

**Tjänsteutlåtande**  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Per Leijonhielm

Till: Kommunstyrelsen

Datum: 2025-04-30  
Diarienummer: KS 2021/0326

## Återrapportering av uppdrag att ta fram förstudie för Säby 2:25 och Säby 2:26 m.fl.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen gav 2022-02-07 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en förstudie för Säby 2:25-26 med omkringliggande mark och att under förstudietiden utreda och klargöra förutsättningarna för Röllingbyreservatet. Förutsättningarna för Röllingbyreservatet har hanterats i ett separat ärende (KS 2025/0081).

En stadsmässig utveckling i området bedöms vara i linje med kommunens intentioner. För närvarande saknas tillräcklig VA-kapacitet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att återrapporteringen av förstudien godkänns och att Roslagsvatten får i uppdrag att ta fram en tidplan för en utökning av VA-kapaciteten i området.

### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

1. Godkänna återrapportering av uppdrag att ta fram förstudie för Säby 2:25 och 2:26 m.fl.
2. Ge Roslagsvatten i uppdrag att ta fram en tidplan för genomförande av kapacitetsökning av VA i området

### Ärendet

Kommunstyrelsen gav 2022-02-07 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en förstudie för Säby 2:25-26 med omkringliggande mark och att under förstudietiden utreda och klargöra förutsättningarna för Röllingbyreservatet. Förstudien ska enligt uppdraget undersöka och föreslå en långsiktig hållbar markanvändning för området. Samtidigt beslutade Kommunstyrelsen att avsluta det dåvarande planuppdraget för Säbydepån, som prövade om bussdepå var lämplig markanvändning på platsen. Området är idag detaljplanelagt.

Förstudieområdet består av de privatägda fastigheterna Säby 1:8, Säby 2:25, Säby 2:26, del av Säby 1:7, del av Säby 7:1 och del av Hagby 1:3 samt de kommunalägda fastigheterna Säby 2:39, del av Säby 2:24, del av Säby 4:1, del av Runö 6:1 och del av Runö 7:108.

Förstudien har tagits fram i samarbete med exploatören Kanalens Fastighets AB. Exploatören har önskat att utveckla området med stadsmässig bebyggelse och har stått för samtliga kostnader gällande upprättandet av förstudien.

## **Förvaltningens slutsatser**

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att stadsmässig, funktionsblandad utveckling i området är i linje med kommunens intentioner och följer översiktsplanen ÖP 2040 samt Planeringsstrategin.

Inom ramarna för förstudien har en platsanalys tagits fram samt en undersökning av betydande miljöpåverkan. Den nuvarande bedömningen är att en eventuell detaljplan inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

En eventuell utveckling i området kan bidra till att skapa bostäder, lokaler och eventuella verksamheter i ett attraktivt, kollektivtrafikhärläge intill Åkers kanal. Utvecklingen kan även bidra till att skapa en attraktiv sammanhängande bebyggelsestruktur längs med Åkers kanal. Eventuell utveckling bör bl.a. ta hänsyn till bebyggelsens möte med stadsparken, skyddsavståndet från intilliggande värmeverk och kraftledning, eventuellt behov av park och/eller lekplats, förutsättningar för hållbar mobilitet, påverkan på trafiksituationen vid Sockenvägen/väg 276 och projektets påverkan på behov av skol- och förskoleplatser. Åkers kanal är ett riksintresse för kulturmiljövården, och eventuell utveckling ska ta hänsyn till dess kulturmiljövården.

I dagsläget finns endast begränsad VA-kapacitet för ny bebyggelse inom området och enligt Roslagsvatten krävs en ny överföringsledning för att utöka kapaciteten. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör därför bedömningen att ett eventuellt kommande planuppdrag bör invänta att det finns en tydlig tidplan för en utökning av kapaciteten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att Kommunstyrelsen godkänner återrapportering av uppdrag att ta fram förstudie för Säby 2:25 och 2:26 m.fl.

Röllingbyreservatets förutsättningar har utretts i ett separat ärende. Kommunstyrelsen har föreslagit Kommunfullmäktige att besluta att Röllingbyleden inte ska utgöra en del av kommunens övergripande trafiklösning och därmed inte vara styrande för framtida översiktlig planering (Kommunstyrelsen 2025-04-23, KS § 4:3). Slutgiltigt beslut tas i Kommunfullmäktige.

**Tidigare beredning**

Beslut om att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en förstudie för Säby 2:25-2:26 med omkringliggande mark., Kommunstyrelsen 2022-02-07, § 2:14

**Bilagor**

Förstudie för Säby 2:25 och Säby 2:26 m.fl., 2025-04-30

Charlotta Sangregorio  
Samhällsbyggnadsdirektör

Maria Bengs  
Planchef

**Skickas till**

Samhällsbyggnadsförvaltningen

# Verifikat

Transaktion 09222115557545999372

## Dokument

Tjut Återrapportering av uppdrag att ta fram förstudie för  
Säby 2\_25 och Säby 2\_26 mfl  
Huvuddokument  
3 sidor  
*Startades 2025-05-06 13:13:58 CEST (+0200) av Kristin  
Jonsson (KJ)*  
*Färdigställt 2025-05-06 14:20:28 CEST (+0200)*

## Initierare

**Kristin Jonsson (KJ)**  
Österåkers kommun  
Org. nr 212000-2890  
*kristin.jonsson@osteraker.se*

## Signerare

**Charlotta Sangregorio (CS)**  
Österåkers kommun  
*charlotta.sangregorio@osteraker.se*  
*Signerade 2025-05-06 14:20:28 CEST (+0200)*

**Maria Bengs (MB)**  
Österåkers kommun  
*maria.bengs@osteraker.se*  
*Signerade 2025-05-06 14:17:36 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

