatören. Kostnader för flytt av ledningar eller andra tekniska anläggningar som beror på utbyggnad inom planområdet kommer också att tillkomma.

Planavgift

Ersättning för planläggning tas ut genom ett särskilt upprättat plankostnadsavtal med exploatören vilket innebär att ingen planavgift i samband med bygglovgivning kommer att tas ut.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft har exploatören rätt att söka bygglov enligt planen. Bygglovsavgiften debiteras enligt kommunens bygglovstaxa.

Vatten och avlopp

Anslutning till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet sker enligt Stockholm Vatten och Avfalls gällande taxa. För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten och Avfalls VA-taxa. Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiften kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten och Avfall har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

El och tele m.m.

Exploatören betalar anslutningsavgifter för el, tele, fjärrvärme, bredband med mera och ansvarar för att kontakta respektive ledningshavare för anslutning.

Fastighetsbildning

Exploatören betalar åtgärder för fastighetsbildning i samband med ny exploatering. Kostnader för lantmäteriförrättning avseende eventuella nya ledningsrättsåtgärder betalas av ledningsägaren. Kostnader för lantmäteriförrättning avseende befintliga rättigheter som påverkas av exploateringen betalas av exploatören.

Fastighetsbildning debiteras enligt nedlagd tid enligt KLMs taxa.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Kostnader för ekologisk kompensation åligger exploatören för att vidta skydds- och kompensationsåtgärder för förluster av naturvärden och ekosystemtjänster inom planområdet. Kostnader för dagvattenanläggningar, eventuell marksanering inför kommande exploatering och eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse ska också bekostas av exploatören.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Exploatören är ansvarig för anläggande och drift inom kvartersmark.

I och med att Blickagången ligger högre än Alfred Nobels Allé ska en offentlig trappa i tillkommande byggnadsvolym förbättra kopplingen mellan stråken och länka ihop de olika nivåerna i stadsrummet. För att reglera att området reserveras för att ge utrymme för det allmännyttiga ändamålet har en planbestämmelse om markreservat för allmännyttiga ändamål använts. Kommunen ska se till att det skapas en rättighet att använda markreservatet efter det att förslag till ny detaljplan vunnit laga kraft. I kommande exploateringsavtal ska exploatören medge att rättighet avseende x-område för allmännyttig gångtrafik får säkerställas genom servitut som får skrivas in i fastighetsregistret eller skapas genom fastighetsbildningsåtgärd.

Kommunen ska svara för drift och skötsel av anläggningen inklusive snöröjning och halkbekämpning.

Stockholm Vatten och Avfall ansvarar som VA-huvudman för allmänna VA-ledningar, allmänna dagvattenledningar/dagvattenanläggningar som avser att leda bort/ta hand om dagvatten som innehåller dagvatten från kvartersmark. Övriga dagvattenledningar/dagvattenanläggningar som enbart avleder/tar hand om dagvatten från allmänna ytor ansvarar Huddinge kommun för.

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till förbindelsepunkt.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt.

Skanova AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till överlämningspunkt.

I Huddinge finns flertalet teleoperatörer som bygger ut fiber och kan erbjuda bredband till Huddinges invånare med stöd av markavtal. Stokab ansvarar för ledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till överlämningspunkt inom planområdet.

Avtal

Intentionsavtal har ingåtts mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar bland annat förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan och förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen.

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

Exploateringsavtal har träffats mellan kommunen och exploatören i samband med att förslag till ny detaljplan ska antas av kommunen. I det fall exploatören ännu inte friköpt tomträtten från lagfaren ägare vid antagandebeslutet av detaljplanen ska även Region Stockholm vara med som avtalspart. Exploateringsavtalet reglerar ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatören gällande genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Moment	Datum
Laga kraft detaljplan	Kvartal 3, år 2026
Laga kraftvunnen fastighetsbildning	Kvartal 4, år 2026
Första beslut om bygglov	Kvartal 2, år 2027
Byggnation Hus 1	År 2027–2030
Byggnation Hus 2	År 2030–2032
Byggnation Hjärtat	År 2032–2035

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Del av kommunens fastighet Grantorp 5:4 regleras till exploatörens fastighet Medicinaren 19 för att anpassa fastighetsgränsen till de nya kvartersgränserna i detaljplanen. Bygglov kan nekas om fastigheten inte är bildad i enlighet med och överensstämmer med detaljplanens bestämmelser.

Avtal om exploatering, marköverlåtelse och genomförande av detaljplanen för fastigheterna Medicinaren 19 med flera har ingåtts mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet fullföljer och ersätter det tidigare ingångna intentionsavtalet (KS-2020/2599) med tilläggsavtal (KS-2024/2183) avseende utveckling av exploateringsområdet. Till grund för exploateringsavtalet ligger riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge kommun. Konsekvenserna av exploateringsavtalet blir att förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen regleras.

I det fall avtalsservitut inte bildas för ändamålen som nämns under rubriken *Övriga rättigheter* kan det leda till flera konsekvenser för exploatören och Region Stockholm, lagfaren ägare av fastigheten Medicinaren 5. Utan ett formellt servitut kan den avsedda härskande fastigheten riskera utebliven rätt att använda den avsedda tjänande fastigheten för det specifika ändamålet. Om servitutet inte är registrerat i fastighetsregistret gäller det endast mellan de ursprungliga parterna. Utan ett skriftligt och registrerat avtal kan det bli svårt att juridiskt bevisa att en rättighet existerar. Den härskande fastigheten kan bli begränsad i sin användning om den inte har tillgång till nödvändiga ändamål som skulle säkrats genom servitutet.

Följden av att lägga ut område markerat med x i en detaljplan reglerar kommunens byggnadsnämnd möjligheten att bevilja bygglov som hindrar allmänhetens tillträde till x-området. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det att det finns en upplåtelse genom exempelvis ett servitut till förmån för en kommunal fastighet. I det fall exploatören inte vill upplåta en sådan rätt för att släppa fram allmänheten har kommunen inga möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. Det skulle kunna innebära att syftet med den offentliga trappan för att förbättra kopplingen mellan stråk och länka ihop olika nivåerna i stadsrummet till viss del går förlorat.

Följden av att lägga ut område markerat med S och D i en detaljplan är att fastighetsägaren har rätt att begära kommunal inlösen av mark eller annat utrymme som därmed enligt detaljplanen ska användas för annat än enskilt byggande.

Exploatören kan också kräva att kommunen ska ordna en rättighet för att använda utrymmet.

För ledningshavare med befintliga ledningar inom fastigheten Medicinaren 19 kan genomförandet av detaljplanen innebära ledningsomläggningar som en konsekvens av föreslagen exploatering. Exploatören ska i god tid inför plangenomförandet förvissa sig om respektive ledningshavares befintliga ledningars läge inom exploateringsområdet. Exploatören ansvarar för att träffa erforderliga avtal med ledningsägaren avseende ledningsomläggningar, följdåtgärder samt andra ledningsarbeten berörande befintliga och tillkommande ledningar.

Miljö

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen innebär en utökning av befintlig verksamhet inom ett större område som karaktäriseras av industri och företagandemiljöer. Positiva effekter förväntas att uppstå till följd av detaljplanen, såsom människors möjlighet till nya arbetsplatser i Flemingsberg, nya skolmiljöer, tryggare stråk och nya mötesplatser. På lång sikt bedöms planen bidra till att stärka Flemingsberg som regional stadskärna och nod i länet som lockar besökare och erbjuder arbetsplatser.

Den planerade bebyggelsen 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.

En 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. Med implementering av föreslagna dagvattenåtgärder bedöms detaljplanen inte påverka MKN i Orlången negativt.

Huddinge kommun gjorde den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan, som avses i 6 kap miljöbalken, med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, i sitt beslut daterad 20 december 2024, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen, behöver därmed inte upprättas för detaljplan Medicinaren 19.

Riksintressen enligt miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap 3 § miljöbalken. MKN meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten och luft samt miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön. Det finns MKN för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planförslaget bedöms inte medföra att MKN överskrids eller äventyrar möjligheten att uppnå antagna MKN.

Naturvärden

Planen bedöms inte påverka det redan svaga gröna sambandet mellan Hanvedenkilen och Bornsjökilen med hänsyn till att planområdet inte har en särskilt betydelsefull funktion som spridningslänk i landskapet (Tyréns 2021). Även om en del befintlig naturmark försvinner bedöms planen inte få någon betydande negativ påverkan på naturvärden på platsen.

Med anledning av planerad bebyggelse har en ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna i 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) för avverkning av allén lämnats in till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen gav besked 21/1 2022 om att bevilja dispensansökan förutsatt villkor uppfylls. Villkoren rör bland annat att för varje avverkat träd ett nytt lövträd planteras i en ny allé längs med Hälsovägen.

Sammantaget bedöms allén och övrig naturmark inom planområdet ha marginell betydelse för växter och djur och sakna förutsättningar för att utgöra livsmiljö för rödlistade eller särskilt skyddsvärda arter. Motsvarande naturmiljöer återfinns inom 100–200 meter från planområdet, varför bedömningen är att exploatering inte kommer att leda till att områdets kontinuerliga ekologiska funktion (KEF) kommer att skadas för eventuella arter som nyttjar området. Begreppet KEF används för att beskriva den kvalitet som ett område har för arterna i ett större sammanhang. För fåglar som inte ställer så höga krav på sin häckningsmiljö, utan lätt kan byta häckningsplats till utanför det exploaterade området, kommer sannolikt inte KEF gå förlorad. Åtgärden är i så fall inte förbjuden enligt 4§ artskyddsförordningen.

Ekosystemtjänster och ekologisk kompensation

Detaljplanens genomförande kommer leda till att befintlig allé och grönyta inom planområdet försvinner. För att kompensera för de träd som tas ned, kommer ett flertal nyplanteringar av träd inom planområdet att göras, bland annat kommer befintlig allé ersättas med en ny allé längst med Hälsovägen.

För att gynna den lokala biologiska mångfalden i området föreslås fågelholkar och insektshotell placeras ut. Gröna tak och väggar kan också komma att bli aktuellt, vilket gynnar pollinerande insekter och att upprätthålla en god biologisk mångfald, samt skapa positiva effekter för ekosystemtjänster och även gemensamma värden i gestaltningen av bebyggelsen. Med en genomtänkt planering och gestaltning bedöms föreslagna gröna åtgärder sammantaget kunna bidra positivt till att stärka den biologiska mångfalden och bidra med ekosystemtjänster som är särskilt värdefulla utifrån platsens förutsättningar.

Genomförandet av ekologiska kompensationsåtgärder säkerställs i detaljplanens medföljande genomförandeavtal som fastställs i samband med antagande av detaljplanen.

Geotekniska förhållanden

Planerade byggnader bedöms delvis kunna grundläggas på borrhade stålrörspålar och/eller plintar till fast botten, delvis direkt på packad fyllning på berg eller packad sprängbotten. Inga skyddsåtgärder förutom normal grundläggning erfordras.

Med hänsyn till de geotekniska förhållandena inom planområdet anses det inte erfordras någon särskild planbestämmelse till detaljplanen. Marken bedöms som lämplig för planerad byggnation med avseende på geotekniska säkerhetsfrågor.

Förorenad mark

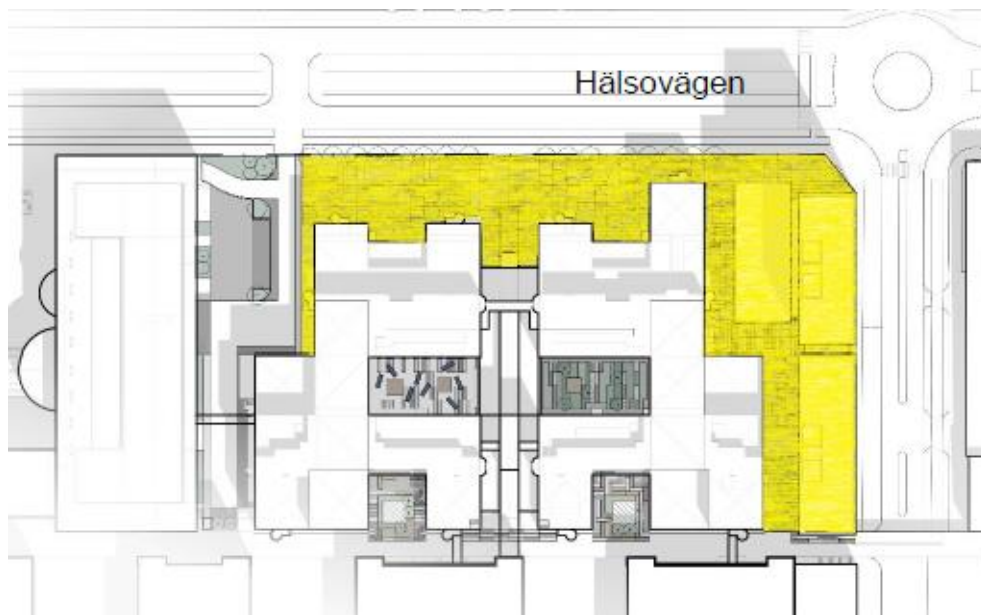
I området där föroreningshalter över MKM påträffats ska föroreningen avgränsas och omhändertas i samband med byggnationen.

Om det under pågående schaktarbeten påträffas misstänkt förorenade massor ska dessa hanteras separat och provtas för att säkerhetsställa korrekt hantering. På området planeras det för kontor, vård, högre utbildning och gymnasium vilket inte innebär stadigvarande vistelse. Givet planerad framtida markanvändning bedöms det inte att påvisad föroreningsbild medför några hinder för planerad byggnation.

Dagvatten

En exploatering inom planområdet innebär att markens befintliga karaktär förändras. Området blir mer hårdgjort än idag när befintliga grönytor försvinner. Detta innebär att det finns risk för både ökade dagvattenflöden och ökad belastning av föroreningar till Orlången som ett resultat av minskad infiltration. Om inga åtgärder vidtas finns därmed risk för att möjligheterna att uppnå MKN försvåras.

För att fördröja och rena dagvattnet föreslås en kombination av växtfilterbäddar, träd i skelettjord och underjordiskt fördröjningsmagasin. Dagvatten som uppstår på ytor norr om den befintliga byggnaden samt dagvatten som uppstår i den östra delen där ny bebyggelse planeras renas i växtfilterbäddar. Dagvatten leds mot systemen via ytavrinning genom höjdsättning av marken.



Figur 31. Ytor där dagvatten beräknats kunna renas i växtfilterbäddar i gult.

För att inte öka flödet från planområdet efter exploatering bräddar flödet från växtfilterbäddarna i den östra delen till ett underjordiskt magasin (alternativt öppet

förstärkningslager). Utloppet i magasinet stryps för att motsvara dagens flöde från den östra delen.

Nedan presenteras mängbelastningen från planområdet vid rening av dagvatten från ytor enligt tabell 1. Mängdbelastning vid befintlig situation samt planerad situation utan rening presenteras också för jämförelse. Reningen av dagvattnet har beräknats i StormTac där reningsgraden har modellerats i växtfilterbäddar som motsvarar ca 1 % av den anslutande hårdgjorda arean.

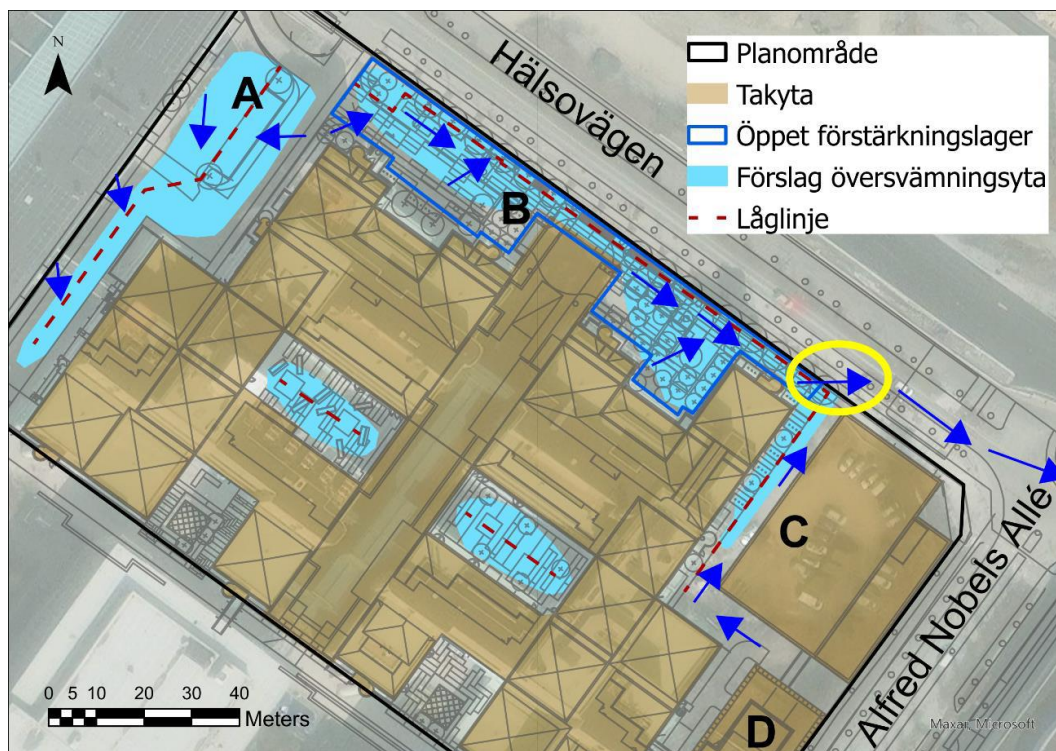
Tabell 1. Beräknad belastning (kg/år) mot recipient efter rening vid planerad situation. Beräknad reningsgrad modellerats i StormTac v.24.3.1 för växtfilterbäddar som motsvarar 1 % av den anslutande reducerade arean.

Ämne	Befintlig situation (kg/år)	Planerad situation utan rening (kg/år)	Planerad situation med rening i öppna växtfilterbäddar (kg/år)
P	1,5	1,7	1,5
N	15	17	16
Pb	0,092	0,11	0,048
Cu	0,16	0,19	0,16
Zn	0,55	0,66	0,27
Cd	0,0064	0,0074	0,0017
Cr	0,064	0,077	0,053
Ni	0,067	0,081	0,026
Hg	0,00023	0,00028	0,00019
SS	520	630	330
Olja	2,1	2,5	1,4
PAH16	0,012	0,014	0,0044
BaP	0,00022	0,00027	0,000082

Med föreslagna dagvattenåtgärder kommer planens genomförande inte påverka Orlången att uppnå MKN. Beräkningar i StormTac indikerar förbättring jämfört med idag avseende föroreningsbelastning av alla ämnen utom kväve. Detta eftersom befintliga parkeringsytors ersätts med torgytors med genomsläppligt material och möjlighet till rening. Dagvatten från nya ytor och byggnader ska omhändertas i öppna växtfiltersystem.

Skyfall

Övergripande beräkning av ett 100-årsregn indikerar att en volym på ca 400 m³ behövs rymmas inom planområdet för att inte påverka områden nedströms. I figuren nedan redovisas förslag på hantering av översvämning inom planområdet vid skyfall.



Figur 32. Förslag hantering av skyfall inom planområdet, bräddning från lågpunkt B och C sker mot Hälsovägen. Tröskelpunkt (gul cirkel) vid bräddning mot Hälsovägen behöver vara lägre än FG vid entréer.

De instängda innegårdarna är befintliga och åtgärder begränsas på grund av att byggnaden är befintlig. Framtida utformning kan göras med en låglinje i mitten, där en lågpunkt bildas som kan översvämmas kontrollerat, för att skydda eventuella entréer att översvämmas vid skyfall.

Lågpunkten A, är befintlig och området planeras inte att byggas om. Vid eventuell markberedning kan en lågpunkt i mitten av ytan skapas för att förmildra översvämningssituation vid de entréer som finns i anslutning till lågpunkten.

Lågpunkten B och C behöver hanteras i samband med ombyggnad av entrétorget och tillbyggnad i öster. Det nya entrétorget kommer att förbinda ytorna för de befintliga lågpunkterna och därför rekommenderas att skyfallsåtgärden kombineras för ytorna.

Skyfallsåtgärden för A och B rekommenderas bestå av en låglinje mot Hälsovägen som leder stora flöden vid skyfall till en nedsänkt multifunktionell yta. Ytan utformas så att den inte tar skada av att översvämning vid händelse av skyfall.

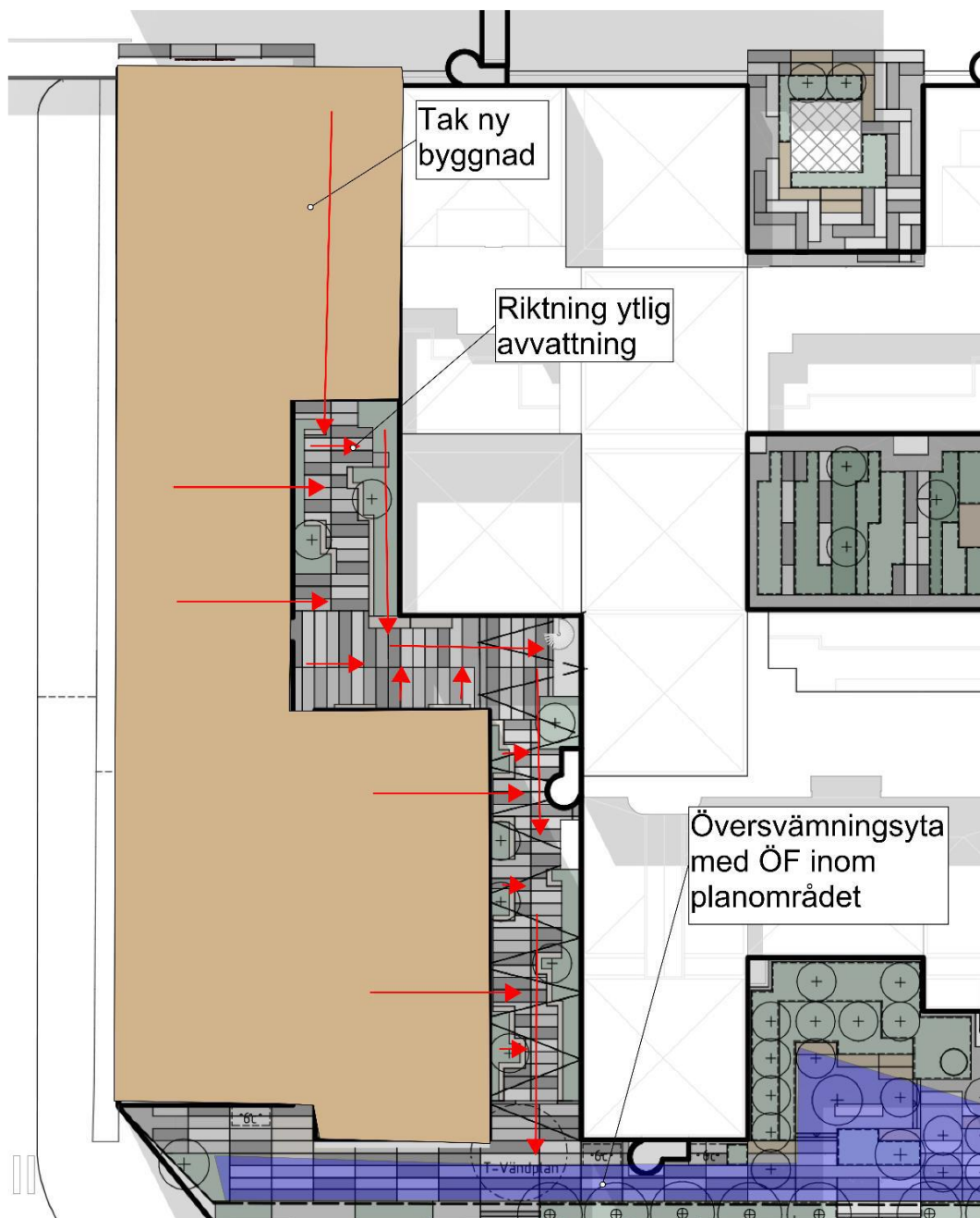
Ytan av ÖF som redovisas i Figur 32 är ca 1500 m². Om förstärkningslagret är ca 500 mm blir det effektiva volymen för magasinering av dagvatten ca 230 m³ (beräknat 30 % porvolym). Ytan för lågpunkt i Figur 30 är ca 1000 m², om det tillåts stå 0,2 m vatten i ytan vid skyfall blir det en volym på 200 m³. Det ytliga magasinet i anlagd lågpunkt och den effektiva volymen i ÖF blir tillsammans ca 430 m³.

Den volym och höjdsättning som behövs för hantering av skyfall bedöms kunna säkerställas inom planområdet. Volymen fördelas mellan ett öppet förstärkningslager (ÖF) som förläggs delvis under mark samt en skålad yta på marken framför husen. Vid regn större än ett 100-års regn finns risk för tillfällig dämning vid inloppet till ÖF och då säkerställer den ytliga volymen en tillfällig fördröjning. Höjdsättning av marken för att säkerställa rätt lutning regleras i plankarta genom planbestämmelser om markens plushöjd.

Systemet för hantering av skyfall som beskrivs kommer även kunna fördröja ökade flöden från den västra delen i framtiden vid dimensionerande 10-årsregn med 1,25 KF. Vid belastning över ledningssystemets kapacitet kommer dämning ske så att magasinvolymen i låglinjer, lågpunkter och ÖF fylls upp. Detta gäller regn upp till beräknade 100-årsregn med 1,25 KF. Höjdsättningen planerad så att hörnet mot rondellen vid Hälsovägen/Alfred Nobels Allé är lägsta punkten och att skyfallsvatten kan ta sig ut därifrån

I korridoren som skapas mellan husen blir situationen lite annorlunda då det planeras ett fall ut från området på ca 2%, Figur 31. Dock blir det viktigt att skyfallsvatten inte ansamlas mellan byggnaderna och Hälsovägen utan höjdsätts med ett fortsatt fall ut mot vägen. I plankartan finns en bestämmelse kring höjdsättning av marken ut mot Hälsovägen. I plankartan finns också en allmän planbestämmelse under skydd mot störningar kring höjdsättning av entréer för att säkerställa att entréerna placeras över en beräknad vattennivå vid ett klimatanpassat 100-årsregn "Entréer ska placeras över beräknad vattennivå vid ett klimatanpassat 100-årsregn". Beräknad vattennivå vid ett 100-årsregn är +50.74. Lägsta färdiggolvhöjd är +50,8 för att undvika översvämning i byggnader.

Ingen försämring av dagens situation för planområdet eller nedströms områden bedöms ske när den befintliga lågpunktens volym och funktion ersätts med ÖF och multifunktionella lågpunkter.



Figur 33. Detaljbild över skyfallsåtgärder. (Tyréns)

Miljö kvalitetsnormer för luft

Enligt Stockholms Luft och Bulleranalys (SLB, 2020) bedöms årsmedelvärdena för partiklar, PM10, och NO2 ligga långt under halterna för gällande MKN och därmed föreligger ingen risk att MKN för luft överskrids inom detaljplanen. En luftutredning för detaljplanen har därmed inte tagits fram.

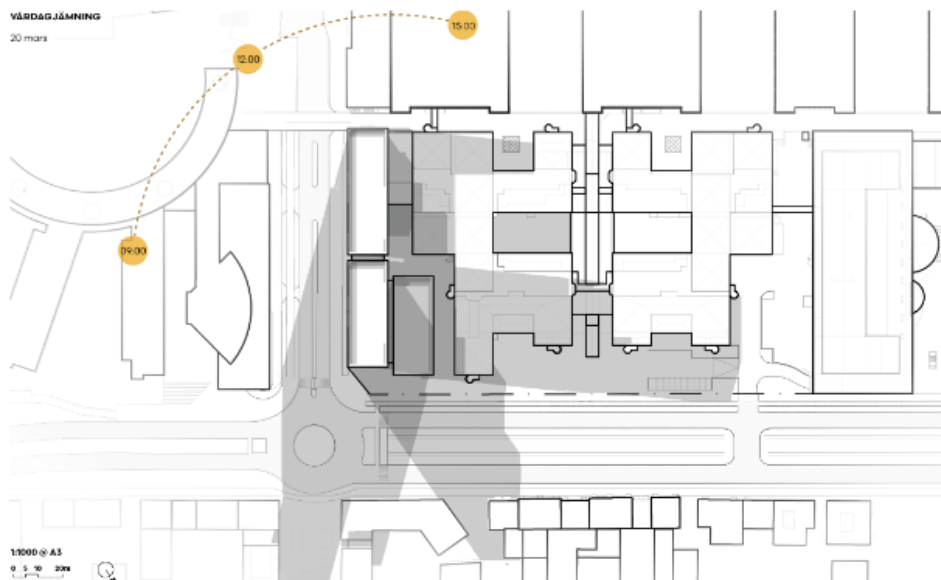
Klimatanpassning

Risk för ras, skred och erosion

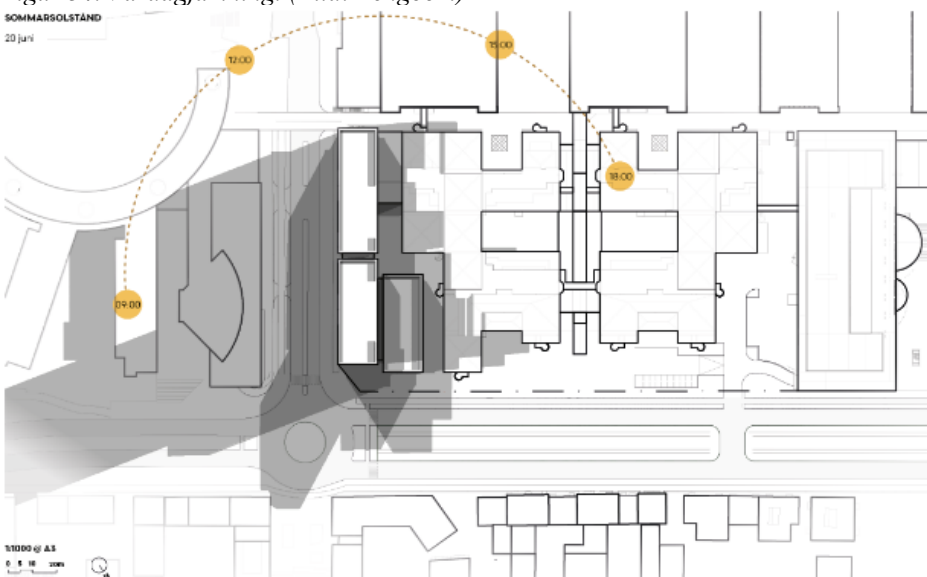
Enligt den geotekniska utredningen som tagits fram inom ramen för detaljplanen (Tyréns, 2022), bedöms det inte föreligga någon risk för ras, skred eller erosion. Framtida klimatförändringar med förhöjda temperaturer eller ökad nederbörd bedöms inte förändra dessa förutsättningar.

Ljuförhållanden

En solstudie har tagits fram för att visa hur projektet påverkar omkringliggande bebyggelse. Under vår och höstdagjämning kommer föreslagna volymer framförallt att skugga befintliga Novum samt delvis byggnader på andra sidan Hälsovägen (figur 34). Vid sommarsolstånd då solen står högt kommer framförallt Södertörns högskola att skuggas (figur 35).



Figur 34. Vårdagjämning. (Bild: Tengbom)



Figur 35. Sommarsolstånd. (Bild: Tengbom)

Värmeöar

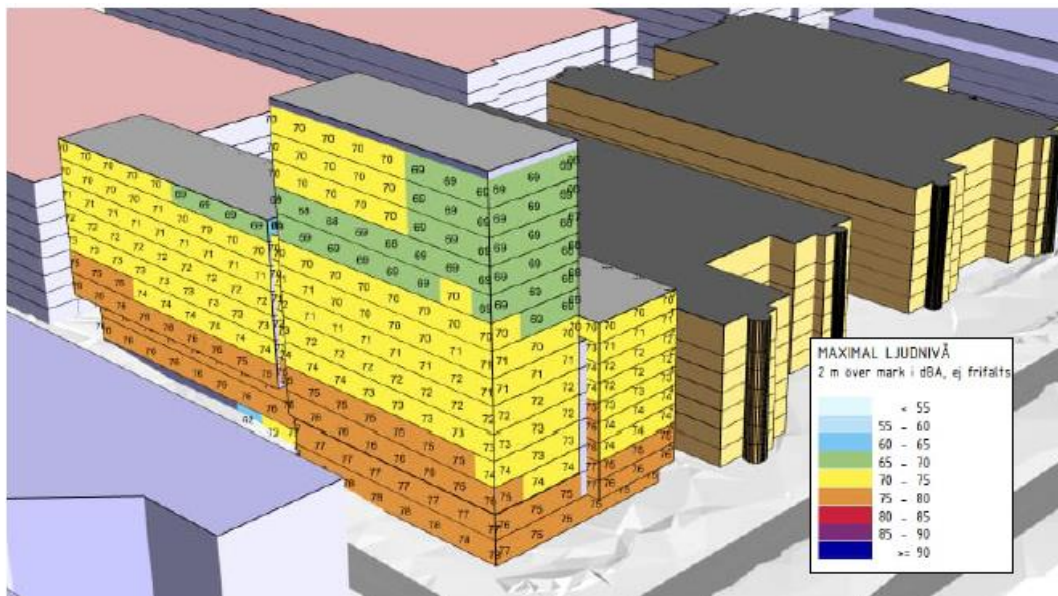
Tillkommande bebyggelse inom detaljplanen planeras att bli storskalig med en högre grad av hårdgjorda ytor. Detta medför en risk för lokalt högre temperaturer, vilket kan bli särskilt problematiskt vid värmeböljor, ett alltmer vanligt förekommande fenomen i ett varmare klimat. Med hänsyn till planens läge i nära anslutning till ett stort verksamhetsområde med mycket hårdgjorda ytor, som har en värmealstrande effekt, skulle lokalklimatet kunna bli utmanande att vistas i samband med längre sammanhållande värmeböljor. Planen ligger dock nära flera grönytor, som har en kylande effekt, bland annat en större park på andra sidan Hälsovägen, varför den sammantagna bedömningen är att området inte bedöms som ogästvänligt för människor att vistas i. Hänsyn har dessutom tagits i planarbetet avseende att skapa temperaturreglerande grönska bland annat genom att planera för gröna tak och trädplanteringar som kommer bidra med skugga. Med hänsyn till den planerade höga exploateringen inom området i stort och med planerad bebyggelse i Flemingsbergsdalen kan dock kumulativa effekter förväntas uppstå med avseende på lokalklimatet och högre temperaturer.

Buller

En bullerutredning (Tyréns, 2022) har tagits fram för detaljplanen i syfte att redogöra för planområdets målpuffyllelse av riktvärden för buller. Trafikbullerberäkningen avser nuläge och ett framtidsscenario (prognosår 2050). Den högsta ekvivalenta ljudnivån i planområdet för nulägesscenario beräknas till 61 dBA vid de lägsta våningsplanen av fasader som vetter mot Hälsovägen (figur 36). Övriga fasader beräknas få högst 57–59 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Generellt avtar ljudnivåerna högre upp på fasad. Den högsta maximala ljudnivån från vägtrafik beräknas för nuläget till upp mot 78 dBA vid de lägsta våningsplanen mot Hälsovägen och Alfred Nobels allé (figur 37). Beräknade ljudnivåer med avseende på nulägesscenario visar att det finns goda möjligheter att klara gällande riktvärden för inomhusnivåer.



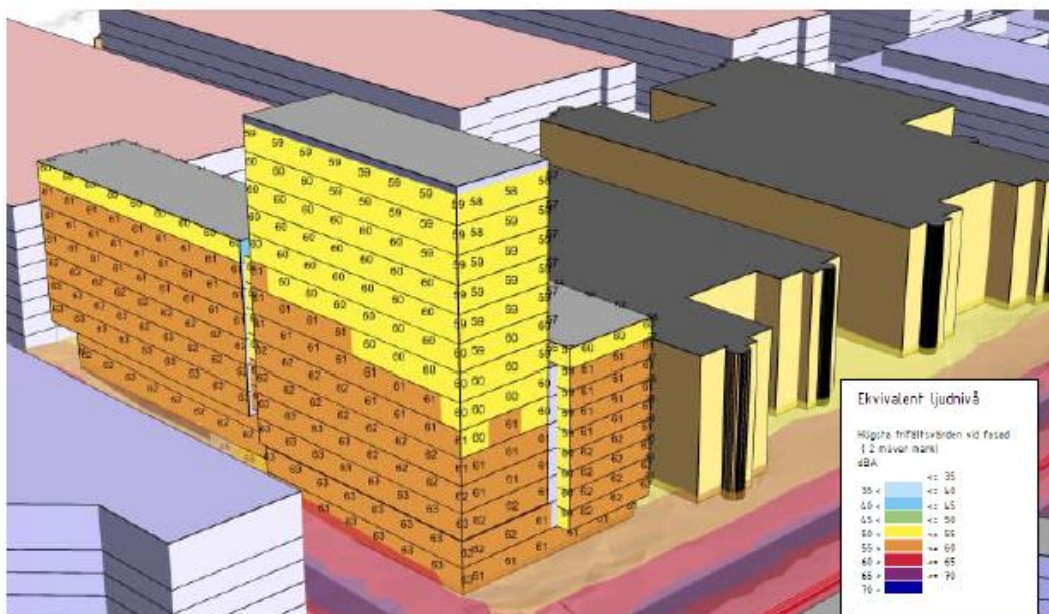
Figur 36. Beräknade ekvivalentnivåer från väg- och spårtrafik. Beräkningarna avser nuläge.



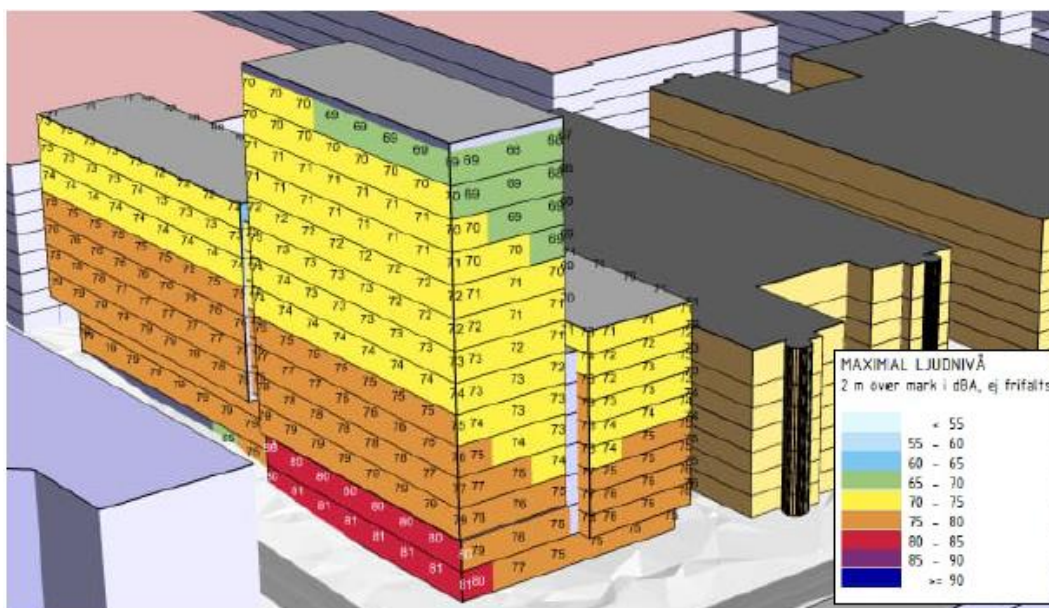
Figur 37. Beräknade maxnivåer från väg- och spårtrafik. Beräkningarna avser nuläggsscenario.

Den högsta ekvivalenta ljudnivån i planområdet för framtidsscenario beräknas till 64 dBA vid de lägsta våningsplanen av fasader som vetter mot Hälsovägen och Alfred Nobels Allé (figur 38). Ökningen av bullernivåer beror främst på att Spårväg Syd kommer att gå utmed Hälsovägen, och att trafikmängden på Alfred Nobels allé kommer att öka kraftigt. Övriga fasader beräknas få högst 56–60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Den högsta maximala ljudnivån för framtidsscenario beräknas till upp mot 81 dBA vid de lägsta våningsplanen mot som Alfred Nobels allé vilka är mest utsatta för trafikbuller (figur 39). Fasader som vetter mot Hälsovägen beräknas få 78 dBA vid de nedre våningsplanen.

Beräknade ljudnivåer med avseende på framtidsscenario visar att det är möjligt att uppnå gällande riktvärden för inomhusnivåer. För att eftersträva en bättre ljudmiljö rekommenderas att känsliga verksamheter/ lokaler (exempelvis undervisningslokaler) orienteras mot de mindre bullerutsatta sidorna av byggnaderna. Om känsliga lokaler placeras närmast Alfred Nobels allé ställs höga krav på fasad och fönsters ljudisolering.



Figur 38. Beräknade ekvivalentnivåer från väg- och spårtrafik. Beräkningarna avser år 2050.



Figur 39. Beräknade maxnivåer från väg- och spårtrafik. Beräkningarna avser år 2050.

Den planerade exploateringen innehåller kontor, utbildning, service, vård och forskning och bedöms inte bidra med något egen alstrat buller mot omgivningen.

Kulturmiljö

En konsekvensanalys (Nyréns, 2025) har tagits fram för att bedöma det bearbetade förslaget påverkan på den befintliga byggnaden Novum. När det gäller stadsbilden är relevanta kulturhistoriska värden upplevelsen av Novums fasader och huvudentré från Blickagången, upplevelsen av hela östra fasaden med dess nedtrappning samt att det från Hälsovägen går att uppleva/avläsa byggnaden i sin helhet och i ett större sammanhang.



Figur 40. Vy från Hälsovägen som visar befintlig situation samt föreslagen förändring (Illustration Tengbom).

Föreslagna volymer placeras, precis som den befintliga byggnaden Novum, indraget i förhållande till fastighetsgränsen mot Hälsovägen. Det gynnar upplevelsen av Novum efter ett genomförande. Även efter ett genomförande av planförslaget kan befintliga Novum upplevas i sin helhet från Hälsovägen från nordväst. Från sydöst kan endast gatufasaden upplevas i sin helhet. Den östra fasaden med nedtrappning kommer att döljas bakom föreslagna volymer.



Figur 41. Vy från Hälsovägen. Befintliga Novums fasad trappas ned mot Hälsovägen. Föreslagna volymer kommer att skymma befintlig fasad. (Illustration Tengbom)



Figur 42. Vy från Blickabron. Föreslagna volymer kommer att skymma byggnaden Novums befintlig fasad. (Illustration Tengbom)

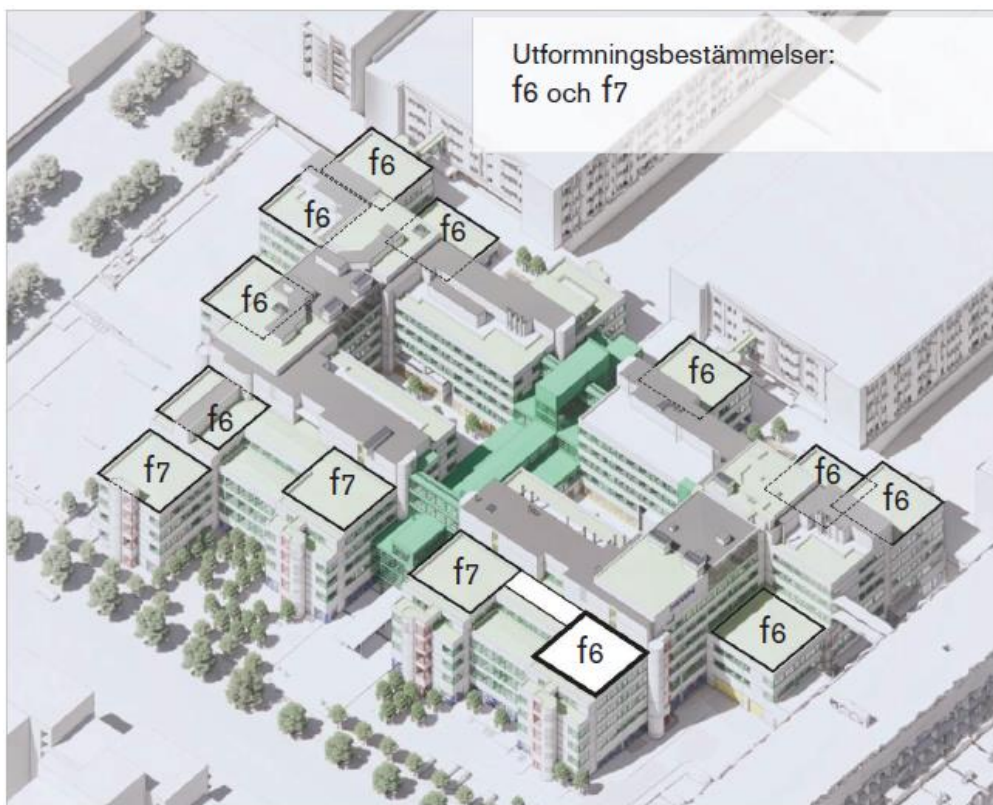
För befintlig byggnad Novum handlar de exteriöra kulturmiljövärdena om de bärande betongelementen med dess indelning, vita kulör och dekorativa mönster. Värdena rör också Novums volymhantering, fasadens uppbyggnad i moduler med tydligt avläsbara funktioner där komponenter i form av till exempel fristående ventilations- och utrymningstrapphus med prefabricerad betong, ventilationspåbyggnader på tak. Novum har karaktäristiska blå fasadskyltar med texten "Novum". De kulörta fönsterbanden är kopplade till husets olika funktioner. Entréerna med glasfasad och fristående skärmtak. Den mot huvudvolymen kontrasterande lägre volymen "mittskeppet" i stål och glas förtydligar mötet mellan olika delar. Inom planområdet finns bevarade utomhusmiljöer i form av markbeläggningar, upphöjda planteringsbäddar och ursprunglig möblering.



Figur 43. Vy från Blickagången. Befintlig byggnad inklusive "Mittskeppet" bevaras. Tillkommande volym syns i bakgrunden (Illustration Tengbom)

Förslaget innebär att befintlig byggnad inklusive "mittskeppet" behålls. Att den befintliga byggnaden Novum även fortsättningsvis kan fortsätta användas för de användningar som den byggdes för är värdefullt ur ett kulturhistoriskt kontinuitetsvärde. Det innebär att Blickagången behåller sin nuvarande karaktär. För att möjliggöra för en utveckling av befintliga Novum har en princip tagits fram för hantering av tillkommande fläktrum. Takytor med svarta konturmarkeringar på nästa sida kan byggas på enligt utformningsbestämmelser f₆ och f₇. Utformningsbestämmelserna säkerställer att påbyggnad för fläktrum ska

utföras med en fasadbeklädnad av bockade aluminiumplåtkassetter, lackerade i en kulör som bygger på Novums gröna kulör, med reducerad färgmättnad och matt yta. Plåtkassetter ordnas vertikalt med en maxbredd på 1m och maxhöjd på 2m och monteras med ett mellanrum på minst 20 mm mellan kassettkanter. Fläktrummen får maximalt vara 6 m höga. Övriga tekniska installationer på tak, utöver fläktrum, ska vara indragna i förhållande till takfot så att de inte upplevs från Hälsovägen. För f₆ kan hela takytan bebyggas. För f₇ (som är de tre känsligare ytorna mot Hälsovägen) gäller att totalt får maximalt en tredjedel (1/3) av takytorna bebyggas med fläktrum.



Figur 44. Takytor med svart konturmarkering visar, enligt detaljplaneförslaget, möjlig placering av fläktrumspåbyggnader - utformningsbestämmelser f₆ och f₇. (Illustration Tengbom/Nyréns)

”mittskeppet” av glas och stål binder ihop de två volymerna. ”Mittskeppet” har en tydlig postmoderna och basilikaformade arkitektur, som med en öppen allmänt tillgänglig rumslighet dels binder samman byggnaden Novums olika delar, dels kopplar Hälsovägen till Blickagången i form av ett rumsligt flöde. Ljusflöden från flera håll, glasfasader vid entréer och innergårdar samt från ”mittskeppets” lanternin/klerestorium, verkar rumsbildande i samspel med arkitekturens delar och detaljer. Materialvalen har använts på ett medvetet sätt, där basilikaformat tak med släta ytor; glasfasader; exponerad stålstomme; putsade ytskikt, golv och trapplansteg av natursten; bygnadsdelar som trappor och hissar; detaljering i form av stål, ädelträ och konst.



Figur 45. Interiörbild från "mittskeppet". Befintlig utformning till vänster och föreslagen komplettering till höger. (Illustration Tengbom)

En mindre komplettering gör att "mittskeppet" som en sammankopplande rumslighet bibehålls och det rumsliga flödet inom byggnaden och mellan Blickagången och Hälsovägen bibehålls. I hög grad bibehålls också byggnadsdelar och byggnadsdetaljer.

Planförslaget möjliggör för att befintlig byggnad Novums fortsatta användning säkras, vilket enligt konsekvensanalysen (Nyréns 2025) i sig anser är ett avsevärt kulturhistoriskt kontinuitetsvärde. Konsekvensanalysens slutsats är att då befintlig byggnad Novum inklusive "mittskeppet" kommer att bevaras kommer de kulturhistoriska värdena att tillvaratas. Upplevelsen av Novums byggnadsvolym i sin helhet, sett från Hälsovägen, säkras och de förändringar som möjliggörs kommer att utföras med hög arkitektonisk verkshöjd. Novums fortsatta användning för med sig behovet av fläktrum. Trots den påverkan det innebär kommer möjligheten till ordnad fläktrumspåbyggnad att säkra Novums fortsatta användning. Planförslaget innebär att befintlig stadsbild kommer att påverkas. Novums fasad åt sydost, längs Alfred Nobels allé, kommer helt att döljas bakom de förslagna stora volymerna. Dessa nya volymer säkrar dock Novums fortsatta användning och kontinuitet.

Dokumentation och kontroll (upplysningar)

Påträffade markföroreningar ska anmälas till tillsynsmyndigheten. Det finns även en skyldighet att anmäla efterbehandlingsåtgärder till tillsynsmyndigheten innan åtgärder vidtas. Egenkontrollprogram för uppföljning av efterbehandlingsåtgärder ska upprättas och redovisas. Markföroreningar som påträffas ska avhjälpas och marken ska saneras till mindre känslig markanvändning (MKM).

Dagvattenanläggningar ska anmälas till tillsynsmyndigheten.

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen och i samarbete med mark- och exploateringssektionen och trafik- och landskapssektionen samt Hemsö AB. Planarbetet har bedrivits med konsultstöd genom Karolina Ehrén, Norconsult AB.

Karolina Ehrén

Planarkitekt

