

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan-och exploateringsavdelningen
Natasa Stankovic

Start-PM för

Del av Hägernäs 7:1 - Ny ishall i Hägernäs



Figur 1: Snedbild över planområdet

1. Sammanfattning

Syftet med projektet är att möjliggöra byggnation av en ny ishall i Hägernäs för att tillgodose kommunens behov av en ytterligare ishall.

I projektet ingår att ta fram en ny detaljplan för del av fastigheten Hägernäs 7:1 samt utbyggnad/ombyggnad av delar av allmän plats och anläggningar som krävs för planens genomförande. I projektet ingår också att utreda olika utformningslösningar i syfte att finna det helhetsmässigt bästa läget för den nya ishallen, med beaktande av bland annat dess inverkan på intilliggande anläggningar såsom konstgräsplanen och parken samt säkerställa en god genomförbarhet och projektekonomi.

Sett till förutsättningarna på platsen ska bland annat risker, buller, geotekniska förutsättningar, gestaltning, trafik, strandskydd samt dagvatten- och skyfallshantering särskilt beaktas i projektet. En mer specifik planavgränsning kommer att studeras senare i processen. Om avgränsning av området sträcker sig mer än 20 meter söder om befintlig konstgräsplan behöver en naturvärdesinventering (NVI) samt en fladdermusinventering göras. Om dagvattenstråket som ligger öster om planområdet ska ianspråktagas behöver en groddjursinventering göras.

Projektet bedrivs enligt kommunens projektmodell och gällande lagstiftning. Detaljplaneprocessen bedöms kunna genomföras med standardförfarande.

Kommunen äger den mark som fordras för projektet och kommunens fastighetsavdelning är byggherre för ishallsbyggnationen. Några exploaterings-, marköverlåtelse- eller plankostnadsavtal kommer därför inte att tecknas.

Planarbetet belastar kommunstyrelsens driftbudget genom kommunens fastighetsavdelning som står för alla kostnader för detaljplanens framtagande och investeringskostnad för genomförandet.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har ännu ej utförts. Inom ramen för framtagandet av detaljplanen kommer en undersökning om betydande miljöpåverkan att genomföras och beslut fattas avseende om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Projektet avses löpa under perioden Q1 2025 – Q1 2030 och detaljplanen förväntas antas under år 2028.

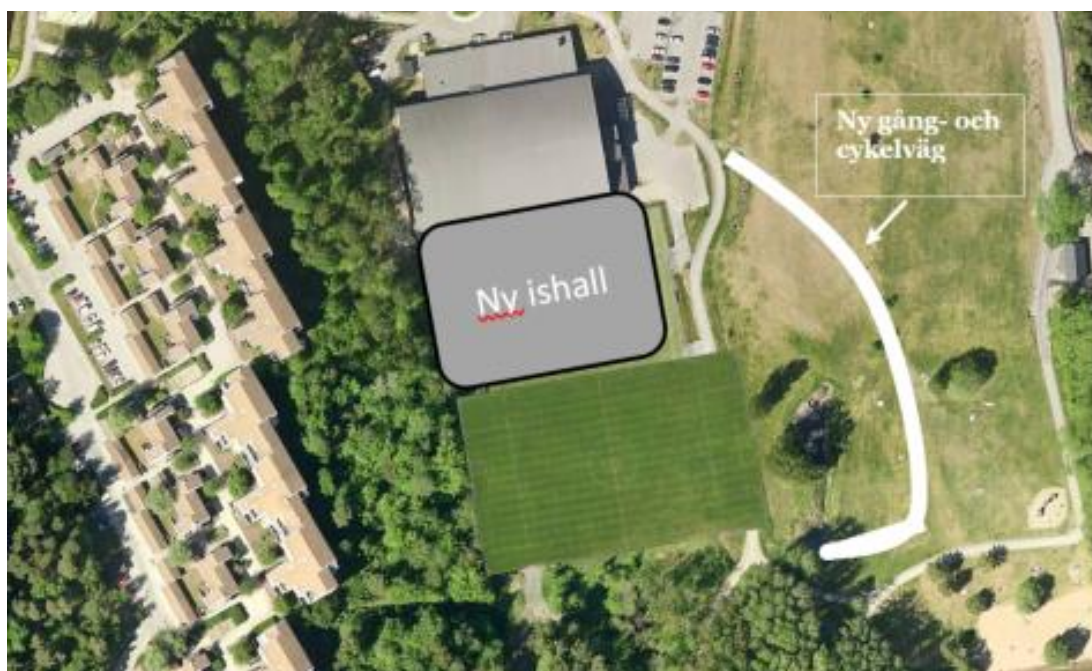
2. Projekt

2.1. Syfte och mål

Syftet med projektet är att möjliggöra för en ny ishall inom en del av fastigheten Hägernäs 7:1.

I projektet ingår att ta fram en ny detaljplan för del av fastigheten Hägernäs 7:1 samt genomföra utbyggnad/ombyggnad av delar av allmän plats och anläggningar som krävs för planens genomförande.

I projektet ingår också att utreda olika utformningslösningar i syfte att finna det helhetsmässigt bästa läget för den nya ishallen, med beaktande av bland annat dess inverkan på intilliggande anläggningar såsom konstgräsplanen och parken samt säkerställa en god genomförbarhet och projektekonomi.



Figur 2: Föreslagen placering för ny ishall och konstgräsplan

Målet med projektet är även att skapa förutsättningar för att föreslagen exploatering kan bidra till en långsiktig tillgång till ishallar i kommunen samt till en effektiviserad drift och möjlighet till samnyttjande med befintlig hall genom samlokalisering.

2.2. Bakgrund

Idag finns två ishallar i Täby kommun, Tibble ishall och Hägernäs ishall. Kommunen har idag en mycket hög nyttjandegrad i befintliga ishallar och behovet bedöms öka i takt med att befolkningen ökar. Sett till att kommunen har ett relativt lågt antal ishallar i förhållande till befolkningen och en hög nyttjandegrad i befintliga ishallar, föreslås en ny ishall uppföras i kommunen.

En ny ishall föreslås placeras intill en befintlig ishall för effektiviserad drift och möjlighet till samnyttjande med befintlig hall. Både Tibble och Hägernäs har studerats för att utreda förutsättningarna att uppföra en ny ishall inom nära avstånd från de befintliga. I Tibble saknas lämpliga och lediga markytor för etablering av en ny ishall invid befintlig hall. I Hägernäs bedöms det däremot finnas en lämplig och ändamålsenlig yta söder om Hägernäs ishall.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat beslutade den 18 april 2024, § 19, att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för del av fastigheten Hägernäs 7:1 i syfte att möjliggöra en ny ishall inom fastigheten.

2.3. Läge och avgränsning

Det föreslagna planområdet ligger i södra Hägernäs, i närheten till Stora Värtan. Planområdet avgränsas av Sjöflygvägen samt en skola och förskola i norr, en del av Sjöflygparken i öster, ett bostadsområde i väster och naturmark i söder.

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Hägernäs 7:1. I detaljplanearbetet kommer avgränsningen att vidare utredas för att anpassas till behovet, förutsättningarna på platsen och angränsande miljöer.

I stadsbyggnadsprojektet ingår inte att genomföra byggnationen av ishallen. Byggnation av ishallen hanteras av kommunens fastighetsavdelning efter att genomförandebeslut fattats av kommunfullmäktige. I stadsbyggnadsprojektet ingår inte heller att utföra byggnation av en dagvattenanläggning i parken som ansluter till planområdet och som också pekas ut för den användningen i kommunens översiktsplan.

En mer specifik planavgränsning kommer att studeras senare i processen. Se *figur 3* för en preliminär planavgränsning.



Figur 3. Preliminär planavgränsning av planområdet

2.4. Särskilda förutsättningar som behöver beaktas

I projektet ingår att:

- Utredda hur trafikbuller påverkar närliggande förskola samt hur ljud från konstgräsplanen påverkar angränsade bostäder. Eventuellt behöver även verksamhetsbuller från ishallen utredas.
- Utredda vilka risker som föreligger vid en exploatering och hur de ska hanteras.
- Säkerställa en hållbar planläggning för dagvatten- och skyfallshantering.

- Utredda strandskyddet och vid behov föreslå att det upphävs inom delar av planområdet.
- Utredda eventuella markföroreningar samt områdets geotekniska förutsättningar.
- Se över trafik- och parkeringssituation samt utreda belastningen på befintliga vägar.
- Beakta befintliga och planerade gång- och cykelvägar och hur de påverkas av exploateringen.
- Att detaljplanen behöver förhålla sig till de behov som kultur- och fritid har.
- Att projektets ekonomiska genomförbarhet på kort sikt och ekonomisk hållbarhet på längre sikt analyseras redan i planskedet.
- Utredda behovet av allmänna anläggningar som föranleds av planen och hur exploateringen påverkar befintliga allmänna anläggningar.
- Säkerställa den tekniska försörjningen till den nya ishallen.
- Beakta den befintliga allén vid parkeringens infart.
- Om avgränsning av området sträcker sig mer än 20 meter söder om befintlig konstgräsplan behöver en naturvärdesinventering (NVI) samt en fladdermusinventering göras. Om dagvattenstråket som ligger öster om planområdet ska ianspråkta behöver en groddjursinventering göras.

2.5. Projektets bedrivande

Projektet bedrivs enligt kommunens projektmodell och gällande lagstiftning.

En förutsättning för att nå projektets mål är att tillräckligt med tid, budget och resurser tillsätts i projektet.

Detaljplaneprocessen bedöms kunna genomföras med standardförfarande. Förslaget är i linje med kommunens översiktsplan. Omfattning av planarbete bedöms vara av plankategori 3, det vill säga en normalkomplicerad detaljplan. En uppskattad tidsåtgång enligt normtider är cirka 1500 arbetstimmar.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har ännu ej utförts. Inom ramen för framtagandet av detaljplanen kommer en sådan undersökning att genomföras och beslut fattas avseende om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

3. Ekonomi och avtal

Kommunen äger den mark som fordras för projektet och kommunens fastighetsavdelning är byggherre för ishallsbyggnationen. Några exploaterings-, marköverlåtelse- eller plankostnadsavtal kommer därför inte att tecknas. Avtal med externa parter såsom ledningsägare kan tecknas för projektets genomförande vid behov.

Planarbetet belastar kommunstyrelsens driftbudget genom kommunens fastighetsavdelning som står för alla kostnader för detaljplanens framtagande och genomförande.

Genomförandet av detaljplanen kommer fordra ombyggnation av allmänna anläggningar enligt stycke 2.4 ovan. Omfattning av åtgärder och investeringskostnaderna för genomförandet av dessa arbeten kommer att utredas vidare i planskedet i samband med att olika utformningsalternativ prövas.

4. Preliminär tidplan

Projektet avses löpa under perioden Q1 2025- Q1 2030. Sluttid är preliminär då den är beroende av när utbyggnad sker.

Tidplan för utföra/planläggning:

Godkännande start-PM	Q1 2025	beslutas av SBN
Beslut om samråd	Q2 2026	beslutas av SBN
Beslut om granskning	Q1 2027	delegationsbeslut eller beslut av SBN
Beslut antagande	Q1 2028	beslutas av KF

Tidplan för att utföra/utbyggnad allmänna anläggningar löper under perioden Q2 2028- Q1 2030.

Tidplanen för fasen utföra/utbyggnad är preliminär, och kommer att preciseras inför att fasen påbörjas, eftersom omfattningen av utbyggnaden är svår att bedöma innan planläggningen är igång samt då arbetena är beroende av när ishallsbyggnationen genomförs.