



Datum  
2026-05-08

Diarienummer  
KS-2021/189

## Granskningsutlåtande – Detaljplan för Medicinaren 19 m.fl. inom Flemingsberg, Huddinge kommun

### Sammanfattning

Granskning genomfördes under tiden 9 september – 30 september 2025 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på Servicecenter och kommunens hemsida.

### Förändringar i plankartan

- Användningsbestämmelsen E<sub>1</sub>, elnätsstation får finnas i bottenvåning med en maximal utbredning om 100 kvm, har tydliggjorts. Uppdaterad bestämmelse är E<sub>1</sub>, elnätsstation får finnas i bottenvåning med en maximal utbredning om 100 kvm. Elnätsstation ska placeras i fasad mot Alfred Nobels Allé så entré mot gata kan anordnas.
- Prickmarken för Blickagången, som är en befintlig överbyggd transportväg, har tagits bort och ersatts med en nockhöjd (h<sub>3</sub>).
- Befintliga gårdar mot Blickagången får rivningsförbud (r<sub>1</sub>).
- Koordinator kryss har lagts till på plankartan.
- Gränslinjer för u-områden har ändrats från kombinerad egenskapsgräns till egenskapsgräns.
- Plankartans utseende har setts över.

### Granskningsutlåtandets innehåll

Beskrivning av ärendet .....	1
Hur har granskningen gått till? .....	2
Inkomna yttranden från remissinstanser .....	2
Inkomna yttranden från sakägare.....	9

### Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens förvaltning fick i september 2021 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för Medicinaren 19.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en utveckling av fastigheten i enlighet med utvecklingsplanen för Flemingsberg. Utvecklingsplanen, som detaljplaneområdet ligger inom, anger att för hela sjukhusområdet är bebyggelsetätheten 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 syftar till att medge en blandning av olika användningar för att möjliggöra en utveckling av det forsknings- och vårdkluster som finns i området. Befintlig byggnad, kallad Novum, har kulturhistoriska värden som delvis föreslås bevaras.

Detaljplanen för Medicinaren 19 m.fl. har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Samråd har skedd under tiden 22 januari – 11 februari 2024. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i separat redogörelse som i skrivande stund finns tillgänglig på kommunens hemsida samt fortsättningsvis i kommunens arkiv.

### **Hur har granskningen gått till?**

Granskning har skett under tiden 9 september – 30 september 2025. Information om planförslaget har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och hemsida.

Inkomna remissvar och yttranden har sammanställts och sammanfattats i detta granskningsutlåtande men finns tillgängliga i sin helhet i kommunens diarium. Samtliga remissvar och yttranden bemöts i kommentarer nedan.

### **Inkomna yttranden från remissinstanser**

#### **Länsstyrelsen**

##### *Länsstyrelsens bedömning*

Länsstyrelsen ser inget hinder mot att anta planen utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL om kommunen, i enlighet med vad som framgår av yttrandet, säkerställer krav som rör säkerhet med hänsyn till översvämningsrisk.

Länsstyrelsen lämnar även en övrig synpunkt kopplad till olycksrisk och tydlighet i planhandlingarna.

##### *Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL*

##### *Säkerhet*

##### *Översvämningsrisk*

Av planbeskrivningen framgår att det inom planområdet finns lågpunkter där kommunen bedömer att vatten kan bli stående mot fasader vid ett 100-årsregn.

I plankartan reglerar kommunen med en generell bestämmelse att entréer ska placeras över beräknad vattennivå vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

För att marken ska bli lämplig med hänsyn till översvämningsrisken behöver kommunen precisera på vilken nivå entréerna behöver placeras och införa uppgifter i antingen plankarta eller planbeskrivning.



## Övrigt

### Säkerhet

#### Olycksrisk

Med hänsyn till de kompletteringar och regleringar som kommunen har infört sedan samrådet bedömer Länsstyrelsen att riskerna är acceptabla. Däremot har kommunen inte uppdaterat planbeskrivningen utifrån den reviderade riskutredningen (Tyréns 2024-06-20) med bedömningar av riskerna från helikoptertrafiken och reservkraftanläggningen. Planbeskrivningen hänvisar fortfarande till riskutredningen från 2022. Detta bör kommunen justera.

#### Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en lägsta nivå för entréer för att ta hänsyn till översvänningsrisken. Planbeskrivningen har uppdaterats avseende hänvisning till riskutredning.

## Region Stockholm Trafikförvaltningen

Region Stockholm är positiv till att kommunen ska säkerställa framkomligheten för busstrafiken under byggtid och vid färdigställande. Regionen vill framhålla ett antal synpunkter gällande framtida Spårväg Syd.

### Spårväg syd

#### Elektromagnetiska fält

Planen har kompletterats med generell information om gränsvärden från elektromagnetiska fält. Region Stockholm anser att elektromagnetiska fält från Spårväg Syd bör framgå i planen. Regionen vidhåller att vissa tekniska instrument och apparater som används inom forskning och

sjukvård är känsliga för statiska elektromagnetiska fält (från likström) under 0,1  $\mu$ T. Känsliga instrument och apparater bör därför inte placeras närmare spåret än cirka 200 meter. Samordning med projekt Spårväg Syd bör genomföras om vilka nivåer av elektromagnetiska fält som spårvägen kommer generera inom planområdet.

#### Jordning/läckströmmar

Planen saknar fortsatt information om eventuella DC läckströmmar från Spårväg Syd, vilket bör kompletteras. För att förhindra att eventuella DC läckströmmar från spårvägen kommer in i fastigheterna kan inkommande ledningar för exempelvis VA och fjärrvärme etc. förses med elektriskt isolerande skarvar.

### Skyfall

Planen har kompletterats med information om hur dagvatten kan fördröjas inom fastigheten och därmed undvika bräddning till Hälsovägen. Det är fortsatt mycket viktigt att skyfall inte påverkar det planerade spårområdet negativt.

#### Kommentar:

Efter granskning har kommunen fört en dialog med Spårväg syd och har haft ett avstämningsmöte 2025-12-12. Spårväg syd har också haft möten med



byggaktören kring eventuell påverkan på tillkommande volymer från elektromagnetiska fält och jordning/läckströmmar. Frågorna kan hanteras i genomförandeskedet.

## Lantmäteriet

Lantmäteriet lyfter flera frågor där de anser att planen behöver förbättras för att säkerställa plangenomförandet.

### *Exploateringsavtal*

Planbeskrivningen saknar en tydlig redovisning av vilka åtaganden som ska ingå i exploateringsavtalet samt vilka konsekvenser avtalet får. Detta ska enligt PBL framgå redan i samrådsskedet. Förslag ges på hur detta kan kompletteras strukturerat i planbeskrivningen.

### *Konsekvenser*

Beskrivningen av planens konsekvenser bedöms som otillräcklig. Det behöver tydligare framgå hur genomförandet påverkar enskilda fastigheter, rättighetshavare, servitut, byggrätter och markreservat (x-områden). Konsekvenser bör redovisas samlat, gärna med fastighetskonsekvenskarta och fastighetsvis juridisk och ekonomisk redovisning.

### *Servitut*

Inom planområdet finns det inskrivna avtalsservitutet D-2016-00062011:1 avseende elledning till förmån för Transformatorn 2 och belastar fastigheten Medicinaren 5 inom planområdet. Dels saknas redovisning av denna rättighet i planbeskrivningen och det saknas även en beskrivning av hur dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

### *Delar av planen som bör förbättras*

#### *Grundkartan*

Brister finns i grundkartans utformning. Koordinatkryss saknas och vissa detaljer är otydliga eller saknar teckenförklaring. Fastighetsbeteckningar bör också vara fullt synliga.

### *Befintliga planer*

Stadsplan med plannummer 0126K-7712 är upptagen i planbeskrivningen men planbeskrivningen saknar beskrivning hur befintlig stadsplan ska hanteras.

### *Fastighetsrättsliga*

#### *Ledningar*

Det framgår att det finns två ledningsrätter med förmånshavare Vattenfall Eldistribution AB. Men det framgår inte vilken/vilka fastigheter som belastas av dessa befintliga ledningsrätter.

### *Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning*

Texten om vilken taxa som används vid lantmäteriförrättningar bör ändras till följande: Fastighetsbildning debiteras enligt nedlagd tid enligt Lantmäterimyndighetens taxa. Inte kommunens taxa



### *Kombination enskild + allmän kvartersmark*

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Kombinationen av allmän och enskild kvartersmark kan leda till juridiska problem kring inlösen. Lantmäteriet rekommenderar att användningarna skiljs åt eller att riskerna tydligt motiveras i planbeskrivningen, eventuellt med 3D-redovisning. Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

### *Beskrivning av hur x-området ska genomföras och skötas*

Planen innehåller ett x-område, men planbeskrivningen saknar redovisning av hur området ska genomföras och förvaltas. Ett x-område säkerställer endast möjligheten att skapa allmän tillgång, men kräver komplettering med exempelvis servitut för att rättigheten ska vara tryggad. Kommunen ansvarar därefter för drift och underhåll. Dessa juridiska och praktiska konsekvenser behöver beskrivas i planhandlingarna. Det saknas även motivering till varför marken lagts ut som x-område i stället för allmän plats, trots att allmän plats ofta ger bättre förutsättningar för inlösen, genomförande och skötsel.

### *Delar av planen som skulle kunna förbättras*

I grundkartan redovisas fastighetsbeteckningar. Dock är Medicinaren 19 dold bakom planbestämmelser. Kan vara önskvärt att redovisa fastighetsbeteckningen på annat ställe så att den syns.

### *Kommentar:*

Planbeskrivningens genomförandedel har förtydligats avseende exploateringsavtal, konsekvenser för respektive fastighetsägare, ledningar, fastighetsbildning och servitut.

Till antagande har grundkartan setts över och grundkartebeteckningarna förtydligats. Planbeskrivningen har uppdaterats med hur befintlig stadsplan ska hanteras.

Kommunen gör bedömningen att kombinationen enskild och allmän kvartersmark är lämplig inom planområdet. Kommunen är medveten om att det kan innebära inlösensskyldighet för kommunen. Genomförandedelen har uppdaterats med motiv. Genomförandedelen har också uppdaterats med motiv för markreservat (x<sub>1</sub>-området) istället för allmän plats och hur x-området avses skötas.

### **Stockholm Vatten och Avfall (VA)**

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har under granskning tagit del av rubricerat ärende samt de underlag som varit tillgängliga på Huddinge kommuns hemsida.

### *Befintliga VA-anläggningar*



SVOA har befintliga VA-ledningar i Hälsovägen, norr om planområdet. SVOA har även en dagvattenledning från fastighetens östra del som korsar Alfred Nobels Allé, öster om planområdet.

### *Åtgärder*

Förbindelsepunkten för den befintliga dagvattenledningen kommer att behöva flyttas utanför kvartersmark, vanligtvis cirka 0,5 meter utanför fastighetsgränsen.

### *Kapacitet*

SVOAs befintliga ledningsnät runt planområdet har kapacitet att ansluta den tillkommande bebyggelsen.

Värt att notera är att dagvatten från området idag avleds mot Orlången via ledningsnät till våtmarksanläggning i Flemingsbergsviken. Som SVOA tidigare angivit i remissvar för utvecklingsplan Flemingsberg kan inte Flemingsbergs våtmark förväntas ta emot ökade volymer och föroreningar från enskilda exploateringar.

### *VA-anslutning*

SVOA förutsätter att befintliga servisanslutningar för dricksvatten- och spillvatten behålls i befintligt läge. Om fastighetsägaren planerar att ändra något gällande fastighetens VA-anslutningar ska en ny servisanmälan göras till SVOAs anslutningsenhet. För dagvatten krävs att förbindelsepunkten rent juridiskt flyttas utanför fastighetsgränsen om fastigheten leder sitt dagvatten till SVOAs ledning österut mot Alfred Nobels Allé.

### *Vattentryck*

Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +108-110 meter över nollplan.

### *Dagvattenhantering*

Viktigt är att Huddinge kommuns icke-försämringsprincip för dagvatten uppfylls. Fastighetsägaren ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten för att detta ska kunna uppnås. Som dagvattenutredningen påpekar finns en lågpunkt i fastighetens sydöstra del där de nya byggnaderna planeras. Viktigt att hänsyn till detta tas i områdets planerade höjdsättning för att säkerställa att vattnet kan rinna undan vid regn och skyfall utan att försämma dagvattensituationen nedströms planområdet.

### *Kommentar:*

Kommunen tackar för synpunkterna. Kommunen har vidarebefordrat SVOAs information om VA-anslutning till byggaktören. Framtagen dagvattenutredning visar att Huddinge kommuns icke-försämringsprincip uppfylls. Höjdsättning har gjorts på plankartan för att säkerställa att vatten ska rinna undan vid regn och skyfall utan att försämma dagvattensituationen nedströms planområdet.



## Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB noterar i planhandlingarna att det planeras för en inhyt station under den allmänna trappan, detta har inte godkänts av Vattenfall Eldistribution AB. Vattenfall Eldistribution AB har inte tagit del av byggprojektörens projektering och utifrån de planhandlingar som finns gör Vattenfall Eldistribution bedömning att placeringen inte är förenlig med Vattenfall Eldistribution krav för inhysta stationer (se bifogade filer).

Det finns en kostnadsförfrågan om att flytta nätstationen men utöver denna offertförfrågan har det inte funnits en dialog kring den inhysta stationen. Vattenfall Eldistribution AB önskar att kommunen och byggprojektören går igenom kraven i de bifogade filerna och kommer med ett nytt förslag.

När denna nya placering av den inhysta stationen är godkänd kräver Vattenfall Eldistribution att det specificeras i plankartan exakt var E-området ska vara (att E-område tillåts inom en hel byggnadskropp är inte godkänt). E-området inom byggnadskroppen ska vara 10\*10 meter och med planbestämmelse "Elnätstation ska placeras ut mot yttervägg i markplan"

### *Kommentar:*

Kommunen har fört en dialog med Vattenfall för att hitta en ny placering av befintlig transformatorstation inom planområdet. Ett gemensamt möte hölls tillsammans med byggaktören och Vattenfall 2026-01-29 och ett nytt läge för transformatorstationen har hittats. Ny placering blir i yttervägg mot Alfred Nobels Allé, under den allmänna trappan. Transformatorstationen har fått ett avgränsat E-område i detaljplanen. E-bestämmelsen har tydliggjorts i plankartan så att elnätstation ska placeras i fasad mot Alfred Nobels Allé för att säkerställa att elnätstationen är lättåtkomlig från gatan.

## Södertörns Fjärrvärme AB

Södertörns Fjärrvärme AB vill uppmärksamma att vi har befintliga ledningar i anslutning till planområdet. För att säkerställa en trygg och långsiktig energiförsörjning är det viktigt att hänsyn tas till dessa vid fortsatt planarbete.

Inom området finns fjärrvärme- och fjärrkylaledningar som har en central betydelse för energiförsörjningen, dels inom fastigheten, dels vidare till intilliggande fastigheter.

De äldsta ledningarna, som anlades på 1960-talet, är i behov av förnyelse och kan behöva dimensioneras upp. För att möta framtida behov behöver vi även säkerställa möjlighet att uppdimensionera fjärrkyleledningarna till DN600.

Detta bör beaktas i det fortsatta planeringsarbetet så att erforderligt utrymme kan reserveras och tekniska förutsättningar tryggas.

### *Kommentar:*

En dialog med Södertörns Fjärrvärme AB har förts för att hitta ett nytt läge för befintlig fjärrvärmeledning. Ett gemensamt möte hölls 2026-01-15. Nytt läge är utrett och redovisat i planbeskrivningen.



## Bygglövs- och tillsynsnämnden

### *Punktprickad mark*

Nämnden lämnade i sitt yttrande i samrådsskedet synpunkter på användningen av prickmark och information om hur bestämmelsen fungerar. Bestämmelsen gäller vanligen på ovan och under mark och ska inte läggas på byggnader. I granskningsversionen av plankartan är ett område som omfattar Blickagången försedd med prickmarksbestämmelsen. Själva Blickagången utgör dock en byggnad som skulle bli planstridig med en sådan bestämmelse. Dessutom finns den en förbindelsegång mellan byggnaden Novum och sjukhusbyggnaden som går ovanför Blickagången och därför skulle planstridig. Där finns även ett skärmtak tillhörande sjukhuset, vilket skulle strida mot bestämmelsen. Plankartans prickmark på Blickagången behöver regleras om för att inte skapa oönskade planstridigheter.

### *Markreservat för allmännyttiga ändamål*

I plankartan bör Blickagången regleras med x<sub>1</sub>-bestämmelsen för att säkerställa att det fortsätter vara en allmännyttig gångväg som allmänheten har tillgång till.

### *Planområdets omfattning*

Tre av Novums karaktäristiska utrymningstrapphus på Blickagången ligger utanför planområdet. Dessa bör inkluderas i planområdet för att omfattas av planbestämmelser såsom förbud mot rivning. Även ett stort tak utanför Novums entré och en förbindelsegång ligger utanför planområdet.

### *Beskrivningen av användningsbestämmelsen D<sub>1</sub>*

Planbeskrivningen saknar fortfarande en tydlig beskrivning av vad som menas med "lättare tillverkning", som nämns i användningsbestämmelsen D<sub>1</sub>. Det gör bestämmelsen svårtolkad. Bestämmelsen behöver förtydligas i detta avseende.

### *Kommentar:*

Till antagande har plankartan uppdaterats. Prickmarken för Blickagången har tagits bort och ersatts med nockhöjd. Plankartan kommer inte att kompletteras med ett x<sub>1</sub>-område för Blickagången då allmänhetens tillgång till Blickagången säkerställs på annat sätt.

Planområdet avgränsas i fastighetsgräns mot Blickagången. Utrymningstrapphus, förbindelsegång och tak utanför planområdet regleras i avtal.

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av "lättare tillverkning".

## SPF Seniorerna och PRO i Huddinge

Pensionärsföreningarna PRO och SPF Seniorerna Huddinge har tagit del av handlingarna i detta ärende och vi har inga andra synpunkter än de som vi tidigare framfört.

### *Kommentar:*

Kommunen tackar för synpunkten.



Följande remissinstanser har inte svarat:

Stokab

Flygplatser av riksintresse (Bromma och Arlanda)

Beredningen för trygghet, prevention och demokrati (KS)

Huddinge funktionshindersråd

Företagarna i Huddinge

Företagarföreningen Kungens kurva

Gymnasie- och arbetsmarknadsförvaltningen

Natur- och stadsmiljönämnden

Följande remissinstanser har ingen erinran:

Försvarsmakten

Luftfartsverket

SRV Återvinning

Swedavia

Södertörns brandförsvarsförbund

Trafikverket

## **Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning**

Region Stockholm, genom Locum AB

### *Helikopterinflygning och buller*

Locum vidhåller de synpunkter som tidigare lämnats till samrådsförslaget avseende vikten av sjukvårdsområdets helikopterflygplats och att helikoptertrafiken inom sjukhusområdet kan fortgå och utvecklas.

I samrådsyttrandet lyftes det fram att antalet flygrörelser förväntas öka och ser därför att det är felaktigt att i bullerutredningen utgå ifrån dagens antal flygrörelser om 500 per år. Vidare vidhålls att detaljplanens utredningar bör utgå ifrån en ökning av antalet flygrörelser.

Locum och flygplatsledningen ska vara delaktiga i framtagandet av säkerhetsbevisningen, då det är flygplatsledningen som ska godkänna denna. Då så inte har skett, anser inte Locum att flygsäkerheten och helikopterns



framkomlighet är säkerställd. Locum deltar gärna i fortsatt arbete för att skapa förutsättningar för att säkerställa helikoptertrafiken.

### *Ambulansinfart och sjukhustrafik*

Den utökade trafikutredningen som utförts visar inte på någon påverkan på ambulansinfarten. Dessutom anges att ambulansinfartens funktion under byggtid kommer att säkerställas. Ambulansinfartens funktion är en mycket viktig fråga, varför det är av största vikt att kommunen följer upp denna fråga väl.

### *Dagvatten och skyfallshantering*

Locum ser positivt på att MSB:s krav *Den robusta sjukhusbyggnaden* har tagits hänsyn till i dagvatten- och skyfallsutredningarna och att Medicinaren 19 (Novum) hanterar dagvatten inom fastighetsgräns och därmed inte påverkar Medicinaren 5 (Huddinge sjukhusområde).

### *Dagsljus*

Av planbeskrivningen framgår det att den genomförda solstudien visar att de nya föreslagna byggnadsvolymer inte påverkar Region Stockholms byggnader. Locum ser positivt på förtydligandet.

### *Fastighetsrättsliga frågor och friköp av tomträtten*

Av planbeskrivningen, fastighetsrättsliga frågor, framgår att *"Exploatören ska friköpa tomträtten och således vara fastighetsägare av fastigheten Medicinaren 19"*. Locum vill tydliggöra att fastigheten ännu inte är såld till exploatören. Försäljningsarbete pågår.

Av planbeskrivningen framgår vidare att *"Fastighetsägaren vid tidpunkten då detaljplanen vunnit laga kraft kommer att förvärva del av kommunens fastighet Grantorp 5:4. Vilket görs med anledning av att anpassa fastighetsgränsen mot Hälsovägen"*. Då Region Stockholm inte har för avsikt att förvärva marken på Grantorp 5:4 så behöver försäljningen av Medicinaren 19 (Novum) vara fullbordad innan förvärvet aktualiseras.

Gällande de beroenden och rättigheter som anges i planbeskrivning pågår dialog med Hemsö för att säkerställa att nödvändiga servitut för dessa upprättas. Inga avtal är ännu ingångna. Locum vill även tydliggöra att fler servitut kan behöva komma till stånd i samband med en försäljning av fastigheten.

### *Kommentar:*

Mellan granskning och antagande har dialog förts med Region Stockholm kring inflygningszoner till Karolinska universitetssjukhuset och ett avstämningsmöte hölls 2025-11-25. Möten har hållits mellan sjukhusets flygplatsledning och den konsult som tagit fram säkerhetsbevisningen. Om flygtrafiken behöver begränsas under genomförandet kommer det att regleras i avtal. Även om flygrörelserna kommer att öka i framtiden så är bedömningen att de tillkommande volymerna inte kommer att utgöra en begränsning för flygtrafiken.

Planbeskrivningens genomförandedel har uppdaterats efter granskning.



Locum har efter dialogen återkopplat skriftligt och deras slutsats är att samtliga synpunkter från Locums granskningsyttrande har hanterats i antagandehandlingarna.

Karolina Ehrén

Planarkitekt