

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Mark- och exploateringsenheten
Karl-Johan Dufmats

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2024-05-14

Genomförandebeslut för del av fastigheten Rönninge 3:5, Arninge-Ullna

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktige beslutar att uppdra åt stadsbyggnadsnämnden att genomföra utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplan för del av fastigheten Rönninge 3:5, Arninge-Ullna, enligt tjänsteutlåtande daterat den 15 april 2024.

Sammanfattning

Genomförandebeslutet avser utbyggnad av allmän platsmark inom föreslagen detaljplan för del av fastigheten Rönninge 3:5 och behandlas parallellt med ärenden om detaljplanens antagande respektive marköverlåtelseavtal. Kommunens arbeten omfattar ny gång- och cykelväg, ny parkering och ny entré till naturreservatet. De delar av nuvarande gång- och cykelväg som kommer ligga inom föreslagen detaljplans naturbestämmelse i sydöst ersätts med en mindre vall som blir en del i områdets dagvatten och skyfallshantering.

Kommunen bedömer att investeringsutgifterna uppgår till 10,6 mnkr, prisnivå mars 2024. Dessa är inarbetade i förslag till verksamhetsplan för år 2025.

Ärendet

Kommunen tecknade under år 2021 ett markanvisningsavtal med Vinorr AB, dotterbolag till Inrego, och detaljplanearbetet för del av fastigheten Rönninge 3:5 påbörjades samma år. För detaljerade redogörelser av beslut hänvisas till tjänsteutlåtande för marköverlåtelseavtal respektive antagande av detaljplan vilka behandlas parallellt med detta genomförandebeslut. Fastigheten Rönninge 3:5

ägs av Täby kommun och en del av fastigheten föreslås säljas till Vinorr AB, när detaljplan för området vunnit laga kraft. Inrego är ett företag som varit etablerat i Täby sedan år 2004. Företaget återvinner IT-utrustning och sysselsätter idag cirka 200 personer.

Planens syfte är att möjliggöra ny industri- och kontorsfastighet, ny lokalisering för befintlig gång- och cykelväg samt förbättrad entré och parkeringssituation till Rönninge by-Skavlötens naturreservat.

Genomförandebeslutet avser utbyggnad av allmänna anläggningar inom föreslagen detaljplan för del av fastigheten Rönninge 3:5 (SBN 2020/396) och behandlas parallellt med ärende om detaljplanens antagande respektive marköverlåtelseavtal. Kommunens arbeten omfattar ny gång- och cykelväg, ny parkering och ny entré till naturreservatet. De delar av nuvarande gång- och cykelväg som kommer ligga inom föreslagen detaljplans naturbestämmelse i sydöst ersätts med en mindre vall inom samma område. Detta görs tillsammans med andra åtgärder för att omhänderta och fördröja dagvatten och skyfall från kommunägd mark samt förtydliga ansvarsförhållanden för och styra vattnets väg mot Hågernäsviken och Stora Värtan. Marken inom planområdet ägs idag av kommunen. Kvartersmarken avses överlåtas till Vinorr AB. Inom kvartersmarken ansvarar och bekostar Vinorr AB alla arbeten.

Ekonomiska överväganden

En förprojektering har tagits fram för den nya gång- och cykelvägen, ny parkering och omgestaltad entré till naturreservatet Skavlöten-Rönninge by. Kommunens arbeten omfattar även utbyggnaden av dagvattenhantering för de allmänna platserna och viss ledningsomläggning samt omformande av delar av nuvarande gång och cykelväg. Förprojekteringen har sedan mängdberäknats och prisuppskattats. De framtagna uppgifterna har sedan indexerats för att avspegla dagens prisnivåer.

Investeringsutgifter Rönninge 3:5

Inför fortsatt utveckling av Rönninge 3:5 och utbyggnad av allmän plats inom detaljplaneområdet och angränsande ytor behövs ett genomförandebeslut för allmän platsmark. Investeringen bedöms uppgå till 10,6 mnkr, prisnivå mars 2024. Kalkylen omfattar utgift för investeringen i sin helhet inklusive projektledning, projektering, genomförande, provisorier, index och risk.

Kommunens utbyggnad av allmän plats inom Rönninge 3:5 beräknas starta under år 2025.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande påverka kommunens ekonomi genom att kommunen får nya anläggningstillgångar. De nya anläggningstillgångarna kommer att innebära en marginell förändring av kostnad för kommunen i form av framtida drift, underhållskostnader samt avskrivningskostnader eftersom den nya sträckningen ersätter befintlig sträckning. Investeringsmedel för utveckling inom Rönninge 3:5 i enlighet med detta tjänsteutlåtande har inarbetats i förslag till verksamhetsplan för år 2025.

Tabell 1 Investeringar Rönninge 3:5, preliminära utgiftsbelopp

Rönninge 3:5 (mnkr)	Total budget
Gång- och cykelväg	10,1
VA	0,5
Total investering för Rönninge 3:5 inklusive VA	10,6

Finansiering Rönninge 3:5

De allmänna anläggningarna inom berörd del av Rönninge 3:5 kommer att byggas ut av kommunen. Anläggningarna finansieras genom de intäkter som kommunen får genom markförsäljning.

Kommunen kommer att sälja en del av fastigheten Rönninge 3:5 till Vinorr AB för en köpeskilling om ca 56,8 mnkr uppräknat med index från oktober år 2020 i enlighet med markanvisningsavtalet. Ersättningen är baserad på en oberoende värdering. De ekonomiska förutsättningarna regleras i marköverlåtelseavtal med Vinorr AB. Marköverlåtelseavtalet behandlas som ett separat ärende i kommunfullmäktige.

Tabell 2 Finansiering av Rönninge 3:5, preliminära intäkter

Kommunala intäkter Rönninge 3:5 (mnkr)	Total budget
Markförsäljningsintäkt	56,8
Total intäkter exklusive VA	56,8
Anslutningsintäkter för VA	0,6

Total intäkt inklusive VA**57,4**

Pengar till medfinansieringsersättning för Roslagsbanans förlängning till city hämtas även den ur kommunens markförsäljningsintäkt. Beloppet för medfinansieringen uppgår till ca 11,5 mnkr.

Tidplan

Ombyggnationen av gång- och cykelvägen samt nyanläggningen av besöksparkeringen till naturreservatet Skavlöten-Rönninge by och dess entré planeras att genomföras under år 2025, förutsatt att detaljplanen har fått laga kraft. Under förutsättning att detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandet avses ske i dialog med Vinorr AB.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Avdelningschef plan- och exploatering

Expedieras

Projektchef Arninge, Jan Eriksson

Kommunstyrelsen