

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Jenny GibsonKOMMUNSTYRELSEN
2021-05-31

Förstudie och fortsatt utveckling inom Tibble-Åvatriangeln

Sammanfattning

En arkitekttävling genomfördes för Tibble-Åvatriangeln under 2018. Därefter har kommunen genomfört en förstudie med syfte att fördjupa analysen kring trafik och infrastruktur, lokalförsörjning och fastighetsteknik, geoteknik och hydrologi samt teknisk försörjning. Därutöver har de ekonomiska aspekterna studerats vidare. Förstudien visar att det är ett mycket komplext projekt att genomföra och att genomförandeekonomin innebär stor osäkerhet och risk.

Som en följd av förstudien görs bedömningen att en fortsatt planering av Tibble-Åvatriangeln enligt det vinnande tävlingsförslaget i dagsläget inte är ekonomiskt försvarbart. Istället föreslås en utveckling på kort sikt för att höja områdets attraktivitet och trygghet samtidigt som en fördjupad utredning kring utvecklingen av området kring nuvarande sim- och sportcentrum och Tibble gymnasium initieras.

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna förstudien och förklara arbetet avslutat.
2. Kommunstyrelsen föreslår stadsbyggnadsnämnden att utveckla området i närtid med attraktivitets- och trygghetsskapande åtgärder.
3. Kommunstyrelsen uppdrar åt samhällsutvecklingschefen att utreda hur området kring nuvarande sim- och sportcentrum och Tibble gymnasium lämpligen kan utvecklas på lång sikt.

Ärendet

Arkitekttävlingen för Tibble-Åvatriangeln syftade till att för Täby kommun erhålla en visionär och genomförbar strukturplan för ett centralt och strategiskt område i Täby stadskärna. Till grund för tävlingen låg ett tävlingsprogram, beslutat i kommunstyrelsen 2018-04-09, § 52, i vilket det definierades att strukturplanen ska innehålla en blandad stadsdel med bostäder, arbetsplatser, skolor, kultur och idrott samt parker och nya infrastrukturlösningar. I

programmet definieras även visionen för området samt ett antal mål. Ett vinnande tävlingsförslag, "Tibble 2.0", utsågs i november 2018.

En förstudie har därefter genomförts för att fördjupa kunskapen om områdets förutsättningar. Förstudiens resultat visar att:

- *Trafik och infrastruktur* - Minst en ny koppling för fordonstrafik in i området bör anläggas för att skapa en fungerande trafiklösning med möjlighet till tillfredsställande busstrafikering. Flera kopplingar för gång- och cykeltrafik är också nödvändiga.
- *Lokalförsörjning och fastighetsteknik* – Det vinnande tävlingsförslaget förutsätter rivning av samtliga byggnader och anläggningar inom området, förutom Åvas gymnasiums högdel som bedöms skulle kunna kvarstå och inkorporeras i den nya strukturen, med hänsyn till dess goda tekniska status och stora byggnadsvolym. Tävlingsresultatet förutsätter omlokalisering av ishall och Tibblevallen till annan plats tidigt i processen.
- *Geoteknik och hydrologi* - Marken består till stora delar av lera. Strukturen bör omarbetas för att undvika dyra grundläggningskostnader. Generellt råder höga grundvattennivåer. Det är låga föroreningsnivåer och därmed osannolikt att saneringsarbete skulle behövas.
- *Teknisk försörjning* - För att kunna bygga ut området behöver fjärrvärmekapaciteten öka på kommunövergripande nivå. Tidigast 2023-2024 bedöms Vattenfall ha byggt bort de begränsningar som finns i regionnätet för el för att klara en utbyggnad. För VA skulle kostsamma men genomförbara omläggningar krävas. Föreslagna gatubredder skulle behöva ses över för att säkerställa erforderliga ytor för teknisk försörjning.

Sammanfattningsvis skulle ett genomförande av det vinnande tävlingsförslaget för Tibble-Åva innebära ett komplext projekt mitt i centrala Täby. Komplexiteten består dels i områdets läge och omgivande infrastruktur, dels i den tekniska och ekonomiska genomförbarheten med stora risker.

Mot bakgrund av att det redan finns flera stora utvecklingsprojekt i centrala Täby, som exempelvis Roslags-Näsby och Täby park, bedöms det olämpligt att initiera ytterligare ett sådant projekt i närtid.

Ekonomiska aspekter

Projektet belastas av mycket höga kostnader för utbyggnad av kommunal infrastruktur och lokaler för kommunalt finansierade verksamheter. Bedömda intäkter från markförsäljningar m.m. täcker inte kommunens kostnader i något av de studerade exploateringsalternativen. Nettounderskottet som ett genomförande av projektet skulle innebära bedöms variera mellan ca -200 mnkr och -5,4 mdkr. Det stora spannet beror dels på vilken typ av infrastruktur-lösningar som väljs, dels på hur stor del av lokaler för kommunalt finansierade verksamheter som kommunen själv bekostar.

Alternativet som enligt förstudie ger det lägsta nettounderskottet förutsätter att privata aktörer inte bara finansierar infrastrukturen inom och i anslutning till området utan även bekostar samtliga samhällsfastigheter inom området, såväl skolor, förskolor som idrottsanläggningar, något som bedöms osannolikt i dagens marknadsläge. Alternativet bygger också på en låg ambition vad gäller tillkommande infrastruktur. De ekonomiska kalkylerna är i detta skede schabloniserade och osäkra men får anses ge en översiktlig bild av exploateringsekonomi och dess mekanismer och risker.

Nettokostnaden för ett nollalternativ, med upprätthållande av befintliga lokalers kapacitet och skick fram till år 2035 bedöms uppgå till ca 800 mnkr.

Överväganden

Utifrån ovanstående föreslås att planeringen av ett genomförande utifrån tävlingsförslaget avbryts och att Tibble-Åvatriangeln i stället utvecklas i en takt som anpassas efter de behov som uppstår successivt, t ex då lokaler behöver renoveras.

I närtid behöver ställning tas till hur området kring sim- och sportcentrum ska utvecklas mot bakgrund av att den nya simhallen öppnar i slutet av 2022 och mot bakgrund av att sportcentrum har ett renoverings- och moderniseringsbehov. För utredning kring sportcentrum, fastigheten Sälen 2, finns investeringsmedel avsatta i Verksamhetsplan 2021. För att ta ett samlat grepp kring utvecklingen av området närmast Attundavägen föreslås även fastigheten Älgen 1, där Tibble gymnasium är beläget, omfattas av utredningen.

På kort sikt finns även ett behov av att öka områdets attraktivitet och trygghet. Detta kan ske genom exempelvis utökade drift- och underhållsåtgärder samt översyn av grönytor och belysning. Budgetmedel för att utreda och genomföra åtgärder för ökad attraktivitet och trygghet behöver avsättas i kommande års budget för stadsbyggnadsnämnden.

Såväl den kortsiktiga som långsiktiga utvecklingen av området ska ske så att en för kommunen hållbar ekonomi säkerställs med en god balans mellan investeringar och intäkter.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef