

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Johan Spåre och Karl-Johan Dufmats

Start-PM för

Stadsbyggnadsprojekt Arninge entré, del av Rönninge 3:5 och Arninge 4:19



Figur 1. Projektområdet markerat med vit streckad linje.

1. Sammanfattning

Syftet med projektet är att möjliggöra ett nytt polishus samt en mötesplats för ny energiteknik, cirkulär ekonomi och hållbar innovation.

I projektet ingår att ta fram en ny detaljplan för berörda fastigheter, genomföra lämpliga fastighetsjuridiska åtgärder, teckna relevanta avtal, bevaka den ekonomiska genomförbarheten samt att genomföra utbyggnad och ombyggnad av allmän plats som krävs för planens genomförande.

Förslagen markanvändning är i linje med kommunens översiktsplan och strukturplan för Arninge-Ullna och bedöms preliminärt inte medföra betydande miljöpåverkan.

Utgångspunkt för projektets ekonomi ska vara att exploatörerna står för alla kostnader.

Plankostnadsavtal och markanvisningsavtal respektive avsiktsförklaring har tecknats med exploatörerna. Avtalen reglerar kostnader och ansvarsfördelning för planarbetet samt övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen.

Förslag till marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatörerna innan beslut om granskning av detaljplanen. Avtalen beslutas i samband med detaljplanens antagande.

Sett till förutsättningarna på platsen ska bland annat utformning av allmän plats samt god gestaltning av byggnader som vetter mot trafikplatsen, i lägen som kommer att utgöra entré till Arninge, särskilt beaktas i projektet.

Projektet avses löpa under perioden 2026 – 2034.

2. Projekt

2.1. Syfte och mål

Syftet med projektet är att möjliggöra ett nytt polishus samt en mötesplats för ny energiteknik, cirkulär ekonomi och hållbar innovation.

I projektet ingår att ta fram en ny detaljplan för berörda fastigheter, genomföra lämpliga fastighetsjuridiska åtgärder, teckna relevanta avtal, bevaka den ekonomiska genomförbarheten samt att genomföra utbyggnad och ombyggnad av allmän plats som krävs för planens genomförande.

Målet med projektet är att möjliggöra utvecklingen av ett nytt polishus och en mötesplats för ny energiteknik, cirkulär ekonomi och hållbar innovation. Målet är även att bidra till att skapa en välkomnande och tydlig entré till Arninge från E18, Vaxholmsvägen och Arningevägen. I samband med detta ska väl gestaltade bebyggelseförslag tas fram, med god anpassning till platsen och sitt ändamål och som skapar en attraktiv och trygg plats för besökare. Allmän plats ska utvecklas med hänsyn till att skapa en robust gatustruktur inom Arninge handelsområde. Lämpliga lösningar ska tas fram för angöring till samtliga berörda verksamheter.

2.2. Bakgrund

Polisen har sedan flera år sökt en lokalisering för ett nytt polishus. Tillsammans med kommunen har ett gemensamt lokaliseringsarbete sedan 2021 varit fokuserat på Arninge entré. I samband med detta ser kommunen möjligheter att utveckla övriga ytor inom området för utveckling till en mötesplats för ny energiteknik, cirkulär ekonomi och hållbar innovation.

För de ovan beskrivna verksamheterna har kommunen har tecknat ett markanvisningsavtal med Polisens upphandlade hyresvärd Vacse, samt tecknat en avsiktsförklaring med Vinorr AB för utveckling av verksamheter inom övriga området.

I *Översiktsplan Täby 2050-Staden på landet* pekas projektområdet ut för utveckling av bebyggelse och anläggning i ett tätortsområde med stadsbebyggelse av blandad karaktär. Projektet ligger även i linje med kommunens inriktning för stadsbyggnadsprojekt, vilket tydliggörs i planeringsstrategin för översiktsplanen: ”Utveckla nya och befintliga verksamhetsområden”.

I strukturplanen för Arninge-Ullna är projektområdet utpekad som ett område för utveckling till år 2040 för verksamhetsbebyggelse och andra anläggningar.

2.3. Läge och avgränsning



Figur 2. Projektområdet med korsande fastighetsgräns markerad och namn på intilliggande vägar och gator.

Projektområdet ligger nordväst om trafikplats 185 Arninge vid E18, i den sydvästra delen av Arninge handelsområde. Intill projektområdet ligger Arninge station som är en bytespunkt för kollektivtrafik med Roslagsbanan och bussar. Väster om projektområdet löper Arningevägen och öster om projektområdet ligger de utbyggda delarna av Arninge handelsområde.

Projektområdet omfattar cirka sju hektar kommunägd mark och utgörs av del av fastigheten Rönninge 3:5 och del av fastigheten Arninge 4:19. Marken är kuperad och skogbeklädd och det finns flera fornlämningar från Stockholms norra försvarslinje från första världskriget, den så kallade "Korvlinjen" samt en stensträng från järnåldern. Inom projektområdet finns en högspänningsledning som delvis är markförlagd och delvis är luftburen. Ledningen kan komma att behöva flyttas eller grävas ner ytterligare.

Projektet hanterar anslutningsvägar inom allmän plats vid Arninge allé och eventuellt från Saluvägen. Det är inte aktuellt att hantera nya väganslutningar till Arningevägen eller Kundvägen eller bro över Arningevägen för gång- och cykeltrafik.

2.4. Särskilda förutsättningar som behöver beaktas

Inför uppstart av projektet har hittills följande förutsättningar för platsen identifierats som särskilt viktiga att beakta under det kommande arbetet:

- Utformning av allmän plats med betoning på ny- och ombyggnation av gator och gång- och cykelvägar.
- Ny bebyggelse bör i största möjliga mån anpassas till topografi och samspela med naturen avseende gestaltning och material.
- God gestaltning av byggnader som vetter mot trafikplatsen, i lägen som kommer att utgöra entré till Arninge.
- Polisens behov av två oberoende utfarter.
- Behovet av parkering för Polisens verksamhet.
- Hantering av dagvatten och skyfall för föreslagen bebyggelse.
- Hantering av befintliga fornlämningar inom projektområdet.
- Hänsyn till naturvärden och eventuellt behov av artskydd.

2.5. Projektets bedrivande

Projektet bedrivs enligt kommunens projektmodell för stadsbyggnadsprojekt och gällande lagstiftning.

Detaljplanprocessen bedöms kunna genomföras med standardförfarande. Förslagen markanvändning är i linje med kommunens översiktsplan och strukturplan för Arninge-Ullna och bedöms preliminärt inte medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten.

3. Ekonomi och avtal

Utgångspunkt för projektets ekonomi ska vara att exploatörerna står för samtliga kostnader.

För att ange riktlinjerna för detaljplaneläggningen och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen har ett markanvisningsavtal tecknats mellan kommunen och Vacse.

Kommunen har även tecknat en avsiktsförklaring med Vinorr AB för att utveckla området väster om Polisens avtalade område till en mötesplats för ny energiteknik, cirkulär ekonomi och hållbar innovation.

ExLOATörerna står för samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga utredningar. Kostnader och ansvarsfördelning regleras i ett plankostnadsavtal som har tecknats mellan kommunen och Vacse. Tills vidare står kommunen för Vinorrs del i plankostnadsavtalet, till dess att plankostnadsavtal kan tecknas med Vinorr.

Förslag till marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatörerna innan beslut om granskning av detaljplanen. Avtalen beslutas i samband med detaljplanens antagande.

Finansieringen av allmänna anläggningar, som en ny infartsväg, samt medfinansiering av framtida investeringar i förbättrad kollektivtrafik hämtas i första hand från markförsäljningsintäkterna, eventuellt behov av ytterligare investeringsmedel kommer utredas innan samråd. Inriktningsbeslutet får redogöra för intäkter, kostnader och vägval när detta underlag har arbetats fram.

En eventuell flytt av högspänningsledningen inom Polisens blivande fastighet finansieras av exploatören.

4. Preliminär tidplan

Projektet avses löpa under perioden 2026 – 2034.

Tidplan för planläggning:

Godkännande start-PM (SBN)	kvartal 1 2026
Beslut om samråd (SBN)	kvartal 1 2027
Beslut om granskning (SBN)	kvartal 1 2028
Beslut om godkännande (SBN)	kvartal 3 2028
Beslut om antagande (KF)	kvartal 3 2028

Tidplan för genomförande: kvartal 2 2029 - 2034.