



Handläggare
Lucas Sandberg
lucas.sandberg@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Hemsö Medicinaren AB inom kommundelen Flemingsberg

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Hemsö Medicinaren AB rörande Medicinaren 19 inom kommundelen Flemingsberg godkänns i enlighet med bilagt intentionsavtal till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 2021-05-24.

Sammanfattning

Förslag till en utvidgad användning och utveckling av Novum-forskningspark inom fastigheten Medicinaren 19 har initierats av exploatören Hemsö Medicinaren AB genom en planbeskedsansökan. Målet med en utveckling är att på sikt kunna komplettera nuvarande verksamhet med flera verksamheter inom befintlig och tillkommande byggnader på fastigheten.

Planområdets areal uppgår till ca 2 ha och omfattar fastigheten Medicinaren 19 och en mindre del av fastigheten Medicinaren 5. Planområdet är beläget inom sjukhusområdet för Karolinska Universitetssjukhuset Huddinge, i västra Flemingsberg. Region Stockholm är fastighetsägare och Hemsö Medicinaren AB är tomträttshavare för fastigheten Medicinaren 19.

Inriktningen för planarbetet är att åstadkomma en bredare markanvändning för planområdet för att möjliggöra fler kunskapsintensiva arbetsplatser som kan knyta samman akademi, sjukvård och civilsamhälle. Planarbetet syftar också till att möjliggöra lokaler för gymnasium eller högre utbildning för ca 800 elever.

Förslag till intentionsavtal reglerar bland annat inriktning och kostnader för ny detaljplan, exploateringsförutsättningar samt exploateringsbidrag för övergripande anläggningar och medfinansieringsersättning för Spårväg syd. Projektet bedöms inte få ett negativt nettoresultat.

Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 4 2023.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Beskrivning av ärendet

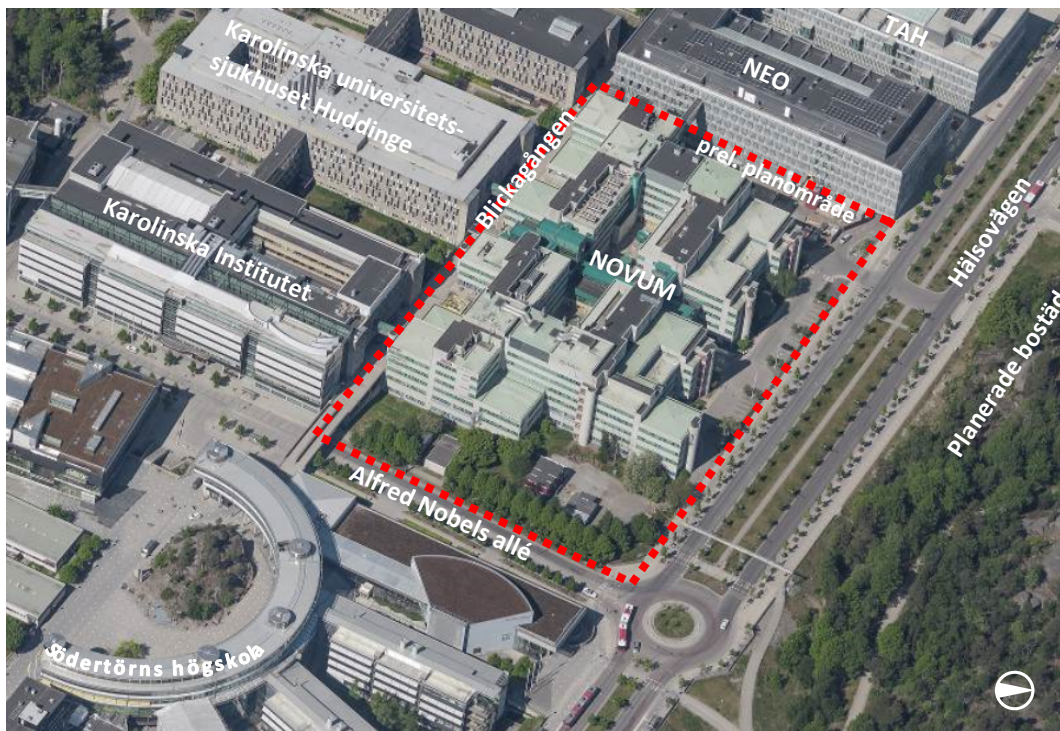
Bakgrund

Förslag till en utvidgad användning och utveckling av Novum-forskningspark inom fastigheten Medicinaren 19 har initierats av exploatören Hemsö Medicinaren AB genom en planbeskedsansökan. Exploatören Hemsö Medicinaren AB nyttjar idag fastigheten med tomträtt, fastighetsägare är Region Stockholm. Fastighetsägaren är positiv till att detaljplanen ändras men önskar inte själva genomföra den exploatering som följer av intentionsavtalet. Avsikten är att det ska ske genom exploatörens försorg och på exploatörens bekostnad. Exploatörens inriktning är att friköpa tomträtten och således vara fastighetsägare när exploateringsavtal avses tecknas.

Den gällande detaljplanen innebär begränsningar avseende användning och exploateringsgrad. En tidig studie för projektet visar ett tillskott på omkring 10 000 kvadratmeter ny kontorsyta samt utbildningslokaler/gymnasieskola för omkring 800 elever. Projektet syftar också till att stärka Hälsovägen och Alfred Nobels allé som stadsgator med urbana kvaliteter och förstärka sammanhållningen inom Flemingsberg.

Målet med en utveckling är att på sikt kunna komplettera nuvarande verksamhet, med flera verksamheter inom befintlig och tillkommande byggnader på fastigheten.

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



Snedbild över preliminärt planområde med omgivningar.



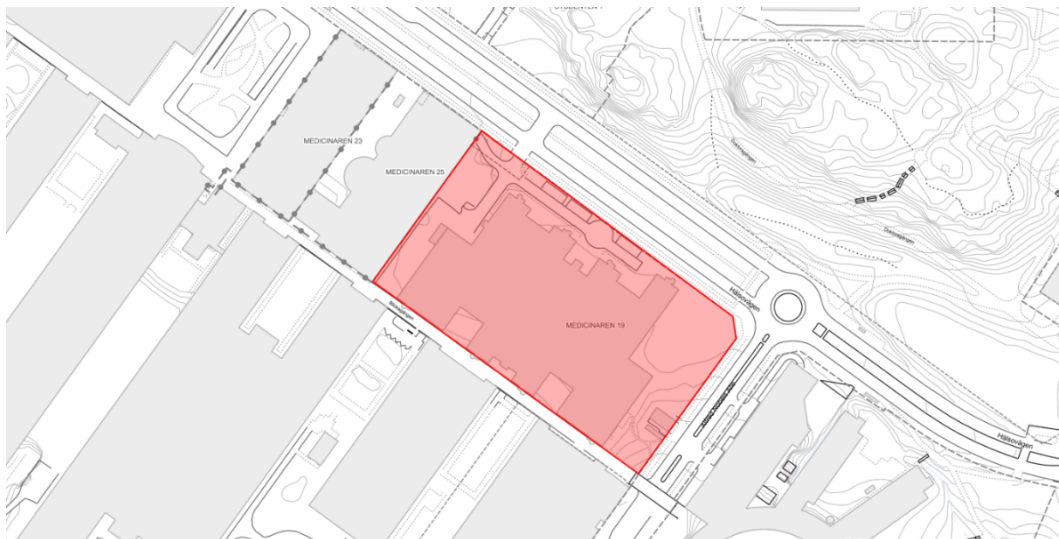
Projektet ingår i plan för samhällsbyggnad- och lokalförsörjning i Huddinge 2020 med utblick till 2025.

Ärendebeskrivning avseende planuppdrag redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen.

Befintliga förhållanden

Planområdets areal uppgår till ca 2 ha och omfattar fastigheten Medicinaren 19 och en mindre del av fastigheten Medicinaren 5. Planområdet är beläget i sjukhusområdet för Karolinska Universitetssjukhuset Huddinge, i västra Flemingsberg. Region Stockholm är fastighetsägare och Hemsö Medicinaren AB är tomträttsinnehavare för fastigheten Medicinaren 19.

Området är idag planlagt som kvartersmark med markanvändningen allmänt ändamål (sjukhus) i detaljplan för del av västra Flemingsberg (Huddinge sjukhus) antagen april 1968. I befintlig byggnad på fastigheten finns idag både företag och institutioner verksamma inom akademisk forskning, vård och kontorsverksamhet.



Preliminär avgränsning för planområde markerat i rött

Inriktning för ny detaljplan

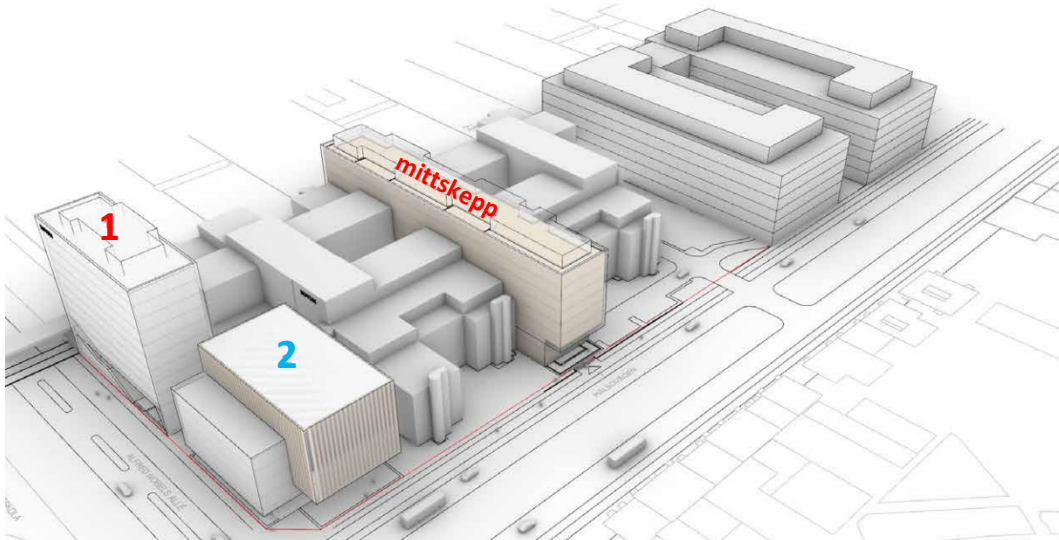
Inriktningen för planarbetet är att åstadkomma en bredare markanvändning för planområdet för att möjliggöra fler kunskapsintensiva arbetsplatser som kan knyta samman akademi, sjukvård och civilsamhälle. Planarbetet syftar också till att möjliggöra lokaler för gymnasium eller högre utbildning för ca 800 elever.

Längs Hälsovägen och Alfred Nobels allé ska detaljplanen ge förutsättningar för den tillkommande bebyggelsen att kunna möta upp gatan med möjlighet för publika verksamheter i gatuplan för ett levande gaturum. Planarbetet ska också syfta till att förbättra kopplingarna för gående mellan Blickagången och Alfred Nobels allé för att förbättra rörelseflödena i området.

Exploatören avser att uppföra en byggnadsvolym (1) om 11 våningar vid hörnet av Alfred Nobels allé och Blickagången. Byggnaden ska möjliggöra en flexibel användning anpassningsbar för kontor, forskning, laboratorium och vård.



Vid hörnet av Hälsovägen och Alfred Nobels allé avser exploatören att uppföra en byggnadsvolym (2) om 6-7 våningar. Byggnaden ska möjliggöra verksamhetslokaler för gymnasieskola eller högre utbildning.



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

Eftersom bebyggelseförslaget innebär att befintlig grönyta bebyggs blir det viktigt att titta på vilka miljöfrågor som måste utredas under planarbetet.

En preliminär bedömning är att följande områden behöver utredas närmare under planarbetet: social hållbarhet, buller, dagvatten och skyfall, geoteknik, markföroreningar, gestaltning, kulturmiljö, helikopterinflygning samt trafik och parkering.

Intentionsavtal

Med anledning av förslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen och exploatören Hemsö Medicinaren AB. Avtalet reglerar bland annat inriktning och kostnader för ny detaljplan, exploateringsförutsättningar och exploateringskostnader. Avtalsförslaget biläggs.

Exploatören Hemsö Medicinaren AB nyttjar idag fastigheten med tomträtt, fastighetsägare är Region Stockholm. Fastighetsägaren är positiv till att detaljplanen ändras och ställer sig bakom att ett intentionsavtal ingås mellan kommunen och exploatören gällande fastigheten Medicinaren 19. Exploatörens inriktning är att friköpa tomträtten och således vara fastighetsägare när exploateringsavtal avses tecknas.

I intentionsavtalet behandlas en paragraf som reglerar exploatörens garantier. Paragrafen syftar till att säkerställa att exploatören har de finansiella och resursmässiga förutsättningarna som projektets genomförande ställer krav på.



Intentionsavtalet reglerar att kommunen och exploatören avser att i kommande exploateringsavtal särskilt avtala om medfinansieringsersättning med anledning av kommunens bidrag till byggandet av Spårväg syd. Vidare framgår det av avtalet att exploateringen av planområdet inte förväntas föranleda någon utbyggnad av områdesspecifika allmänna anläggningar av vad som är känt idag. Det framgår också av intentionsavtalet att exploatörens tilltänkta projekt medför att allmänna anläggningar behöver byggas ut och anpassas utom planområdet. Det ekonomiska bidraget för övergripande allmänna anläggningar ska vidare regleras i exploateringsavtalet och baseras på den utökade byggrätten som den nya detaljplanen kommer att möjliggöra gentemot idag gällande detaljplan.

Av intentionsavtalet framgår det att exploatören ska ersätta kommunen för dess samtliga kostnader för framtagande av detaljplan och erforderliga utredningar för planområdet i enlighet med det plankostnadsavtal som kommunen har tecknat med exploatören.

Då exploatören bekostar planområdets detaljplaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska exploatören inte erlagga någon planavgift enligt kommunens plan- och bygglovtaxa i samband med bygglovsprövning. Exploatören ska i samband med erhållande av bygglov erlagga bygglovsavgift enligt kommunens plan- och bygglovtaxa.

I övrigt så reglerar intentionsavtalet standardparagrafer som exempelvis ekologiska kompensationsåtgärder och miljöanpassat byggande med mera.

I samband med att ny detaljplan antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören för att närmare reglera kostnaderna för de övergripande allmänna anläggningarna, Spårväg syd och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen. Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 4 2023.

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



Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal är rimligt och föreslår att intentionsavtal med Hemsö Medicinaren AB godkänns. Förslaget kommer att bidra till kommunens övergripande mål *Bra att leva och bo* och *Fler i jobb* från Mål- och budget 2020 och planeringsramar för 2021-2022 för Huddinge kommun. Förslaget förväntas bidra till de övergripande målen genom att binda samman akademi, sjukvård och civilsamhälle inom planområdet och möjliggöra fler arbetstillfällen i Flemingsberg. Förslaget förväntas också bidra till att stärka kopplingar och förbättra rörelse inom och utom planområdet.

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

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Projektet kommer inte att medföra någon ökad driftkostnad av betydelse för kommunen av vad som är känt idag. Projektet väntas ge upphov till ekonomiskt bidrag för övergripande allmänna anläggningar om 600 kr per tillförd kvm BTA och medfinansieringsersättning för Spårväg syd om 100 kr per tillförd kvm BTA. Exakta bidragsnivåer kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Arbetet med framtagande av detaljplanen finansieras i sin helhet av exploatören i enlighet med gällande plan- och bygglovstaxa och tecknat plankostnadsavtal. Kommunen förväntas inte göra ett ekonomiskt underskott på projektet.

Avtalsförslaget innebär juridiska konsekvenser för kommunen i den meningen att avtalet reglerar förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för planområdet. Avtalet reglerar också förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Bilaga Intentionsavtal för Medicinaren 19 mellan Huddinge kommun och Hemsö Medicinaren AB



Datum
2021-05-24

Diarienummer
KS-2020/2599

Beslutet ska skickas till
Hemsö Medicinaren AB
Region Stockholm