

STADSUTVECKLINGSKONTOR
Emelie Torp

Detaljplan och markanvisning för del av Rönninge 3:5

Start-PM



Orienteringskarta med preliminärt planområde i rött.

1. Sammanfattning

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 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 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. Förslaget grundar sig på en direktanvisning enligt Kommunens riktlinjer för markanvisning, godkänd 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 Inregos dotterbolag Vinorr AB.

Köpeskillingen för området grundar sig på en opartisk marknadsvärdering.

I projektet ingår att ta fram en detaljplan samt möjliggöra för markförsäljning till Inregos dotterbolag Vinorr AB så att de kan uppföra verksamhetslokaler innehållande kontor, produktion och logistik. Även utbyggnad och ombyggnad av allmän plats som krävs för planens genomförande ingår. Projektet bedrivs enligt kommunens projektmodell för stadsbyggnadsprojekt. Detaljplaneprocessen bedöms kunna genomföras med utökat förfarande.

Ett plankostnadsavtal och ett markanvisningsavtal tecknas med exploatören. Ärende om godkännande av markanvisningsavtal behandlas av Kommunfullmäktige den 14 juni 2021. USF behandlar 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. Avtalen reglerar villkor för direktanvisning, kostnader och ansvarsfördelning för planarbetet samt övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen.

Ett marköverlåtelseavtal , innehållande slutgiltiga villkor för marköverlåtelsen, ska tecknas innan detaljplanen antas och ersätter då markanvisningsavtalet. Avtalet anger köpeskilling, tillträde och övriga förutsättningar som krävs för att gälla som ett köpeavtal enligt jordabalken. Avtalet avser även reglera ansvars – och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen, samt krav och mål för hur utbyggnaden skall genomföras.

Beslut om finansiering avseende ombyggnad av kommunens allmänna anläggningar fattas i samband med antagande av detaljplan och marköverlåtelseavtal.

Sett till förutsättningarna på platsen ska hänsyn till Skavlötens naturreservat särskilt beaktas i projektet.

Projektet avses löpa under perioden 2021 – 2024.

2. Projekt

2.1 Syfte och mål

Projektet ska bidra till att stödja utveckling av befintlig näringslivsverksamhet i Täby kommun och behålla samt skapa fler arbetstillfällen inom kommunen.

Syftet är att möjliggöra för markförsäljning och uppförande av verksamhet som innehåller kontor, produktion och logistik. I projektet ingår att ta fram en ny detaljplan för området och målet med detaljplanen är att den ska bli ändamålsenlig, hålla över tid för att tåla skiftande behov samt vara rättssäker. Även den om- och utbyggnad av allmän plats som kan komma att krävas för planens genomförande omfattas av projektet.

Målet med projektet är även att skapa förutsättningar för att föreslagen exploatering kan bidra till en god helhetsverkan och följa intentionerna i Arkitekturprogrammet. Projektet ska skapa förutsättningar för att bidra till kommunens vision och inriktningsmål.

2.2 Bakgrund

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter (USF) beslutade den 12 oktober 2020, § 40, att ge samhällsutvecklingschefen uppdrag att initiera arbetet med erforderligt markanvisningsavtal och kommande detaljplaneuppdrag avseende del av fastigheten Rönninge 3:5. Uppdraget grundar sig i att kommunen vill ge möjlighet till ett befintligt företag att växa inom kommunen genom att förvärva mark från kommunen. USF beslutade den 24 maj 2021 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag

att ta fram detaljplan för del av Rönninge 3:5 som möjliggör utveckling för Inregos verksamhet.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastighet behandlar 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.

Kommunfullmäktige avser att behandla ärende om markanvisningsavtalet med Inregos dotterbolag Vinorr AB vid sitt sammanträde den 14 juni 2021.

2.3 Läge och avgränsning

Planområdet (gulmarkerat) ligger i Arninge utmed Antennvägens södra sida. Området angränsar till Ritbordet 1 (FLIR systems) i sydost och väster om området ligger Skavlötens naturreservat.



Markerat område visar planområdets ungefärliga avgränsning.

2.4 Särskilda förutsättningar som behöver beaktas

Projektet ska visa hänsyn till Skavlötens naturreservat som ligger väster om planområdet.

Befintlig parkering och en gång- och cykelväg inom området behöver omlokaliseras. Det finns även va-ledningar utmed naturreservatet som planeras ligga kvar. En tänkbar omlokalisering av cykelvägen är utmed naturreservatet ovanpå ledningarna. Placeringen utreds i planarbetet.

2.5 Projektets bedrivande

Projektet bedrivs enligt kommunens projektmodell för stadsbyggnadsprojekt. Projektet har en planläggningsfas och en utförande fas.

Detaljplanprocessen bedöms behöva genomföras med utökat förfarande då förslaget inte är i linje med kommunens nuvarande översiktsplan. Förslaget antas däremot inte anta medföra en betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten.

3. Ekonomi och avtal

Utgångspunkten för projektet är att det ekonomiskt ska bära sina kostnader. Exploatören står för alla kostnader förenligt med planläggningen. Kostnader och ansvarsfördelning regleras i ett plankostnadsavtal som tecknats mellan Täby kommun och exploatören. 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 detaljplanelagd, har värderats utifrån att den är planlagd för ändamålet, till 2 500 kr/kvm tomtarea. Områdets storlek och utbredning utreds i detaljplanarbetet. 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. Ett investeringsbeslut behöver fattas av kommunen innan ombyggnaden av allmänna anläggningar.

VA-anslutning krävs och bekostas av exploatören genom erläggande av anslutningsavgift enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

För att ange riktlinjerna för detaljplaneläggningen, villkor för direktanvisning och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen har ett markanvisningsavtal upprättats mellan Täby kommun och exploatör, ärendet om godkännande av markanvisningsavtal behandlas i KF den 14 juni 2021.

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 skall genomföras.

Ersättningar för erforderliga investeringar i allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande samt erläggande av medfinansiering för framtida regional och statlig transportinfrastruktur ingår i köpeskillingen.

4. Preliminär tidplan

Projektet avses löpa under perioden 2021 – 2024. Sluttid är preliminär då den är beroende av när utbyggnad sker.

Preliminär tidplan för planläggning och utförande av allmänna anläggningar:

Beslut om start-PM	Q2 2021	beslutas av SBN
Beslut om samråd	Q1 2022	beslutas av SBN
Beslut om granskning	Q4 2022	beslutas av SBN
Beslut om godkännande	Q2 2023	beslutas av SBN
Beslut antagande	Q3 2023	beslutas av KF
Beslut marköverlåtelseavtal	Q3 2023	beslut av KF
Laga kraft:	Q4 2023	
Projektering och flytt av parkering och cykelväg	2024-2025	