

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Robert Nilsson och Linus Fredriksson

Start-PM för

[Sälen 2 m.fl. (Tibblekvarteren)]



Figur 1 Preliminärt planområde markerat med streckad linje

1. Sammanfattning

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

I projektet ingår att ta fram och genomföra ny detaljplan för de kommunägda fastigheterna Sälen 2, Sälen 3, Älgen 1, del av Tibble 8:16 och del av fastigheten Roslags-Näsby 2:1. Planens genomförande kräver ombyggnad och utveckling av allmänna anläggningar. Projektet ska skapa ekonomiska förutsättningar för planens genomförande och omfattar även markanvisningar.

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

Kommunens fastighetsavdelning är initiativtagare till den nya detaljplanen och arbetet belastar kommunstyrelsens driftbudget. Investeringsmedel för planens genomförande behöver inarbetas i kommunens verksamhetsplan. Relevanta avtal med kommande privata aktörer ska reglera kostnader och ansvarsfördelning för genomförandet av detaljplanen.

Ett inriktningsbeslut avseende allmänna anläggningar ska tas tidigt under planprocessen. Innan beslut om antagande av detaljplanen ska ett genomförandebeslut tas av kommunfullmäktige.

Arbetet med att ta fram detaljplanen avses löpa under perioden Q3 2025 – Q1 2030. Genomförande av detaljplanen är svårbedömt i detta tidiga skede. Utbyggnaden och genomförandet av detaljplanen beräknas ta upp mot tio år. Detaljplanen ska verka för en robusthet som kan möta framtida behov av utbildning, kultur och fritid samt nya boendemiljöer.

2. Projekt

2.1. Syfte och mål

Stadsbyggnadsprojektet är ett led i att fortsätta utveckla Tåbys centrala delar till en attraktiv, robust och markeffektiv stadskärna som kan möta framtida behov av utbildning, kultur och fritid samt nya boendemiljöer. Områdena som uppstår mellan

verksamheter och funktioner utgörs av allmän plats och kommer binda ihop stadsväven samt tillskapa attraktiva ytor att vistas på.

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 allmän plats.

Utvecklingen är i linje med kommunens översiktsplan och bidrar till inriktningen för den regionala stadskärnan Täby centrum-Arninge.

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 förutsättningarna. Det resulterade i en bedömning att en fortsatt planering av Tibble-Åvatriangeln inte var ekonomiskt försvarbar då genomförandeekonomin innebar en stor osäkerhet och risk.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter gav den 9 maj 2021, §29, samhällsutvecklingskontoret i uppdrag att 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 beskriver fyra möjliga utvecklingsscenarier för området med idrottsfunktioner, teater, skyddsrum, gymnasieskola och bostäder.

En sammanvägd analys av tidplan, ekonomi och genomförbarhet förordar scenario 3. 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, verksamma och besökare. Vidare omhändertar scenario 3 ett effektivt markutnyttjande och tillmötesgår funktionernas krav och behov. Ur ett genomförandeperspektiv kan befintliga verksamheter fortsätta att bedrivas på sin nuvarande plats till dess att nya byggnader för verksamheterna uppförts, se *figur 2*.



Figur 2 Scenario 3 från genomförd och beslutad förstudie.

Beslut om planuppdrag fattades av kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat den 29 november 2023, §78. Detta start-PM har upprättats för att starta stadsbyggnadsprojektet och som ett första led i att påbörja detaljplanearbetet.

2.3. Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Täbys mest centrala delar och berör de kommunägda fastigheterna Sälen 2, Sälen 3, Älgen, del av Tibble 8:16 och del av Roslags-Näsby 2:1, se figur 3. Området omfattar cirka 4 hektar.

Planområdet är väl integrerat med sin omgivning och omgärdas av flertalet tydliga målpunkter, bostäder och arbetsplatser. Områdets avgränsning ska fortsatt utredas för att säkerställa ytor och funktioner för planens genomförande samt anpassning till sin omgivning.

Detaljplanen ska verka för att långsiktigt säkerställa en tillgänglig och attraktiv stadsmiljö men också möjliggöra en utveckling av området kring Tibble station. Plattformsområdet för Tibble station kommer inte att ingå i planområdet. Avsikten är

- 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.
- En tydlig ansvarsfördelning och effektivt samarbete mellan kommunens berörda enheter och verksamheter.
- Ta fram bärande arkitektonisk idé/er för såväl allmän plats som enskilda byggnader.
- Ta fram en robust bebyggelsestruktur som kan möta framtida behov av utbildning, kultur och fritid samt nya boendemiljöer.
- Geografiskt avgränsa planområdet för att säkerställa och omhänderta detaljplanens behov.
- Analysera verksamheternas trafik- och parkeringsbehov samt därtill en översiktlig helhetsbedömning för att säkerställa god framkomlighet.
- Utredda och fastställa Tibble kyrkas kyrkotomt.
- Fastställa behovet av relevanta utredningar.
- Tidigt i planprocessen studera projektets ekonomiska genomförbarhet och kostnadseffektivitet.
- Säkerställa nödvändiga investeringsmedel som planens genomförande kräver.
- Kommunicera projektet löpande med allmänhet och berörda.

2.5. Projektets bedrivande

Projektet bedrivs enligt kommunens projektmodell och har två faser (utföra/planläggning och utföra/utbyggnad). Varje fas bedrivs som ett delprojekt med egen projektledare och projektorganisation. Projektet ska bedrivas i tätt samarbete med fastighetsavdelningen som är initiativtagare av detaljplanen.

Parallellt med planprocessen föreslås separata markanvisningstävlingar genomföras. Tävlingarna avser mark ämnad för bostäder och gymnasieskola. När och hur tävlingarna ska genomföras bestäms längre fram under planprocessen.

Det nya sportcentrumet planeras att uppföras och förvaltas i kommunal regi. Det är kommunens fastighetsavdelning som planerar och säkerställer att funktion och dimensionering av sportanläggning uppfylls. Fastighetsavdelningen tar i dialog med

kultur och fritidsverksamheten fram funktionsprogram som klargör kravet på innehåll i byggnaden. Under planprocessen kommer byggnadens anpassning till omgivningen, innehåll, gestaltande uttryck och ekonomiska förutsättningar att studeras noggrant.

Gymnasieskolan föreslås fortsätta bedrivas i nuvarande omfattning och av privat aktör. Kommunens fastighetsavdelning i dialog med utbildningsverksamheten ansvarar för framtagandet av ett funktionsprogram som redogör för skolans behov, omfattning och övergripande funktion. Funktionsprogrammet ligger sedan till grund för detaljplanens ramar. Avsikten är att i första hand teckna avtal med en privat aktör som förvärvar fastigheten och bekostar uppförandet av en ny gymnasieskola samt ansvarar för bedrivandet av verksamheten.

Avsikten är att Tibble teater ska ersättas på annan plats inom området. Teatern kan till exempel lokaliseras antingen i samma byggnad som det nya sportcentrumet eller i den nya gymnasieskolan. Lämplig lokalisering kommer att utredas under planprocessen.

De markområden som planläggs för bostäder kommer att markanvisas och säljas till en eller flera byggaktörer. Övriga delar av området behålls i kommunal ägo och planläggs för allmänna ändamål eller andra relevanta 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 och projektets framdrift behöver kommuniceras löpande. 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.

3. Ekonomi och avtal

Något plankostnadsavtal kommer inte att 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 kommande arbete med projektplan kommer kostnader, tidplan och planens omfattning studeras mer noggrant och därmed kan nya uppgifter presenteras och behöva säkerställas.

För att fastställa en preliminär budget för stadsbyggnadsprojektet ska ett inriktningsbeslut avseende kostnader gällande framtagande av detaljplan, markanvisning, utbyggnad av allmänna anläggningar samt projektledning upprättas och beslutas av kommunfullmäktige. Detta ska ske tidigt under planprocessen. Investeringsmedel för planens genomförande behöver inarbetas i kommunens verksamhetsplan. Senast i samband med beslut om antagande av detaljplanen ska ett genomförandebeslut tas av kommunfullmäktige avseende de olika kommunala investeringarna.

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.

Sportcentrum och skyddsrum avses att uppföras och bekostas av kommunen. Avsikten är att dessa funktioner fortsatt ska vara i kommunal ägo och drift. Ekonomiska medel avseende sportcentrum och skyddsrum behöver säkerställas under planprocessen. Om teatern ska placeras inom samma byggnad som sportcentrum och därmed bekostas av kommunen ska utredas.

Enligt förstudien är avsikten att en privat aktör bekostar uppförandet av gymnasieskola. En privat aktör ska även bedriva verksamheten. De ekonomiska förutsättningarna för att bygga ett nytt gymnasium måste utredas tidigt under planprocessen.

4. Preliminär tidplan

Stadsbyggnadsprojektet delas upp i två faser. Utföra/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 uppskattad tidplan anger att genomförandeskedet kommer ta upp till tio år att genomföra.