



Datum
2026-05-21

Diarienummer
KS-2026/636

Handläggare
Clara Guiance
clara.guiance@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Hemsö Medicinaren AB för fastigheten Medicinaren 19

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Hemsö Medicinaren AB för fastigheten Medicinaren 19 godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 21 maj 2026.

Sammanfattning

Fastigheten Medicinaren 19 i Flemingsberg, som ägs av Hemsö Medicinaren AB, omfattas av detaljplan (KS-2021/189) som möjliggör utveckling av fastigheten genom tre nya byggnadsvolymer samt flexibel användning och varsam komplettering av den befintliga byggnaden Novum. Den nya detaljplanen syftar till att utveckla bland annat verksamheter för forskning, laboratorieverksamhet, lättare tillverkning, vård, utbildning, kontor, elnätsstation och parkering. Ingen ny allmän plats anläggs, men en offentlig trappa tillskapas mellan Alfred Nobels allé och Blickagången.

Huddinge kommun och Hemsö Medicinaren AB har upprättat ett förslag till exploateringsavtal som reglerar genomförandet av detaljplanen. Avtalet reglerar marköverlåtelse, ersättning för övergripande allmänna anläggningar, medfinansiering av Spårväg syd, upplåtelse av servitut för allmännyttig gångtrafik (trappa), mobilitetsåtgärder samt frågor kopplade till kulturmiljö.

Exploateringsavtalet innebär inga ekonomiska åtaganden för kommunen avseende utbyggnad av allmän plats utöver en tillkommande årlig driftkostnad om cirka 4 000 kr/år. Avtalet innebär en ekonomisk ersättning till kommunen för



Datum
2026-05-21

Diarienummer
KS-2026/636

övergripande allmänna anläggningar och medfinansiering av Spårväg syd om totalt cirka 21 miljoner kronor.

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer sammantaget att exploateringsavtalet ger goda förutsättningar för genomförandet av detaljplanen och bidrar till kommunens mål om att utveckla den regionala stadskärnan Flemingsberg med fler arbetsplatser.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Fastigheten Medicinaren 19 är belägen i Flemingsberg och ägs av Hemsö Medicinaren AB (exploatören). Med avsikt att utveckla fastigheten genom att binda samman akademi, sjukvård och civilsamhälle ansökte exploatören om planbesked år 2019. Positivt planbesked erhöles därefter och den 14 september 2021 beslutade Kommunstyrelsen att ge planuppdrag för fastigheten Medicinaren 19.

För att reglera förutsättningarna för framtagandet och genomförandet av detaljplanen upprättades ett intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Hemsö Medicinaren AB som godkändes av kommunstyrelsen den 14 september 2021 (KS-2020/2599). Ett tilläggsavtal tecknades den 4 juni 2024 (KS-2024/2183) med syfte att förlänga giltigheten för intentionsavtalet.



Figur 1. Planområdets läge är markerat på kartan med svart markering.



Datum
2026-05-21

Diarienummer
KS-2026/636

Projektet är beläget inom Universitetsområdet i Flemingsberg ca 300 meter från Flemingsbergs station. Området är idag till huvudsak bebyggt med byggnaden Novum som innefattar lokaler för sjukhusverksamhet, kontor och forskning m.m. Fastigheten har tidigare varit upplåten med tomträtt till Hemsö och ägts av Region Stockholm, men fastigheten friköptes av exploatören genom beslut i regionfullmäktige den 5 maj 2026. I led med att ta fram detaljplanen för fastigheten har parallell förhandling kring genomförandet av detaljplanen förts tillsammans med exploatören inom ramen av ett exploateringsavtal.

Detaljplan

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av fastigheten Medicinaren 19 genom att tillskapa byggrätt för tre nya volymer. Detaljplanen ger även förutsättning för utveckling av befintlig byggnad, Novum, genom en flexibel användningsbestämmelse samt att möjliggöra en varsam komplettering av byggnaden. De huvudsakliga ändamål som det ges utrymme för är forskning, laborieverksamhet samt lättare tillverkning, vård, kontor, skola för gymnasium eller högre utbildning, elnätsstation och parkering.



Figur 2. De planerade volymerna i relation till befintlig bebyggelse och omkringliggande gaturum.
(Illustration av Tengbom)

Exploateringsavtal

För att reglera genomförandet av detaljplanen har ett förslag till exploateringsavtal upprättats mellan Huddinge kommun (kommunen) och Hemsö Medicinaren 19



Datum
2026-05-21

Diarienummer
KS-2026/636

(exploatören). Avtalet reglerar marköverlåtelse, exploatörens och kommunens skyldigheter samt ekonomiska frågor kopplade till genomförandet. Exploateringsområdet, som likställs med planområdet, omfattar fastigheterna Medicinaren 19 samt del av fastigheten Grantorp 5:4. Upprättat förslag till exploateringsavtal finns i bilaga 1.

Exploatören har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet avtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

Marköverlåtelse

Kommunen avser att överlåta cirka 165 kvadratmeter av fastigheten Grantorp 5:4 till exploatören genom fastighetsreglering, se figur 3 nedan. Överlåtelseområdet är utlagt som kvartersmark i detaljplanen. Fastighetsregleringen genomförs utan ersättning. Skälet till detta är att samma markområde omfattas av tidigare träffade överenskommelser mellan parterna, där ingen ersättning utgick. Åtgärden bedöms därmed vara förenlig med parternas gemensamma ambitioner för området och föranleder inga ytterligare ekonomiska anspråk.



Figur 3. Karta som visar föreslagen fastighetsreglering. Mark inom röd markering mot Hälsovägen föreslås överlåtas från fastigheten Grantorp 5:4 till fastigheten Medicinaren 19.

Utbyggnad av allmän plats

Projektets genomförande kommer inte medföra behov av utbyggnad eller ombyggnad av anläggningar inom allmän plats. Inom exploatörens kvartersmark



Datum
2026-05-21

Diarienummer
KS-2026/636

uppförs en offentlig trappa för att skapa förutsättningar för en genare och tydligare koppling mellan Blickagången på sjukhusområdet och Alfred Nobels allé. Denna anläggs och bekostas av exploatören. Inom ramen för exploateringsavtalet har ett förslag till servitut för allmännyttig gångtrafik tagits fram. I servitutsavtalet förtydligas att anläggnings- och underhållsansvar åligger exploatören medan driftansvaret åligger kommunen.



Figur 4. Offentlig trappa för allmännyttig gångtrafik mellan Blickagången och Alfred Nobels allé.

Övergripande allmänna anläggningar och Spårväg syd

Tillkommande projekt i Flemingsberg är beroende av kommunens ut- och ombyggnad av övergripande infrastruktur i området såsom Trafikplats högskolan och Bytespunkt Flemingsberg. Kommunens investeringsutgifter för dessa anläggningar ska fördelas på områdets exploatörer. Ersättningen är beräknad utifrån prognoser för kostnader avseende övergripande anläggningar i Flemingsberg fördelade utifrån ändamål för tillkommande byggrätter i enlighet med Utvecklingsplanen för Flemingsberg och de godkända planprogram som finns i området. Exploateringsavtalet reglerar att exploatören, när detaljplanen



Datum
2026-05-21

Diarienummer
KS-2026/636

vinner laga kraft, ska erlægga en exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar med 18,1 miljoner kronor.

Avseende kommunens kostnader för Spårväg syd bidrar exploatören genom avtalet med medfinansieringsersättning om 2,8 miljoner kronor i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal.

Mobilitetsavtal

Ett mobilitetsavtal har överenskommit inom ramen för exploateringsavtalet. Mobilitetsavtalet syftar till att möjliggöra en reduktion av parkeringstalet med 30 procent genom att säkerställa genomförande av omfattande mobilitetsåtgärder för fastigheten. Exploatören åtar sig att under minst tio år tillhandahålla bland annat högkvalitativa cykelparkeringar, cykel- och bilpooler, kollektivtrafikfrämjande åtgärder samt information och uppföljning. Avtalet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft och följs upp av kommunen vid år 1, 5 och 10 efter slutbesked. Syftet är att minska bilanvändningen och stödja kommunens mål om ett mer hållbart resande i Flemingsberg.

Övriga frågor

Exploateringsavtalet reglerar även frågor om vegetation och biotopsskydd, etableringsplan, miljö och dagvatten. En paragraf har lagts till i exploateringsavtalet som tydliggör att exploatören inte avser åberopa ersättning för planskade på grund av det rivningsförbud för byggnader med kulturhistoriskt värde som detaljplanen medför.

Ekonomi

Den bedömda kostanden för att ta fram detaljplanen är cirka 4,5 miljoner kronor och har finansierats av exploatören genom ett plankostnadsavtal. Kommunen har därmed även en planintäkt om cirka 4,5 miljoner kronor och kommunens ekonomiska netto för planarbetet bedöms bli noll kronor. Se utgifter respektive inkomster under Exploateringsresultat i tabell 1.

Exploatören svarar även för kostnader för fastighetsbildning, anslutningsavgifter till VA, el, tele, fjärrvärme samt eventuella ledningsflyttkostnader. Kostnad för anläggande och underhåll av trappan för allmännyttig gångtrafik åligger fastighetsägaren. I och med att trappan för allmännyttig gångtrafik är utlagt såsom x-område i plankartan innebär detta en ökad driftkostnad för kommunen om cirka 4 000 kr/år. Exploateringsavtalet innebär inga övriga ekonomiska åtaganden för



Datum
2026-05-21

Diarienummer
KS-2026/636

kommunen då ingen utbyggnad av allmän plats innefattas. Kommunens ekonomiska netto för projektet beräknas bli 0 kronor.

Tabell 1. *Exploateringskalkyl, miljoner kronor*

Exploateringsresultat	Tidigare	2026	2027	2028	2029	Senare	Summa
Utgifter	3,5	0,5	0,25	0,25			4,5
Inkomster	3,5	0,5	0,25	0,25			4,5
Summa exploatering	0	0	0	0	0	0	0

Kommunal investering	Tidigare	2026	2027	2028	2029	Senare	Summa
Utgifter							0
Inkomster							0
Summa investering	0	0	0	0	0	0	0

Årlig påverkan	0	0	0	0	0	0	0
----------------	---	---	---	---	---	---	---

Totalt exploateringsresultat		0
Total investering		0
PROJEKTNETTO		0

Exploateringsavtalet innebär ekonomisk ersättning för övergripande allmänna anläggningar i Flemingsberg om cirka 21 miljoner kronor (Tabell 2). De anläggningar som projektet erlägger ersättning till är Trafikplats högsolan och Bytespunkt Flemingsberg. Eftersom dessa ersättningar finansierar anläggningar utanför exploateringsområdet är de inte en del av exploateringskalkylen för projektet ovan.



Datum
2026-05-21

Diarienummer
KS-2026/636

Tabell 2. *Exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar, miljoner kronor.*

Exploateringsersättning	2026	2027	2028	2029	Senare	Summa
Inkomster	21					21
Intern vidareföring	-21					-21

Exploatören ska till kommunen erlægga medfinansieringsersättning avseende Spårväg syd med 2,8 miljoner kronor i 2019 års penningvärde (Tabell 3). Ersättningen erläggs 30 dagar efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Tabell 3. *Avtalat belopp för medfinansieringsersättning avseende Spårväg syd.*

Medfinansieringsersättning	2026	2027	2028	2029	Senare	Summa
Inkomster	2,8					2,8
Intern vidareföring	-2,8					-2,8

Tidplan

Exploatören arbetar utifrån följande 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
Sista slutbesked bygglov	Kvartal 4, år 2035

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till exploateringsavtal med Hemsö Medicinaren AB ger goda förutsättningar för



Datum
2026-05-21

Diarienummer
KS-2026/636

genomförandet av detaljplanen KS-2021/189. Förvaltningen bedömer att avtalet är rimligt och ligger i linje med kommunens övergripande mål om utveckling av den regionala stadskärnan Flemingsberg med fler arbetsplatser i kollektivtrafiknära läge, effektiv markanvändning och social hållbarhet. Genom mobilitetsavtal möjliggörs reduktion av parkeringstalet samt att befintliga parkeringslösningar nyttjas till viss del vilket är bra ur ett hållbarhetsperspektiv.

Projektet förväntas bidra till flera av översiktsplanens mål, såsom att växa genom förtätning, att göra rum för kunskaps- och innovationsmiljöer som bidrar till samhällsutveckling samt att driva utvecklingen för att skapa nya arbetsplatser i södra Stockholmsregionen. Avväganden har gjorts för att minimera negativa konsekvenser för den befintliga kulturmiljön bland annat genom att anpassa byggnadernas placering. En socialkonsekvensanalys har genomförts, vilka visar att projektet överlag bedöms ha positiva effekter unga och övriga besökande i området. Förvaltningen gör bedömningen att även om projektet inte framför allt riktar sig mot barn så kommer inte projektet innebära en försämring ur ett barnperspektiv.

Förvaltningen föreslår att exploateringsavtal med tillhörande mobilitetsavtal godkänns.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Projektet innebär positiva ekonomiska konsekvenser för kommunen genom att en exploateringsersättning för Trafikplats högskolan och Bytespunkt Flemingsberg erhålls såväl som medfinansieringsersättning för Spårväg syd. Den ekonomiska ersättningen om 23 miljoner kronor för allmänna övergripande anläggningar som exploateringsavtalet omfattar bidrar positivt till genomförandet av de förestående omfattande kommunala investeringar som planeras i Flemingsberg de närmaste åren.

Kommunen har inte några kostnader för utbyggnad av allmän platsmark, men avtalet innebär en ökad driftskostnad om ca 4 000 kronor per år för drift av en tillkommande offentlig trappa. Projektet bedöms ha exploateringsnetto på 0 kronor för kommunen.

Exploateringsavtalet innehåller rätt för exploatören att förvärva en markremsa av kommunens mark inom planområdet. Marköverföringen från kommunens



Datum
2026-05-21

Diarienummer
KS-2026/636

fastighet Grantorp 5:4 till exploatörens fastighet Medicinaren 19 kommer att ske genom fastighetsreglering. De juridiska konsekvenserna av det inom ramen för exploateringsavtalet överenskomna servitutsavtalet är att allmänhetens tillgång till den offentliga trappan säkras. Exploateringsavtalet reglerar även genomförandet av detaljplanen i övrigt.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Hemsö Medicinaren AB för fastigheten Medicinaren 19

Bilaga 1. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Hemsö Medicinaren AB för fastigheten Medicinaren 19

Underbilaga 1. Exploateringsområde

Underbilaga 2. Överenskommelse om fastighetsreglering

Underbilaga 3. Servitut för allmännyttig gångtrafik

Underbilaga 4. Ljus BTA kontor

Underbilaga 5. Mobilitetsavtal

Underbilaga 6. Checklista för miljöanpassat byggande

Beslutet ska skickas till

Hemsö Medicinaren AB
Kommunstyrelsen



Datum
2026-05-21

Diarienummer
KS-2026/636

Huddinge kommun
Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge
Besök
Kommunalvägen 28
Tfn vxl: 08-535 300 00
huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se