

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Planarkitekt
Polymenis Tsironas

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2022-08-23

Detaljplan för del av fastigheten Rönninge 3:5, Antennvägen, Arninge - Beslut om samråd

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplan för del av fastigheten Rönninge 3:5 inom kommundelen Arninge i Täby kommun för samråd.

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 ska utformas och placeras för att minimera påverkan på naturreservatet. Ny industri- och kontorsfastighet föreslås bildas genom avstyckning från kommunens fastighet Rönninge 3:5.

Planen antas medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram, daterad den 8 juni 2022.

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

Kommunen tecknade år 2021 ett markanvisningsavtal med Vinorr AB. Genom avtalet 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 beslut om antagande.

Ärendet

Inrego är ett företag som varit etablerat i Täby sedan 2004. Företaget återvinner IT-utrustning och sysselsätter idag cirka 200 personer. Företaget expanderar fort och räknar med att de kommande åren rekrytera 50 personer per år. Inrego är inom de kommande 3-4 åren i behov av nya lokaler för att verksamheten ska kunna växa. Företaget bedömer lokalbehovet till 15 000-20 000 kvm BTA (10 000-15 000 kvm BYA) fördelat på kontor, produktion och logistik. Företaget önskar behålla sin verksamhet inom Täby. Företaget har med anledning av detta vänt sig till Täby kommun med ansökan om markanvisning.

Utifrån inkommet önskemål beslutade kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter (USF) att ge samhällsutvecklingskontoret i uppdrag att initiera arbetet med erforderligt markanvisningsavtal och kommande detaljplaneuppdrag avseende del av fastigheterna Rönninge 3:5 den 12 oktober 2020, § 40. USF har behandlat ärendet vid sitt sammanträde den 24 maj 2021, § 23, och beslutade att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram detaljplan för del av Rönninge 3:5 som möjliggör utveckling för Inregos verksamhet.

Fastigheten Rönninge 3:5 ägs av Täby kommun och 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 innan detaljplanen förs upp för antagande.

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 ska utformas och placeras för att minimera påverkan på naturreservatet. Ny industri- och kontorsfastighet föreslås bildas genom avstyckning från kommunens fastighet Rönninge 3:5.

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. Inom planarbetet har också entrén till naturreservatet studerats och gestaltats.

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. Inom kvartersmarken möjliggörs en stor industribyggnad innehållande lager, produktion och tillverkning med tillhörande kontorslokaler. Inom fastigheten finns också utrymme för lastning och lossning samt parkering för anställda och besökare.

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. Intill entrén anläggs en ny parkering till naturreservatet. Marken som är avsedd för parkering regleras som allmän plats med användningen parkering.

Inför samråd har namn- och skönhetsrådet informerats om förslag till byggnadens gestaltning vid sammanträde den 15 juni 2022. Rådet anser att byggnaden är välkomponerad och har löst uppgiften att skapa en välfungerande industribyggnad som ändå hanterar mötet med naturreservatet.

Konsekvenser av planens genomförande

En ny stor industribyggnad kommer att påverka det visuella intrycket av platsen som sedan tidigare är öppen ängsmark. Den nya byggnaden placeras nära naturreservatets gränser och upplevelsen från naturreservatet har haft betydelse för byggnadens utformning och placering. Viktigt för utformningen är att skogsridån fortfarande upplevs dominerande över byggnaden. Ny kvartersmark ersätter delvis ett tidigare järnvägsreservat som bedömts som ej längre aktuellt.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats där bedömningen görs att planens genomförande antas medföra betydande miljöpåverkan främst på grund av den nya användningens påverkan på naturreservatet. Samrådet omfattar även en strategisk miljöbedömning och den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram för projektet.

Remiss

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska överväganden

Exploatören och kommunen tecknade år 2021 ett markanvisningsavtal. Genom avtalet åtar sig exploatören bland annat att bekosta allt arbete med detaljplanen. Marken som planläggs som kvartersmark säljs till exploatören till marknadspris efter att detaljplanen fått laga kraft. I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning och medfinansieringsersättning. Markanvisningsavtalet ersätts av ett marköverlåtelseavtal i samband med att detaljplanen tas upp för godkännande.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Ulf Crichton
T.f. avdelningschef Plan och exploatering

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser, daterad den 25 juli 2022.
2. Planbeskrivning, daterad den 25 juli 2022
3. Undersökning om betydande miljöpåverkan daterad den 15 december 2021
4. Miljökonsekvensbeskrivning daterad den 8 juni 2022
5. Illustrationsbilaga, daterad den 19 maj 2022
6. Naturvärdesinventering, daterad den 16 februari 2022
7. Dagvattenutredning, daterad den 19 maj 2022
8. Trafikanalys, daterat den 7 april 2022
9. Trafikutredning, daterad 7 april 2022
10. Avfalls-PM, daterad den 20 maj 2022
11. PM Geoteknik, daterat den 18 april 2022
12. Markteknisk undersökningsrapport (MUR) geoteknik, , daterad den 20 maj 2022

13. Miljöteknisk markundersökning (MMU), daterad den 12 april 2022
14. Inventering och förslag provtagning ang. förorenad mark, daterad 2 mars 2022
15. Sol- och skuggstudier, daterad 20 maj 2022

Expedieras

Planarkitekt Polymenis Tsironas

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till parterna