



Datum
2021-09-06

Diarienummer
KS-2021/890

Handläggare
Lucas Sandberg
lucas.sandberg@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun, Ronald McDonald Hus Huddinge och Region Stockholm inom kommundelen Flemingsberg

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun, Ronald McDonald Hus Huddinge och Region Stockholm för del av fastigheten Medicinaren 5 i kommundelen Flemingsberg godkänns i enlighet med bilagt exploateringsavtal till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 2021-09-06

Sammanfattning

Kommunstyrelsens förvaltning fick den 17 juni 2020 i uppdrag av kommunstyrelsen att pröva ändring av detaljplan för del av fastigheten Medicinaren 5.

Fastighetsägare är Region Stockholm. Exploatör är Ronald McDonald Hus Huddinge och den part som ansökt om planbeskedet.

Patientboendet som drivs av Ronald McDonald Hus vid Alfred Nobels allé i Flemingsberg avser att utöka sin verksamhet vilket aktualiserat ett behov av att tillföra en tillbyggnad på fastigheten. Den tänkta tillbyggnaden är lokaliserad på prickad mark (mark där byggnad inte får uppföras) enligt gällande detaljplan. För att möjliggöra tillbyggnaden behöver planbestämmelser ändras vilket är avsikten med planändringen.

Planområdet är i översiktsplanen utpekad som del av en regional stadskärna och primärt utbyggnadsområde. Planförslaget med tillhörande förslag till exploateringsavtal bedöms överensstämma med intentionerna i översiktsplanen.

Detaljplaneändringen syftar till att justera lokaliseringen på byggrätten i gällande detaljplan för att möjliggöra planerad tillbyggnad för patientboendet. Byggrättens totala volym bibehålls enligt nu gällande detaljplans storlek.

Detaljplaneändringens inriktning och planbestämmelser bibehålls också i enlighet med nu gällande detaljplan. Planbestämmelse för patientboende adderas för att

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

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

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



förtydliga patientboendets verksamhet som användningsslag i området för ändringen.

Detaljplanen planeras enligt nuvarande tidplan vinna laga kraft 18 november 2021.

För att reglera genomförandet av detaljplanen har förslag till exploateringsavtal upprättats mellan Huddinge kommun, Ronald McDonald Hus Huddinge och Region Stockholm. Avtalet reglerar bland annat betalningsskyldighet för medfinansiering till Spårväg syd om ca 31 200 kr, baserat på ett antagande av detaljplanen under år 2021. Slutgiltigt erläggande av beloppet kan skilja sig baserat på antal kvm BTA medgivet i bygglov och justering av belopp i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari månad 2019 fram till dess att betalning sker.

Genomförande av detaljplanen innebär inga investeringskostnader av betydelse för kommunen. Projektet innebär inte ett negativt exploateringsresultat av betydelse för kommunen. Tillbyggnaden beräknas kunna tas i bruk under år 2024/2025.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

På del av Region Stockholms fastighet, Medicinaren 5 (se figur 1 nedan), i Flemingsberg bedriver Ronald McDonald Hus Huddinge sin verksamhet. Exploatören Ronald McDonald Hus Huddinge har ett arrendeavtal med fastighetsägaren Region Stockholm som löper under lång tid.

Patientboendet vid Alfred 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 planbestämmelser ändras vilket är avsikten med planändringen.

Ett positivt planbesked (*KS-2018/2141*) har lämnats av kommunstyrelsen den 6 mars 2019. Beslut om planuppdrag (*KS-2020/611*) och godkännande av intentionsavtal (*KS-2020/695*) togs i kommunstyrelsen den 17 juni 2020. Projektet finns med i kommunens plan för samhällsbyggnadsprojekt 2020-2023.

Planområdet är i översiktsplanen utpekad som del av en regional stadskärna och primärt utbyggnadsområde. Planförslaget med tillhörande förslag till exploateringsavtal bedöms överensstämma med intentionerna i översiktsplanen.

Detaljplaneändringen syftar till att justera lokaliseringen på byggrätten i gällande detaljplan för att möjliggöra planerad tillbyggnad för patientboendet vid Alfred Nobels allé. Byggrättens totala volym bibehålls enligt nu gällande detaljplans storlek. Detaljplaneändringens inriktning och planbestämmelser bibehålls också i enlighet med nu gällande detaljplan. Planbestämmelse för patientboende adderas för att förtydliga patientboendets verksamhet som användningsslag i området för ändringen.



Datum
2021-09-06

Diarienummer
KS-2021/890

Detaljplanen planeras enligt nuvarande tidplan vinna laga kraft 18 november 2021.



Figur 1, Orienteringsbild. Planområdet är schematiskt markerat med svart streckad linje.

Intentionsavtalet tecknades som ett trepartsavtal mellan Huddinge kommun, fastighetsägaren Region Stockholm och exploatör Ronald McDonald Hus Huddinge för att reglera förutsättningarna inför detaljplanearbetet och kommande exploateringsavtal. De viktigaste frågorna i avtalet var:

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

Detaljplan

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

Tillbyggnaden planeras utmed den västra gaveln av befintlig byggnad. Genom detaljplaneändringen justeras byggrättens lokalisering utefter planerad tillbyggnad. Då byggrätten endast justeras och inte utökas bibehålls samma tillåtna byggnadsarea.



Datum
2021-09-06

Diarienummer
KS-2021/890

Ändringen bedöms inte generera någon betydande ökning av trafik eller transporter. Placeringen av den planerade tillbyggnaden gör det naturligt att området söder om byggnaden mot Anatomivägen kan användas för in- och utfart och för några parkeringsplatser.

Området utsätts för visst buller från väg- och spårtrafik, i huvudsak alstras det från omgivande gator i området.

Detaljplaneändringen kan medföra en marginell skillnad avseende utökat dagvattenflöde genom planerad tillbyggnad. Dagvatten från bebyggelse och parkeringsytor bör hanteras så att inga föroreningar kommer ut i grundvattnet eller vattendrag, vilket innebär att det samlas upp och renas från till exempel olja innan det avleds.

Detaljplanen redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen för godkännande.

Exploateringsavtal

Förslaget till exploateringsavtal är ett trepartsavtal mellan Huddinge kommun, fastighetsägaren Region Stockholm och exploatören Ronald McDonald Hus Huddinge. Förslaget till exploateringsavtal reglerar exploatörens, fastighetsägarens och kommunens skyldigheter under genomförandet av detaljplanen.

Avtalet omfattar ett antal garantier från exploatören. Syftet med paragrafen är att säkerställa att exploatören har finansiella och resursmässiga förutsättningar att genomföra den exploatering som följer av exploateringsavtalet.

Av avtalet framgår det att exploateringen inom planområdet inte föranleder någon utbyggnad av allmänna anläggningar. Det framgår också att exploatören inte ska lämna något bidrag för övergripande allmänna anläggningar då byggrätten som medgivits i detaljplaneändringen endast justerats avseende lokalisering och inte utökats i storlek.

Avtalet reglerar också medfinansieringsersättning för Spårväg syd. Medfinansieringsersättningen baseras på en ersättning om 50 kr per kvm BTA för special- och vårdboende som tillförs fastigheten utöver idag redan nyttjad byggrätt. Underlag för planerad tillförd BTA kommer biläggas exploateringsavtalet.

Det åligger berörd part som sökt bygglov av exploatören eller fastighetsägaren att inom en månad efter erhållet bygglov, skriftligen redovisa för kommunen antalet kvm BTA medgivet i bygglovet.

Berörd part av exploatören eller fastighetsägaren ska ersätta kommunen för mellanskillnaden i det fall antalet kvm BTA medgivet i bygglov överstiger nu planerad BTA.

Att basera medfinansieringsersättningen på tillförd BTA har ansetts motiverat och skäligt då arrendatorn/exploatören inte har för avsikt att nyttja detaljplanens fulla byggrätt och heller inte kan påverka byggrättens storlek utan fastighetsägarens godkännande.



Datum
2021-09-06

Diarienummer
KS-2021/890

Exploatören ska i enlighet med tidigare tecknat intentionsavtal miljöklassa projektet enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad. Exploatören ska sträva efter att minst uppfylla kraven för certifieringsnivån Brons för projektet.

Del av parkeringsbehovet för bil förläggs utifrån rådande parkeringsprogram utanför planområdet på befintliga parkeringsytor i närområdet. Ett antal parkeringsplatser förläggs inom planområdet ut med Anatomivägen. I första hand ska dessa parkeringsplatser vara anpassade för personalparkering och parkering för rörelsehindrade.

Dagvatten ska enligt Dagvattenstrategi för Huddinge kommun (2013), där så är möjligt, i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas inom fastigheten innan det leds till recipient.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor. Exploatören Ronald McDonald Hus Huddinge och fastighetsägaren Region Stockholm har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet avtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

Ekonomi

Det förekommer ingen försäljning av mark i projektet. Projektet innebär heller inget anläggande av allmän platsmark. Kommunens driftkostnader för exploateringsområdet bedöms fortsatt vara obefintliga. De plankostnader som planarbetet medför debiteras exploatören månadsvis i efterskott enligt upprättat plankostnadsavtal.

Detaljplaneändringen innebär att kommunen har rätt till medfinansieringsersättning för Spårväg syd om ca 31 200 kr, baserat på ett antagande av detaljplan under år 2021. Slutgiltigt erläggande av beloppet kan skilja sig baserat på antal kvm BTA medgivet i bygglov och justering av belopp i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari månad 2019 fram till dess betalning sker. Medfinansieringsersättningen kommer inte att tillfalla projektet utan föras vidare till projektet kopplat till Spårväg syd.

Projektnettot kommer inte att innebära ett negativt resultat av betydelse för kommunen när medfinansieringsersättningen för Spårväg syd exkluderas ur beräkningen.

En viss osäkerhet föreligger ännu kring hur stora utgifterna och inkomsterna för framtagande av detaljplan slutligen blir då planprojektet ännu inte är avslutat. Se tabell nedan, alla poster anges i tkr.



Datum
2021-09-06

Diarienummer
KS-2021/890

Framtagande av detaljplan	2020	2021	2022	Senare	Summa
Utgifter	-205	-220	0	0	-425
Inkomster	56	369	0	0	425
Summa plankostnader	-149	149	0	0	0

Exploateringsresultat	2020	2021	2022	Senare	Summa
Utgifter	-11	-1	-	-	-12
Inkomster	-	-	-	-	0
Summa exploatering	-	-	-	-	0

Kommunal investering	2020	2021	2022	Senare	Summa
Utgifter	-	-	-	-	0
Inkomster	-	-	-	-	0
Summa investering	-	-	-	-	0

Årlig påverkan	-160	148	0	0	-12
----------------	------	-----	---	---	-----

Totalt exploateringsresultat					-12
Total investering					0
PROJEKTNETTO					-12

Medfinansieringsersättning	0	31	0	0	31
----------------------------	---	----	---	---	----

Tidsplan

Om detaljplanen antas och exploateringsavtalet godkänns i kommunstyrelsen och därefter vinner laga kraft under år 2021 beräknas utbyggnaden av patientboendet påbörjas under år 2024. Tillbyggnaden beräknas kunna vara i bruk under år 2024/2025.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till exploateringsavtal med Ronald McDonald Hus Huddinge och Region Stockholm ger goda förutsättningar för genomförandet av detaljplanen för del av Medicinaren 5. Projektet möjliggör byggnation av en tillbyggnad om ca 1040 kvm BTA för patientboende med nya lägenhetsenheter av tillfällig uppehållskaraktär. Förvaltningen föreslår att exploateringsavtalet godkänns.



Datum
2021-09-06

Diarienummer
KS-2021/890

Avväganden avseende hållbarhet

Detaljplaneändringen 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.

I exploateringsavtalet finns ett avsnitt om miljöanpassat byggande i syfte att främja att planerad bebyggelse utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan. Exploatören ska följa en checklista kring val, metoder och arbetssätt avseende projektets påverkan på miljön.

Avväganden utifrån barnkonventionen

Den planerade tillbyggnaden påverkar främst de barn och ungdomar som vistas tillfälligt på patientboendet. 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. Den planerade tillbyggnaden skapar också en avskärmning mot Anatomivägen.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Detaljplanen innebär inga juridiska konsekvenser för kommunen. Arbetet med att ta fram detaljplaneändringen beräknas inte resultera i några betydande kostnader för kommunen. Kommunen kommer att få medfinansieringsersättning om ca 31 200 kr år 2021 för Spårväg syd.

Camilla Bro
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Exploateringsavtal för del av Medicinaren 5 mellan Huddinge kommun, Ronald McDonald Hus Huddinge och Region Stockholm

Beslutet ska skickas till

Ronald McDonald Hus Huddinge och Region Stockholm