

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM

Marie-Louise Olsson, Projektchef

Emelie Torp, Projektledare

Kommunstyrelsen

2021-05-31

Markanvisningsavtal för del av Rönninge 3:5 (Inrego), Arninge

Sammanfattning

Inrego är ett Täbyetablerat företag som expanderar och har vuxit ur sina lokaler på Kemistvägen. De har behov av lokaler om 15 000-20 000 kvm BTA fördelat på kontor, produktion och logistik och vill om möjligt stanna inom Täby kommun. Den 12 oktober 2020 fattade USF beslut, "Markanvisning Inrego AB" §40, om att ge samhällsutvecklingschefen i uppdrag att initiera arbetet med erforderligt markanvisningsavtal och kommande detaljplaneuppdrag avseende del av fastigheterna Täby Rönninge 3:5 och Täby Arninge 4:1.

Fastigheten Rönninge 3:5 ägs av Täby kommun och en del av fastigheten föreslås säljas till Inrego, genom det av Inrego helägda bolaget Vinorr AB, genom direktanvisning i samband med att marken detaljplaneläggs. Ett markanvisningsavtal har därför upprättats. Syftet med markanvisningsavtalet är att ange villkoren för en direktanvisning, riktlinjerna för detaljplaneläggningen och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen, samt ange förutsättningar för vad som ska regleras i kommande marköverlåtelseavtal.

Ärendet behandlas i utskottet för stadsbyggnad och fastigheter den 24 maj 2021.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna markanvisningsavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby Kommun och Vinorr AB, 556469-6085, avseende del av fastigheten Täby Rönninge 3:5.
2. Kommunfullmäktige beslutar att utse plan- och exploateringschefen till att underteckna markanvisningsavtalet med tillhörande bilagor.
3. Kommunfullmäktige beslutar att delegera till kommunstyrelsen att i enlighet med markanvisningsavtalet ingå en eventuell förlängning av markanvisningsavtalet om högst två år.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del

4. Kommunstyrelsen beslutar att ge plan- och exploateringschefen i delegation att ingå eventuella tilläggsavtal till markanvisningsavtalet avseende del av fastigheten Täby Rönninge 3:5 i den utsträckning som kommunstyrelsen i reglementet getts delegation av kommunfullmäktige att träffa sådana tilläggsavtal samt i enlighet med markanvisningsavtalet ingå eventuell förlängning av markanvisningsavtalet under högst två år, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med punkt 1 och 3 ovan.

Ärendet

Inrego är ett företag som varit etablerat i Täby sedan 2004. Företaget återvinner IT-utrustning och sysselsätter idag ca 200 personer. Företaget expanderar fort och räknar med att de kommande åren rekrytera 50 personer per år. Inrego har idag lokaler på Kemistvägen, men är inom de kommande 3-4 åren i behov av nya lokaler för att verksamheten ska kunna växa. De bedömer lokalbehovet till ca 15 000 -20 000 kvm BTA (10 000-15 000 kvm BYA) fördelat på kontor, produktion och logistik. Företaget anger själva att de om möjligt önskar behålla sin verksamhet inom Täby, bland annat med anledning av att många anställda bor inom kommunen och att de i dagsläget rekryterar avgångselever från kommunens gymnasieskolor. Företaget har med anledning av detta vänt sig till kommunens samhällsutvecklingskontor med ansökan om markanvisning. Utifrån inkommet önskemål fattade USF den 12 oktober 2020 beslut, "Markanvisning Inrego AB" §40, om att ge samhällsutvecklingskontoret i uppdrag att initiera arbetet med erforderligt markanvisningsavtal och kommande detaljplaneuppdrag avseende del av fastigheterna Rönninge 3:5 och Arninge 4:1.

Fastigheten Rönninge 3:5 ägs av Täby kommun och en del av fastigheten föreslås säljas till Vinorr AB, dotterbolag till Inrego genom direktanvisning i samband med att marken detaljplaneläggs. Ett förslag till markanvisningsavtal har därför upprättats. Syftet med markanvisningsavtalet är att ange villkoren för en direktanvisning, riktlinjerna för detaljplaneläggningen och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen samt ange förutsättningar för vad som ska regleras i kommande marköverlåtelseavtal.

Förslaget grundar sig på en direktanvisning enligt Kommunens riktlinjer för markanvisning, godkända av kommunfullmäktige den 8 februari 2021, § 20. Markanvisningar i Täby ska riktas för att uppnå mål för bostads- och arbetsplatsförsörjning. Kommunen har därför en vilja att genomföra projekt för företagsetablering som medför nyskapande av arbetstillfällen. Inrego ansökte skriftligen om direktanvisningen och med anledning av det stora antalet befintliga och kommande arbetstillfällen som etableringen innebär bedöms särskilda motiv föreligga att direktanvisa till Vinorr AB, dotterbolag till Inrego. Köpeskillingen för området grundar sig på en opartisk marknadsvärdering.

Marken är idag inte detaljplanlagd och området omfattas inte av den fördjupade översiktsplanen för Arninge-Ullna från år 2009. I gällande översiktsplan är området utpekade som naturområde. I förslag till ny översiktsplan, staden på landet Täby 2050, pekas marken ut för utveckling av bebyggelse och anläggningar och markanvändningen föreslås som verksamhets-område, företag- och industriområde. Området ligger nära ett naturreservat och särskild hänsyn till det ska tas.

Ett marköverlåtelseavtal innehållande villkor för överlåtelse av mark från Täby kommun till Vinorr AB ska upprättas innan detaljplanen antas. Avtalet ska innehålla köpeskilling, tillträde osv som krävs för att gälla som ett köpeavtal för fastighet enligt jordabalken. Det ska även regleras ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och Vinorr AB för genomförandet av detaljplanen, samt krav och mål för hur utbyggnaden av området ska genomföras.

Ärendet behandlas i utskottet för stadsbyggnad och fastigheter den 24 maj 2021.

Ekonomiska aspekter

Utgångspunkten för projektet är att det ekonomiskt ska bära sina kostnader. Exploatören står för alla kostnader förenade med planläggningen. Kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats täcks av markintäkterna. Projektet förväntas i sin helhet generera ett positivt ekonomiskt överskott för kommunen.

Köpeskillingen för området grundar sig på en opartisk marknadsvärdering. Marken som idag inte är detaljplanlagd, har värderats utifrån att den är planlagd för ändamålet, till 2 500 kr/kvm tomtarea. Områdets storlek och utbredning utreds i detaljplanearbetet. Köpeskillingen inkluderar medfinansiering för framtida regional och statlig transportinfrastruktur samt ersättningar för erforderliga investeringar i de allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande. Investeringar i allmänna anläggningar omfattar flytt av den gång- och cykelbana och den parkering som ligger inom området idag samt anpassning av befintlig lokalgata. VA-anslutning krävs och finansieras genom anslutningsavgift och taxa.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

- Markanvisningsavtal avseende del av fastigheten Rönninge 3:5