

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Exploateringsingenjör
Helene Haglund

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2025-11-18

Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Pluto 1 m.fl., Tibble

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna inriktning och preliminär budget för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplan för fastigheten Pluto 1 m.fl. enligt tjänsteutlåtande daterat den 13 oktober 2025.

Sammanfattning

Inom stadsbyggnadsprojektet Pluto 1 m.fl. pågår detaljplaneläggning för fastigheterna Pluto 1, Neptunus 1 samt delar av fastigheterna Tibble 10:33, Tibble 12:5. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utökning av befintlig förskola från 50 till cirka 140 barn och uppförandet av en ny skola (F-9) i tre plan, för cirka 900 elever. Därutöver syftar detaljplanen till att möjliggöra för en permanent idrottshall, Grindtorpshallen. Detta ärende avser inriktningsbeslut för utbyggnad av allmänna anläggningar som är nödvändig för detaljplanens genomförande. Utbyggnaden sker i två olika etapper kopplat till när förskola respektive skola byggs.

Investeringskalkylen för utbyggnad av anläggningarna bygger på en förprojektering som tagits fram. Investeringskostnaden bedöms uppgå till totalt 26 mnkr i 2025 års prisnivå, varav 11 mnkr för etapp 1 (kopplat till förskolan) och 15 mnkr för etapp 2 (kopplat till skolan).

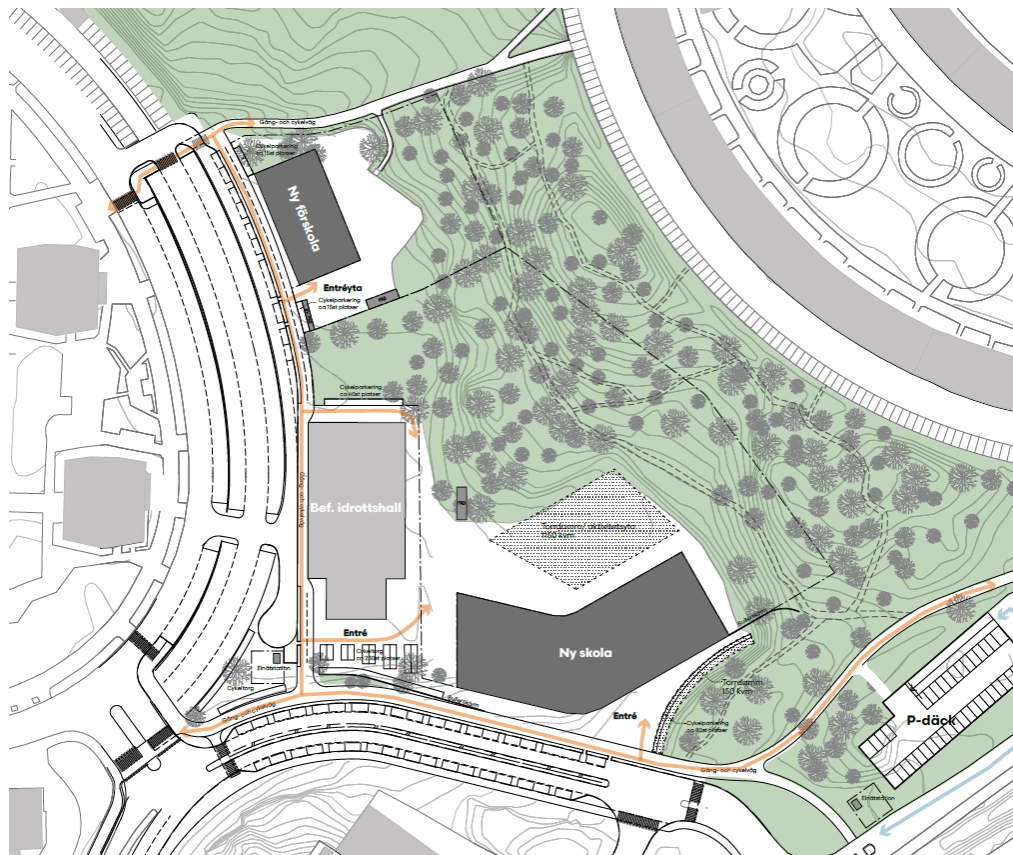
Försäljning av mark för förskola och skola bedöms endast täcka en mindre del av investeringskostnaden för de allmänna anläggningarna. Detaljplanens genomförande kommer att innebära ett negativt netto för kommunen.

Ärendet

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter gav den 15 juni 2020, § 31, stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheterna Pluto 1, Neptunus 1 och del av Tibble 10:33 i syfte att möjliggöra en gemensam yta för skol- och idrottsändamål inom området.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna start-PM för detaljplanen den 18 maj 2021, § 64.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utökning av befintlig förskola inom fastigheten Neptunus 1, från 50 till cirka 140 barn, med en ny förskolebyggnad samt en större gård och att möjliggöra uppförandet av en ny skola (F-9) i tre plan, för cirka 900 elever, inom fastigheten Pluto 1. Därutöver syftar detaljplanen till att möjliggöra för en permanent idrottshall, Grindtorpshallen, inom fastigheten Tibble 10:33. Hallen har uppförts på parkmark med stöd av tidsbegränsat bygglov. Att planlägga fastigheterna Pluto 1, Neptunus 1 och del av Tibble 10:33 för skola, förskola och idrott, bidrar till att säkerställa en långsiktig tillgång till förskole- och skolplatser samt idrottsfunktioner i centrala Täby.



Bilden visar befintlig idrottshall samt möjliga nya förskole- och skolbyggnader.

Detaljplanen var på samråd under kvartal 2 2023. Det planeras för beslut om granskning av detaljplanen under kvartal 4 2025 och antagande av detaljplanen under kvartal 3 2026.

Detta ärende avser inriktningsbeslut för utbyggnad av allmänna anläggningar inom och i anslutning till detaljplaneområdet efter att detaljplanen vinner laga kraft. Utbyggnaden sker i två olika etapper kopplat till när förskola respektive skola byggs.

Inom fastigheten Neptunus 1 fanns tidigare en förskolebyggnad i ett plan som revs år 2024. Det finns ett behov av en ny förskola på platsen och målet är att den ska stå klar andra halvåret 2028 efter att förskolefastigheten markanvisats till en extern aktör. En första etapp av utbyggnad av de allmänna anläggningarna kommer att behöva utföras innan och i samband med att förskolan färdigställs. Etapp 1 omfattar en nödvändig angöringsgata till förskolan parallellt med idrottshallen. Längs angöringsgatan ordnas parkeringsplatser för hämtning och lämning och den är en förutsättning för att kunna planlägga för en ny förskola

med utökad byggrätt. Det krävs också en del röjningsarbeten, åtgärder och eventuella justeringar i markhöjd på en del av den närliggande bostadsrättsföreningens fastighet Tibble 12:5 för anpassning till den nya angöringsgatan samt flytt av befintliga belysningsstolpar inom ramen för genomförandet av etapp 1.

Den andra utbyggnadsetappen ligger längre fram i tiden och omfattar utbyggnad av allmän plats i samband med utbyggnad av en skolbyggnad. Tidpunkten för denna utbyggnadsetapp är idag osäker eftersom skolan kommer att byggas först när det finns ett behov av den. Behovet av en ny skola följs upp kontinuerligt inom ramen för kommunens lokalförsörjningsprocess. Etapp 2 omfattar en ombyggnad och breddning av Plutovägen för att möjliggöra hämtning och lämning till skolan, en vändplan vid idrottshallen, en gångbana och vissa mindre anpassningar till omgivningen.

Ekonomiska överväganden

Investeringsutgifter

I verksamhetsplan för 2025 finns en budget om 18,4 mnkr avsatt för utbyggnaden av allmänna anläggningar. Bättre underlag har gjort att kalkylerna har kunnat förfinas vilket inneburit att prognoserna har höjts under året. Kommunens investeringskostnad bedöms nu totalt uppgå till 26 mnkr i 2025 års prisnivå, varav 11 mnkr under 2026–2028 för etapp 1 (kopplat till förskolan) enligt tabellen nedan och 15 mnkr för etapp 2 (kopplat till skolan) i ett mycket senare skede.

Genomförande etapp 1	2026	2027	2028
Stadsbyggnadsnämndens investeringsplan (kostnader)	1 mnkr	7 mnkr	3 mnkr

Kalkylen för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar bygger på en förprojektering som tagits fram efter att detaljplanen varit på samråd. Den omfattar kostnader för investeringen i sin helhet inklusive projektledning, projektering, genomförande, provisorier och risk. Det finns dock en del osäkerheter i kalkylen och i fortsatt detaljprojektering kommer det utredas om/hur kostnaderna kan minskas, framför allt gällande etapp 2 som till största delen är ombyggnad av en befintlig gata.

Ny prognos för investeringskostnaden i enlighet med detta tjänsteutlåtande är inarbetat i förslag till verksamhetsplan 2026.

Driftkostnader

Detaljplanens genomförande bedöms påverka kommunens ekonomi genom att kommunen får nya anläggningstillgångar. De nya anläggningstillgångarna kommer att innebära en kostnad för kommunen i form av framtida drift- och underhållskostnader samt avskrivningskostnader.

Finansiering

Försäljningen av mark för en förskola och skola bedöms endast täcka en mindre del av investeringskostnaden för de allmänna anläggningarna. Detaljplanens genomförande kommer att innebära ett negativt netto för kommunen.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon utbyggnad av VA-nätet. Om behov av utbyggnad av VA-anläggningar skulle uppstå finansieras dessa genom anslutningsavgifter.

Upprättande av detaljplanen och erforderliga utredningar kopplade till denna bekostas av kommunens fastighetsavdelning och är inte inkluderade i detta inriktningsbeslut.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Plan- och exploateringschef

Expedieras

Kommunstyrelsen

Exploateringsingenjör Helene Haglund