

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Emelie Torp

STADSBYGGNADSNÄMNDEN

2021-06-08

Detaljplan och markanvisning för del av Rönninge 3:5 (Inrego), Arninge Beslut om godkännande av start-PM

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 kommunstyrelsens utskott för samhällsbyggnad och fastighet, USF, beslut 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.

Ärende om godkännande av markanvisningsavtal behandlas av kommunfullmäktige den 14 juni 2021. USF behandlade den 24 maj 2021 ärende om att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för del av Rönninge 3:5 som möjliggör utveckling för Inregos verksamhet, under förutsättning att markanvisningsavtalet godkänns i kommunfullmäktige.

Syftet med projektet är att möjliggöra för direktanvisning av kommunal mark samt uppförande av verksamhet som innehåller kontor, produktion och logistik. Utgångspunkten är att projektet ekonomiskt ska bära sina kostnader. Exploatören står för alla kostnader förenade med planläggningen. Utbyggnad av allmän plats täcks av markintäkterna. Projektet förväntas i sin helhet generera ett positivt ekonomiskt överskott för kommunen.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner Start-PM daterat den 29 april 2021 gällande del av fastigheten Rönninge 3:5.

Ärendet

Inrego är ett företag som varit etablerat i Täby sedan 2004. Företagets 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 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.

2021-04-29

Företaget har med anledning av detta inkommit med ansökan om markanvisning. Utifrån inkommet önskemål fattade USF den 12 oktober 2020, §40, beslut 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. Arninge 4:1 bedöms dock inte ingå i det kommande planområdet.

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.

Marken är idag inte detaljplanlagd och området omfattas inte av den fördjupade översiktsplanen för Arninge-Ullna från 2009. I förslag till ny översiktsplan, staden på landet Täby 2050, pekas marken ut för utveckling av bebyggelse och anläggningar och markanvändningen föreslås som verksamhetsområde, företag- och industriområde.

Ärende om godkännande av markanvisningsavtal behandlas av Kommunfullmäktige den 14 juni 2021. USF behandlade den 24 maj 2021 ärendet och beslutade att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för del av Rönninge 3:5 som möjliggör utveckling för Inregos verksamhet, under förutsättning att markanvisningsavtalet godkänns i kommunfullmäktige.

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 jordabalk (1970:994). 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.

Syftet med projektet är att möjliggöra för direktanvisning av kommunens mark samt framtagande av detaljplan för uppförande av verksamhet som innehåller kontor, produktion och logistik. Ombyggnad av allmän plats som krävs för planens genomförande ingår också. Under planprocessens gång kommer området som ska överlåtas att konkretiseras. Parkerings och gång- och cykelvägens omlokalisering ska även utredas inom ramen för planarbetet.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och förslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. De miljöfrågor som finns bedöms kunna hanteras inom planprocessen och de utredningar som ska tas fram.

Ekonomiska aspekter

Utgångspunkten för projektet är att det ekonomiskt ska bära sina kostnader. Exploatören står för alla kostnader förenade med planläggningen. Utbyggnad av allmän plats täcks av

2021-04-29

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 i detaljplan D139 är utpekad som naturmark, har värderats utifrån att den är planlagd för det tänkta ändamålet, dvs kontor, produktion och logistik, 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 avgiften betalas av exploatören genom anslutningsavgift enligt vid anslutningstidpunkten gällande taxa.

För att ange villkoren för en direktanvisning, riktlinjerna för detaljpaneläggningen och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen har ett markanvisningsavtal upprättats mellan Täby kommun och exploatören.

Ett marköverlåtelseavtal, innehållande slutgiltiga villkor för marköverlåtelsen, ska tecknas innan detaljplanen antas. Avtalet anger köpeskillning, tillträde och övriga förutsättningar som krävs för att gälla som ett köpeavtal enligt jordabalken (1970:994). Avtalet avser även reglera ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen, samt krav och mål för hur utbyggnaden ska genomföras.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Sara Golkar
Plan- och exploateringschef

Bilagor

- Start-PM för fastigheten Rönninge 3:5 daterad 29 april 2021