

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Exploateringsingenjör
Emelie Torp

KOMMUNSTYRELSEN
2025-12-03

Markanvisningsavtal med Vacse Arninge AB avseende nytt polishus, delar av fastigheterna Rönninge 3:5 och Arninge 4:19 i Arninge

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna markanvisningsavtal mellan Täby kommun och Vacse Arninge AB (organisationsnummer 559534–8979) för delar av fastigheterna Rönninge 3:5 och Arninge 4:19 enligt bilaga till tjänsteutlåtande daterat den 8 oktober 2025.
2. Kommunfullmäktige beslutar att ge mark- och exploateringschefen i uppdrag att underteckna markanvisningsavtalet med tillhörande handlingar i enlighet med punkt 1 ovan samt ingå en eventuell förlängning av markanvisningsavtalet om högst två år, enligt § 7 i markanvisningsavtalet.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen gav den 31 maj 2021, § 94, stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för del av fastigheterna Rönninge 3:5 och Arninge 4:19 för att inom det blivande kvarteret möjliggöra verksamheter och uppförande av nytt polishus.

Kommunfullmäktige beslutade den 4 mars 2024, § 33, att godkänna en avsiktsförklaring mellan Täby kommun och polismyndigheten med avsikten att utreda möjligheten att pröva ny detaljplan som ska möjliggöra uppförandet av ett nytt polishus.

Polismyndigheten har under år 2025 handlat upp Vacse Arninge AB för att uppföra och äga polishuset.

Ett förslag till markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och Vacse i syfte att ange villkor för en direktanvisning, principerna för detaljpaneläggningen samt reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen. Avtalet anger även förutsättningar för kommande marköverlåtelseavtal vilket beslutas i samband med detaljplanens antagande.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 26 november 2025.

Ärendet

Kommunstyrelsen gav den 31 maj 2021, § 94, stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för del av fastigheterna Rönninge 3:5 och Arninge 4:19 för att inom det blivande kvarteret möjliggöra för verksamheter och uppförandet av ett nytt polishus.

Kommunfullmäktige beslutade den 4 mars 2024, § 33, att godkänna en avsiktsförklaring mellan Täby kommun och polismyndigheten med avsikten att utreda möjligheten att pröva ny detaljplan som ska möjliggöra uppförandet av ett nytt polishus.

Polismyndigheten har under år 2025 handlat upp Vacse Arninge AB för att uppföra och äga polishuset. Under slutet av år 2025 ska polismyndigheten teckna ett projekteringsavtal med Vacse, i avtalet tar Vacse på sig ansvaret att planera och projektera det nya polishuset. Projekteringsavtalet ska i framtiden ersättas av ett hyresavtal mellan parterna. Vacse ska tillsammans med kommunen ta fram ett förslag till ny detaljplan för den aktuella platsen. Resterande del av Arninge entré planläggs i samma detaljplan för verksamheter som tillsammans ska skapa ett cirkulärt kluster.

Fastigheterna Rönninge 3:5 och Arninge 4:19 ägs av Täby kommun och är belägna norr om Arningevägen inom Arninge centrum och i direkt anslutning till en ny infart från Arningevägen. Området är i gällande detaljplan från år 1972 utlagt som allmän plats (parkmark). I översiktsplanen är området utpekad som verksamhetsområde.

Ett förslag till markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och Vacse med syfte att ange villkor för en direktanvisning, principerna för detaljpaneläggningen samt för att reglera övergripande ansvarsfördelning vid

genomförandet av detaljplanen. Markanvisningsavtalet är giltigt i två år med möjlighet till förlängning i två år. Avtalet anger även förutsättningar för vad som ska regleras i kommande marköverlåtelseavtal vilket beslutas i samband med detaljplanens antagande. Marköverlåtelseavtalet ska innehålla köpeskillning, tillträde och villkor som krävs för att gälla som ett köpeavtal för fastighet enligt jordabalken. Det ska även reglera ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och Vacse för genomförandet av detaljplanen, samt krav och mål för hur utbyggnaden av området ska genomföras.

Under arbetet med detaljplanen kommer parterna undersöka vilket markområde inom planområdet som är mest lämpligt för ändamålet. Blir parterna överens om att ett annat markområde är mer lämpligt för Vacse att förvärva ska ett nytt markanvisningsavtal tecknas som ersätter detta avtal.

Ekonomiska överväganden

Vaces kostnadsansvar för detaljplanens framtagande regleras i plankostnadsavtal där Vacse står för sin del av plankostnaden och kommunen för resterande del.

Principerna för Vaces kostnadsansvar vid ett genomförande av detaljplanen regleras i markanvisningsavtalet och kommer slutligen att regleras i kommande marköverlåtelseavtal som beslutas i samband med detaljplanens antagande.

Byggrätten för polishuset har bedömts till ett värde motsvarande 2 000 kronor per kvm ljus BTA (bruttoarea) i prisnivå januari 2021 och indexeras med konsumentprisindex (totalindex 1980) fram till senast kända index vid tidpunkten för tillträdet av området. Köpeskillingen beräknas efter hur stor byggrätt som den nya detaljplanen medger. Medfinansieringsersättning och exploateringsersättning ingår i köpeskillingen.

Kommunen bekostar utbyggnad av allmän plats som kommer att krävas för en utveckling av Arninge entré, kostnaderna avses delvis täckas av intäkter som kommunen erhåller från markförsäljningarna.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Förslag till markanvisningsavtal med tillhörande bilaga, med Vacse Arninge AB för delar av fastigheterna Rönninge 3:5 och Arninge 4:19
2. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat daterat den 8 oktober 2025
3. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat

Expedieras

- Exploateringsingenjör Emelie Torp för vidare expediering till bolaget.