

Datum
2020-04-23Diarienummer
KS-2020/695.214Handläggare
Åsa Tjusberg
Asa.Tjusberg@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal Ronald McDonald Hus i Huddinge

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Region Stockholm och Ronald McDonald Hus Huddinge rörande del av fastighet Medicinaren 5 inom kommundelen Flemingsberg godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 23 april 2020.

Sammanfattning

Verksamheten Ronald McDonald Hus i Huddinge, som erbjuder boende i samband med specialistsjukvård, har ett behov av att utöka sin verksamhet. Därför har verksamheten efterfrågat en ändring av gällande detaljplan. Fastighetsägaren Region Stockholm är positiv till utvecklingen.

Ronald McDonald Hus i Huddinge är belägen i Flemingsberg, på del av fastigheten Medicinaren 5, vid Alfred Nobels allé. Inriktningen för ny detaljplan är att möjliggöra för en mindre utbyggnad på mark som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan. Tidplanen för detaljplanen är preliminärt antagande kvartal 2, 2021.

Parterna avser att teckna ett intentionsavtal för att reglera förutsättningarna inför detaljplanearbetet och kommande exploateringsavtal. Avtalet är ett trepartsavtal mellan Huddinge kommun, fastighetsägare Region Stockholm och exploatör Ronald McDonald Hus Huddinge. De viktigaste frågorna i avtalet är:

- Exploatörens garantier att de bland annat har finansiella medel att genomföra projektet.
- Exploatören eller fastighetsägaren ska ge bidrag för övergripande allmänna anläggningar för utökad byggrätt.
- Exploatören eller fastighetsägaren ska betala medfinansiering för Spårväg syd enligt kommunens riktlinjer.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 HuddingeBesök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2020-04-23

Diarienummer
KS-2020/695.214

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

På del av Region Stockholms fastighet, Medicinaren 5 (se karta bild 1 nedan), i Flemingsberg bedriver Ronald McDonald Hus Huddinge sin verksamhet. Verksamheten är tätt förknippad med sjukhuset då de tar emot och erbjuder boende till familjer med svårt sjuka barn som behöver vård. Verksamheten Ronald McDonald Hus Huddinge har ett arrendeavtal med fastighetsägaren Region Stockholm som löper under lång tid.

Behovet av att kunna erbjuda fler familjer ett boende i samband med specialistsjukvård är stort och Ronald McDonald Hus i Huddinge önskar därför utöka sin verksamhet. De har studerat olika sätt att inom gällande detaljplan kunna göra en tillbyggnad, men kommit fram till att detta inte är möjligt. Därför önskar de att göra en tillbyggnad på mark som idag är begränsad genom prickad mark, vilken ej får bebyggas, i gällande detaljplan.

Området är markerat som regional stadskärna och primärt utbyggnadsområde i översiktsplanen. Projektet bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner då det innebär en förtätning med fler arbetstillfällen inom den regionala stadskärnan Flemingsberg.

Enligt projektets preliminära tidplan kan detaljplanen antas under kvartal 2 år 2021.



Bild 1. Översiktskarta där röd streckad linje visar ungefärligt planområde.

Ny detaljplan

Ronald McDonald Hus Huddinge har uttryckt ett behov av att bygga ut sin verksamhet, ungefär enligt blå skrafferad linje nedan, se karta i bild 2. Eftersom den önskade planändringen är av mindre omfattning anser kommunen att det endast bör krävas en ändring av detaljplan och inte en ny detaljplan. En ändring

Datum
2020-04-23Diarienummer
KS-2020/695.214

av detaljplan innebär ett mindre omfattande arbete och snabbare process och lämpar sig väl när det rör sig om mindre ändringar av gällande detaljplans bestämmelser.

Beslut om det ska ske en ändring av detaljplan eller ny detaljplan fattas av kommunen under planprocessens gång, men inriktningen är initialt att utgå från ändring av detaljplan. Preliminärt planområde avgränsas med röd streckad linje i kartan i bild 2 nedan.

För mer information om detaljplanens förutsättningar och inriktning hänvisas till ärendet avseende planuppdrag, ärendenummer *KS-2020/611*.

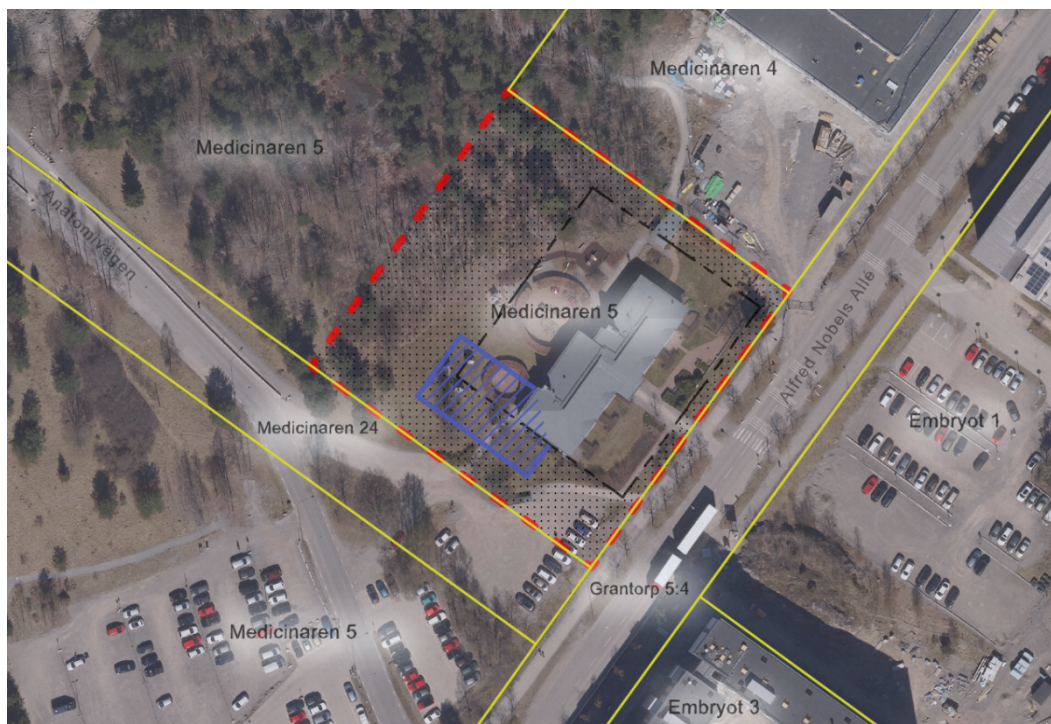


Bild 2. Karta över föreslagen utbyggnad och preliminär plangräns.

Intentionsavtal

Intentionsavtalet är ett trepartsavtal mellan Huddinge kommun, fastighetsägaren Region Stockholm och exploatören Ronald Mc Donald Hus Huddinge. Avtalet reglerar förutsättningarna inför detaljplanarbetet och kommande exploateringsavtal. Avtalet reglerar att både fastighetsägare och exploatör ska vara delaktiga i planarbetet.

I avtalet finns en paragraf avseende ett antal garantier från exploatören. Syftet med denna paragraf är att säkerställa att exploatören har finansiella och resursmässiga förutsättningar att genomföra projektet.

Avtalet reglerar att kommunen ska ha rätt att förhandla om medfinansieringsersättning för Spårväg syd enligt kommunens antagna riktlinjer. Av avtalet framgår att exploateringen inte förväntas föranleda utbyggnad av allmänna anläggningar inom projektet. Vad gäller övergripande allmänna



Datum
2020-04-23

Diarienummer
KS-2020/695.214

anläggningar ska exploatören lämna ett bidrag baserat på den utökade byggrätt som medgivs i och med att detaljplanen ändras.

I övrigt reglerar intentionsavtalet standardparagrafer som exempelvis att ekologiska kompensationsåtgärder kan bli aktuella och att exploatören ska fylla i kommunens checklista för miljöanpassat byggande.

I samband med detaljplanens antagande ska intentionsavtalet ersättas av ett exploateringsavtal, vilket ska reglera genomförandet av detaljplanen.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal är rimligt och överensstämmer med kommunens övergripande mål och planering av sjukhusområdet i kommunens översiktsplan och Flemingsbergs utvecklingsplan. Kommunstyrelsens förvaltning föreslår därför att intentionsavtal med exploatören Ronald McDonald Hus Huddinge och fastighetsägaren Region Stockholm godkänns.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Projektets ekonomiska konsekvenser är små eftersom det rör sig om en mindre planändring utan markförsäljning och utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploatören och/eller fastighetsägaren ska lämna bidrag till övergripande allmänna anläggningar vid eventuell utökad byggrätt och betala medfinansieringsersättning enligt antagna riktlinjer.

Genom förslaget till intentionsavtal ingår kommunen i ett avtalsförhållande med Region Stockholm och Ronald McDonald Hus Huddinge. Avtalet reglerar förutsättningarna inför kommande exploateringsavtal, som ska ersätta förslaget till intentionsavtal. Intentionsavtalet är giltigt till och med den 1 maj 2022.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Bilaga 1. Förslag till intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Region Stockholm och Ronald McDonald Hus Huddinge



Datum
2020-04-23

Diarienummer
KS-2020/695.214

Beslutet ska skickas till
Region Stockholm
Ronald McDonald Hus Huddinge