

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Planarkitekt
Sofia Thuresson Rudenschöld

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2024-05-14

Detaljplan för del av fastigheten Rönninge 3:5, Arninge - Beslut om godkännande inför antagande

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för del av fastigheten Rönninge 3:5 inom kommundelen Arninge i Täby kommun.

Sammanfattning

Förslag till detaljplan har upprättats för del av fastigheten Rönninge 3:5 i Arninge. Planens syfte är att möjliggöra ny industri- och kontorsfastighet söder om Antennvägen i Arninge. Planen syftar också till att möjliggöra ny lokalisering för befintlig gång- och cykelväg samt förbättrad entré och parkeringssituation till Rönninge by-Skavlötens naturreservat. Ny bebyggelse utformas och placeras för att minimera påverkan på naturreservatet.

Ny industri- och kontorsfastighet föreslås bildas genom avstyckning från kommunens större fastighet Rönninge 3:5. Täby kommun direktanvisar marken för att möjliggöra utveckling av Inregos verksamhet inom kommunen.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats där bedömningen görs att planens genomförande antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför tagits fram med bedömningen att de negativa effekterna kan minimeras och hanteras. Beslut är fattat enligt stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt 4.2b.

Detaljplanen har tagits fram med processen för utökat förfarande.

Ärendet

Inrego är ett företag som varit etablerat i Täby sedan år 2004. Företaget återvinner IT-utrustning och sysselsätter idag cirka 200 personer. Företaget expanderar och räknar med att de kommande åren rekrytera 50 personer per år. Företaget bedömer lokalbehovet till 15 000–20 000 kvadratmeter BTA (10 000–15 000 kvadratmeter BYA) fördelat på kontor, produktion och logistik.

Del av den kommunägda fastigheten Rönninge 3:5 planläggs i syfte att möjliggöra en ny industri- och kontorsfastighet, ny lokalisering för befintlig gång- och cykelväg samt förbättrad entré och parkeringssituation till Rönninge by-Skavlötens naturreservat. I arbetet med planförslaget har särskild uppmärksamhet ägnats åt frågor kopplade till områdets gestaltning och hur den upplevs från naturreservatet, naturvärden, dagvatten- och skyfallshantering, bullerpåverkan från verksamheten samt hur trafik- och parkeringssituationen påverkas av ny kontors- och industribyggnad.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter (USF) beslutade den 12 oktober 2020, § 40, att ge samhällsutvecklingskontoret i uppdrag att initiera arbetet med markanvisningsavtal och detaljplaneuppdrag. USF beslutade vid sitt sammanträde den 24 maj 2021, § 23, att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram detaljplan för del av Rönninge 3:5.

Detaljplanen har tagits fram med processen för utökat förfarande i enlighet med 5 kap. 7 § plan och bygglagen (2010:900), PBL.

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 23 augusti 2022, § 77. Stadsbyggnadsnämnden godkände det reviderade planförslaget för granskning den 20 april 2023, § 54.

Beslut om betydande miljöpåverkan är fattat enligt stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt 4.2b.

Fastigheten Rönninge 3:5 ägs av Täby kommun. En del av fastigheten föreslås säljas till Vinorr AB, dotterbolag till Inrego. Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan Täby kommun och bolaget, vilket ska ersättas med ett marköverlåtelseavtal. Ärende om godkännande av marköverlåtelseavtal behandlas parallellt med detta ärende.

Kommunen planerar att bygga ut den allmänna platsen inom detaljplanen under år 2025. Samordning med exploatörens utbyggnad planeras med ambitionen att gång- och cykelvägen inte ska behöva beröras i större utsträckning än nödvändigt. Exploatören planerar att genomföra projektering och upphandling av

sina entreprenader under år 2024. Byggstart planeras till år 2025 och väntas pågå mellan 18 och 24 månader. Genomförandebeslut behandlas parallellt med detta ärende.

Planförslaget överensstämmer med inriktningen i *Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet*.

Planförslagets innehåll

Detaljplanen innebär att del av den kommunägda fastigheten Rönninge 3:5 planläggs för kvartersmark med användningen industri, kontor och centrum. Kvartersmarken styckas i samband med fastighetsbildningen av till en ny fastighet om cirka 18 500 kvadratmeter efter att detaljplanen har fått laga kraft.

I norra delen av det område som detaljplaneförslaget omfattar regleras allmän plats som natur, parkering och gång- och cykelväg. Inom naturmarken föreslås en ny anordnad entréplats till reservatet.

Konsekvenser av planens genomförande

En industribyggnad kommer att påverka det visuella intrycket av platsen, som sedan tidigare är öppen ängsmark. Den nya byggnaden placeras nära naturreservatets gräns och upplevelsen från naturreservatet har haft betydelse för byggnadens utformning och placering. En viktig anpassningsåtgärd har varit att skogsridån fortfarande upplevs dominerande över byggnaden.

En undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL och 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808), MB upprättades inför samråd, där bedömningen gjordes att planens genomförande antas medföra betydande miljöpåverkan främst på grund av den nya användningens påverkan på naturreservatet. En strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning genomförs inom planarbetet för att kontinuerligt integrera miljöaspekter under planprocessen. Bedömningen i miljökonsekvensbeskrivningen är att de negativa konsekvenserna kan minimeras och hanteras, förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder i enlighet med miljökonsekvensbeskrivningen implementeras.

Remiss

Detaljplanen har varit utsänd för samråd mellan den 5 september till 27 september 2022. Synpunkterna från remissinstanserna avsåg bland annat omhändertagande av dagvatten och skyfall, riskfrågor kopplade till Arningevägen som sekundär transportled för farligt gods samt ökade trafikmängder. Intresseorganisationer har påtalat närhet till, och påverkan på, Skavlötens

naturreservat samt ökade trafikmängder. Synpunkterna har redovisats och bemötts i samrådsredogörelsen daterad den 27 januari 2023.

Detaljplanen har varit utsänd för granskning under perioden 5 maj 2023 till 21 juni 2023. Under granskningen inkom ett fåtal yttranden från myndigheter och andra remissinstanser. Länsstyrelsen hade synpunkter i samband med granskning som främst handlade om att omhändertagande av dagvatten och skyfall ska säkerställas innan planen antas. Det inkom även synpunkter från Täby naturskyddsförening, vilka motsätter sig planens syfte, placering och genomförande i anslutning till naturreservatet. En synpunkt inkom från en privatperson, vilket berörde placeringen av entrén till naturreservatet. Synpunkterna har redovisats och bemötts i granskningsutlåtandet, daterad den 22 april 2024.

Ändringar inför antagande

Dagvattenutredningen har uppdaterats och planbeskrivningen förtydligats avseende omhändertagande av dagvatten och skyfall inom fastigheten. Ett gemensamt dike och en gemensamhetsanläggning avses bildas mellan fastigheten inom detaljplanen och grannfastigheten i öster, Ritbordet 1 för att ta hand om dagvatten och skyfall som berör båda fastigheterna. Plankartan har kompletterats med markhöjder för att säkerställa lågpunkter som kan ta tillvara stora vattenmängder vid skyfall. Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) har uppdaterats med hänsyn till den reviderade utredningen.

Ekonomiska överväganden

Vinorr AB och kommunen tecknade i juni 2021 ett plankostnadsavtal samt i augusti 2021 ett markanvisningsavtal. Genom avtalen åtar sig exploatören bland annat att bekosta allt arbete med detaljplanen. Marken som planläggs som kvartersmark säljs till exploatören till marknadspris efter detaljplanen fått laga kraft. I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning och medfinansieringsersättning. Markanvisningsavtalet ersätts av ett marköverlåtelseavtal i samband med att detaljplanen tas upp för antagande. Avtalet ska reglera överlåtelsen av mark från kommunen till exploatören samt parternas åtaganden och skyldigheter gällande genomförandet av detaljplanen.

Köpeskillingen utgör cirka 57 miljoner kronor. Kommunens investering i den allmänna platsen inom detaljplaneområdet uppgår till cirka 10 miljoner kronor.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Avdelningschef Plan- och exploatering

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser, daterad den 27 januari 2023 och reviderad den 22 april 2024.
2. Planbeskrivning, daterad den 27 januari 2023 och reviderad den 22 april 2024.
3. Granskningsutlåtande med särskild sammanställning, daterad den 22 april 2024
4. Samrådsredogörelse, daterad den 27 januari 2023
5. Miljökonsekvensbeskrivning, daterad den 16 februari 2024
6. Dagvattenutredning, daterad den 1 februari 2024

Expedieras

Kommunstyrelsen

Planarkitekt Sofia Thuresson Rudenschöld

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till berörda