

## Planbeskrivning

**Ändring av detaljplan för del av Medicinaren 5,  
del II (Huddinge sjukhusområde) inom  
kommundelen Flemingsberg, Huddinge kommun**



## Antagandehandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, april 2021  
Samhällsbyggnadsavdelningen  
KS-2020/611*

## **Planhandlingar**

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), april 2021
- Plankarta med bestämmelser, april 2021

Ändring av detaljplan för del av Medicinaren 5, del II (Huddinge sjukhusområde) inom kommundelen Flemingsberg i Huddinge kommun

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

### **Projektgrupp**

Jonas Kinell, Plansektionen, SBA, KSF

Lucas Sandberg, Mark- och exploateringssektionen, SBA, KSF

Helena Ma, Trafik- och landskapssektionen, SBA, KSF

Maria Bergslind, konsult, Iterio (miljöplanerare)

# Innehåll

<b>Sammanfattning</b>	<b>4</b>
Planens huvuddrag	4
Behov av miljöbedömning	4
Genomförande	4
<b>Ändring av detaljplan</b>	<b>5</b>
Planändringen syfte	5
Plandata	5
Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser	5
Tidigare ställningstaganden	16
Behov av strategisk miljöbedömning	18
Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken	18
<b>Genomförande</b>	<b>19</b>
Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	20
Ekonomiska frågor	21
Tekniska frågor	21
Administrativa frågor	22

## **Sammanfattning**

### **Planens huvuddrag**

Patientboendet vid Alfreds Nobels Allé i Flemingsberg avser att utöka sin verksamhet vilket aktualiserat ett behov av att genomföra en tillbyggnad. Den tänkta tillbyggnaden är lokaliserad på prickad mark (mark där byggnad inte får uppföras) enligt gällande detaljplan. För att möjliggöra tillbyggnaden behöver regleringen av markanvändningen med prickad mark justeras så att marken kan bebyggas vilket är avsikten med denna detaljplaneändring.

### **Behov av miljöbedömning**

Det bedöms att ett genomförande av ändringen inte medför betydande miljöpåverkan. För upprättande av detaljplaneändringen behöver därför inte en strategisk miljöbedömning göras.

### **Genomförande**

Planarbetet sker med standardförfarande enligt plan-och bygglagen SFS 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015.

Genomförandetiden för ändringen är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft. Ett genomförandeavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören och godkännas av kommunstyrelsen i samband med att planändringen antas.

Gällande detaljplan, detaljplan för del av Medicinaren 5, del II (Huddinge sjukhusområde) (laga kraft 2014-10-03) har pågående genomförandetid. Genomförandetiden är 10 år och löper ut 2024-10-03.

## Ändring av detaljplan

### Planändringen syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att justera byggrätten i gällande detaljplan för att möjliggöra planerad tillbyggnad för patientboendet vid Alfred Nobels Allé i Flemingsberg.

### Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden

Området för ändringen omfattar ungefär 3000 kvadratmeter och berör en mindre del av fastigheten Medicinaren 5 som är belägen inom sjukhusområdet i Flemingsberg.



*Orienteringsbild. Planområdet är schematiskt markerat med svart streckad linje*

### Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser

#### Ändring av detaljplan

Förutsättningarna för en ändring av detaljplan är att plan- och bygglagens krav på tydlighet uppfylls samt att ändringen ryms inom syftet för den ursprungliga planen. Lämplighetsprövningen i planen omfattar endast den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

## Planbestämmelser

Planbestämmelser för detaljplaneändringen anges nedan. Övriga planbestämmelser fortsätter att gälla enligt detaljplan för del av Medicinaren 5, del II (Huddinge sjukhusområde).

### *Användningsbestämmelser*

De användningsändamål som medges i området är samma som i gällande detaljplan: DKSJ1(P) – Vård; Kontor; Undervisning, forskning; Laboratorieverksamhet, utveckling. (Parkering) samt att användningen O<sub>1</sub> - patientboende föreslås läggas till. Planbestämmelsen, O<sub>1</sub> - patientboende, adderas för att förtydliga patientboendets verksamhet som användningsslag i området för ändringen.

Detaljplanen styr inte att användningslagen måste kombineras men öppnar upp möjligheten för det.

*DKSJ<sub>1</sub>(P)O<sub>1</sub> – Vård; Kontor; Undervisning, forskning; Laboratorieverksamhet, utveckling. (Parkering). Patientboende*

I planbeskrivningen till gällande detaljplan anges följande förklaring vad gäller användningsändamålen:

”Ändamålen föreslås omfatta förutom sjukvård, även undervisning, forskning, laboratorieverksamhet och utveckling. Inslag av kommersiell service som vänder sig till områdets personal, patienter och besökande är förenligt med syftet, t ex apotek, blomsterhandel, café och restaurang m.m. Parkering kan ingå som en självständig verksamhet, som kan vända sig till flera av verksamheterna.”

Användningen O (tillfällig vistelse) är preciserad till patientboende. Patientboende bedöms vara den närmaste begreppsbestämningen av befintlig verksamhet då de erbjuder tillfälligt boende för patienter och deras familjer under sjukhusvistelse på Huddinge sjukhus.

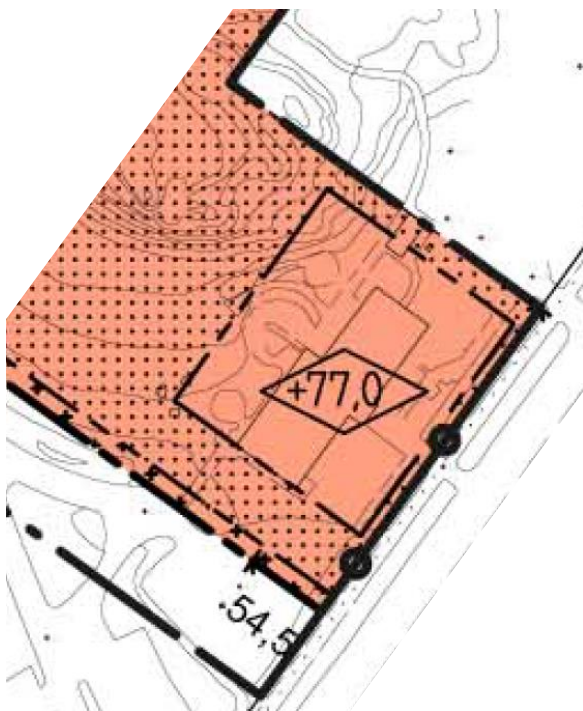
Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Det innebär verksamheter som bedrivs med syfte att tillhandahålla tillfälliga övernattningsmöjligheter. Verksamheten i sig är varaktig, medan övernattningarna är av icke varaktig karaktär. Inom användningen är det inte tillåtet med varaktigt boende.

### *Egenskapsbestämmelser*

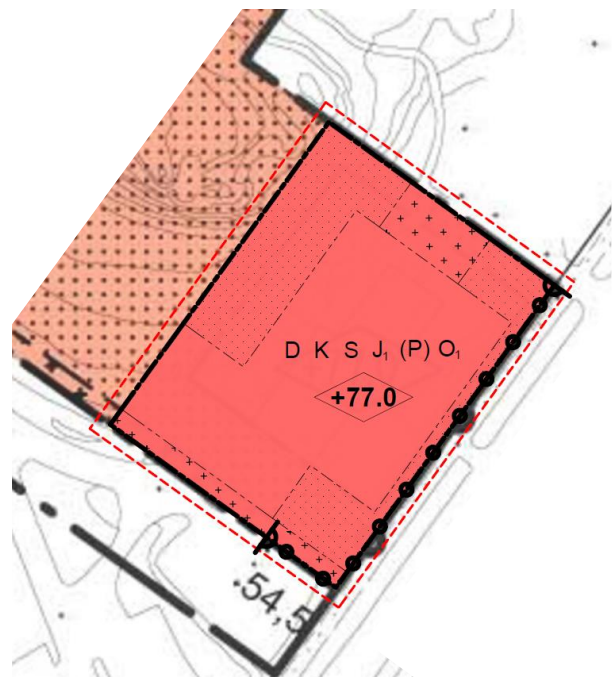
Bebyggelse medges förutom där det är angivet prickad mark (mark där byggnad inte får uppföras). Denna mark är exempelvis avsedd för omgivande trädgårdsmiljö med växtlighet, planteringar och gångvägar samt för in- och utfart och parkeringsplatser. Mark angiven med korsmark får byggas över med mindre byggnadsdelar, här får även transportkulvertar anordnas under mark.

### *Bebyggandets omfattning*

Bebyggelsen regleras i högsta byggnadshöjd på + 77,0 meter över nollplanet. Detta motsvarar ungefär en högsta byggnadshöjd på 20 meter över befintlig marknivå. Den tillbyggnad som är aktuell avses placeras mot den västra gaveln mot befintlig byggnad och planeras omfatta en byggnadshöjd på ungefär 9 meter. Tillåten byggnadsarea avgränsas utifrån arean för egenskapsområdet där bebyggelse medges (byggrätten) vilken uppgår till ungefär 2660 kvadratmeter. Genom detaljplaneändringen justeras byggrättens avgränsning utefter planerad tillbyggnad. Då byggrätten justeras och inte utökas bibehålls samma tillåtna byggnadsarea.



*Utdrag ur gällande detaljplan.*



*Utdrag som visar detaljplaneändringen.*



## Bebyggelse

### *Befintlig bebyggelse*

Inom området finns patientboendets verksamhetsbyggnad som uppfördes 1993. Byggnaden är utförd i två våningar med en ljusbrun putsad fasad och ett flackt lutande valmat sadeltak i plåt med ljus kulör. En stor del av byggnadens långsidor är utformade med fönsterförsedda burspråk som ger ett bra ljusinsläpp. I anslutning till byggnaden finns även en förrådsbyggnad och några mindre lekstugor.



*Patientboendets fasad som vetter mot Alfred Nobels Allé på bilden till vänster och läge för planerad tillbyggnad på byggnadens gavel som vetter mot Anatomivägen på bilden till höger*

### *Planerad bebyggelse*

Tillbyggnaden planeras utmed den västra gaveln av befintlig byggnad. Genom tillbyggnadens placering kan miljön på baksidan av huset ramas in och en gårdsbildning skapas. Tillbyggnaden är tänkt att förse med en entré som blir genomgående mellan fasaden ut mot Anatomivägen och till gården som ramas in av bebyggelsen. Entrén ger också direkt tillgång in till befintlig byggnad. Tillbyggnadens skala och uttryck avses anpassas för att ta hänsyn till befintlig byggnad.



Goda ljusförhållanden bedöms kunna säkerställas i såväl befintlig byggnad som i planerad tillbyggnad. I fortsatt projektering kan det med fördel studeras mer i detalj hur rum där människor vistas dagligen kan utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjligt (om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning).

Tillbyggnaden planeras försees med en hiss och en entréhall vilket kan skapa bra tillgänglighet även för befintlig byggnad då hissen är tänkt att ansluta vid gaveln på befintlig byggnad. Vid bygglovsprövning ställs krav på att bebyggelse utförs med tillgängliga entréer och utformas med tillgängliga inomhusmiljöer enligt gällande krav i Boverkets byggregler, 3:13, 3:14.

Planförslaget bedöms vara anpassat så att det finns förutsättningar att utforma bebyggelse och omgivande mark på ett omsorgsfullt och ändamålsenligt sätt.



*Illustrationen visar hur den planerade tillbyggnaden är avsedd att placeras samt hur omgivande miljö, på ett övergripande sätt, skulle kunna disponeras. Observera att planförslaget öppnar upp för olika möjliga lösningar och att detta endast utgör ett exempel. Illustration: Jonas Kinell*

### *Landskapsbild/stadsbild*

Planförslaget innebär att ny bebyggelse tillkommer på platsen vilket således förändrar dagens landskaps- och stadsbild. Den planerade tillbyggnaden är dock i begränsad omfattning och bedöms inte ha någon negativ inverkan på områdets orienterbarhet eller överblickbarhet.

### *Arbetsplatser*

Den utökning av verksamheten som tillbyggnaden medför förväntas kunna generera 1 till 3 nya arbetsplatser.

### *Lek och rekreation*

På verksamhetens gård finns ytor för lek och rekreation. Denna miljö ramas in av planerad tillbyggnad och förutsättningar skapas för en än mer lugn och trygg miljö att vistas i.

### *Barn- och ungdomsperspektivet*

Den planerade tillbyggnaden påverkar främst de barn- och ungdomar som vistas tillfälligt på patientboendet. Avsikten är att byggnaden ska bli mer tillgänglig genom att undvika nivåskillnader invändigt och utvändigt och genom att det blir närmre mellan entré till byggnaden och parkeringsplatsen i området. Det finns goda förutsättningar för lek och rekreation invid huset och detta kan rent av förbättras med den planerade tillbyggnaden som ramar in gården vilket skulle kunna generera större trygghet med en än mer lugn och trygg miljö att vistas i samt skapa avskärmning mot Anatomivägen.

### *Gator och trafik*

#### *Gatustruktur och trafikering*

Området ansluter till Alfred Nobels Allé som anknyter till Hälsovägen i norr och Södra Parkhemsvägen i söder (Botkyrka kommun). Utmed Alfred Nobels Allé finns en gång- och cykelväg som ansluter planområdet till omgivningarna, den anknyter även till huvudcykelstråket på Hälsovägen och det regionala gång- och cykelvägnätet, Salemstråket, som går utmed Huddingevägen.

Planområdet har ett bra kollektivtrafikläge med cirka 600 meter till Flemingsbergs pendeltågsstation. Flemingsbergs station är en viktig kollektivtrafikknutpunkt i södra Stockholm som trafikeras av både regionaltåg och pendeltåg. Vidare finns närmaste busshållplats vid Blickagången, som trafikeras av tre linjer i nuläget. Längs Hälsovägen finns också en busshållplats vid Södertörns högskola som trafikeras av flera busslinjer. Med buss från Hälsovägen nås målpunkter såsom Kungens kurva, Skärholmen, Huddinge centrum, Fruängen och Haninge.

Alfred Nobels Allé har via Hälsovägen och Södra Parkhemsvägen förbindelse med väg 226. En ny trafikplats, trafikplats Högsolan, planeras utmed väg 226 Huddingevägen sydöst om planområdet. Via trafikplats Högsolan tillkommer en ny koppling till väg 226.

Planförslaget bedöms inte generera någon betydande ökning av trafik eller transporter. Utfartsförbud gäller mot Alfred Nobels Allé. In- och utfart kan ordnas mot Anatomivägen men behöver placeras minst 15 meter från korsningen Alfred Nobels Allé/Anatomivägen.

#### *Utfartsförbud*

Längs med Alfred Nobels Allé och närmast korsningen Alfred Nobels Allé/Anatomivägen regleras, precis som i gällande detaljplan, utfartsförbud.

#### *Parkering*

Placeringen av den planerade tillbyggnaden gör det naturligt att området söder om byggnaden mot Anatomivägen kan användas för in- och utfart och för parkeringsplatser inom kvartersmark. Möjlighet finns att anordna några fler parkeringsplatser än de som finns i anslutning till byggnaden idag.

Boverkets byggregler, 3:122, anger att en angörings- eller parkeringsplats för rörelsehindrade fordon ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en entré som är tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser.

#### **Mark, natur och vatten**

##### *Mark och vegetation*

Marken i omgivningen är till stora delar fylld mark som är anlagd för sjukhusområdets behov. Det aktuella området avgränsas dock från sjukhusområdet genom det skogsbeklädda höjddparti som angränsar strax norrut. Vid sidan av det skogsbeklädda höjddpartiet som är lite högre beläget är markhöjderna i huvudsak på omkring +55 meter över nollplanet.

Vegetationen inom detaljplaneområdet består idag främst av anlagda gräsytor, prydadsträd och lägre buskar. Detaljplanen innebär att delar av den befintliga vegetationen inom det aktuella området kommer att bli hårdgjord.

Enligt Länsstyrelsens karttjänst har inga potentiellt förorenade områden pekats ut. I och med att marken inom detaljplaneområdet till största del är uppfylld bedöms det inte finnas någon risk för ras, skred eller erosion. Sprängning planeras inte ske med anledning av detaljplaneändringen.

##### *Naturvärden*

Inom det aktuella området har inga naturvärden eller ekosystemtjänster identifierats. Enligt en naturvärdesinventering av Flemingsberg framtagen av Ekologigruppen (2018) har det skogsbeklädda höjddpartiet strax norr om planområdet klassificerats som visst naturvärde – naturvärdesklass 4. Inom området påträffades bland annat tallticka och motaggsvamp. Väster om planområdet finns en halvöppen grusig gräsmark med buskar, barrträd och grusängar, det vill säga sandiga gräsmarker, som klassificerats som visst naturvärde – naturvärdesklass 4. Planförslaget bedöms inte påverka de omkringliggande naturvärdena negativt.

### *Rekreation och friluftsliv*

På verksamhetens gård finns ytor för lek och rekreation. Denna miljö ramas in av planerad tillbyggnad och förutsättningar skapas för en ännu mer lugn och trygg miljö att vistas i.

### *Geologiska förhållanden*

Enligt SGU:s jordartskarta ligger det aktuella området i huvudsak på översiktligt utmarkerat utfyllnadsområde, det ligger även angränsade till områden med berg i dagen.



Utdrag från SGU:s jordartskarta. Skrafferad yta visar fyllning, gul färg visar postglacial lera och röd färg visar berg. Vit markering visar planändringens ungefärliga avgränsning.

### *Markradon*

Planområdet har enligt SGU:s storskaliga mätning en gammastrålning, med avseende på uran, på cirka 37–49 Bq/kg, vilket enligt markradonklassificeringen är att betrakta som en normalradonmark. Planerade byggnader ska uppföras på ett radonskyddat sätt. Detta bör dock bekräftas med mätningar i fält.

### *Hydrologiska förhållanden*

Det aktuella området har goda avrinningsförhållanden och ligger inom Tyresåns sjösystem och avrinningsområdet mot sjön Orlången.

Enligt Länsstyrelsens karttjänst berörs inte det aktuella området av några grundvattenförekomster. Planerad utveckling av området bedöms kunna genomföras utan att påverka grundvattennivåerna förutsatt att inga sprängningar kommer ske.

### *Miljökvalitetsnormer för vatten, luft och lukt*

Orlången är en vattenförekomst och har klassificerats av Länsstyrelsen och Vattenmyndigheterna till dålig ekologisk status och kemisk status uppnår ej god (uppnår dock god kemisk status utan överallt överskridande ämnen, det vill säga kvicksilverföroreningar och PBDE). För den ekologiska statusklassificeringen är det övergödningsproblematiken som är den utslagsgivande faktorn.

Fastställda miljökvalitetsnormer (MKN) innebär god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist och undantag: tidsfrist har getts för god ekologisk status med avseende på näringsämnen till år 2027 med anledning av att det anses finnas administrativa begränsningar att nå god status redan 2021. Åtgärder behöver dock genomföras i så stor omfattning som möjligt till 2021 för att det ska vara möjligt att klara tidsfristen. Mindre stränga krav har satts för kvicksilver och PBDE eftersom det i dagsläget anses tekniskt omöjligt att nå de halter som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

Den förändring som detaljplaneändringen medför avseende belastning av näringsämnen och andra föroreningar till Orlången bedöms försumbar. Detaljplaneändringen medför ingen utökad byggrätt utan den justeras bara i sin avgränsning. Omfattningen av den planerade bebyggelsen är alltså densamma som i gällande detaljplan inom vilken lämplighetsprövningen redan är genomförd. Ändringen bedöms vara möjlig att genomföra utan att grundvattnet eller MKN riskeras att påverkas negativt.

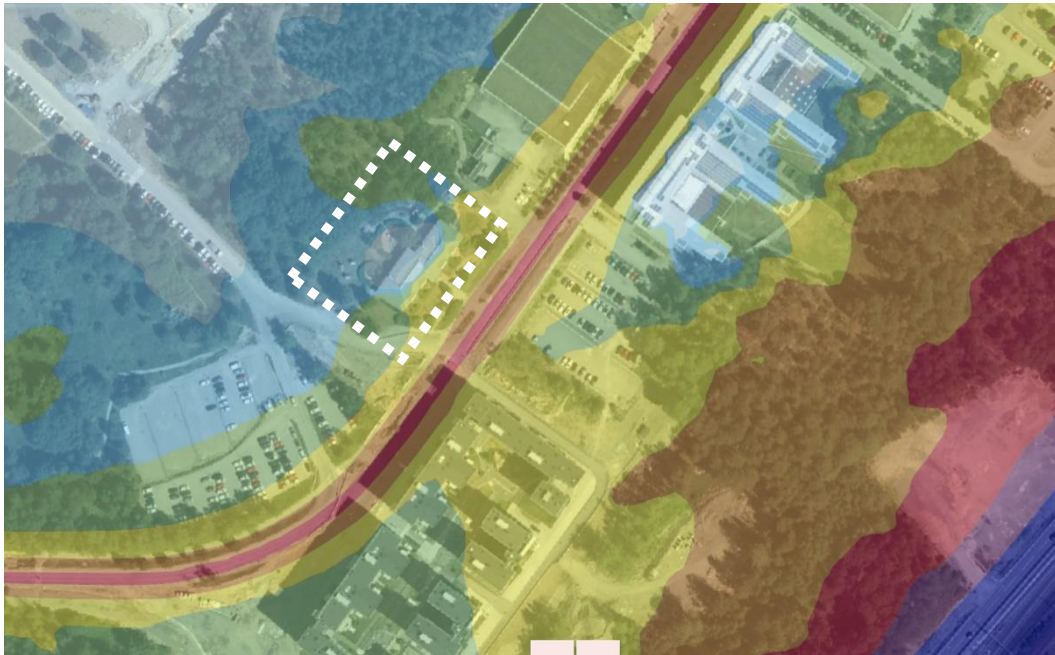
Enligt Länsstyrelsens karttjänst och Huddinge kommuns kartverktyg finns ingen risk för översvämning vid skyfall inom aktuellt område. Utgångspunkten för hantering av dagvatten är att följa kommunens dagvattenstrategi genom att dagvattnet i första hand infiltreras och i andra hand fördröjs innan det leds till recipienten. Markbeläggningar med viss genomsläpplighet och vegetation kan med fördel anläggas för att bidra till en god dagvattenhantering. Enligt SLB:s luftföroreningskartor för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) föreligger ingen risk att MKN för luft överskrids inom området för ändringen. Planförslaget förväntas inte heller påverka den framtida luftkvaliteten. Det bedöms inte finnas några verksamheter i närheten av planområdet som kan orsaka luktstörningar.



## Störningar och risker

### Buller

Precis som för övriga planeringsförutsättningar ska även bullersituationen i huvudsak anses vara färdigutredd då den huvudsakliga lämplighetsprövningen redan är genomförd i gällande detaljplan. Det är dock viktigt att fortsatt beakta bullerförhållanden vid projektering av bebyggelse som möjliggörs med anledning av planändringen. Enligt Huddinge kommuns bullerkartläggning (2014) utsätts området för bullernivåer från väg- och spårtrafik som i huvudsak ligger under 50 dBA ekvivalent ljudnivå, se bild nedan.



*Utdrag från kommunens övergripande bullerkartläggning. Mörkblått och lila fält > 70 dBA, Rött fält = 65-70 dBA, orange fält = 60-65 dBA, gult fält = 55-60 dBA, grönt fält = 50-55 dBA, ljusblått fält < 50 dBA. Vit markering visar planändringens ungefärliga avgränsning.*

Baserat på Trafikverkets basprognos för 2040 och länsstyrelsens karttjänst webbgis kommer en ökning av väg- och spårtrafik ske på Huddingevägen och Västra stambanan i hela kommunen till år 2040. Mellan Alfred Nobels allé och Huddingevägen tas en detaljplan fram i syfte att tillskapa cirka 600 student- och forskarbostäder samt förskola i anslutning till campusområdet. Till följd av de tillkommande student- och forskarbostäderna, förskola samt avståndet till Huddingevägen och Västra stambanan kan den tillkommande bebyggelsen utgöra en bullerskärm för området för ändringen. Bullernivåerna kan därmed bli lägre än i dag. Om detaljplanen för de planerade student- och forskarbostäderna samt förskola inte realiserar är det troligt att bullernivåerna är ungefär detsamma som i dag för området för ändringen. Det bedöms därmed inte finnas någon risk att riktvärdena för buller överskrids.

Området för ändringen bedöms inte överskrida riktvärden enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) som anses vara den tillämpliga bullerlagstiftningen att utgå ifrån även för vård- och patientboenden. Enligt trafikbullerförordningen ska buller från väg- och spårtrafik inte överstiga 60 dBA vid fasad för bostadsbyggnader över 35 kvm och 65 dBA vid fasad för bostadsbyggnader under 35 kvm samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om sådan anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt Boverkets vägledning *Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär* (2020) bör vårdlokaler bedömas på motsvarande sätt som bostäder i den utsträckning som hälso- och sjukvård bedrivs för att förebygga, utreda och behandla sjukdomar och skador. Detta gäller främst i den utsträckning som patienter vårdas eller är föremål för observation under boendeliknande förhållanden, i synnerhet nattetid. Enligt vägledningen bör vårdlokaler kunna accepteras upp till 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 60 dBA förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och byggnaderna bulleranpassas. Det bedöms sammantaget föreligga acceptabla bullernivåer för planerad verksamhet.

#### Teknisk försörjning

##### *Vattenförsörjning, spillvatten*

Försörjning av vatten och avlopp inom planområdet sker genom befintligt va-nät som distribueras av Stockholm Vatten och Avfall AB.

##### *Dagvatten*

Detaljplaneändringen medför ingen utökad byggrätt utan den justeras bara i sin avgränsning. Omfattningen av den planerade bebyggelsen är alltså densamma som i gällande detaljplan inom vilken lämplighetsprövningen redan är genomförd. Genererade dagvattenflöden från planområdet bedöms således inte heller förändras gentemot förutsättningarna idag.

Dagvatten ska enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi (2013), där så är möjligt, i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas inom fastigheten innan det leds till recipient. Markbeläggningar med viss genomsläpplighet och vegetation kan med fördel anläggas för att bidra till en god dagvattenhantering.

Planområdet ligger inom Stockholm Vatten och Avfalls verksamhetsområde för dagvatten. Kommunala ledningar finns idag i direkt anslutning till området.

##### *Avfallshantering*

Befintlig avfallshantering för patientboendets verksamhet utgör sopskåp med kärl där sopbil regelbundet tömmer kärlen. I dagslägets planeras ingen förändrad avfallshantering.

Tillbyggnaden medför dock en volymökning som kan komma att kräva ökat antal behållare, behov av en mer frekvent tömning av kärl eller en kombination av detta.

Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter.

### *Elförsörjning*

Försörjning av el sker genom befintligt elnät i området.

### *Energiförsörjning*

Försörjning av värme sker genom befintligt fjärrvärmenät inom planområdet.

### *Räddningstjänst*

Södertörns brandförsvärsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning ska beaktas i projekteringen.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Kommunala planer och program**

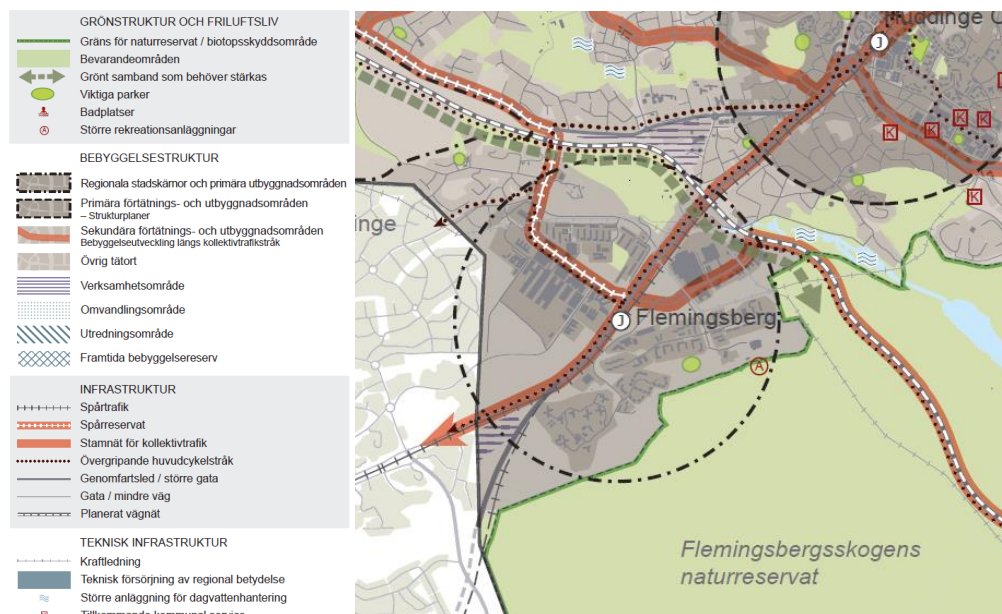
I RUFS 2050 är Flemingsberg utpekad som en regional stadskärna – en plats i länet som har utvecklingspotential och kan komplettera Stockholm för en tät och flerkärnig region.

I kommunens översiktsplan är området markerat som regional stadskärna och primärt utbyggnadsområde.

I utvecklingsprogrammet för Flemingsberg formulerades en visionsbild av den regionala stadskärnan Flemingsberg 2050. Visionen är att Flemingsberg år 2050 är ett av Sveriges mest betydelsefulla centrum för utbildning, forskning och kreativitet.

Kommunen arbetar med att ta fram en utvecklingsplan för Flemingsberg som är en konkretisering av utvecklingsprogrammet för Flemingsberg 2050.

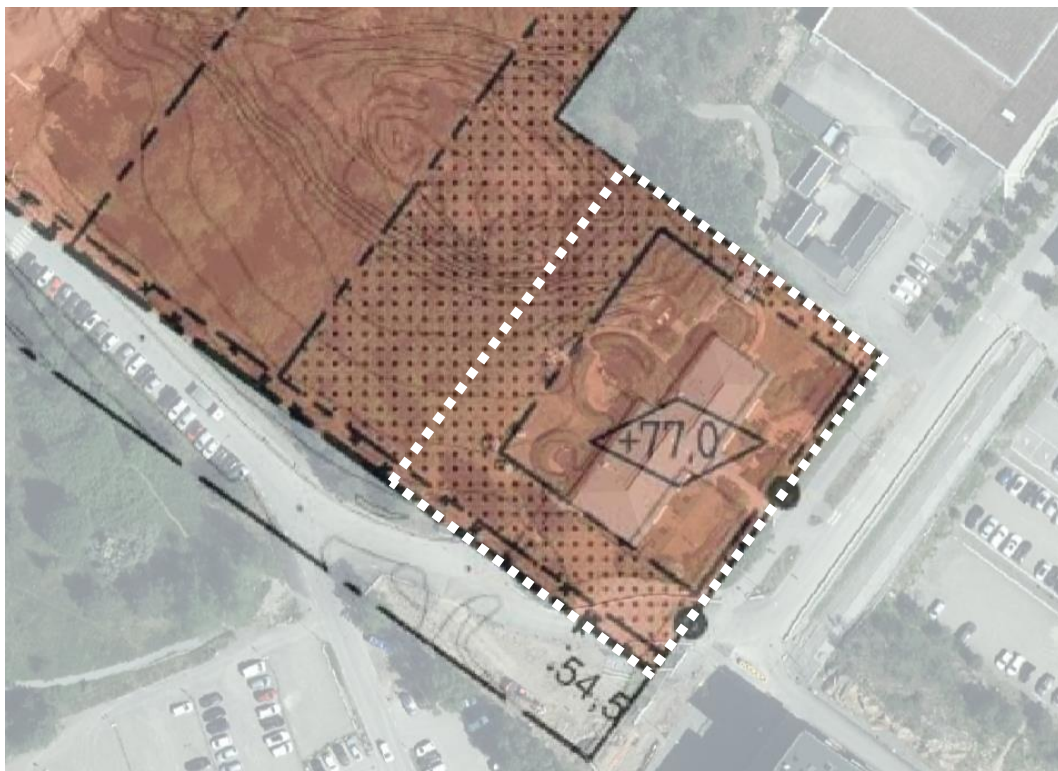
Planförslaget bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från RUFS, översiktsplan, utvecklingsprogram och den kommande utvecklingsplanen.



*Utdrag ur markanvändningskartan för Huddinge kommuns översiktsplan.*

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Inom området gäller följande detaljplan: Detaljplan för del av Medicinaren 5, del II (Huddinge sjukhusområde) (0126K-15933), antagen 2014. Inom området för ändringen medges vård, kontor, undervisning, forskning, laboratorieverksamhet, utveckling och parkering. Vidare medges bebyggelse förutom på områden där det finns angivet prickmark, där får byggnader inte uppföras enligt detaljplanen. Genomförandetiden är 10 år och löper ut 2024-10-03. Att ändra en detaljplan med pågående genomförandetid får genomföras förutsatt att ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen. Området som omfattas av ändringen ligger inom fastigheten Medicinaren 5, fastighetsägaren är positivt inställd till att ändringen genomförs och är även delaktig part vid avtal som upprättas med anledning av planändringen.



*Utdrag som visar den del av gällande detaljplan som berörs av ändringen ovanpå ett ortofoto. Vit markering visar planändringens ungefärliga avgränsning.*

### Övriga kommunala beslut

Positivt planbesked har lämnats av kommunstyrelsen den 6 mars 2019.

Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsen den 17 juni 2020.

Projektet finns med i kommunens plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2020–2023.

### **Behov av strategisk miljöbedömning**

Huddinge kommun gjorde den sammanvägda bedömningen att ändringen av detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan, som avses i 6 kap miljöbalken, med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. Ändringen av detaljplanen har anpassats och avgränsats för att minska negativ påverkan på miljö och hälsa, viss gräsyta tas i anspråk men den befintliga trädgårdsmiljön kan besparas i hög utsträckning och gården kan ramas in för en än mer trygg miljö att vistas i.

Motivet till ställningstagandet är att ändringen inte medför några större förändringar av befintlig miljö utan är i stort sätt begränsad till att möjliggöra en tillbyggnad. En exploatering inom området kan innebära en liten risk för att belastningen av näringsämnen och andra föroreningar ökar i Orlången, förändringen bedöms dock försumbar och ändringen tros inte kunna ge upphov till att påverka MKN negativt.

Detaljplaneändringen berör inget riksintresse och medför ingen risk för människors hälsa eller på miljön. Markanvändningen i detaljplanen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Länsstyrelsen gjorde samma bedömning som kommunen i sitt beslut, daterad 23 september 2020, att ändringens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen, behöver därmed inte upprättas för ändring av detaljplan för del av Medicinaren 5, del II (Huddinge sjukhusområde).

### **Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken**

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (MB).

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap 3 § MB. MKN meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten och luft samt miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön. Det finns MKN för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planförslaget bedöms inte medföra att MKN överskrids eller äventyra möjligheten att uppnå antagna MKN.



## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Planförfarande

Detaljplaneändringen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med ett standardförfarande.



#### Tidplan

Planuppdrag	17 juni 2020
Samråd	Oktober 2020
Granskning	Februari 2021
Antagande	Kv. 2 2021
Laga kraft	Kv. 2 2021

#### Genomförandetid

Gällande detaljplan, detaljplan för del av Medicinaren 5, del II (Huddinge sjukhusområde) (laga kraft 2014-10-03) har pågående genomförandetid som löper ut 2024-10-03. Huvudregeln är att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång, det får dock göras så länge ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen (PBL 4:39). Om ingen berörd fastighetsägare riktar anmärkningar mot förslaget till ändring under samråd och granskning kan det betraktas som att fastighetsägarna samtycker till förslaget. Fastighetsägaren till Medicinaren 5 är positivt inställd till ändringen och dessutom ingående part vid avtal som upprättas med anledning av planarbetet.

Genomförandetiden för ändringen är fem år från den dag ändringen vinner laga kraft.

Före genomförandetidens början får bygglov för åtgärder enligt planen inte ges. Först när ändringens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplaneändringen lämnas. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 5:11) men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

#### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän plats. Planändringen berör därför inte frågor kring ansvarsfördelning gällande huvudmannaskap.

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark åligger exploatören.

Huvudman för allmän plats såsom gata- och parkmark i omgivningen är Huddinge kommun med ansvar för anläggning och drift.

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för allmänna VA-ledningar och dagvattenledningar/-anläggningar.

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärme.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till mätarskåp i byggnad.

Skanova AB ansvarar för fiber- och teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till första telefonjacket.

### **Avtal**

Plankostnadsavtal har upprättats mellan Huddinge kommun, sökanden (patientboendet) och fastighetsägaren för att reglera kostnader i planarbetet. Sökanden står för samtliga kostnader som uppstår under planarbetet.

Intentionsavtal har upprättats mellan Huddinge kommun, patientboendet och fastighetsägaren. Avtalet reglerar förutsättningar för framtagande och genomförande av detaljplaneändringen.

Patientboendet äger inte marken utan har arrendeavtal avseende sin verksamhet tecknat med fastighetsägaren för Medicinaren 5.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsbildning**

För att bygglov ska beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Området som berörs av detaljplaneändringen påverkar fastighet Medicinaren 5. Inga fastighetsrättsliga förändringar föreslås genom detaljplaneändringen.

#### **Ledningsrätt**

Det finns ingen ledningsrätt inom området för ändringen.

Utanför fastighetsgränsen, längs Alfred Nobels Allé, finns en ledningsrätt (0126K-13880.1) för starkström. Ledningen bedöms ligga ungefär 2,5 meter utanför fastighetsgränsen/planområdet och bedöms inte påverkas av planerad bebyggelse. Rättigheten kan dock innebära en del belastningar för fastighetsägaren vid åtgärder i närhet av ledningen.

#### **Gemensamhetsanläggningar**

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Inga nya gemensamhetsanläggningar behöver skapas.

#### **Servitut**

Det finns inga befintliga servitut inom planområdet. Inga nya servitut behöver skapas.

## **Ekonomiska frågor**

### **Kommunalekonomiska konsekvenser**

De plankostnader som planarbetet medför debiteras exploatören månadsvis i efterskott enligt upprättat plankostnadsavtal. Arbetet med att ta fram detaljplaneändringen beräknas därmed inte resultera i några kostnader för kommunen.

### **Kostnader för fastighetsägarna**

#### *Vatten och avlopp*

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten och Avfall AB:s VA-taxa. Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift).

Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten och Avfall AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Normalt debiterar dock Stockholm Vatten och Avfall AB anläggningsavgiften efter uppmaning om anslutning av fastighetsägaren. Kontakta Stockholm Vatten och Avfall AB för mer information.

#### *Bygglovavgift*

När detaljplaneändringen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat finns rätt att få bygglov i enlighet med planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

#### *Planavgift*

Ett plankostnadsavtal finns. Avtalet anger att sökanden ska betala för planarbetet i enlighet med kommunens senast uppdaterade plan- och bygglovstaxa. Fakturering sker kontinuerligt under planarbetet. Någon planavgift för detaljplanen kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

#### *Fastighetsbildning*

Inga fastighetsbildningsåtgärder bedöms nödvändiga med anledning av detaljplaneändringen.

#### *El och tele m.m.*

Exploatören svarar för kostnader för anslutningsavgifter till el, tele med mera. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät ska ledningsnätsägaren kontaktas.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska utredningar**

Inga tekniska utredningar har bedömts nödvändiga att ta fram med anledning av detaljplaneändringen.

### **Dokumentation och kontroll**

Om markföroreningar påträffas ska de anmälas till tillsynsmyndigheten. Det finns även en skyldighet att anmäla efterbehandlingsåtgärder till tillsynsmyndigheten

innan åtgärder vidtas. Egenkontrollprogram för uppföljning av efterbehandlingsåtgärder ska upprättas och redovisas. Markföreningar som påträffas ska avhjälpas och marken ska saneras till känslig markanvändning (KM) innan dess att bygglov får medges. Exploatören ansvarar för att utföra nödvändiga åtaganden som krävs kopplat till markföreningar gentemot tillsynsmyndigheten.

### **Administrativa frågor**

Ansvaret för arbetet med denna detaljplan ligger på samhällsbyggnadsavdelningen, kommunstyrelsens förvaltning. Ansvarig planarkitekt och projektledare är Jonas Kinell. Övriga deltagare i projektgruppen är Lucas Sandberg, exploateringsingenjör, Helena Ma, trafikplanerare och Maria Bergslind, miljöplanerare (konsult från Iterio). Referensperson från bygglovsavdelningen är Rickard Castillo och från den kommunala lantmäterimyndigheten Karl Hafström Magnérus.

Jonas Kinell

Planarkitekt

