

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Linus Fredriksson Mark- och exploateringsingenjör

Robert Nilsson Planarkitekt

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2025-06-12

Stadsbyggnadsprojekt för Sälen 2 m.fl. (Tibblekvarteren) Attundavägen 1–7, Täby centrum - Beslut om godkännande av start-PM

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna start-PM för stadsbyggnadsprojekt Sälen 2 m.fl. (Tibblekvarteren) inom Täby centrum, daterad den 29 april 2025.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat beslutade den 29 november 2023, § 78, att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan i syfte att möjliggöra ett nytt sportcentrum, teater, gymnasium och tillkommande bostäder.

Projektet syftar till att genom detaljplanläggning och genomförande möjliggöra för utveckling av platsens befintliga och tillkommande funktioner.

Utgångspunkten är att pröva ny markanvändning utifrån beslutad förstudie, *Tibble sportcentrum m.fl.*, daterad den 23 oktober 2023. Projektet omfattar markanvisningar och bedöms innebära omfattande ny - och ombyggnationer av allmänna anläggningar.

Planområdet omfattar de kommunägda fastigheterna Sälen 2, Sälen 3, Älgen 1, del av Tibble 8:16 samt del av fastigheten del av Roslags-Näsby 2:1.

Detaljplanen bedrivs med ett utökat förfarande då planens genomförande förväntas innebära ett betydande intresse för allmänheten. Planen antas även medföra en betydande miljöpåverkan.

Föreslagen utveckling stämmer överens med översiktsplan. Detaljplanearbetet belastar kommunstyrelsens driftbudget och förväntade medel finns avsatta.

Projektets första fas med att ta fram detaljplanen beräknas löpa under perioden Q3 2025 – Q1 2030. Projektets genomförandefas förväntas därefter ta upp mot tio år.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastighet beslutade den 24 maj april 2021, § 29, att ge samhällsutvecklingskontoret i uppdrag att initiera en fördjupad utredning kring utvecklingen av området kring nuvarande sim- och sportcentrum samt Tibble gymnasium. Uppdraget resulterade i en förstudie med flera olika utvecklingsscenarier. I förstudien har scenario 3 bedömts som det mest fördelaktiga alternativet för en långsiktig strategisk utveckling av området.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastighet och klimat beslutade den 29 november 2023, § 78, att godkänna förstudie *Tibble sportcentrum m.fl.* daterad den 23 oktober 2023 och ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan i syfte att möjliggöra nytt sportcentrum, teater, gymnasieskola och bostäder.

Planområdet är beläget i Täbys mest centrala delar och omfattar de kommunägda fastigheterna Sälen 2, Sälen 3, Älgen 1, del av Tibble 8:16 och del av fastigheten Roslags-Näsby 2:1. Områdets avgränsning ska fortsatt utredas för att säkerställa ytor och funktioner för planens genomförande samt anpassning till sin omgivning. Området omfattar cirka 4 hektar.

Förslaget är i linje med kommunens översiktsplan och bidrar till inriktningen för den regionala stadskärnan Täby centrum-Arninge. Med anledning av att projektet förväntas ha ett stort intresse för allmänheten, kommer detaljplanen genomföras med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

En undersökning om betydande miljöpåverkan har ännu ej utförts. Sannolikt kommer planens genomförande innebära en betydande miljöpåverkan och därmed kommer en miljökonsekvensbeskrivning upprättas inom planarbetet.

Under projektets inledande skede ska projektekonomi och genomförbarhet särskilt studeras, förankras och säkerställas.



Figur 1 - Svart heldragen linje visar planområde. Röd streckad linje visar fastighetsgränser. Planområdets gränsdragning kan under planarbetet behöva justeras.

Projektets planeringsfas löper under perioden Q3 2025 – Q1 2030.

Genomförandet av detaljplanen är beroende av att befintliga byggnader rivs och att utbyggnad därefter kan ske i bestämd ordning. Utbyggnadsperioden förväntas pågå under cirka tio år. Genomförandeskedet kommer att studeras mer noggrant längre fram i processen

Projektets syfte och innehåll

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att skapa planmässiga förutsättningar och genomförbarhet. Projektet ska utveckla områdets befintliga samhällsfunktioner, tillföra bostäder samt säkerställa väl gestaltade, trygga och funktionella allmänna platser. Projektet ska genomföra detaljplanen och bygga ut allmänna anläggningar.

Utgångspunkten är att eftersträva stadsutvecklingen likt scenario 3 från beslutad förstudierapport *Tibble sportcentrum m.fl.*, daterad den 23 oktober 2023. Scenario 3 förutsätter att utbyggnaden sker etappvis och i viss ordning för att befintliga samhällsfunktioner, som kvarteren rymmer idag fortsatt ska fungera.

Planarbetet ska pröva ett nytt yteffektivt sportcentrum på den plats där nuvarande uttjänta simhall samt parkering finns idag. Inom området ska möjligheten till att inkludera en ny teater utredas. En ny yteffektiv gymnasieskola ska ersätta den befintliga på platsen där sportcentrum står idag. Nya bostadskvarter prövas på den plats där dagens gymnasieskola finns placerad. Förslaget ska bindas ihop med en väl gestaltad, sammanlänkad och trygg allmän plats som bidrar till en tillgänglig, integrerad och attraktiv stadskärna.

För att klarlägga platsens förutsättningar och projektets genomförbarhet kommer flera olika utredningar genomföras. Därtill ska projektets ekonomiska förutsättningar studeras.

Ekonomiska överväganden

Fastighetsavdelningen är initiativtagare till detaljplanen. Kostnaderna för planarbetet belastar kommunstyrelsens driftbudget. Ekonomiska medel om 10 mnkr har avsatts för planarbetet. Kostnaden kommer utredas vidare längre fram i projektet för att säkerställa att tillräckliga ekonomiska medel täcker förväntade plan- och utredningskostnader.

Uppförande av nytt sportcentrum och skyddsrum förväntas innebära stora kommunala investeringar som behöver inarbetas i kommunens investeringsplan. Detta säkerställs av fastighetsavdelningen. Om teatern ska placeras inom samma byggnad som sportcentrum och därmed bekostas av kommunen ska utredas. Avsikten är att en privat aktör uppför och bekostar ny gymnasiebyggnad. De ekonomiska förutsättningarna för att bygga ett nytt gymnasium måste utredas tidigt under planprocessen.

Projektet kommer leda till ny- och ombyggnationer av allmänna anläggningar såväl inom som i anslutning till planområdet. Investeringsmedel för detta behöver inarbetas i kommunens verksamhetsplan.

Områden som avser bostadsändamål ska efter markanvisning överlåtas till privat aktör. Del av denna markintäkt finansierar utbyggnad av allmänna anläggningar och medfinansieringsersättning för Roslagsbanan till city.

Ett inriktningsbeslut avseende allmänna anläggningar ska upprättas och beslutas av kommunfullmäktige tidigt under planprocessen för att fastställa en preliminär budget för stadsbyggnadsprojektet. Förväntade investeringar ska tydliggöras och säkerställas i kommande verksamhetsplan. Senast i samband med beslut om

antagande av detaljplanen ska ett genomförandebeslut tas av kommunfullmäktige avseende de olika kommunala investeringarna.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Avdelningschef Plan och exploatering

Bilagor

1. Start PM, daterad den 29 april 2025
2. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter, daterat den 24 maj 2021, § 29
3. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 29 november 2023, § 78
4. Förstudierapport *Tibble sportcentrum m.fl.* daterad den 23 oktober 2023

Expedieras

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till berörda.