

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM

Fastighetsutvecklare

Tavga Zerdesti

KOMMUNSTYRELSEN

2023-12-04

Planuppdrag för fastigheterna Sälen 2, Älgen 1 och del av Tibble 8:16, Attundavägen 1 m.fl., Tibble samt rivning av Tibblebadet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att genomföra rivning av befintlig byggnad inom fastigheten Sälen 2, Tibblebadet, Attundavägen 5-7.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter gav den 24 maj 2021, § 29, samhällsutvecklingschefen i uppdrag att initiera en fördjupad utredning kring utvecklingen av de kommunägda fastigheterna Sälen 2, Älgen 1 och del av Tibble 8:16, där nuvarande sim- och sportcentrum samt Tibble gymnasium står idag. Samhällsutvecklingskontoret har tagit fram en förstudie där ett nollalternativ och fyra utvecklingsscenarier har utretts för områdets framtida utveckling.

En sammanvägd analys av tidplan, ekonomi och genomförbarhet visar att scenario 3 är mest fördelaktigt att utreda vidare inom ramen för en ny detaljplan. Med anledning av områdets komplexitet och fastigheternas begränsningar, där stora anläggningar samsas inom en begränsad yta, behöver scenariots praktiska och tekniska genomförbarhet prövas inom ramen för arbetet med den nya detaljplanen.

Att planlägga fastigheterna Sälen 2, Älgen 1 och del av Tibble 8:16 med skola, idrott och bostäder, bedöms bidra till att säkerställa en långsiktig tillgång till idrottsfunktioner och gymnasieplatser samt ökat bostadsbyggande i kommunen. En utveckling av området enligt scenario 3 bedöms innebära ett mer effektivt markutnyttjande, en mer attraktiv stadsmiljö för invånarna, samt skapa

förutsättningar för nya effektivare funktioner som möter gällande krav och invånarnas behov på bästa sätt.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 29 november 2023.

Ärendet

Bakgrund

En arkitekttävling genomfördes för Tibble-Åvatriangeln under år 2018. Därefter har samhällsutvecklingskontoret gjort en förstudie på det vinnande tävlingsförslaget, 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 resulterade i bedömningen att en fortsatt planering av Tibble-Åvatriangeln enligt det vinnande tävlingsförslaget inte var ekonomiskt försvarbar då genomförandekonomin innebär en stor osäkerhet och risk.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter gav den 24 maj 2021, § 29, samhällsutvecklingschefen i uppdrag att bl.a. initiera en fördjupad utredning kring utvecklingen av de kommunägda fastigheterna Sälen 2, Älgen 1 och Tibble 8:16 där nuvarande sim- och sportcentrum samt Tibble gymnasium står idag.

De verksamheter som finns inom utredningsområdet är: Tibble gymnasium, skyddsrum i Tibble gymnasium, Tibble teater, Tibble sportcentrum, Tibblegaraget och Tibblebadet. Utredningen resulterade i en förstudie där ett nollalternativ och fyra utvecklingsscenarier analyserades, se bilaga 1.

Tibble gymnasium

Tibble gymnasium färdigställdes år 1965 och omfattar idag cirka 13 500 kvm (inklusive paviljonger). I byggnaden finns även Tibble teater som omfattar cirka 1 200 kvm fördelat på två plan och ett skyddsrum för 665 personer. Skyddsrummet och teatern behöver omhändertas vid en omdaning av området. Tibble gymnasium har behov av renovering och upprustning, vilket bedöms innebära stora investeringskostnader för kommunen. Befintlig matsal bedöms vara för liten och paviljonger har idag ställts upp för att klara av den ökade kapaciteten. Byggnaden bedöms även ha ett ineffektivt markutnyttjande med låg

exploateringsgrad i ett centralt läge, som inte bidrar till god hushållning av marken.

Tibble sportcentrum

Tibble sportcentrum blev färdigställt år 1973 och omfattar cirka 12 200 kvm fördelat på fyra plan. Anläggningen har en yteffektiv lösning. Hallarna uppfyller dock inte mått för nationella matcher. Det finns ett omfattande behov av att renovera och underhålla de tekniska installationerna och byggnaden har en komplex struktur som kan vara svår att anpassa till befintliga krav på exempelvis brand och tillgänglighet. Detta bedöms kräva stora investeringskostnader för kommunen. Skillnaden i kostnad att renovera befintligt sportcentrum kontra att bygga ett nytt som kan stå avsevärt längre tid samt vara anpassat efter dagens krav, bedöms vara relativt liten. Därtill kan en renovering av byggnaden bli så omfattande att nytt bygglov behöver sökas. Lokalerna behöver då bland annat tillgänglighetsanpassas enligt Boverkets byggregler, vilket riskerar att leda till att en del idrottsfunktioner försvinner i befintlig byggnad. Även om anläggningen genomgår omfattande renoveringar har byggnaden en begränsad livslängd.

Tibblebadet

Tibblebadet färdigställdes år 1974. Byggnaden har en yta på cirka 6 000 kvm fördelat på tre plan. En teknisk utredning har genomförts på Tibblebadet som visar att betongen i bjälklaget och delar som hör till bassängen samt reningsanläggningen har påverkats av korroderad armering i så hög grad att konstruktionens livslängd anses förbrukad. Bjälklaget i badhusdelen samt området under bassängerna vid reningsanläggningen anses vara kraftigt påverkade av fukt. Den andra delen av byggnaden som utgörs av entré, omklädningsrum, undercentral etc. bedöms vara möjlig att bevara, men kräver omfattande åtgärder och förstärkningar i stomme, då nuvarande stommes bärighet inte bedöms uppfylla dagens krav på stadga och beständighet. Dessa åtgärder bedöms bli kostnadsdrivande och inte ekonomiskt motiverade. En sammanvägd analys av konstruktörens utlåtande och rekommendationer ligger således till grund för bedömningen att hela byggnaden för Tibblebadet bör rivras. I samband med det behöver även en vägg byggas mot sportcentrum då byggnaderna är sammanbyggda.

Gällande detaljplan

För fastigheterna Sälen 2 och Älgen 1 gäller detaljplanen S60, fastställd år 1962, som anger allmänt ändamål med en maximal byggnadshöjd på 25 meter över

havsytta, vilket motsvarar en faktisk byggnadshöjd på cirka 15-17 meter. Fastigheten Älgen 1 har en yta om 22 000 kvm och Sälen 2 en yta om 17 000 kvm. För den del av fastigheten Tibble 8:16 som ingår i planområdet gäller detaljplanen S94, fastställd år 1970, som anger gata och gatuplantering.

Planuppdrag

En ny detaljplan föreslås för fastigheterna Sälen 2, Älgen 1 och del av Tibble 8:16, se bilaga 2 för avgränsning. Planuppdraget syftar till att utreda möjligheterna att bygga ett nytt sportcentrum, en ny gymnasieskola samt fyra nya bostadskvarter inom området enligt scenario 3. Nya ändamålsenliga och energieffektiva samhällsbyggnader kan uppföras som möter dagens tillgänglighets- och verksamhetskrav. Med anledning av områdets komplexitet och fastigheternas begränsningar, där stora anläggningar samsas inom en begränsad yta, behöver scenariots praktiska och tekniska genomförbarhet prövas inom ramen för den nya detaljplanen. Detta kan medföra att funktionernas placeringar och utformningar kan komma att justeras inom planarbetet. Men målsättningen är att befintliga funktioner för idrott, gymnasieskola och teater ska finnas kvar inom planområdet.

Att planlägga fastigheterna Sälen 2, Älgen 1 och Tibble 8:16 bedöms bidra till att säkerställa en långsiktig tillgång på idrottsfunktioner och gymnasieplatser i kommunen samt ökat bostadsbyggande i kommunen. En utveckling av området enligt scenario 3 bedöms innebära ett mer effektivt markutnyttjande och en attraktiv stadsmiljö för invånarna, samt skapa förutsättningar för nya effektivare funktioner som möter gällande krav och invånarnas behov på bästa sätt.

Då detaljplanen antas medföra risk för betydande miljöpåverkan samt vara av betydande intresse för allmänheten, föreslås ett utökat planförfarande tillämpas enligt Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap. 7§. Planprocessen föreslås påbörjas år 2024 och detaljplanarbetet bedöms ta cirka fyra år till antagen detaljplan. Under planprocessen kommer dialog föras med berörda fastighetsägare, hyresgäster, närboende och andra intressenter.

Ekonomiska överväganden

Fastigheterna Sälen 2, Älgen 1 och del av Tibble 8:16 ägs av Täby kommun och det är kommunen som bekostar upprättande av detaljplanen samt de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet. Den totala kostnaden för upprättande av detaljplanen uppskattas till cirka 10 mnkr fördelat

på åren 2024-2028 och kommer att belasta kommunstyrelsens driftsbudget. Kostnaden ryms inom befintlig budgetram.

Kommunen bekostar även rivningen av Tibblebadet. Rivningen beräknas kosta cirka 10 mnkr och kommer att belasta kommunstyrelsens driftbudget. Denna driftskostnad är inarbetad i förslag till verksamhetsplan 2024.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Tibble sportcentrum m.fl. – förstudie gällande Sälen 2 m.fl., daterad 23 oktober 2023.
2. Föreslagen avgränsning ny detaljplan Sälen 2 m.fl., daterad 23 oktober 2023.
3. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 23 oktober 2023.
4. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat.

Expedieras

Stadsbyggnadsnämnden

Fastighetsutvecklare Tavga Zerdesti för vidare expediering till berörda parter.