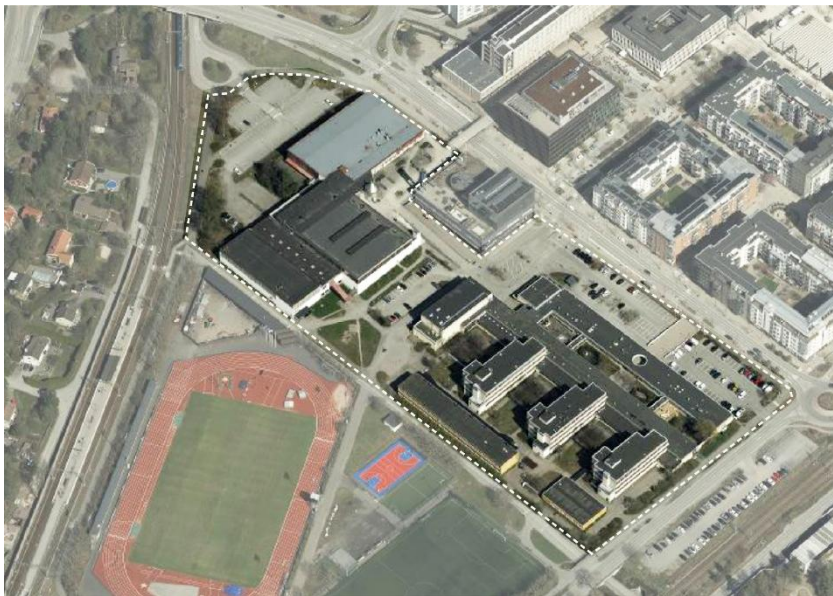


SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Robert Nilsson och Linus Fredriksson

Start-PM för

[Tibblekvarteren]



Figur 1 Preliminärt planområde markerat med streckad linje

1. Sammanfattning

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att möjliggöra för utveckling av sportcentrum, gymnasieskola, teaterverksamhet och bostäder. De nya funktionerna sammanflätas med en väl gestaltad och sammanlänkad allmän plats.

I projektet ingår att ta fram och genomföra ny detaljplan för de kommunala fastigheterna Sälen 2, Sälen 3, Älgen 1 och del av Tibble 8:16. Planens genomförande kräver ombyggnad och utveckling av allmän plats.

Projektet bedrivs enligt kommunens projektmodell för stadsbyggnadsprojekt och gällande lagstiftning. Med anledning att detaljplanen berör en större allmänhet, planeras planen bedrivas med ett utökat förfarande.

Kommunens fastighetsavdelning är initiativtagare till den nya detaljplanen och arbetet belastar kommunstyrelsens driftbudget. Det kommer inte upprättas något plankostnadsavtal. Relevanta avtal med kommande privata aktörer ska reglera kostnader och ansvarsfördelning för planarbetet samt övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen. Föreningar och andra aktörer som har för avsikt att bedriva verksamhet inom kommunens byggnader kommer regleras med lämpliga avtal i samband med till exempel markanvisningar.

Innan detaljplanen beslutas om granskning ska investeringskostnader har beslutats kring förväntade kommunala investeringar.

Arbetet med att ta fram detaljplanen avses löpa under perioden 2025 - 2030. Genomförande av detaljplanen är svårbedömt i detta tidiga skede. Byggnader och funktioner måste rivas etappvis och det bedöms i dagsläget ta upp mot tio år att färdigställa planens genomförande.

Detaljplanen ska verka för en robusthet som kan omhänderta samhällsfastigheternas långsiktiga behov.

2. Projekt

2.1. Syfte och mål

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna utveckla områdets befintliga samhällsfunktioner, väl gestaltad och funktionell allmän plats samt bostäder i kommunens centrala stadsdel Tibble. Detaljplanen ska

möjliggöra för ett nytt sportcentrum, teaterverksamhet, skyddsrum, gymnasiebyggnad och bostäder.

För att binda ihop detaljplanens olika delar samt anpassa bebyggelsen till omgivningen kommer den allmänna platsen noggrant studeras.

Detaljplanen är ett led att fortsätta utveckla Tåbys centrala delar till en attraktiv och robust stadskärna. Områden mellan verksamheter och funktioner utgör betydelsefull allmän plats och binder ihop stadsväven. Utvecklingen är i linje med översiktsplan och bidrar även till visionen med en stärkt regional stadskärna.

2.2. Bakgrund

En arkitekttävling genomfördes för Tibble-Åvatriangeln under 2018. Därefter genomförde samhällsutvecklingskontoret en förstudie av det vinnande tävlingsförslaget i syfte att fördjupa analysen kring trafik och infrastruktur, lokalförsörjning och fastighetsteknik, geoteknik och hydrologi samt teknisk försörjning. Utöver detta studerades även de ekonomiska aspekterna vidare. Förstudien resulterade i en bedömning att en fortsatt planering av Tibble-Åvatriangeln enligt det vinnande tävlingsförslaget inte var ekonomiskt försvarbar då genomförandekonomin innebar en stor osäkerhet och risk.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter gav den 9 maj 2021, §29, samhällsutvecklingskontoret i uppdrag att bland annat initiera en fördjupad utredning kring utvecklingen av området kring nuvarande sim- och sportcentrum samt Tibble gymnasium. Under arbetet med uppdraget identifierades ett behov av att i första hand ta fram en förstudie för Sälen 2 (sportcentrum) och Älgen 1 (gymnasieskola), som säkerställer den övergripande visionen för området och sätter ramarna för kommande skeden.

Mot bakgrund av detta upprättades en förstudie, vilken beskrev möjliga utvecklings-scenarion för området med idrottsfunktioner, teater, gymnasieskola och bostäder. En sammanvägd analys av tidplan, ekonomi och genomförbarhet förordade ett specifikt förslag. Scenario 3 har bedömts som det mest fördelaktiga alternativet för att kunna bidra med en långsiktig strategisk utveckling av området och tillföra kvalitativ stadsmässighet för kommunens invånare. Vidare omhändertar alternativet ett effektivt markutnyttjande och tillmötesgår funktionernas krav och behov. Ur ett genomförandeperspektiv kan befintliga verksamheter fortsätta att bedrivas på platsen, tills det att nya byggnader uppförts, se figur 2.



Figur 2 Scenario 3 från genomförd och beslutad förstudie.

Beslut om planuppdrag fattades av USFK den 29:e november 2023, §78. Som ett led i detaljplaneprocessen har detta Start-PM upprättas och därefter kan detaljplanearbetet påbörjas.

2.3. Läge och avgränsning

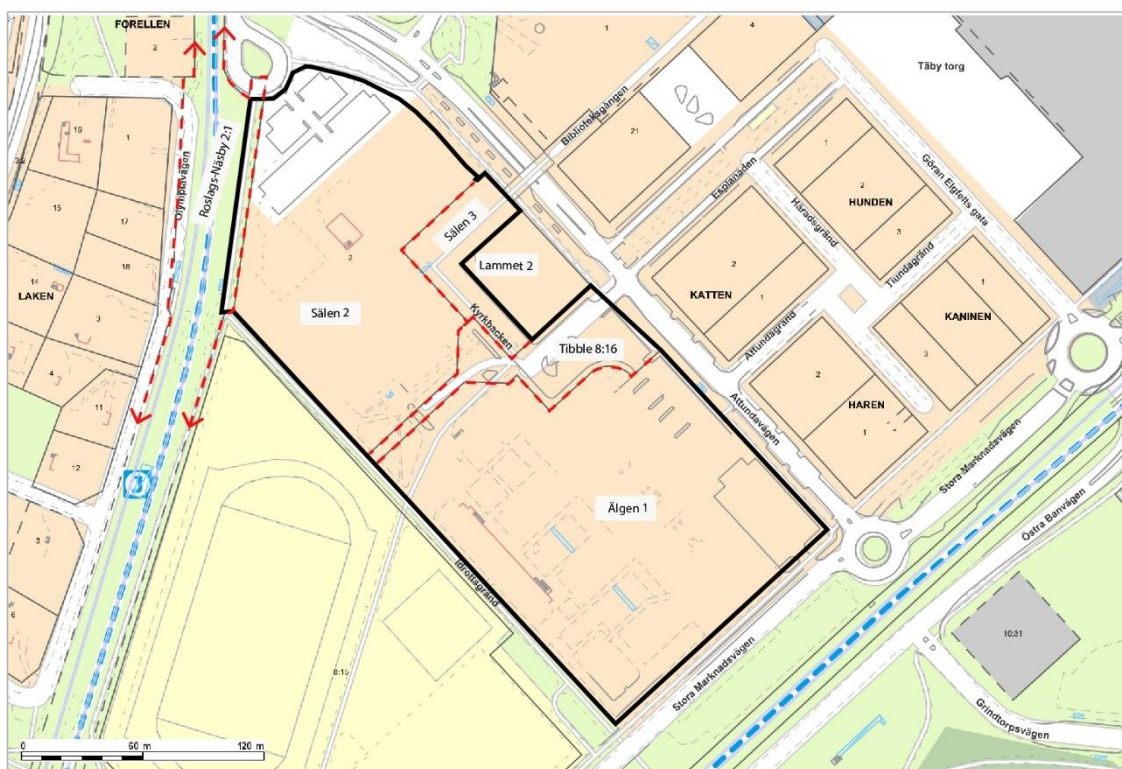
Planområdet är beläget i Täbys mest centrala delar inom stadsdelen Tibble. Området omfattar cirka 4 hektar och berör de kommunala fastigheterna Sälen 2, Sälen 3, Älgen 1 samt delar av Tibble 8:16, *se figur 3*.

Planområdet är väl integrerat med sin omgivning och omgärdas av flertalet tydliga målpunkter, bostäder och arbetsplatser. Områdets avgränsning kan komma att utökas längre fram i planprocessen, för att säkerställa ytor och funktioner för planens genomförande.

Inom ramen för detaljplanen kommer inte Roslagsbanns plattformsområde för Tibble station att ingå. Däremot ska detaljplanen verka för att långsiktigt säkerställa en tillgänglig och attraktiv stadsmiljö kring stationsområdet.

Del av järnvägsfastigheten Roslags-Näsby 2:1 kan komma att ingå i planarbetet i syfte att säkerställa gång- och cykelväg nät samt annan infrastruktur.

Svenska kyrkans fastighet Lammet 2 där Tibble kyrka finns idag, kommer inte att ingå i planarbetet. Detaljplanen kommer däremot att anpassa anläggningar och byggnader till kyrkans verksamhet och fortsatt lyfta fram kyrkans dominans i stadsrummet. Under planarbetet kommer Tibble Kyrkas kyrkotomt att utredas och fastställas. Resultatet av utredningen och fastighetens övriga behov kommer att beaktas i den kommande planeringen av området.



Figur 3 Svart heldragen linje visar föreslaget planområde. Röd streckad linje visar fastighetsgränser. Planområdets gränsdragning kan under planarbetet behöva justeras.

Platsen är välbesökt med allt från gymnasieelever, idrottsutövare, kollektivtrafikresenärer samt allmänhet och besökare till de angränsande centrumanläggningarna. I det kommande planarbetet kommer stråk, flöden och annan betydelsefull infrastruktur studeras noggrant.

2.4. Särskilda förutsättningar som behöver beaktas

För att driva igenom en effektiv detaljplanprocess och underlätta för planens genomförande har nedanstående punkter bedömts viktiga att hantera:

- Fastställa behovet av idrottshallar och funktioner samt tillhörande ytor för ett nytt sportcentrum.
- Fastställa teaterverksamhetens behov och tillhörande funktioner.
- Fastställa gymnasieskolas behov och tillhörande funktioner.
- Ta fram bärande arkitektonisk idé/er för såväl allmän plats som enskilda byggnader.
- Ta fram en robust bebyggelsestruktur.
- Geografiskt avgränsa planområdet för att säkerställa och omhänderta detaljplanens behov.
- Analysera och säkerställa verksamheternas trafik- och parkeringsbehov. Samt därtill en översiktlig helhetsbedömning.
- Utredda och fastställa Tibble kyrkas kyrkotomt.
- Fastställa behovet av relevanta utredningar.
- Att projektets ekonomiska genomförbarhet studeras tidigt i planprocessen.
- Att projektet får de ekonomiska förutsättningarna som krävs för att ta fram och genomföra detaljplanens intensioner.
- Säkerställa nödvändiga investeringskostnader som planens genomförande kräver.
- Kommunicera projektet med allmänhet och berörda.

2.5. Projektets bedrivande

Projektet bedrivs enligt kommunens projektmodell för stadsbyggnadsprojekt och gällande lagstiftning. Projektet har två utföra faser – planläggning och utbyggnad. Varje ”utföra-fas” bedrivs som ett delprojekt med egen projektledare och projektorganisation.

Detaljplaneprocessen bedöms genomföras med utökat förfarande, med anledning av ett större allmänt intresse. Detaljplanens genomförande bedöms även antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förslaget är i linje med kommunens översiktsplan.

Inom ramen för framtagandet av detaljplan föreslås separata markanvisningstävlingar genomföras. Tävlingarna avser mark ämnad för bostäder och gymnasieskola. När och hur tävlingarna ska genomföras bestäms längre fram i detaljplaneprocessen.

Det nya sportcentret med teater planeras att uppföras och bedrivs i kommunal regi.

Det är kommunens fastighetsavdelning som planerar och säkerställer att funktion och dimensionering av sportanläggning samt teater uppfylls. Fastighetsavdelningen tar fram ett funktionsprogram som klargör kravet på innehåll. Under planprocessen kommer byggnadens anpassning, innehåll och gestaltande uttryck studeras noggrant. Under planarbetet sker ett tätt samarbete med kommunens fastighetsavdelning.

Gymnasieskolan föreslås fortsätta bedrivas i nuvarande omfattning och av privat aktör. Kommunens fastighetsavdelning ansvarar för framtagandet av ett funktionsprogram som redogör för skolans omfattning, övergripande funktion och form.

Funktionsprogrammet ligger sedan till grund för detaljplanens ramar. Avsikten är att en privat aktör bekostar uppförandet av en ny gymnasieskola samt ansvarar för bedrivandet av verksamheten. Visar det sig att ingen aktör är beredd på att ta de investeringskostnaderna en ny gymnasieskola innebär, behöver kommunen finna ett annat ekonomiskt upplägg.

De delar av den kommunala fastigheten som planläggs för bostäder, markanvisas och säljs till en eller flera byggaktörer. Övriga delar av fastigheten behålls i kommunal ägo och planläggs för allmänna ändamål och funktioner.

Omfattningen av planarbetet bedöms vara av plankategori 5, komplicerad detaljplan. Planarbetet kommer innebära framtagandet av flera komplexa utredningar, analyser samt ekonomiska beräkningar. Projektet innebär stora kommunala investeringar och ekonomiska medel behöver därmed säkerställas för planens genomförande. Projektet berör en stor andel av kommunens invånare.

3. Ekonomi och avtal

Inget plankostnadsavtal kommer upprättas då kommunens fastighetsavdelning är initiativtagare till planarbetet. Detaljplanearbetet kommer att finansieras av skattemedel/kommunstyrelsens driftbudget. Fastighetsavdelningen ansvarar för att säkerställa tillräckliga ekonomiska medel för framtagandet av detaljplanen. Förutom personella resurser tillkommer kostnader för bland annat utredningar, projekteringskostnader med mera.

I samband med framtagande av förstudien, gjordes en preliminär uppskattning av detaljplanens totala kostnad på cirka 10 mnkr. Kostnaden belastar kommunstyrelsens driftsbudget och ryms inom beslutad budgetram. I arbetet med projektplan kommer kostnader, tidplan och planens omfattning studeras mer noggrant och därmed kan nya uppgifter presenteras och behöva säkerställas.

Senast i samband med beslut om granskning av detaljplanen ska investeringskostnader beslutats avseende de olika kommunala investeringarna.

Byggnad för sportcentrum, skyddsrum och teater uppförs och bekostas av kommunen. Avsikten är att dessa verksamheter fortsatt ska vara i kommunal ägo och drift.

Enligt förstudien är avsikten att en privat aktör bekostar uppförandet av gymnasieskola. En privat aktör ska även bedriva verksamheten.

Områden som avser bostadsändamål ska efter markanvisning överlåtas till privat aktör. Del av denna markintäkt utgör gatukostnader och medfinansieringsersättning.

Ekonomiska medel avseende sportcentrum, skyddsrum, teater och allmän plats behöver säkerställas under planprocessen.

4. Preliminär tidplan

Stadsbyggnadsprojektet delas upp i två faser. Planerafasen och utföra/utbyggnadsfasen.

Tidplanen för planerafasen bedöms pågå under perioden 2025 – 2030.

Tidplanen är preliminär och kan påverkas av ekonomiska investeringsbeslut, markanvisningstävlingar och projekts komplexitet.

Tidplan för planläggning:

Godkännande start-PM	(SBN) Q2 2025
Beslut om samråd	(SBN) Q1 2027
Beslut om granskning	(SBN) Q3 2028
Beslut om godkännande	(SBN) Q4 2029
Beslut antagande	(KF) Q1 2030

Tidplan för utföra/utbyggnad

Tidplan för utföra/utbyggnadsfasen kommer att preciseras längre fram i projektet. Genomförandet av projektet är komplext då verksamheterna och byggnaderna till stor del är beroende av varandra och delar kan inte påbörjas förrän vissa byggnader uppförts och tagits i drift. En grovt uppskattad tidsplan anger att genomförandeskedet kommer ta upp till tio år att genomföra.