

Tjänsteutlåtande

Till: Kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sara HäggDatum: 2026-05-19
Diarienummer: KS 2026/0128

Planuppdrag för del av Täljö 5:1

Sammanfattning

Planuppdraget avser att genom detaljpaneläggning pröva om bostadsbebyggelse i form av småhus, natur, park och eventuellt förskola är en lämplig långsiktig hållbar markanvändning inom del av Täljö:5:1. Områdets förutsättningar rymmer både möjligheter och begränsningar, och planläggningen behöver ske med stor hänsyn till områdets värden och förutsättningar samt i samordning med det pågående planprogrammet för Täljö-Gottsunda. Inriktningen bedöms vara i linje med kommunens översiktsplan, planeringsstrategi och den fördjupade översiktsplanen för Täljövikén.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för i huvudsak bostadsändamål i form av småhus inom del av Täljö 5:1.

Ärendet

Aktuellt område omfattar del av fastigheten Täljö 5:1 i södra Täljö och utgörs i dag av obebyggd naturmark. Området ligger mellan befintlig bostadsbebyggelse i Täljö och Alsro, i anslutning till Frejvägen samt nära Träskmossen och Vitmossen.

Området omfattas av gällande översiktsplan samt den fördjupade översiktsplanen för Täljövikén, där området pekas ut som möjligt utvecklingsområde för bostadsbebyggelse. Samhällsbyggnadsförvaltningen, på uppdrag av KS, arbetar parallellt med att ta fram ett planprogram för Täljö-Gottsunda, där områdets långsiktiga struktur, samband och markanvändning studeras i ett större sammanhang.

JM, som äger Täljö 5:1, har inkommit med förfrågan om att pröva möjligheten till detaljpaneläggning för småskalig bostadsbebyggelse.

Förvaltningens slutsatser

Syftet är att genom detaljplaneläggning pröva om bostadsbebyggelse i form av småhus, natur- och parkmark samt eventuell förskola är en lämplig och långsiktigt hållbar markanvändning inom del av fastigheten Täljö 5:1.

Projektet bedöms vara i linje med kommunens översiktsplan, planeringsstrategin, den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken samt den regionala utvecklingsplanen (RUFs). Området ingår även i det pågående planprogramarbetet för Täljö–Gottsunda.

Aktuellt föreslaget område omfattas inte av detaljplan och utgör i huvudsak obebyggd naturmark. Området rymmer både betydande natur- och rekreationsvärden och potentiella lägen som kan vara aktuella att pröva för bebyggelse. Förvaltningen bedömer att delar av området bör bevaras som naturmark, då det ingår i ett större sammanhängande rekreations- och naturområde kopplat till Träskmossen och Vitmossen, med höga natur-, kultur- och friluftsvärden. Detta ligger i linje med kommunens mål för grönstruktur och långsiktigt bevarande av värdefulla miljöer. Avvägningen mellan bevarande och utveckling behöver prövas vidare i ett kommande planarbete.

En utveckling inom området bör utformas med utgångspunkt i ett sammanhållet helhetsperspektiv, där bebyggelse, grönstruktur, trafik och teknisk försörjning samordnas. Utvecklingen bör bidra till en sammanhängande struktur samt en effektiv och långsiktigt hållbar markanvändning.

Planeringen ska utgå från ett barnperspektiv och beakta relevanta riktlinjer, inklusive Boverkets vägledning för skolmiljöer. Utformningen ska möjliggöra en attraktiv och funktionell boende- och eventuell förskolemiljö med god gestaltningskvalitet, som främjar social hållbarhet och ger förutsättningar för trygga och inkluderande miljöer. Park- och vistelseytor samt rekreationsstråk behöver ges utrymme i planeringen.

Samtidigt kan det konstateras att genomförbarheten i hög grad är beroende av övergripande tekniska och strukturella förutsättningar. Särskilt avgörande är VA-försörjningen, där en utveckling förutsätter utbyggnad av allmänt VA inklusive spillvattenöverföringssystemet Västerled. Detta innebär att bebyggelseutveckling inte kan ske isolerat, utan är beroende av att VA-systemet byggs ut samlat och i rätt ordning inom Täljö–Gottsunda.

Vidare utgör trafikförsörjning och huvudmannaskap för Frejvägen särskilda utrednings- och riskfrågor. Om Frejvägen bedöms vara en lämplig anslutning till området behöver vägens funktion, standard och roll utredas i ett större sammanhang. För att säkerställa trafiksäkerhet, tillgänglighet och en sammanhängande struktur bedöms en samlad hantering av vägen, inklusive kommunalt huvudmannaskap, eventuellt vara nödvändig.

En eventuell detaljpaneläggning parallellt med pågående planprogramarbetet för Täljö–Gottsunda innebär samtidigt ökade krav på samordning. Ett planförslag behöver förhålla sig till planprogrammet och bidra till en samlad och långsiktigt hållbar utveckling av Täljö-Gottsunda som helhet.

Vid planläggning ska särskilt följande aspekter utredas och beaktas: naturvärden, ekologiska samband, kopplingar till Träskmossen och Vitmossen, dagvatten- och skyfallsfrågor, geoteknik, hydrogeologi, VA-försörjning samt trafik, mobilitet och trafiksäkerhet. Dessa frågor behöver i stor utsträckning hanteras i ett större sammanhang än enbart planområdet.

En undersökning om betydande miljöpåverkan behöver tas fram tidigt i projektet för att avgöra om en miljökonsekvensbeskrivning krävs. Blivande exploatör ska stå för kostnaderna för upprättandet av detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bifogade start-PM redovisar områdets förutsättningar, utredningsbehov och genomförandefrågor i mer detalj.

Bilagor

1. Start-PM inför planuppdrag för del av Täljö 5:1, 2026-05-19

Charlotta Sangregorio
Samhällsbyggnadsdirektör

Maria Ulvsgård
Avdelningschef
Stadsbyggnadsavdelningen

Skickas till
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Verifikat

Dokument-ID 09222115557579790833

Dokument

Tjänsteutlåtande - Planuppdrag för del av Täljö 5_1
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2026-06-02 08:50:10 CEST (+0200) av Kristin Jonsson (KJ)
Färdigställt 2026-06-02 12:12:23 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 2026-06-02 12:12:23 CEST (+0200)

Maria Dahlström Ulvsgård (MDU)
Österåkers kommun
maria.dahlstromulvsgard@osteraker.se
Signerade 2026-06-02 09:36:32 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 verifieras i verktyg som Adobe Reader.

