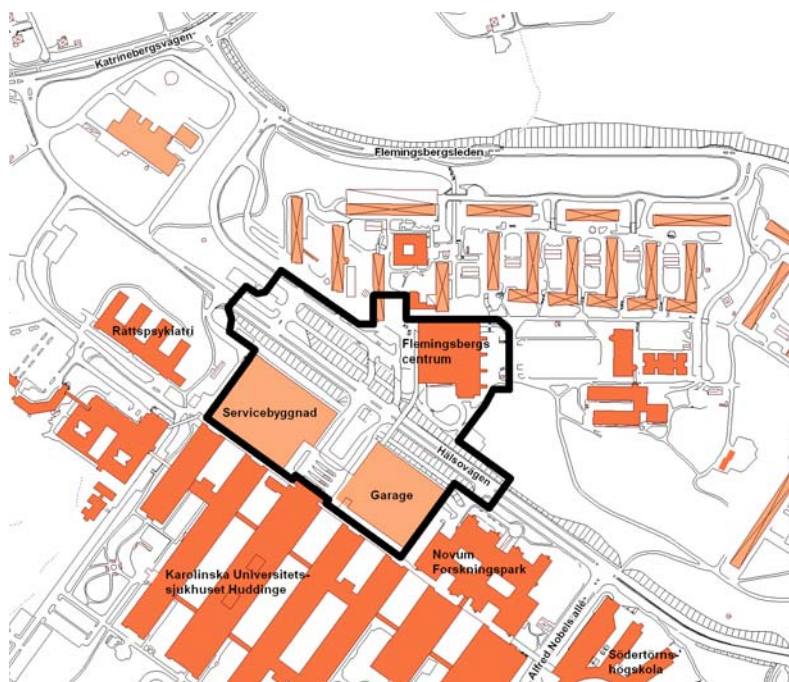


ANTAGANDEHANDLING

Planen består av:
Plankarta med bestämmelser

Till planen hör:
Denna planbeskrivning med gestaltungsprinciper
Genomförandebeskrivning
Miljöbeskrivning
Samrådsredogörelse



Detaljplan för

Del av Medicinaren 5 m.fl.

(Flemingsbergs centrum och Novum BioCity)
inom Flemingsbergs kommun, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen december 2006



Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att förbättra sambanden mellan Grantorp och sjukhusområdet och skapa en tätare stadsmiljö kring Hälsovägen genom en utbyggnad av bostäder, arbetsplatser, vård och handel.

Miljön i Flemingsberg är idag storskalig. Hälsovägen utgör en barriär som delar upp stadsdelen i områden som har dålig kontakt med varandra. Planförslaget innebär att Hälsovägen byggs om till en trädplanterad stadsgata med buss- och hållplatser utmed gatan samt med framtida möjlighet att bygga ut spårtrafik i mitten av gatan. Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av byggnader för kontor, forskning och vård i fem till sju våningar på båda sidor om ett nytt entrétorg vid sjukhuset. Norr om Hälsovägen möjliggörs en utbyggnad av Flemingsbergs centrum för centrumändamål och bostäder. Ovanpå en utbyggd centrumbyggnad planeras studentlägenheter i två huskroppar varav ett punkt- och hus i 13 våningar. I anslutning till centrum skapas en torgyta och en utvidgning av befintlig markparkering. Väster om centrumtorget planeras ett bostadshus med centrumfunktioner i fem våningar. Parkeringsplatser för utbyggnaden ska ordnas enligt kommunens parkeringsnorm. Utformning av bebyggelse, mark och allmänna platser ska i huvudsak följa gestaltungsprinciperna.



Planförslaget, illustration WSP

2. Behovsbedömning

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 kap. Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagens 5 kap 18 § och Miljöbalken 6 kap 11§ med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. Planområdet är redan bebyggt och inga skyddade naturområden påverkas. Planförslaget bedöms heller inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behövas. Däremot görs en frivillig miljöbeskrivning enligt Huddinge kommuns riktlinjer under rubriken ”Miljöbeskrivning”.

3. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger centralt i Flemingsberg intill Karolinska Universitetssjukhuset Huddinge, väster om Huddingevägen och Flemingsbergs station. Planområdet omfattar Flemingsbergs centrum; Sjukhusets entréplats, parkeringshus och servicebyggnad samt del av Hälsovägen, Medicinvägen och Röntgenvägen.

Planområdet gränsar i norr till Grantorps bostadsområde, i sydväst till sjukhusbyggnaderna och i öster till Novum Forskningspark och Flemingsbergsparken. I väster följer planområdets avgränsning till stor del gällande detaljplanegräns. Planområdet omfattar ca 7,2 hektar och avgränsningen kan ses på kartan på sidan 1.

Planen omfattar del av fastigheterna Medicinaren 5, 12 och 15 samt Grantorp 5:3. Medicinaren 5 ägs av Stockholms läns Landsting och förvaltas av Locum AB. Medicinaren 12 och 15 ägs av Huga Fastigheter AB och Grantorp 5:3 ägs av Huddinge kommun.



Markägokarta

4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Översiktliga planer

Regionala utvecklingsplanen

Flemingsberg har i den regionala utvecklingsplanen, RUFS 2001, utpekats som en av sju regionala kärnor utanför Stockholm city. Flemingsberg är en regional kärna bland annat därför att området har god marknadspotential för företag och lokal arbetsmarknad samt god tillgänglighet regionalt och interregionalt. Området har även stora markreserver och möjligheten till förtätning är god. I Flemingsberg finns många stora arbetsplatser och högre utbildning.

Översiktsplan

I översiktsplanen för Huddinge kommun från 2000 är området söder om Hälsovägen utlagt som allmän byggnad/område. Norr om Hälsovägen är Flemingsbergs centrum redovisat som område för handel och närservice. Restande del ligger som utredningsområde, pågående markanvändning och allmän byggnad/område. Utmed Hälsovägen går ett reservat för snabbspårväg.

4.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Följande detaljplaner gäller inom planområdet:

10-D-1 Detaljplan för del av västra Flemingsberg (Huddinge Sjukhus), fastställd 1968-04-26. I detaljplanen är marken inom planområdet utlagt som kvartersmark för allmänt ändamål, sjukhus. Hälsovägen inom detaljplanen är prickmarkerad och får inte bebyggas.

10-D-4 Detaljplan för västra Flemingsberg I, fastställd 1971-06-30.

I detaljplanen är marken mellan Flemingsbergs centrum/Röntgenvägen och Hälsovägen utlagt som kvartersmark för allmänt ändamål sjukhus. Marken får inte bebyggas och ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

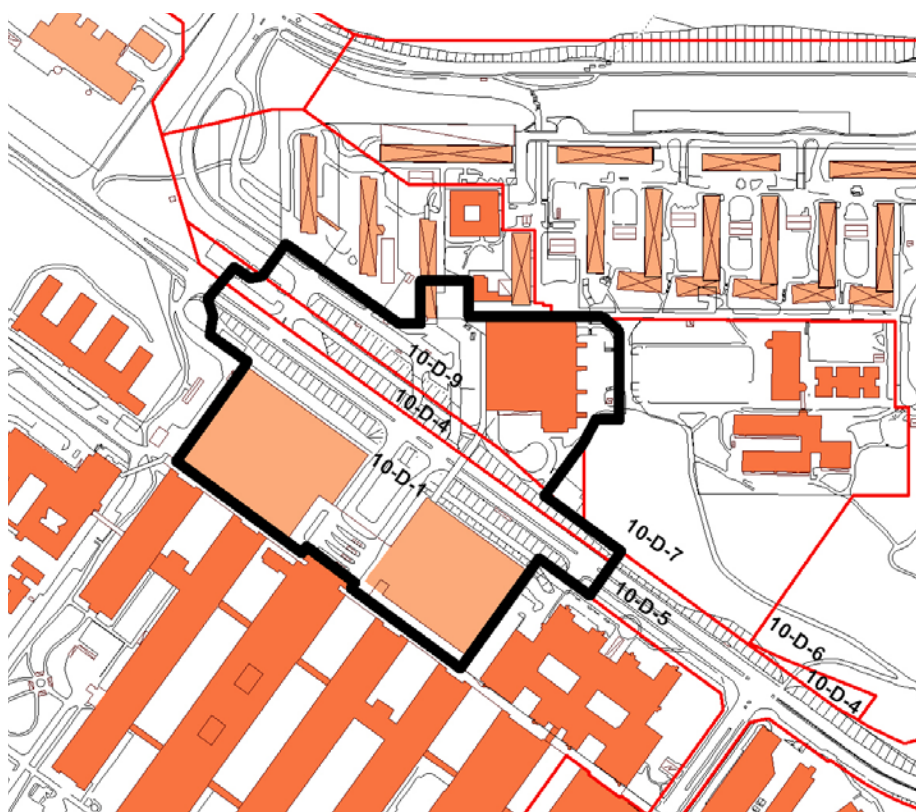
10-D-9 Detaljplan för del av Kv Medicinaren, laga kraft 1990-03-23.

Centrumbyggnaden och viss mark runt om är i detaljplanen utlagt som centrum.

10-D-7 Detaljplan för Västra Flemingsberg III, fastställd 1974-11-12.

Öster om Flemingsbergs centrum berörs en remsa med användningen park.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner.



Gällande detaljplanegränser

4.3 Planuppdrag och program för detaljplanen

En förstudie för utvecklingen kring Huddinge sjukhus och Flemingsbergs centrum togs fram under 2005 av Huddinge kommun i samarbete med Huge Fastigheter AB och Locum AB. Denna utgjorde även program för Flemingsbergs centrum och Novum BioCity etapp 1 och 2. Programmet föreslår att Hälsovägen utformas mer stadsmässigt. Lokaler för forskning, Novum BioCity, föreslås utmed vägens södra sida och en utbyggnad av centrum och bostäder föreslås norr om vägen. Hälsovägen föreslås utformas med trädplantering, buss hållplatser utmed gatan och utrymme för en framtida utbyggnad av spårväg. Denna detaljplan är den första etappen av förtätningen av centrala Flemingsberg. Programsamråd ägde rum mellan 28 december 2005 och 28 februari 2006.

Samhällsbyggnadsnämnden fick i december 2005 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta ny detaljplan för Flemingsbergs Centrum, Novum BioCity och del av Hälsovägen.

5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

5.1 Natur

Mark och vegetation

Större delen av planområdet är bebyggt eller består av hårdgjorda ytor. Mellan de hårdgjorda ytorna finns gräsbevuxen restmark. Vid Flemingsbergs centrum växer några träd. Utmed Hälsovägen och Medicinvägen finns branta slänter, vilket gör vägområdet till en stor barriär.

Planförslaget innebär att de stora höjdskillnaderna utmed vägarna försvinner. Hälsovägen, parkeringsplatser och torgytor trädplanteras.

Naturvärden

Området är bebyggt och därför finns ingen natur att ta hänsyn till.

Geotekniska förhållanden

Enligt den översiktlig byggnadsgeologisk kartan över Huddinge kommun består marken huvudsakligen av morän. Planområdet utgör normalriskområde för markradon i markradonutredningen från 1984.

Hydrologi och dagvatten

Området ligger inom Orlångens avrinningsområde och i dagsläget leds dagvattnet från de hårdgjorda ytorna till Flemingsbergsviken eller Albysjön vid höga flöden.

Då i stort sett all mark inom planområdet tas i anspråk av bebyggelse, gator och parkeringar är det svårt att hitta ytor för infiltration. Istället ska dagvattnet flödesutjämnas och infiltreras där så är möjligt. Hårdgjorda ytor bör där det är möjligt beläggas med genomsläppligt material, t.ex. öppen beläggning eller enhetsöverbyggnad. Dagvatten från parkeringsytor och körytor ska hanteras så att inga föroreningar kommer ut i grundvattnet eller vattendrag, vilket innebär att dagvattnet ska samlas upp och renas från föroreningar och olja innan det avleds.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

5.2 Bebyggelseområden

Bostäder, arbetsplatser och övriga byggnader

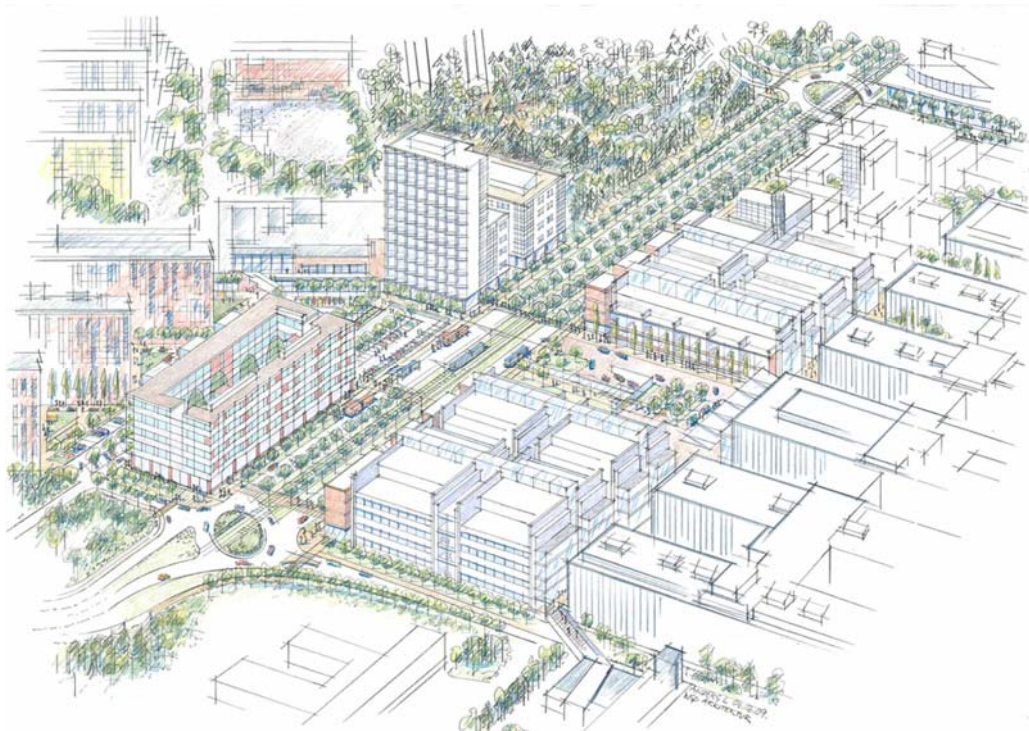
Flemingsberg har en tydlig funktionsuppdelning med flerfamiljshus och centrum norr om Hälsovägen och det stora sjukhuskomplexet på den södra sidan.

Inom planområdet finns idag inga bostäder. I norr gränsar planområdet till Grantorp bostadsområde, som är byggt på 1970-talet och utformat i miljonprogrammets anda. Grantorps höga, färgstarka byggnader som avtecknar sig mot himmelen är ett tydligt landmärke i området. Närmast planområdet ligger tre bostadshus i 15 våningar, som är färgsatta i lila och orange. Övriga bostadshus

i Grantorp är 8 till 12 våningar höga och har fasader av aluminiumplattor i varierande färger.

På södra sidan av Hälsovägen ligger Karolinska Universitetssjukhuset Huddinge, som har ca 7 000 anställda. Huddinge sjukhus tillkom mellan 1968-77. Anläggningen utgör den dominerande byggnadsvolymen i området. Sjukhuset består av huskroppar om fem våningar ovan mark. På ömse sidor av huvudentrén finns parkeringshus och servicebyggnad. Sjukhuset har fasadelementen med yta av krattad, dekorgjuten betong och blått glas.

Öster om planområdet utmed Hälsovägen ligger Novum Forskningspark och Södertörns Högskola. Byggnaderna har huvudsakligen nyfunktionalistisk arkitektur med ljusa slätputsade fasader. Nordväst om sjukhuset finns rättspsykiatribyggnaden, som har en färgsättning och karaktär som avviker från övriga byggnader i området.



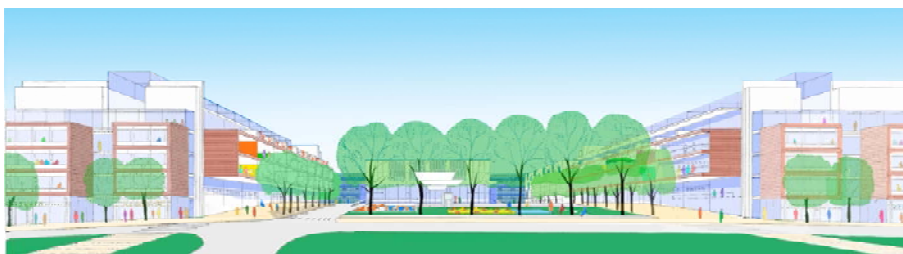
Planförslaget, illustration WSP

Planförslaget möjliggör nya bostäder längs norra sidan av Hälsovägen. Ovanpå en utbyggnad av centrumbyggnaden planeras studentlägenheter i två huskroppar varav ett punkthus i 13 våningar. Punkthuset kommer att bli ett landmärke för centrum i Flemingsberg. Totalt planeras ca 160 studentbostäder.

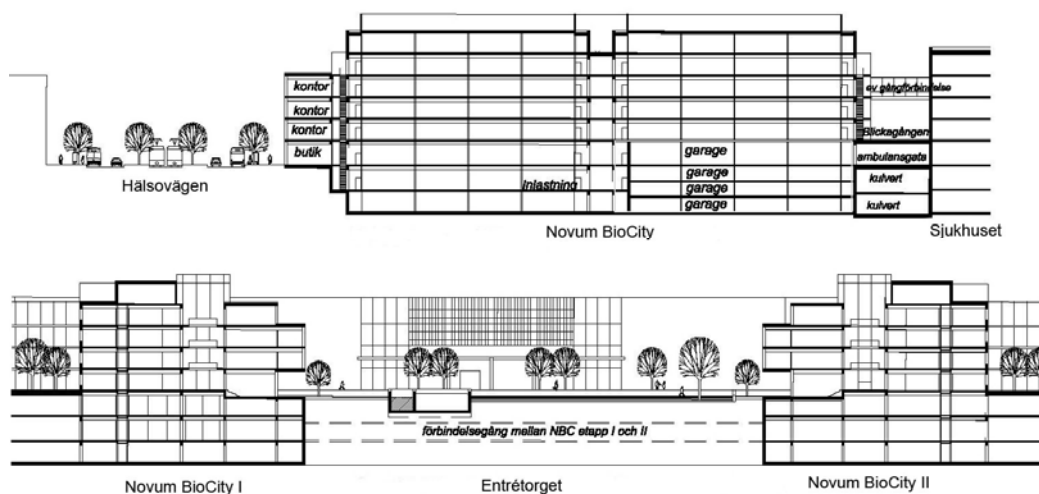
Väster om centrumtorget planeras ett hus i fem våningar som kan inrymma bostäder, äldreboende, gruppboende och centrumändamål. Centralt i kvarteret kan en tyst innergård skapas. Kvarteret bedöms rymma ca 50 –100 lägenheter. Byggnaden får kraga ut över omgivande trottoarer. Under byggnaden planeras ett parkeringsgarage som kommer att ha koppling till garaget under centrum.



Idé till bebyggelse väster om centrum (Kjellander & Sjöberg)



NovumBioCity I och II sett från Hälsövägen. Illustration Bjurström & Brodin Arkitekter AB.



Sektioner genom Novum BioCity I och II

Söder om Hälsövägen ligger Huddinge sjukhus. På båda sidor om sjukhusets nya entrétorg möjliggör planförslaget en utbyggnad av Novum BioCity i fem till sju våningar ovan mark om totalt ca 90 000 m² BTA exklusive garage. Gara-

gäge omfattar totalt ca 40 000 m² BTA. Byggnaderna får inrymma kontor, forskningsverksamhet och vård. Utbyggnaden ska ske i två etapper. Under del av byggnaderna och entrétorget planeras parkeringsgarage. Mellan Novum BioCity I och II planeras en gångförbindelse under entrétorget.

Kommersiell service

I Flemingsbergs centrum finns en livsmedelsbutik samt ett flertal mindre servicebutiker som till exempel konditori, frisör och blomsteraffär. Utmed Blickagången, vid sjukhuset, finns service i form av restauranger, café, optiker och spelbutik med mera. I sjukhuset finns apotek och pressbyrå. Större utbud av varierad service finns i Huddinge centrum och Kungens kurva.

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av Flemingsbergs centrum mot Hälsovägen. En utökning med ca 2000 m² BTA för handel planeras. Det finns även möjlighet att inrymma lokaler för handel i en ny byggnad väster om centrumhusets parkeringstorg. I utbyggnaden av Novum BioCity får handel inrymmas i bottenvåningen mot Hälsovägen och torget.

En komplettering med lokaler för handel mot torget och Hälsovägen kan bidra till ett mer aktivt stadsliv och en sammanlänkning av området.

Offentlig service

I Grantorp finns sju förskolor och Annerstaskolan (förskola - årskurs 9). I Flemingsbergs centrum ligger bibliotek, idrottshall, fritidsgård och IT-gymnasiet som erbjuder utbildning inom IT, elektronik och naturvetenskap. In- till Flemingsbergs centrum ligger Flemingsbergs vårdcentral som kompletterar Karolinska Universitetssjukhuset Huddinge.

Kulturhistoriska miljöer

Inom planområdet finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Tillgänglighet

Hälsovägen har idag stora diken med branta slänter på båda sidor och få övergångar, vilket gör vägen till en barriär mellan norra och västra sidan av Flemingsberg. Mellan Huddinge sjukhus och centrum finns idag en gångbro.

Planförslaget innebär att övergångsmöjligheterna för gående och cyklister ökar över Hälsovägen, vilket leder till en minskad barriäreffekt. Mellan Hälsovägen och sjukhusentrén ska ett gångstråk som är anpassat för funktionshindrade ordnas. Planförslaget ger möjlighet till att bygga ett väderskyddat gångstråk. Nivåskillnaden mellan Hälsovägen och sjukhusentrén tas upp med hiss som också får förbindelse med akutmottagningen en våning ner. Detta ger god tillgänglighet för rörelsehindrade.

Angörings- och handikapparkering för sjukhuset och centrumanläggningen kan ordnas inom 25 meters gångavstånd från entréerna. Handikapparkering för övriga byggnader norr om Hälsovägen kan ordas i underliggande garage.

Hiss ska finnas i anslutning till trappan mellan torget vid centrum och den övre terrassen/Gula Gången.

5.3 Friytor

Torg och park

Intill centrumbyggnaden anläggs en torgyta. Utformningen av torget ska vara inbjudande och ge plats för torghandel och uteservering. På sjukhussidan planeras ett torg närmast Hälsovägen.



Sjukhusets entrétorg sett från Hälsovägen. Illustration Bjurström & Brodin Arkitekter AB.

Lek och rekreation

Planområdet gränsar i nordost till Flemingsbergsparken. I Grantorp finns lekplats. Sydost om Flemingsberg ligger Flemingsbergsskogen som är ett stort och variationsrikt rekreationsområde. I området finns tillgång till bland annat elljusspår, ridanläggning och sportcenter. Bakom sjukhuset finns ett parkområde för sjukhusets anställda med bland annat tennisplaner.

5.4 Gator och trafik

Biltrafik och gator

Genom planområdet går Hälsovägen, vilken är en huvudgata med fyra körfält och som i huvudsak är reglerad med hastighetsbegränsningen 30 km/tim. Trafikmängderna på Hälsovägen uppgår på den aktuella sträckan till cirka 11 000 fordon/dygn.

Utbyggnad enligt detaljplanen förväntas medföra ökade trafikflöden på Hälsovägen till följd av framförallt fler besökare till centrum samt att Landstingets personalparkering omlokaliseras. Trafiken på Hälsovägen förväntas öka till cirka 15 000 fordon/dygn år 2015 om utbyggnad av Flemingsbergsområdet genomförs enligt planprogrammet. Vid exploatering enligt detaljplanen för Medicinaren 5 m.fl. förväntas cirka två tredjedelar av denna trafik tillföras området.

Hälsovägen utformas som en stadsgata med trädplantering och byggnader utmed gatan. Gatan utformas för att klara förväntade trafikflöden, god tillgänglighet till sjukhuset och centrum samt god säkerhet, framförallt för de oskyddade trafikanterna. Gatan anpassas även för att möjliggöra en framtida utbyggnad av spårväg. Sektionsbredden för gaturummet är 43 meter. Den kraftfulla alléplanteringen utmed gatan ger ett tydligt och starkt gaturum som bidrar till stadsmässigheten utmed Hälsovägen även innan husen är byggda.

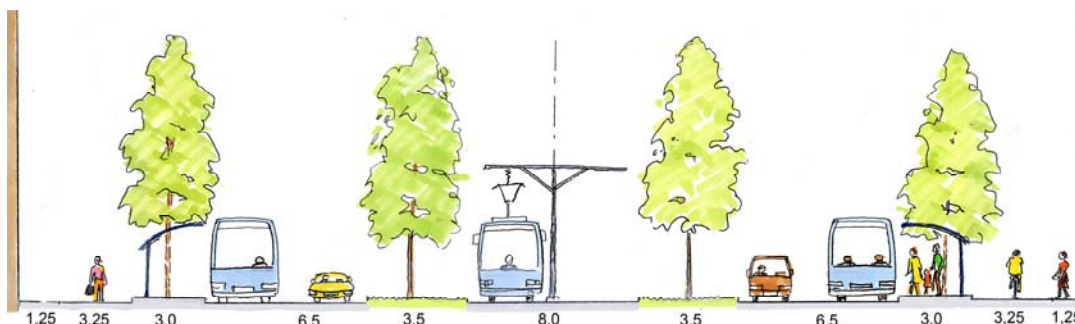
Med en mittremsa på 15 meter kan en framtida spårväg trafikera på egen bana i mitten av Hälsovägen. Det gröna stråket kan utgöra en trivsamt del i gaturummet till dess spårvägen byggs ut. Mittremsan kan t.ex. innehålla skulpturer, planteringar och gångväg.

Vid en utbyggnad av Novum BioCity II planeras en förlängning av Hörsel-slingan till Hälsovägen.

Hälsovägen har i väster förbindelse med Katrinebergsvägen och i öster med väg 226 (Huddingevägen). Några av de större expansionerna inom Flemingsbergs regionala kärna kommer att angöra direkt mot Hälsovägen vilket avspeglas i den relativt sett högt beräknade trafikökningen.

För det regionala vägnätet förväntas detaljplaneförslagets trafikökning ske i enlighet med tidigare ställda prognoser. Den förväntade utbyggnaden av Flemingsbergs centrala delar mellan år 2000 och 2030 beräknas enligt RUFs medföra 2900 fler boende och 9600 fler arbetande. För hela den regionala kärnan är siffrorna ungefär de dubbla. 80 % av förväntad utbyggnad har tidigare antagits tillkomma före 2015. Dessa grunddata används för att beräkna framtida trafikflöden.

Utfallet av uppmätta trafikmängder 2006 är något lägre än de prognostiserade värdena från 1998. Då detaljplanen för Medicinaren 5 m.fl. till viss del ersätter befintliga detaljplaner med outnyttjade byggrätter samt att utbyggnad förväntas ske under en 10-15 års period visar kapacitetsberäkningar att korsningen Hälsovägen/Huddingevägen klarar trafikbelastningen 2015. Det förutsätter dock att korsningen får en annan utformning med bland annat fler genomgående körfält på Huddingevägen. Detaljplanens påverkan på väg 259 förväntas bli mindre då tidplanen för genomförande sammanfaller med utbyggnad av Södertörnsleden (planerad byggstart 2009/10).



Gatusektion genom Hälsovägen med utbyggd spårväg. Bilden visar en sträcka utan perronger. Illustration WSP Stadsutveckling

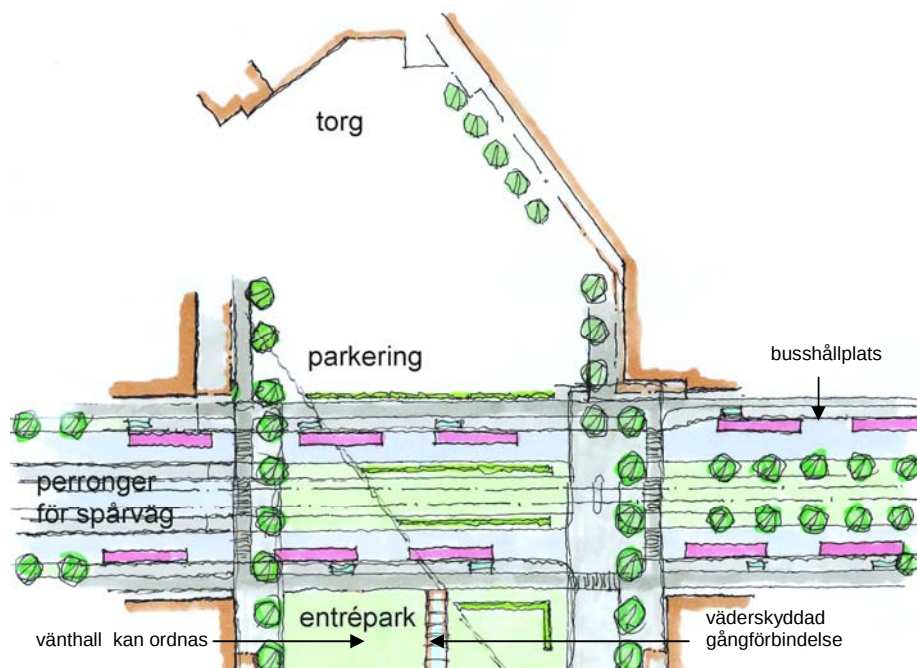
Gång- och cykeltrafik

En regional gång- och cykelförbindelse (Tumbastråket) går i nord-sydlig riktning utmed Alfred Nobels väg och norrut parallellt med Huddingevägen. Planområdet gränsar i söder till Blickagången, ett lokalt gångstråk som leder till Flemingsbergs station. Gångvägen är det mest frekventerade gångstråket i området. Hälsovägen korsas idag planskilt med bro i höjd med sjukhusentrén och Flemingsbergs centrum. Flemingsbergsområdet har en struktur där gång- och

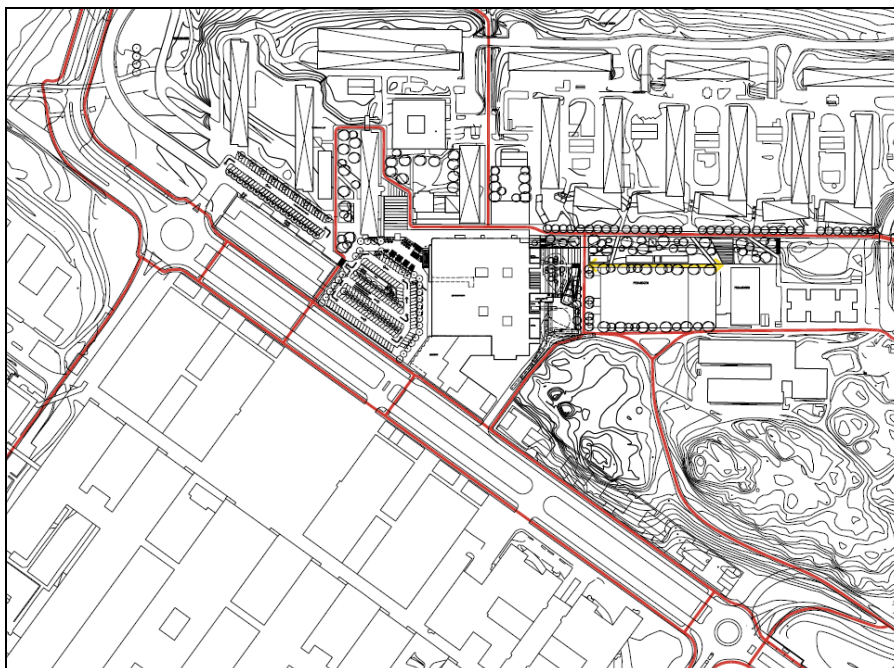
cykelvägarna i huvudsak är separerade från fordonstrafiken. Planskilda korsningspunkter och separation från fordonstrafiken ger en hög trafiksäkerhet för gående och cyklister, men det finns brister i genhet och tillgänglighet.

På ömse sidor av Hälsovägen ordnas gång- och cykelbanor. Ny bebyggelse utmed Hälsovägen ökar behovet av att korsa gatan i flera punkter. Genom att ta bort gångbron och föra samman alla gångströmmar befolkas gaturummet. Föreslagen gatuutformning innebär att tre övergångar i plan över Hälsovägen skapas och befintlig gångbro tas bort. Övergångarna för gående och cyklister ska utformas tydliga och trygga. Det kan ske genom ett medvetet materialval och till exempel upphöjda passager. Fordon ska känna att de passerar gång- och cykelstråk samtidigt som fordonstrafiken har god framkomlighet.

Mellan Hälsovägen och sjukhusets entré ordnas gångförbindelser. Från Hälsovägen ska gång- och cykelvägar anläggas mot Grantorp bostadsområde, entrén till centrumhuset och Flemingsbergsparken. Trappan mellan Grantorps bostadsområde och centrum är och kommer att förbli en värdefull länk mellan boendemiljö och torg. Trappan förbinder de olika nivåerna och fungerar samtidigt som en passage mellan bostäderna och planerade hållplatser längs Hälsovägen. Trappan ska utformas med generösa mått och god tillgänglighet och ges en framträdande plats i torgrummet. Hiss ska finnas i anslutning till trappan. Dessutom planeras en rulltrappa som hålls öppen för allmänheten.



Idé till utformning av den centrala platsen. Med träd och olika typer av markbeläggning markeras den centrala platsen mellan centrumtorget och sjukhusets entrépark. Riktning m.m. i markbeläggning tydliggör samband och prioritering av gående. (WSP Stadsutveckling)



Övergripande gång- och cykelnät. Illustration Ahlkvist & Almqvist Arkitekter

Kollektivtrafik

Bussar angör i dagsläget terminalområden vid både Flemingsbergs centrum och sjukhusentrén. Området har god kollektivtrafiksörjning med sju genomgående busslinjer samt tre linjer som avgår från Huddinge sjukhus. Samtliga linjer som passerar genom området, utom lokalbusslinje 726, angör vid både sjukhusentrén och Flemingsbergs centrum. De tre linjer som avgår från Huddinge sjukhus angör inte centrumet. Från området finns direktförbindelser till bl.a. Huddinge Centrum, Skarpnäck, Tumba, Norsborg och Fridhemsplan. Dagens trafiksituation kring sjukhusets entrétorg uppvisar brister vilket bland annat påverkar framkomligheten för bussarna.

Busshållplatserna vid sjukhusentrén och centrum behöver flyttas till Hälsovägen för att möjliggöra ett nytt entrétorg vid sjukhuset och en utbyggnad av centrum med markparkering. På varje sida av Hälsovägen planeras fem busshållplatser på en sträcka av ca 180 meter. Avstånd mellan hållplatserna och entrén till sjukhuset blir ca 100-200 meter. För att klara de stora trafikantströmmarna till och från busshållplatserna måste stora krav ställas på korsningspunkternas trafiksäkerhet och orienterbarhet. Mellan sjukhusets entré och Hälsovägen planeras en väderskyddad gångförbindelse med god tillgänglighet för funktionshindrade. Närmast Hälsovägen ges utrymme för att uppföra en vänt-hall.

Gatans utformning medger även en framtida utbyggnad av spårväg på egen banvall mitt i Hälsovägen. Med hänsyn till Hälsovägens lutning bör plattformar för spårvägen placeras direkt väster om entrétorget och Flemingsbergs centrum.

Parkering, varumottagning, utfarter

Sjukhusets entréplats angörs idag via två separata in- och utfarter från Hälsovägen. I anslutning till sjukhusets entré finns idag angöring för taxi, färdtjänst och bussar. Befintligt parkeringsdäck rymmer idag 1180 parkeringsplatser, varav 530 är för sjukhusets besökare och resterande personalparkering.

Planförslaget innebär att sjukhusets entréplats angörs via en samlad in- och utfart. På angöringsplatsen vid sjukhusets huvudentré ska privatbilar, taxi och färdtjänst kunna angöra. Från entrétorget finns möjlighet för fordon att åka ner till akutmottagning, förlossning och garage. Under Novum BioCity och entréplatsen kommer det att finnas parkeringsgarage med ca 1200 platser för sjukhusets besökare och Novum BioCity I och II. Personalparkering med ca 900 platser för sjukhusets behov kommer att ordnas i separat P-däck inom en annan del av sjukhusområdet.

In- och utfart till garaget ska även kunna ske öster om Novum BioCity I. Där finns även varumottagning. Till dess att Novum BioCity II byggs kommer servicebyggnaden med befintlig varumottagning att vara kvar. Utfarten sker via en ny väg mellan Hälsovägen och infartsvägen till lastkajerna. När Novum BioCity II byggs kan in- och utfart till garage samt varutransporter till Novum BioCity II ske via den förlängda Hörselslingan.

När båda etapperna är byggda och möjlighet till garageangöring finns både öster och väster om entrétorget bör möjligheten att åka ut från garaget via entrétorget begränsas. Då minskar trafiken i den centrala punkten mellan sjukhuset och Flemingsbergs centrum.

Grantorp och Flemingsbergs centrum, angörs idag från Hälsovägen genom tre fastighetsinfarter, varav två är endast för linjetrafikbussar. En mindre markparkering finns intill centrumbyggnaden.

I planen flyttas infarten till Röntgenvägen och de två in- och utfarterna för linjebuss tas bort i samband med omläggningen av hållplatslägena. Varutransporter till Flemingsbergs centrum ska ske till en gemensam lastplats på centrumbyggnadens baksida, med infart från Hälsovägen.

För att klara parkeringsbehovet för centrum och tillkommande bostäder planeras en utökning av markparkeringen och garaget. In- och utfart till garaget planeras från Röntgenvägen och parkeringsplatsen vid centrum. Enligt kommunens antagna parkeringstal ska det finnas 20-50 parkeringsplatser per 1000 m² BTA handel. För Flemingsbergs centrum ligger parkeringstalet i det övre intervallet, eftersom det planeras för en stor livsmedelsbutik. Markparkeringen bedöms rymma ca 130 parkeringsplatser och garaget med föreslagen tillbyggnad totalt ca 290 p-platser.

För att säkerställa en god gestaltning av markparkeringen vid centrum finns en bestämmelse i planen om att det ska finnas minst ett träd per 6 parkeringsplatser.

Parkeringsnorm för bostäder:

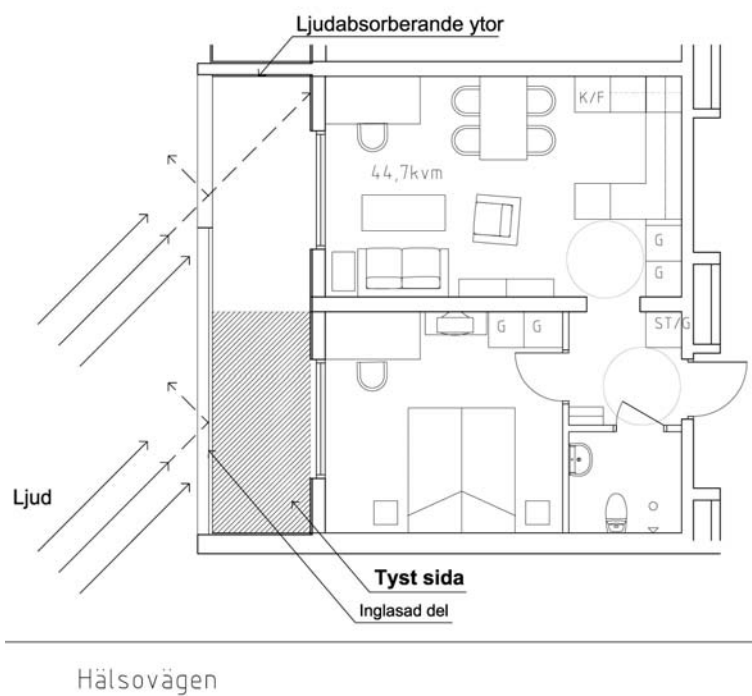
- Byggnormen för flerbostadshus är 9 platser/1000 kvm BTA.
Planeringsnormen för flerbostadshus är 11 platser/1000 kvm BTA.
- Parkeringsnormen för studentbostäder är 6 platser/1000 kvm BTA. (alternativt 0,2-0,3 pl/lgh)
- För särskilda boendeformer (servicehus, sjukhem, hem för äldre etc.) är p-normen 0,2-0,3 pl/lgh.

5.5 Störningar

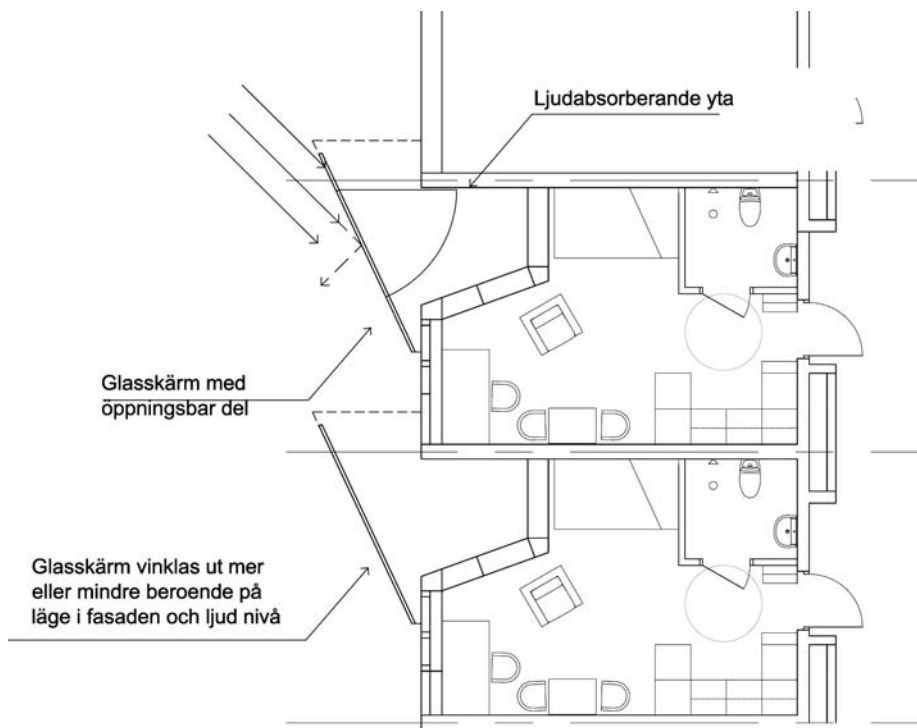
Buller

Beräkningar visar att gällande riktvärden för buller kommer att överskridas utmed Hälsovägen vid en ökad trafikmängd till 15 000 fordon/dygn och utbyggd spårväg. De beräknade ljudnivåerna vid fasad utmed Hälsovägen uppgår som högst till 62 dB(A) ekvivalent och 77 dB(A) maximal ljudnivå.

I höghuset vid centrum planeras studentlägenheter med ett rum. Med skärmande åtgärder kan dessa bostäder få en ekvivalent ljudnivå om högst 55 dB(A) utanför ett öppningsbart fönster. Idéer till utformning av skärmar vid enkelsidiga studentlägenheter redovisas i bilder nedan.



Lägenhet med medianvärde >60 dB vid yttre fasad. Ljudreduktion 7-8 dB. Inglasad balkong med minst 1/3 öppen fasadyta. Möjlighet finns att stänga rutan om brukaren så önskar. Illustration Ahlkvist & Almqvist Arkitekter



Lägenhet med medianvärde >62 dB vid yttre fasad. Ljudreduktion på vädringsbalkong >40 dB. Sned glasskärm framför fasad med öppning från Hälsovägen. Illustration Ahlkvist & Almqvist Arkitekter

För samtliga bostäder vid centrum kan balkong/uteplats eller en gemensam tyst uteplats med ekvivalent ljudnivå under 50 dB(A) och maximalnivå under 65 dB(A) ordnas.

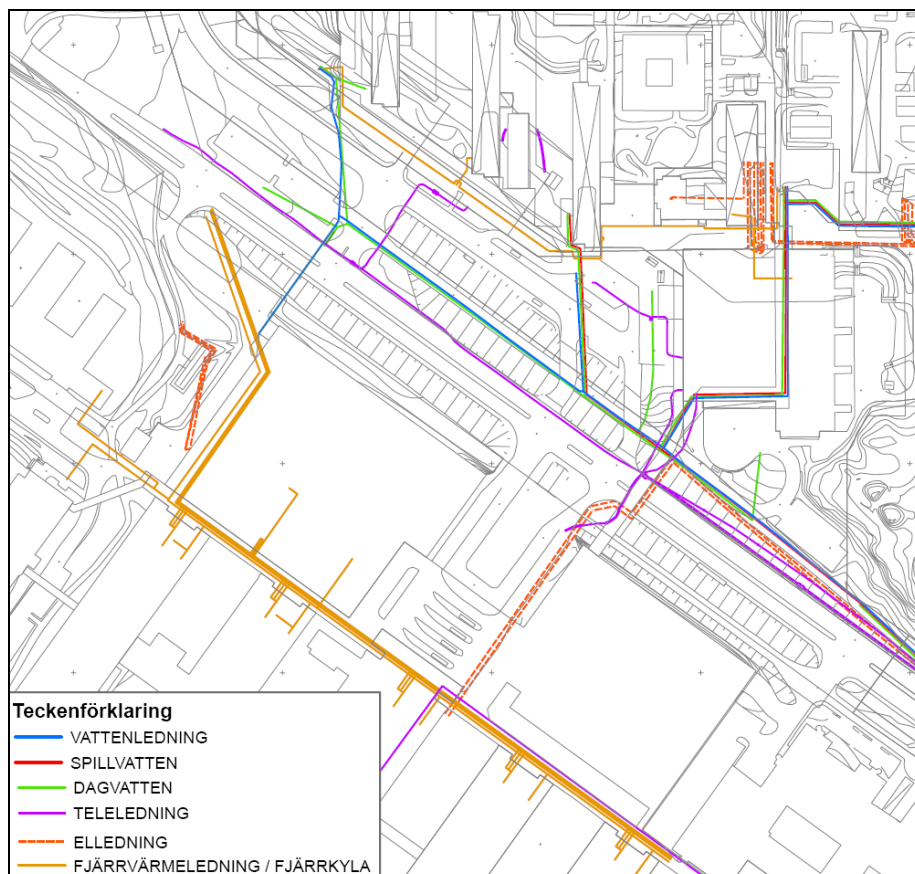
För planerade bostäder väster om centrum kan minst hälften av boningsrummen i samtliga bostadslägenheter få ekvivalent ljudnivå under 55 dB(A) utanför fönster med skärmande åtgärder vid balkonger mot Hälsovägen. Huset kan utformas med en innergård som skapar en gemensam tyst uteplats och tyst sida för många lägenheter. För att minska bullerspridningen kan gårdens gavlar skärmass med t.ex. glasväggar.

Högsta ljudnivå inom- och utomhus regleras med planbestämmelse.

De avsteg som görs från utomhusriktvärdena för bostäder motiveras av att området ligger i ett bra kollektivtrafikläge och har god tillgång till service. Kompletteringen av studentlägenheter är ett välbehövligt tillskott till det befintliga bostadsbeståndet i området. Med föreslagen bebyggelse utnyttjas befintlig infrastruktur mer effektivt och ett urbant gaturum med en blandning av olika funktioner skapas längs Hälsovägen. De boende har dessutom nära till tysta naturområden. Bullerstörningarna bedöms inte påverka boendemiljön och människors hälsa i den grad att det är att betrakta som betydande miljöpåverkan.

5.6 Teknisk försörjning

Inom området finns ledningar för el, tele, data, VA, fjärrvärme, fjärrkyla, ånga och sopsug. Rätten att underhålla och anlägga nya ledningar har säkrats med u-områden på plankartan. Precisering av erforderliga områden för ledningsrätt inom u₂-område på plankartan beslutas i samband med ledningsförrättning. I västra delen av planområdet finns en kulvert för ledningar som försörjer Hud-dinge sjukhus. Kulverten säkras med en bestämmelse på plankartan som anger lägsta höjd för schaktning, sprängning, borrhning eller andra ingrepp.



Ledningskarta

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten- och avloppsledningar ligger under Medicinvägen och busstorget vid centrum. Ledningarna ligger på nivån +47 meter över nollplanet.

Norr om Hälsövägen kommer ledningarna i konflikt med planerad utbyggnad. Befintliga vattenledningar ligger djupt och anslutningar till kringliggande bebyggelse är anpassad till detta. Att flytta ut dessa ledningar i gatumark skulle innebära alltför omfattande ombyggnader. Ledningarna föreslås därför antingen hängas på vägg i garage eller förläggas i kulvert under bebyggelsen. Flyttning av ledningar kan bli aktuellt.

Nya byggnader ska anslutas till det allmänna ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten ska flödesutjämnas och infiltreras där så är möjligt. Dagvatten från parkeringsytor ska samlas upp och renas från t.ex. olja innan det avleds till ledningsnätet.

Byggmaterial ska väljas med hänsyn till miljön. Bland annat ska takmaterial väljas så att dagvattnet inte förorenas av t.ex. tungmetaller.

Värme och kyla

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna anslutas till fjärrvärmenätet. Ledningar för kyla och värme till Novum BioCity kommer att dras i Hälsövägen. Övriga byggnader bedöms kunna försörjas via befintliga ledningar.

Elförsörjning

I planområdets närhet finns en transformatorstation som bedöms ha kapacitet för utbyggnaden inom planområdet. Inom Novum BioCity's område kan det i framtiden finnas behov av en transformatorstation. Denna får då placeras i byggnaden enligt överenskommelse med fastighetsägaren.

Sophantering

Sophantering ska ske enligt avfallsplanen och källsorteras enligt gällande föreskrifter. Närmaste återvinningsstation ligger vid Diganosvägen 4, Grantorp 5:3.

5.7 Räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 15, angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Gestaltningssprinciper

Nedan redovisas riktlinjer för utformning av bebyggelsen, marken och de allmänna platserna.

Riktlinjerna syftar till att ge området en sammanhållen yttre gestaltning som länkar samman området och de allmänna platserna. Programmet ger samtidigt utrymme för arkitektonisk frihet och variationsrikedom.

1. Stadsbild

Genom att komplettera med ny bebyggelse utmed Hälsovägen skapas en stadsstruktur med en blandning av funktioner och väl fungerande offentliga rum och mötesplatser av god kvalitet. Det ger goda förutsättningar att sammanlänka befintligt sjukhusområde med Grantorps bostads- och centrumbebyggelse. Den nya bebyggelsen stärker platsens karaktär och höghuset bidrar till att markera centrum som kan utvecklas till ett attraktivt levande centrum och en viktig bas i den regionala kärnan med forskning, bostäder och handel.

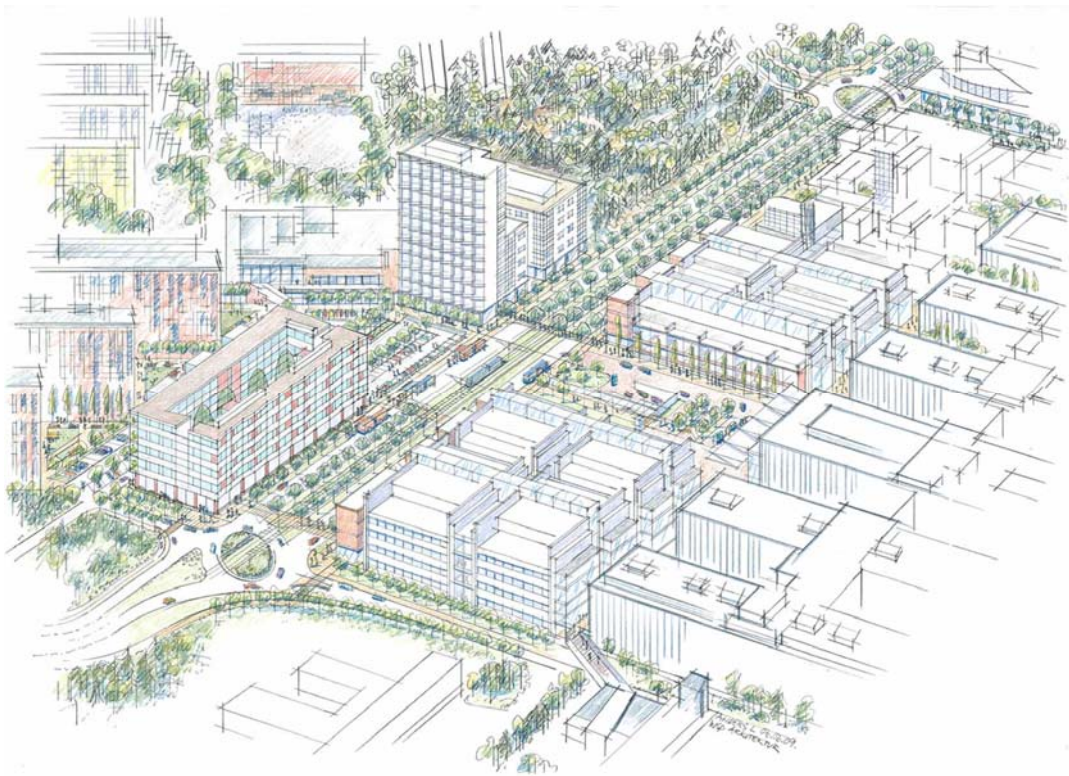


Illustration WSP

Hälsovägen utgör kopplingen i området och det är längs denna gata det offentliga stadsrummet långsiktigt utvecklas. Vägen är en viktig länk mellan områdena och bildar med ny gestaltning ett attraktivt gaturum med ett intressant innehåll som känns tryggt att röra sig i. En förtätning av bebyggelsen är nödvändig för att krympa det reella avståndet mellan de stora volymerna i området.

För att länka samman platsens båda sidor krävs också att existerande nivåskillnader och trafikbarriärer byggs bort så att gaturummet görs mer tillgängligt.

2. Bebyggelse

Byggnaderna ska innehålla en blandning av olika funktioner som handel, kontor och bostäder för att skapa stadsliv och ökad trygghet.

Mot Hälsovägen får byggnaderna vara högst fem våningar med undantag av punkthuset som markerar centrum med sina 13 våningar. Bottenvåningarna ges högre våningshöjd än övriga plan och fasaderna ska öppna sig mot omgivningen.

Huvudentréer ska vändas mot torg och Hälsovägen. Bottenvåningar mot torg-tytor samt Hälsovägen ska utformas så att det finns möjlighet att inrymma butiker för att skapa ett mer befolkat gaturum. I bottenvåningen får även offentliga lokaler eller verksamheter med mer publik karaktär inrymmas. Skyltfönster ska vara öppna och inbjudande mot såväl torgen som mot Hälsovägen.

2.1 *Novum BioCity*

Nya byggnader uppförs på båda sidor om ett nytt entrétorg vid sjukhuset. Torgets utformning bidrar till att bl.a. förbättra tydlighet och orienterbarheten vid sjukhuset. Här ska utrymme finnas för att angöra med taxi, färdtjänst och privatbilar.

För att uppnå en tätare stadsbild ska byggnaderna ansluta mot Hälsovägen. Novum BioCity ska ha en byggnadsstruktur som samspelar med sjukhusets struktur, dvs med huskroppar vinkelrätt mot Hälsovägen och det utvändiga gångstråket Blickagången. De stora kvarteren ska brytas upp i flera delvolymmer mot Hälsovägen.

Byggnaderna får högst uppföras i sju våningar ovan mark, vilket ansluter till sjukhusets byggnadshöjd. Mot Hälsovägen och entrétorget ska byggnadshöjden trappas ner till fyra till fem våningar. Utmed entrétorget ska byggnaderna utformas med arkad.

Novum BioCity ska ha sina huvudentréer mot det nya entrétorget vid sjukhusets huvudentréplan. Mot torget och Hälsovägen ska byggnaderna ha öppna uppglasade partier som innehåller allmänna lokaler för kommersiell service och butiker samt möten, konferens etc. i bottenvåningen.

Fasader ska utföras i ljusa material och glas i syfte att ge transparens och öppenhet. Vissa delar mot entrétorget och Hälsovägen kan kontrastera med varmbruna träfasader av t.ex. cederträ.

Centralt i byggnadsstrukturen binder ett invändigt kommunikationsstråk samman de olika delarna på ett tydligt sätt. Det ger lättorienterade byggnader med varierande in- och utblickar och bra solinfall på gårdar och arbetsplatser.



*Novoum BioCity I och II med
det nya torget. Illustration
Bjurström & Brodin Arkitek-
ter AB.*

2.2 Flemingsbergs centrum

Flemingsbergs centrum ska vara tryggt och funktionsblandat med ett variationsrikt innehåll av verksamheter såsom bostäder, handel, service, kultur och fritidsverksamheter. För att uppnå en tätare stadsbild ska byggnaderna ansluta mot Hälsovägen. Därmed bidrar bebyggelsen till att skapa en stadsgata.

Punkthuset är ett betydelsefullt landmärke för området och bidrar till att markera centrum. Därför ska stor omsorg fästas vid gestaltningen av punkthuset. Utformningen ska vara långsiktigt hållbar och fasaduttrycket modernt. Färgsättning och materialval ska samspela med befintlig bebyggelse i Grantorp samt övrig bebyggnation i närområdet.

Bottenvåningar ska utformas med högre höjd för butikslokaler. Ovanpå centrumbyggnaden planeras studentlägenheter i två huskroppar, varav ett punkthus. Den lägre byggnadskroppen ska byggas i fem våningar och den högre får uppföras i högst 14 våningar. Båda huskropparna är orienterade vinkelrätt mot Hälsovägen.

Ovanpå den nya utbyggnaden av centrum ska en bostadsgård anordnas mellan befintlig centrumbyggnad och de nya byggnaderna. För att skapa god boende- och utemiljö måste särskild vikt läggas vid utformning och placering av bullerskydd. Inglasningar ska utformas i lätta konstruktioner. Eventuellt bullerskydd mellan byggnadsvolymer ut mot Hälsovägen ska utföras transparent för att säkerställa solinstrålning på bostadsgården.

Befintlig centrumbyggnad byggs om så att alla butiker får entré mot torget och markparkeringen. Butikerna i utbyggnaden ges entréer mot torget och mot Hälsovägen. Butiksfasaden mot torget och Hälsovägen ska vara öppen för att ge ett välkomnande intryck och bidra till stadslivet i centrum. Mellan skolgården och lastområdet till centrum planeras ett plank uppföras för att skapa trygghet och ett tydligt avgränsat rum.

Fasadmaterial ska utgöras av ljusa, lätta material som bidrar till att skapa en inbjudande, transparent karaktär.

I anslutning till butiksbyggnadens norra hörn byggs ett inglasat trapphus för två rulltrappor, utvändiga breda trappor samt ett inglasat hisstorn. Denna förbindelse leder upp till den fyra meter högre belägna terrassen. Befintliga rulltrappor inom centrumbyggnaden utgår.

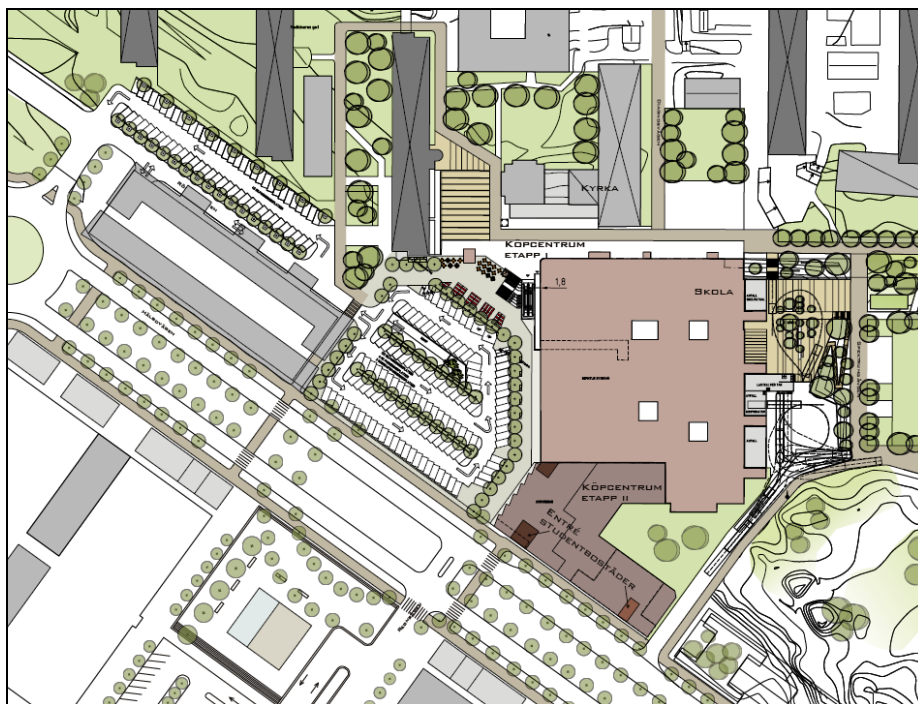


Illustration Ahlkvist & Almqvist Arkitekter



Illustration av tillbyggnad av Flemingsbergs centrum.
Illustration Ahlkvist & Almqvist Arkitekter



Illustration av tillbyggnad av Flemingsbergs centrum.
Illustration Ahlkvist & Almqvist Arkitekter

Trappan mellan Grantorps bostadsområde och centrum är en värdefull länk mellan boendemiljö och torg. Trappan förbinder de olika nivåerna och fungerar samtidigt som en passage till och från bostäderna till kommande hållplatser längs Hälsovägen. Trappan, som är orienterad i ett söderläge, ska utformas med generösa mått och ges en framträdande roll med god tillgänglighet. Ett trevligt inslag i stadslivet är om trappan, med sin utformning, inbjuder till en stunds vila.

2.3 Bebyggelse väster om Flemingsbergs centrum

Den nya byggnaden mellan Hälsovägen och Röntgenvägen ska placeras utmed Hälsovägen och torget, för att på ett positivt sätt bidra till stadsbilden. Byggnaden ska utformas i fem våningar och den långa fasaden mot Hälsovägen kan moduleras med t.ex. fasadpartier och fasadmaterial för att skapa en variation i stadsmiljön. Både bostäder och centrumändamål får inrymmas i byggnaden. För att möjliggöra bostäder krävs att utformningen bidrar till att skapa en tyst bostadsgård. Den ska utformas så att den blir trevlig, solbelyst utemiljö för bostäderna.

I bottenvåningen inryms företrädesvis offentliga lokaler, butiker etc. med öppna fasadpartier mot torget och Hälsovägen. Entréer ska vändas mot torget och Hälsovägen. Balkonger kan tillåtas indragna i fasaden. Indragningar ska utformas med lätta konstruktioner.

3. Gator och torg

3.1 Hälsovägen

Hälsovägen ska utformas som en trädplanterad stadsgata med gång- och cykelvägar på båda sidor. Gaturummet ska utformas så att samtliga nyttjare kan vistas här på lika villkor. Detta innebär att de gående måste prioriteras.

Byggnader ska placeras på båda sidor utmed Hälsovägen för att skapa ett tydligt gaturum och förbättra sambandet mellan den norra och södra sidan. Bredden på gatan ska vara 43 meter för att klara förväntade trafikflöden, god tillgänglighet till sjukhuset och centrum samt möjliggöra en framtida utbyggnad av spårväg. Hälsovägen kommer i huvudsak att ligga kvar med nuvarande höjdsättning förutom i den västra delen där en mindre höjning blir nödvändig för att få acceptabel lutning för spårvägen.

Spårväg

I mitten av Hälsovägen skapas en bred grön mittremsa med utrymme för en framtida spårväg. Till dess att spårvägen byggs ut kan det t.ex. finnas planteringar, skulpturer och ev. gångväg i mittremsan. Vid en utbyggnad av spårvägen föreslås plattformar placeras direkt väster om entrétorget och Flemingsbergs centrum, där lutning på Hälsovägens är minst.



Idé till utformning av Hälsovägen. Illustration WSP Stadsutveckling

Busshållplatser

Busshållplatserna ska placeras längs med Hälsovägen i det yttre av de två körfälten på ömse sidor om gatan. På varje sida av Hälsovägen finns 5 busshållplatser på en sträcka av ca 180 meter. För att ge en god komfort för kollektivtrafikresenärerna placeras hållplatserna utmed gatans yttre kantstenslinje.

3.2 Platsen mellan sjukhuset och Flemingsbergs centrum

Genom att nya byggnader tillkommer skapas och definieras ett nytt offentligt rum i Flemingsberg innehållande ett centrumborg med parkering och ett grönskande torg framför sjukhusentrén. Såväl för stadsmässighet som för orienterbarhet är det viktigt att markera den centrala platsen. Det ökar orienterbarheten och kopplingen mellan de två områdena.

Platserna ska vara tillgängliga för allmänheten och knyts samman med Hälsovägens gaturum. Att sjukhusets entrétorg ligger i direkt anslutning till Flemingsbergs centrum är en tillgång för både kommunen och sjukhuset. Platserna ska vara lättillgängliga med sittplaster, bänkar och tillräckligt med ytor för servering etc. Området ska ges en enhetlig möblering. Tydliga och trygga övergångar ska finnas för gående och cyklister.

Eftersom husen har olika arkitektoniska uttryck är det viktigt att de gemensamma ytorna har en sammanhållande gestaltning, det kan ske genom att samordna markmaterialen, trädplantering eller ett upprepande element i utemiljön. Torg och centrala offentliga platser utförs med fördel av beständiga material exempelvis sten. Med växtligheten skapas och förstärks rum, strukturer och riktningar.



Illustration WSP

3.3 Entrétorget vid Huddinge sjukhus

Entrétorget har två nivåer med lutning från Hälsovägens nivå +56,5 meter till en relativt plan angöringsplats på mellan +59 och +60. På den nedre nivån, vid Hälsovägen ska ett torg med växtlighet och möjlighet att sitta ner tillskapas. På den övre nivån kommer torget att få en annan karaktär, då platsen ska fungera för angöring både till sjukhusets och Novum BioCitys huvudentréer. Där ska finnas plats för korttidsparkering för privatbilar, taxi, färdtjänst och cykel.

Mellan sjukhusentrén och Hälsovägen ska det finnas en tillgänglig gångväg för funktionshindrade. Gångstråket bör väderskyddas med t.ex. skärmtak och i anslutning till Hälsovägen bör det finnas en inglasad vänthall. Från vänthallen ska god överblickbarhet över busshållplatserna finnas.



Det nya entrétorget vid sjukhuset. Illustration Bjurström & Brodin Arkitekter AB.

3.4 Torget vid Flemingsbergs centrum

Vid Flemingsberg centrum ska en torg- och parkeringsyta anläggas i nivå med Hälsovägen och butikernas entréer. Utformningen ska bidra till att stärka sambandet över Hälsovägen mellan sjukhuset och centrum. Torget ska utformas inbjudande samt möjliggöra torghandel och uteservering. Cykelparkering ska finnas på torgytan.

Markparkeringen ska trädplanteras med minst ett träd per 6 parkeringsplatser för att säkerställa att den blir ett positivt inslag i stadsmiljön. Träden ska placeras så att rumsbildningen kring torget tydliggörs.

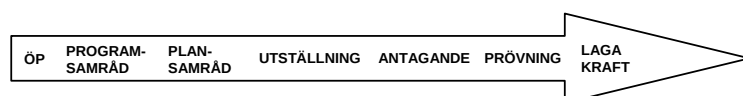
Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

1. Organisatoriska frågor

1.1 Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande.



1.2 Tidplan

- Beslut om planuppdrag i kommunstyrelse 19 dec 2005
- **Programsamråd** 28 dec 2005 – 28 feb 2006
- Beslut om plansamråd i SBN 15 jun 2006
- **Plansamråd** Juli – sept 2006
- Beslut om utställning i SBN Jan 2007
- **Utställning** Feb 2007
- Antagande i kommunfullmäktige Jun 2007
- Laga kraft*, tidigast Jul 2007
- Förvärv av allmän platsmark och övrig fastighetsbildning kan ske efter ansökan till lantmäterimyndigheten När detaljplanen vunnit laga kraft
- Uppförande av bebyggelse och utbyggnad av gator och ledningar Start när detaljplanen vunnit laga kraft

*När detaljplanen vunnit laga kraft är den gällande.

1.3 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Då detaljplanen vunnit laga kraft kan utbyggnaden inom planområdet påbörjas. Utbyggnad inom planområdet ska samordnas mellan kommunen och fastighetsägarna.

Preliminär etappindelning

Genomförande av detaljplanen planeras ske etappvis;

- Hälsovägen: start under 2007/2008
- Flemingsbergs centrum med bostäder: 2,5 års byggtid med start i mitten av 2007
- Sjukhusets entrétorg: drygt 2 års byggtid med start vid årsskiftet 2008/2009
- Novum BioCity I: 3,5 års byggtid med start 2008
- Novum BioCity II: 4 års byggtid med start efter 2012

1.4 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark samt gång- och cykelväg).

Ansaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten AB ansvarar för VA-ledningar och dagvattenledningar/anläggningar på allmän platsmark.

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmen.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och vissa elledningar på kvartersmark.

1.5 Avtal

I samband med antagande av detaljplanen kommer exploateringsavtal att tecknas mellan kommunen och exploatörerna för Flemingsbergs centrum och Novum BioCity. Exploateringsavtalen reglerar marköverlåtelse, kostnads- och genomförandeansvar m m.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Fastighetsbildning

I detaljplanen är gatumark, gc-väg och park utlagt som allmän platsmark (allmänt tillgänglig mark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Huddinge kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Marköverlåtelser regleras i avtal, se 1.5 ovan.

Söder om Hälsovägen

Från Medicinaren 5 avstyckas två fastigheter för kontor, forskningsändamål och vård m.m. över nivån +60 och + 51 enligt illustration på plankartan. Parkeringsgaraget under dessa nivåer ska höra till Medicinaren 5 eller bilda en egen fastighet. Det nya entrétorget ligger kvar inom fastigheten Medicinaren 5. I västra kanten av planområdet finns en befintlig SF-kulvert som försörjer sjukhuset. Kulverten ska även fortsättningsvis tillhöra fastigheten Medicinaren 5 som 3D-utrymme.

Norr om Hälsovägen

Medicinaren 15 ombildas så att den överensstämmer med centrumområdet inklusive torget. Tillbyggnaden till centrum och det nya punkthuset i östra delen kan bilda egen fastighet eller ingå i Medicinaren 15. För huset väster och centrum ska en ny fastighet bildas genom avstyckning från fastigheterna Medicinaren 5 och 15. Parkeringsområdet i nordväst ska föras till Medicinaren 10, 11 respektive 12 och bör ske i samband med bildandet av den nya fastigheten väster om centrum.

2.2 Gemensamhetsanläggningar och servitut

Angöringen mellan sjukhuset och Hälsovägen inklusive arkaderna till fastigheterna för kontor, forskningsändamål och vård, inrättas som gemensamhetsanläggning alternativt servitut för dessa fastigheter.

För samma fastigheter inrättas en gemensamhetsanläggning alternativt servitut för parkeringsanläggningen under nivån +60 respektive +51 meter över nollplanet inklusive in- och utfarter.

När den ny fastigheten för bostäder och centrum i nordväst bildas, ska en ny gemensamhetsanläggning tillskapas för markparkeringen norr om lokalgatan för att bland annat täcka denna fastighets behov. Genom bostadsgaraget ska utfart från centrumgaraget säkras med ett servitut för centrumfastigheten.

Detaljplanen ger stöd för inrättande av servitut för allmän gång- och cykeltrafik inom område markerat med x.

Servitut ska bildas för gångtunnel mellan fastigheterna för kontor, forskning m.m. till för förmån för dessa fastigheter.

Vid behov av eventuell transformatorstation inom Novum BioCity får denna säkras med ett servitut eller ledningsrätt.

2.3 Ledningsrätt

Genom centrumbyggnaden finns en ledningsrätt för befintliga ledningar inom u_1 -området på plankartan. Del av befintlig ledningsrätt kan behöva justeras något vid ev. omdragning av befintliga ledningar inom u_2 -området.

Befintliga och nya ledningar ska säkras med ledningsrätter inom delar av u_2 -områdena. Vid lantmäteriförrättning samråder lantmäterimyndigheten med fastighetsägare och ledningsägare om erforderliga ledningsrättsområden. Led-

ningarna ska vara tillgängliga i garage eller i kulvert under bebyggelsen och bör samordnas så långt som möjligt.

2.4 Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrätt, servitut, bildande av gemensamhetsanläggning m m inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Kommunalekonomiska konsekvenser

Detaljplanen innebär inget behov av utbyggnad av förskola eller grundskola.

Kommunen kommer att tillsammans med exploatörerna betala ombyggnad av gatorna inom området.

Driftskostnader för de kommunala gatorna inom planområdet beräknas till ca 30 000 kr/år.

Försäljning av kommunal kvartersmark innebär vissa intäkter för kommunen.

3.2 Ekonomiska konsekvenser för markägare/exploatörer

Fastighetsägarna/exploatörerna svarar för alla kostnader inom kvartersmark samt del av kostnaderna för att bygga om gatorna inom området.

3.3 Detaljplaneavgift

Kostnad för framtagande av detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan exploatörerna och kommunen.

3.4 Teknisk försörjning

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten AB:s VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Övriga ledningsanslutningar regleras av respektive ledningsbolag, bland annat Södertörns Fjärrvärme AB, Vattenfall Eldistribution AB och TeliaSonera AB.

3.5 Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

3.6 Fastighetsbildning

Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägare betalar i normalfallet fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplan. Bildande av ledningsrätt betalas i normalfallet av ledningsägaren.

3.7 Bullerdämpande åtgärder

Erforderliga bullerdämpande åtgärder bekostas av exploatörerna.

4. Tekniska frågor

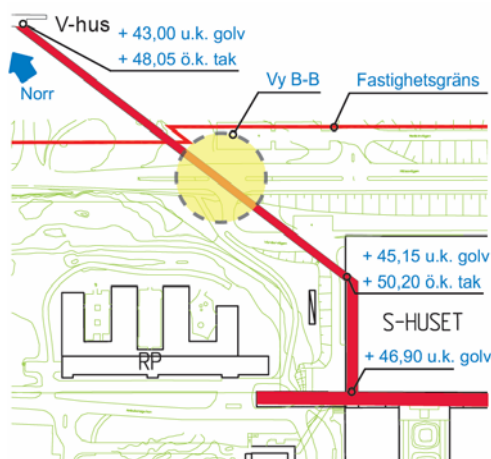
4.1 Tekniska utredningar

Bullerutredningar för bostäderna inom planområdet har tagits fram av Akustikbyrå och WSP Akustik.

Ledningar är endast ungefärligt inmätta, varför kabelutsättning måste begäras innan eventuella schaktningsarbeten utförs.

4.2 Tekniska anläggningar i övrigt

På plankartan anges överkant på befintlig SF-kulvert till sjukhuset. Schaktning, sprängning, borrarbete eller andra ingrepp får inte ske så att kulverten skadas. SF-kulverten har två plan, grundplan och takplan. Totalhöjd är 5,05 m från u.k. grundplan till ö.k. takplan. Lutningen är 1/200 de första 60 m från hus S mot hus V och övergår sedan till 1/100 på resterande sträcka. Takplattan är dimensionerad för 8,5 m jordfyllning + 1,8 T/m² de första 150 m från hus S mot hus V, därefter gäller dimensioneringen 2,5 m jordfyllning + trafiklast 1,8 T/m².



För övriga tekniska anläggningar, se planbeskrivningen.

Miljöbeskrivning

1. Sammanfattning

Markanvändningen i planen bedöms vara förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 kap. I översiktsplanen för Huddinge kommun från 2000 är området söder om Hälsovägen utlagt som allmän byggnad/område. Norr om Hälsovägen är Flemingsbergs centrum redovisat som område för handel och närservice. Resterande del ligger som utredningsområde, pågående markanvändning och allmän byggnad/område. Utmed Hälsovägen går ett reservat för snabbspårväg.

Området är detaljplanlagt och är ianspråktaget för bebyggelse. Området berörs ej av något riksintresse.

Planförslaget innebär att Hälsovägen byggs om till en trädplanterad stadsgata med busshållplatser utmed gatan samt med framtida möjlighet att bygga ut spårtrafik i mitten av gatan. Detaljplanen möjliggör byggnader för forskning i fem till sju våningar på båda sidor om ett nytt entrétorg till sjukhuset. Norr om Hälsovägen möjliggörs en utbyggnad av Flemingsbergs centrum och ovanpå centrumbyggnaden planeras studentlägenheter i två huskroppar varav ett punkthus i 13 våningar. Avsteg från fastställda bullerriktvärden måste göras för dessa studentbostäder, vilket motiveras av det centrala och kollektivtrafiknära läget. Vid centrumbyggnaden skapas en torgyta samt utvidgning av befintlig markparkering.

Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagens 5 kap 18 § och Miljöbalken 6 kap 11 § med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behövas. Däremot görs denna frivilliga miljöbeskrivning enligt Huddinge kommuns riktlinjer. Bedömningen grundas på följande:

Kvartersmarken är idag redan i huvudsak ianspråktagen för bebyggelse. Förslaget innebär en komplettering av befintligt bebyggelseområde i ett bra kollektivtrafikläge. Befintlig infrastruktur kan därmed utnyttjas mer effektivt. Genomförande av förslaget bedöms inte innebära någon betydande påverkan på miljön eller risker för människors hälsa. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas. Planen påverkar inte heller något område eller natur som har erkänd nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.

Under de kommande decennierna finns goda möjligheter att lokalisera en del av det tillkommande stadsbyggandet till äldre, redan ianspråktaga stadsområden genom förtätning. Förtätning och kompletteringsbyggande i redan bebyggda områden innebär både fördelar och nackdelar. Effektiviteten i energiförsörjningen och kollektivtrafiken gynnas. Tillgängligheten till en stor och differentierad arbetsmarknad ökar, så även närheten till kvalificerad service. Belastningen ökar dock i ett redan ansträngt trafiksystem varför utbyggnad av vägnät och byggnader bör ske parallellt.

Flemingsberg befinner sig i en positiv spiral med utbyggnad av högskola, arbetsplatser, bostäder och centrum. Planinriktningen överensstämmer med de tankegångar som nu utvecklas inom ramen för den gemensamma satsningen på att utveckla den regionala kärnan Flemingsberg som utpekats i RUFS 2001. Stadsbyggandet bör inriktas på en tätare regional struktur än hittills för att utveckla stadsmiljön och hushålla med mark. En omfattande tillväxt av spridd bebyggelse bör motverkas.

2. Agenda 21 och en god bebyggd miljö

Huddinge kommuns lokala agenda 21 (reviderad av KF i 9 maj 2005) har som vision att Huddinge ska vara ett långsiktigt, hållbart, kretsloppsanpassat och trivsamt samhälle. Flemingsberg är en kommun del som snabbt växer och det behövs ett lokalt centrum som är till för alla som bor, arbetar eller studerar i området. Det nationella miljömålet "God bebyggd miljö" innebär att den fysiska planeringen ska möjliggöra ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur så att bilanvändningen kan minska och förutsättningarna för miljöanpassade och resurssnåla transporter förbättras.

Huddinge är en ekokommun och verkar för att kretsloppsprincipen enligt de fyra grundvillkoren ska uppfyllas:

1. Ämnen från jordskorpan får inte tas upp och användas fortare än de nybildas, utvinningen av ändliga resurser som metaller och fossila bränslen måste alltså minska dramatiskt.
2. Ämnen som vi människor skapat, och som är främmande för naturen och svåra att bryta ned, får inte nyproduceras och spridas
3. Naturen får inte systematiskt skadas eller trängas undan och vi får inte använda mer ur naturen än vad som återskapas.
4. Jordens naturresurser ska fördelas rättvist och effektivt, både inom respektive land och mellan världens alla länder.

Förslaget bedöms följa den lokala agendan då planområdet redan är bebyggt och en effektiv markanvändning eftersträvas.

3. Miljöbeskrivning

Redovisningen sker i det följande enligt de punkter som tas upp i "Metod för miljökonsekvensbeskrivningar i Huddinge kommun" (januari 1994).

Den redovisar inga alternativa utbyggnadsförslag utan konsekvenserna beskrivs enbart för den utbyggnad som detaljplaneförslaget medger.

3.1 Nollalternativ och utbyggnadsalternativ

Ur flera miljöaspekter ska förändringen jämföras med ett nollalternativ, dvs. ett alternativ där gällande detaljplanen inte ändras utan genomförs.

Nollalternativ

Nollalternativet utgår i detta fall från de bestämmelser som gäller för området idag, dvs. allmänt ändamål söder om Hälsovägen samt lokalgata och centrumändamål norr om vägen.

Utbyggnadsalternativ

Förslaget till detaljplan syftar till att förbättra sambanden mellan Grantorp och sjukhusområdet och skapa en urban stadsmiljö kring Hälsovägen genom en utbyggnad av bostäder, arbetsplatser och handel.

Det aktuella planområdet anges i Huddinge kommuns översiktsplan (antagen 2001) som allmän byggnad/område, handel och utredningsområde. Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Samhällsbyggnadsnämnden fick i december 2005 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en ny detaljplan för Flemingsbergs Centrum, Novum BioCity och del av Hälsovägen.

3.2 Geologiska förhållanden och markradon

Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun består marken huvudsakligen av fast jord (morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän).

Sveriges Geologiska AB har utfört en markradonkartering 1984. Enligt denna betecknas planområdet som normalriskområde. Gällande gränsvärden för högsta radonhalt i ny bebyggelse ska följas.

3.3 Hydrologiska förhållanden och dagvatten

Området ligger inom Orlångens avrinningsområde och i dagsläget leds dagvattnet från de hårdgjorda ytorna till Flemingsbergsviken eller Albysjön vid höga flöden.

För att förbättra miljön och minska utsläppen av förorenat dagvatten till sjöar och vattendrag ska dagvattnet så långt möjligt tas om hand vid källan. Inom planområdet är moränen egentligen idealisk för lokalt omhändertagande av dagvatten, men då i stort sett all mark tas i anspråk för bebyggelse, gator och parkeringar är det svårt att hitta ytor för infiltration. Istället ska dagvattnet flödesutjämnas och infiltreras där så är möjligt. Hårdgjorda ytor bör om det är möjligt beläggas med genomsläppligt material, t.ex. öppen beläggning eller enhetsöverbyggnad. Dagvatten från parkeringsytor och körytor ska hanteras så att inga föroreningar kommer ut i grundvattnet eller vattendrag, vilket innebär att det ska samlas upp och renas från t.ex. olja innan det avleds.

Byggmaterial ska väljas med hänsyn till miljön. Bland annat ska takmaterial väljas så att dagvattnet inte förorenas av t.ex. tungmetaller.

Förslaget innebär ingen större förändring jämfört med nollalternativet

3.4 Natur

Planområdet är bebyggt eller har huvudsakligen hårdgjorda ytor. Närliggande Flemingsbergsparken är ett bostadsnära grönområde som används av de boende i Grantorp.

Förslaget innebär ingen förändring jämfört med nollalternativet.

3.5 Rekreation och friluftsliv

I Flemingsbergsparken finns bland annat en motionsslinga som används av skolelever och boende. Denna bostadsnära naturmark och park är ett viktigt rekreationsområde för de boende i Grantorp.

Planområdet ligger i närheten av det nybildade Flemingsbergsskogens naturreservat som är ett stort och variationsrikt rekreationsområde där det finns tillgång till bland annat elljusspår, ridanläggning och sportcenter. Bakom sjukhuset finns ett parkområde för sjukhusets anställda med bland annat tennisplaner.

Jämfört med nollalternativet sker ingen förändring.

3.6 Luft

Planen bedöms inte medföra något överskridande av miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid, kväveoxider, ozon, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen samt partiklar (PM 10) i utomhusluft. I Huddinge är det främst utmed E4/E20 som det finns en risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och PM 10. Längs den del av Huddingevägen som går genom Flemingsberg är risken för normöverskridande låg. Någon utredning angående luftföroreningarna i området har inte gjorts.

Intill planområdet ligger Söderenergis maskincentral som producerar fjärrvärme och därmed har punktutsläpp till luften av olika föroreningar, främst kvävedioxid (1 ton/år enligt miljörapport 2005), svavel (1 ton/år) och stoft. Huddinge sjukhus har en reservkraftanläggning som vid förbränning av bränslen skapar luftutsläpp av främst koldioxid, kväveoxider och svavel.

Planen innebär en trafikökning inom området, samt ett mer slutet gaturum kring Hälsovägen. Gaturummet kommer att bli 43 meter brett och bebyggelsens utformning och placering innebär att det gaturummet endast blir slutet kortare sträckor. Området är i övrigt relativt öppet för luftgenomströmning. Dagens trafikmängd på Hälsovägen uppgår till 11 000 fordon och bedöms öka till totalt ca 15 000 fordon.

Planens genomförande antas inte medföra att människor exponeras för luftföroreningar i större utsträckning jämfört med nollalternativet. Planen kommer att möjliggöra anläggandet av en snabbspårväg i framtiden, samt syftar till att underlätta för gående och cyklister i området, detta kan bidra till att långsiktigt minska bilanvändandet.

3.7 Buller och vibrationer

På den södra sidan av Hälsovägen finns eller planeras inte några närliggande bostäder varför påverkan av buller därmed inte bedöms bli betydande. På den norra sidan planeras ny bostadsbebyggelse.

Trafikbullerutredningar har genomförts vilka redovisar förväntade nivåer vid olika beräknade trafikmängder. Mot Hälsovägen förväntas bullernivåerna överskrida riksdagens riktvärden, 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå, vid planerad ny bostadsbebyggelse. Beräkningar visar att bullernivåerna intill Hälsovägen ligger på 60-70 dB(A) ekvivalent och mellan 80-90 dB(A) maximal ljudnivå vid 15 000 fordon/dygn på Hälsovägen.

Då bostäderna vid centrum planeras för studentboende krävs särskilda åtgärder för att åstadkomma god ljudmiljö. Med skärmande åtgärder kan varje studentbostad få en ekvivalent ljudnivå om högst 55 dB(A) utanför minst ett öppningsbart fönster. (Se exempel sida 15) Studentbostäderna kommer att få tillgång till en gemensam uteplats där gällande riktvärden uppnås.

För planerade bostäder väster om centrum kan minst hälften av boningsrummen i samtliga lägenheter få en ekvivalent ljudnivå under 55 dB(A) utanför fönster genom tyst sida och skärmande åtgärder. En gemensam tyst gård kan skapas med hjälp av byggnadsvolymens form.

Beräkningarna av ekvivalentnivåer gäller endast buller från trafik på Hälsovägen, vilket är den stora bullerkällan. Vid beräkningarna av maximalnivåer har även gatan med transporter till centrum tagits med. För studentbostäderna vid centrum tillkommer en del buller från busshållplatser och parkeringsplatsen. Troligtvis ökar inte ekvivalentnivåerna, däremot kan ljudet från parkeringsplatsen ge högre maximalnivåer vid studentbostäderna.

En planbestämmelse anger att bostäder ska utföras så att 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå (nattetid) inte överskrider inomhus. Bostäderna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster. Enrumslägenheter ska utformas så att ekvivalent ljudnivå är högst 55 dB(A) utanför minst ett öppningsbart fönster. Dessutom ska varje lägenhet ha tillgång till en balkong/uteplats eller en gemensam uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärde).

De avsteg som görs från utomhusriktvärdena för bostäder motiveras av att området ligger i ett bra kollektivtrafikläge och har god tillgång till service. Kompletteringen av studentlägenheter är ett välbehövligt tillskott till det befintliga bostadsbeståndet i området. Med föreslagen bebyggelse utnyttjas befintlig infrastruktur mer effektivt och ett urbant gaturum med en blandning av olika funktioner skapas längs Hälsovägen. De boende har dessutom nära till tysta naturområden. Bullerstörningarna bedöms inte påverka boendemiljön och människors hälsa i den grad att det är att betrakta som betydande miljöpåverkan.

Jämfört med nollalternativet ökar antalet boende i ett bullerstört område.

3.8 Avfallshantering

Hämtning av avfall vid varje fastighet ordnas av Södertörns Renhållningsverk enligt gällande föreskrifter.

Sophantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning. Återvinningscentral finns vid Regulatorvägen och återvinningsstationer finns vid centrum. Källsortering av byggavfall förutsätts.

Jämfört med nollalternativet ökar andelen fastigheter som alstrar avfall och sopor.

3.9 Energiförsörjning

Bebyggelsen kommer att anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

3.10 Materialval

Villkoren från Huddinges lokala Agenda 21 om att använda förnyelsebara råvaror och stopp för onaturliga ämnen bör beaktas vid alla materialval.

Med hänsyn till mål för sundhet och miljö bör bland annat att sunda, lågemitterande och varudeklarerade byggmaterial väljas samt kvalitetskontrollen vara hög, särskilt med avseende på fukt.

3.11 Störningar under byggtiden

Allt byggande innebär störningar. Trafiken på Hälsovägen och till sjukhus och centrum kommer att påverkas av om- och utbyggnad enligt detaljplanen. Utbyggnad av byggnaden väster om centrum kan i viss mån påverka bostäderna norr därom. Kommunens föreskrifter avseende byggverksamhet ska följas.

3.12 Kommunikation, parkering och angöring

Planområdet är välbeläget ur kollektivtrafiksynpunkt. På promenadavstånd ligger pendeltåg och inom planområdet stannar flertalet busslinjer med goda kommunikationer till bl.a. Huddinge Centrum, Masmo och Kungens Kurva. Med föreslagen detaljplan möjliggörs även för en framtida spårväg mellan Flemingsberg och Älvsjö.

Längs Hälsovägens sträckning finns i dess nuvarande form obetydligt med anordnade gång- och cykelvägar. Planförslaget innebär en förstärkning av gång- och cykelförbindelser i området och en positiv förändring av trafikmiljön, framförallt för de oskyddade trafikanterna.

All parkering ska anordnas på tomtmark och i parkeringsgarage. Föroreningar på parkeringsytor ska renas innan dagvattnet avleds till ledningsnät.

En utbyggnad av Flemingsbergs Centrum och tillkommande bostäder beräknas

vid färdigställande år 2010 medföra en ökad trafikallstring på cirka 1 200 fordon/dygn. Utbyggnad av Novum Biocity enligt detaljplaneförslaget förväntas medföra en trafikallstring till sjukhusgaraget och entrétorget på cirka 6 200 fordonsrörelser/dygn år 2020. I dessa ingår även ökade fordonsmängder till följd av ökad sjukhusverksamhet.

Tillkommande personalparkering för Novum BioCity avses samlokaliseras med parkering för sjukhusanställda. Personalparkering för Novum BioCity förväntas totalt alstra cirka 800 fordonsrörelser/dygn vid full utbyggnad. Sammanlagt förväntas personalparkeringen för sjukhuset och Novum BioCity år 2020 alstra 5 600 fordonsrörelser/dygn.

Totalt förväntas en utbyggnad enligt detaljplaneförslaget samt 20 % ökad sjukhusverksamhet (vilket sker i enligt med gällande detaljplan) för området medföra en ökad trafikallstring om cirka 4 500 fordon/rörelser/dygn. För Hälsovägen beräknas en utbyggnad enligt detaljplaneförslaget medföra en trafikökning om cirka 2 300 fordon per dygn år 2020. Hur trafiken fördelar sig i området är till stor del beroende av det statliga vägnätets framtida utformning samt sjukhusområdets anslutningar till det allmänna vägnätet.

3.13 Riskhänsyn

Inom fastigheterna Medicinaren 5 och 19 används inga farliga ämnen till forskning. Den föreslagna bebyggelsen innebär heller inga risker för omgivningen.

Hälsovägen utgör ingen led för farligt gods.

Sjukhusets helikopterflygplats finns på en byggnad i den södra delen av sjukhusområdet utanför planområdet. Helikopterinflygningen till denna sker söder om sjukhuset.

Utanför planområdet, inom fastigheten Medicinaren 2 mot Katrinebergsvägen står en oxygentank på 11 m³. Vid reservkraftbyggnaden vid Ambulansgatan finns en tank för 130 m³ dieselolja.

3.14 Landskapsbild/stadsbild

Den tillkommande bebyggelsen kommer att påverka stads- och landskapsbilden. Höghuset kommer att synas på håll.

Sammantaget bedöms förslaget innebära en positiv förändring av stadsbilden då det bidrar till en sammanlänkning av bebyggelseområdena på ömse sidor av Hälsovägen. Det finns också förutsättningar att skapa en mer inbjudande och trygg miljö kring vägen.

Medverkande

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med WSP Stadsutveckling och medverkande från kommunens förvaltningar. Exploatörerna har även deltagit i arbetet.

I projektgruppen har deltagit:

Carolina Eriksson, MSB, planavdelningen (projektledare för planläggnings-skedet)

Borttaget: Larsson

Inga Medin Stein, Projektledarhuset, för kommunstyrelsens förvaltning, exploateringsavdelningen

Jesper Skiöld, MSB, gatukontoret

Johanna Kirudd, MSB, miljökontoret

Anneli Runefelt, MSB, bygglovavdelningen

Nils Blohm, MSB, lantmäteriafdelningen

Henrik Örneblad, Huga Fastigheter AB

Margareta Biberg, Locum AB

Anna Galli, WSP Stadsutveckling

Eva Pålman, WSP Stadsutveckling

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Carolina Eriksson, Arkitekt

Borttaget: Larsson