

# Ställningstagande för planbesked gällande Hagby 1:7 m.fl.

Datum

2026-04-28

Diarienummer

KS 2025/0249



## Innehållsförteckning

1. Bakgrund .....	3
1.1. Översiktskarta över Hagby 1:109 .....	3
1.2. Nulägesbeskrivning.....	4
2. Föreslaget projekt .....	4
3. Förutsättningar .....	4
3.1 Översiktsplanen.....	4
3.2 Gällande och pågående planer .....	5
Planprogram.....	5
Detaljplaner.....	5
3.3 Kommunikationer, offentlig och kommersiell service .....	5
3.4 Riksintressen, allmänna intressen och miljö kvalitetsnormer .....	6
3.5 Naturmiljö .....	6
3.6 Kulturmiljö och landskap.....	8
3.7 Teknisk försörjning.....	9
3.8 Hälsa och säkerhet .....	10
3.9 Konsekvenser .....	10
4. Förvaltningens slutsatser.....	11

## I. Bakgrund

Följande ställningstagande gäller ansökan om planläggning av fastigheten Hagby 16:1, samt del av fastigheterna Hagby 1:6 och Hagby 1:7. Ansökan avser planläggning för att möjliggöra bostäder i form av småhus genom ny bebyggelse. Sökande är Hagby Mark- och Fastighetsutveckling AB, Magnoliahöjden AB samt två privatpersoner. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

### I.1. Översiktsskator över planbeskedsområdet



Figur 1. Lokaliseringskarta. Planbeskedsområdets lokalisering i förhållande till sin omgivning. Planbeskedsområdet är markerat med röd cirkel.



Figur 2. Översiktsskarta med ungefärlig avgränsning av området som planbeskedsansökan avser.

## 1.2. Nulägesbeskrivning

Fastigheterna Hagby 1:6 och Hagby 1:7 består idag av skogbeklädd naturmark. Fastigheterna är planlagda som natur respektive park med enskilt huvudmannaskap inom gällande detaljplaner. Fastigheten Hagby 16:1 är en bostadsfastighet om ca 2300 kvm som är bebyggd med ett småhus. Området är beläget mellan Gottsunda/Hagby och Österåkers golfbana. Den del av fastigheterna som planbeskedet avser omfattar ungefär 5 ha. Området ingår i det pågående arbetet med ett planprogram för Täljö-Gottsunda.

## 2. Föreslaget projekt

Ansökan om planbesked avser planläggning för bostäder i form av småhus. Sökanden är Hagby Mark och Fastighetsutveckling AB, Magnoliahöjden AB samt två privatpersoner. Ställningstagandet utgör en bilaga till beslut om planbesked. I ansökan föreslås bebyggelse i form av totalt 47 villor i 1-2 våningar. Majoriteten av bebyggelsen föreslås placeras uppe på höjden och där topografin kräver föreslås suterränghus. Området nås via den befintliga vägen Hagbyvägen och en ny rundslinga föreslås för att angöra den nya bebyggelsen.

## 3. Förutsättningar

### 3.1 Översiktsplanen

Planbeskedsområdet ligger på gränsen mellan förnyelseområdet Täljö-Gottsunda och Österåkers golfklubb, som ingår i översiktsplanens utredningsområden.

Denna del av Täljö-Gottsunda är i översiktsplanen utpekad som bebyggelse mindre tät, vilket beskrivs om områden med en glesare bebyggelsestruktur och större fastigheter som förtätas med främst småhus. En varsam utveckling ska ske där stor hänsyn tas till dagens bebyggelsemiljö, områdets karaktär samt natur- och kulturvärden. Tomtstorlekar ska variera mellan ca 1300-3000 kvm och intill knutpunkter föreslås mer yteffektiv bebyggelse, exempelvis lägre flerbostadshus eller stadsradhus. Enligt översiktsplanen är ett utredningsområde ett område där förutsättningarna för ändrad markanvändning behöver utredas vidare. Österåkers golfbana ligger inom utredningsområdet, och omgärdar planbeskedsområdet i öster, norr och väster. Översiktsplanen beskriver att golfbanan ska få mer karaktär av "året runt-rekreativområde" och så långt som möjligt bli mer tillgänglig för allmänheten.

Fastigheterna ligger inte inom området som berörs av Sverigeförhandlingen, då avståndet till en station på Roslagsbanan med god marginal överstiger 1 km.

### 3.2 Gällande och pågående planer

#### Planprogram

Planbeskedsområdet ingår i det pågående arbetet med planprogrammet Täljö-Gottsunda. Syftet med planläggningen inom Täljö-Gottsunda är dels att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende inom förnyelseområdena, och dels att skapa nya attraktiva bostadsområden och utreda behov av ytor för service i anslutning till dessa. Vidare är syftet att möjliggöra för Täljö station att utvecklas till en lokal knutpunkt. Täljö-Gottsunda är i översiktsplanen utpekad som ett av kommunens viktigaste utvecklingsområden och ingår i Sverigeförhandlingen.

#### Detaljplaner

Hagby 1:7 och Hagby 16:1 ingår i detaljplan för Hagby 1:1 och 2:1 (dpl nr 52, laga kraft 1953-11-05). Hagby 16:1 är planlagd för bostadsändamål och Hagby 1:7 som allmän plats park eller plantering. Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Syftet i detaljplanen var att allmän platsmarken inom Hagby 1:7 utan kostnad skulle övergå till den enskilda huvudmannen i form av gemensamhetsanläggningen i området. Detaljplanen har dock aldrig genomförts.

Hagby 1:6 ingår i detaljplan för Golfbana vid Hagby (dpl nr 336), laga kraft 1988-10-25. Fastigheten är planlagd som allmän plats natur. Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Detaljplanen beskriver att denna skogsbeklädda höjd har utlagts som naturområde. Gällande detaljplan beskriver att den framtida bebyggelsen inom Täljö-Gottsunda-området förutsätter att planens skogsbeklädda naturområden är tillgängliga för allmänheten.



Figur 3. Gällande detaljplaner inom aktuellt ungefärligt område för planbeskedet.

### 3.3 Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

Planbeskedsområdet är beläget i nordligaste delen av Gottsunda/Hagby. Vägarna i området har enskilt huvudmannaskap och förvaltas av Gottsunda samfällighetsförening. Vägarna är grusbelagda och håller relativt låg standard med 3 m bredd. Avståndet till Åkers Runö station är ca 3 km och till Täljö

station ca 2,5 km. Närmaste busshållplats finns på Svinningevägen, ca 2 km från aktuellt planbeskedsområde.

Vid Järnvägsbacken, ca 1,5 km söder om planbeskedsområdet finns en F-6-skola, en förskola samt en fastighet som är planlagd för ytterligare en förskola. Kommersiell service finns vid Pilstugeområdet, ca 3,5 km västerut, samt i Åkersberga centrum. Inom Åkers Runö finns även högstadieskola, ett gymnasium samt Österåkers multiarena.. Vid Åkers Runö station ligger även Roslagens företagspark som till största del består av kontor och mindre verksamheter.

Den pågående planeringen och utvecklingen inom både Åkers Runö och Täljö-Gottsunda förväntas innebära att det både det kommersiella och offentliga serviceutbudet ökar i närheten av Roslagsbanans stationer.

### **3.4 Riksintressen, allmänna intressen och miljökvalitetsnormer**

Det finns inga riksintressen inom om det aktuella området.

Planbeskedsområdet delas i två delavrinningsområden, Trälhavet och Garnsviken, som båda har måttlig ekologisk status. För att inte överskrida miljökvalitetsnormerna för vatten och riskera påverkan på recipienter behöver omhändertagande av dagvatten utredas vid en eventuell planläggning.

### **3.5 Naturmiljö och landskapsbild**

Inom ramen för arbetet med planprogrammet för Täljö-Gottsunda genomfördes en naturvärdesinventering området år 2020.

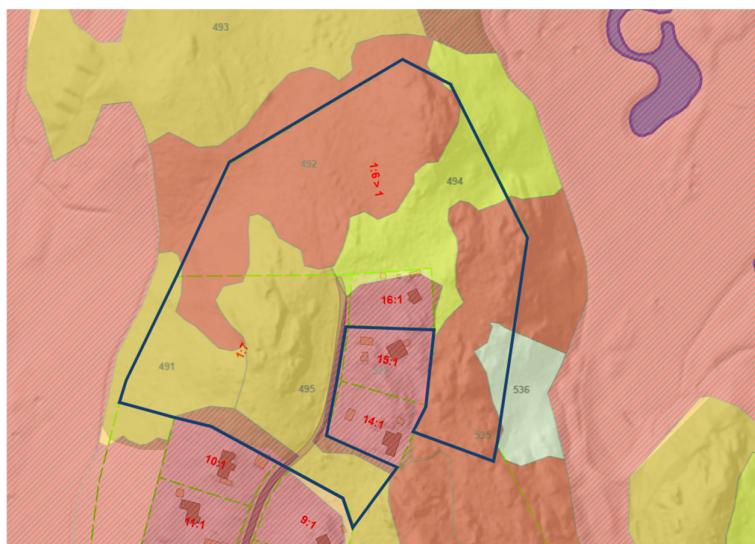
Stora delar av det skogsparti som omger Gottsunda och Hagby har värderats till högt naturvärde (klass 2). Bedömningen högt naturvärde innebär att varje område är av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå

Den planlagda naturmarken inom fastigheten Hagby 1:6 består till största delen av ett område med tallskog med god förekomst av gammal tall och tre rödlistade arter, bland annat tallticka. Nordligaste delen av fastigheten består av ett område med barrblandskog som även det har högt naturvärde. Här finns olikåldrig barrblandskog med inslag av gamla träd, god tillgång på död ved och tre rödlistade arter. Mellan dessa två området finns ett område med blandskog som bedömts ha visst naturvärde (klass 4).

Den planlagda parkmarken inom Hagby 1:7 består av ett område med aspskog som bedömts ha påtagligt naturvärde (klass 3). Här finns god kontinuitet av asp i olika åldrar och enstaka naturvårdsarter som motiverar ett påtagligt naturvärde. Bostadsfastigheten Hagby 16:1 har liksom alla bostadsfastigheter inom inventeringsområdet bedömts ha ett preliminärt högt naturvärde. Den preliminära bedömningen är gjord utifrån att större äldre villatomter inom denna typ av bostadsområden generellt har höga naturvärden. Det har inte gjorts någon bedömning av varje enskild fastighet utan detta är något som behöver bedömas i

ett eventuellt kommande detaljplanearbete.

I naturvärdesinventeringen görs som brukligt rekommendationen att bevara områden med av högsta och högt naturvärde (klass 1 och 2), helst med en anpassad skyddszon omkring dem. För områden av påtagligt naturvärde (klass 3) rekommenderas att de sparas i så stor utsträckning som möjligt, och att en eventuell exploatering görs med stor försiktighet. Värdefulla träd och strukturer bör sparas och det behöver säkerställas att en blandning av unga och gamla träd finns kvar inom området för att säkerställa att områdets värden ej går förlorade.



*Figur 4. Inventerade naturvärden inom planbeskedsområdet. Röda områden består av höga naturvärden klass 2. Orangea områden består av påtagliga naturvärden klass 3, Gula områden består av visst naturvärde klass 4, vita områden består av låga naturvärden. Rödskräfferade områden är en preliminär bedömning av höga naturvärden.*

Under naturvärdesinventeringen i Täljö-Gottsunda observerades ett stort antal fåglar, vilket resulterade i att även en fågelinventering genomfördes. Under fågelinventeringen observerades ett stort antal prioriterade arter och naturvårdsarter, men i huvudsak i de större sammanhängande skogsområdena norr och söder om Täljö. Inom planbeskedsområdet observerades Björktrast, Entita, Gröngöling, Svartvit flugsnappare och Stare. Några ytterligare inventeringar eller utredningar kopplade till artskyddsfrågan har ännu inte gjorts i området. Det är sannolikt utifrån resultat i närliggande området att planbeskedsområdet även inhyser fladdermöss.

En spridningssambandsanalys har tagits fram för Åkersberga med omnejd. Syftet med analysen är att utreda ekologiska samband genom kartläggning av livsmiljöer och spridningssamband. Planbeskedsområdet ligger inom spridningsstråk för flertalet av de studerade arterna, så som talltita, reliktblack, brun guldbagge och vildbin. Täljö-Gottsunda bedöms i analysen utgöra en värde-trakt, vilket är ett område som har särskild betydelse för att upprätthålla spridningssambanden och den biologiska mångfalden. Området ligger även inom rörelse-

och migrationsstråk för fladdermöss samt innehåller potentiella livsmiljöer för fladdermöss.

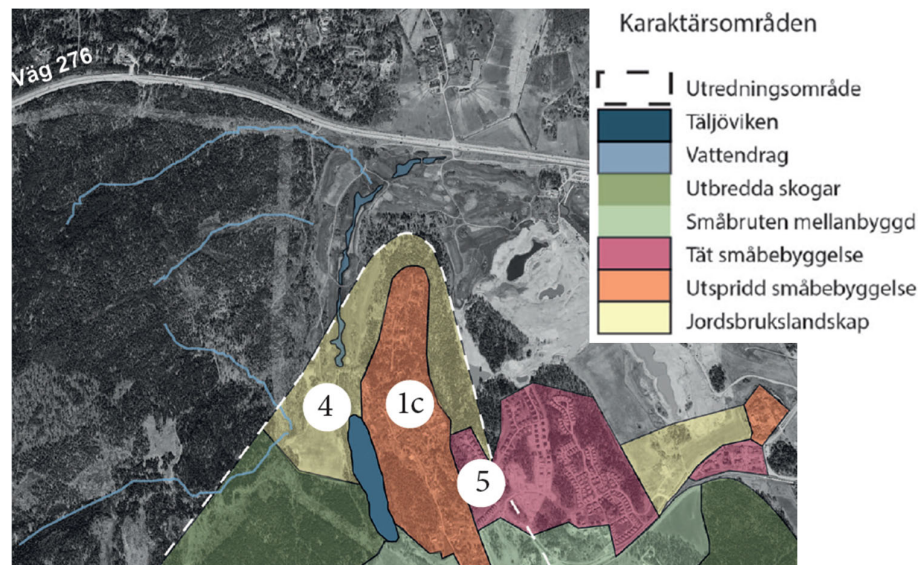
### 3.6 Kulturmiljö och landskap

Inom ramen för planprogrammet för Täljö-Gottsunda har en Kulturmiljö- och landskapsanalys tagits fram år 2020.

Genom Täljö-Gottsunda sträcker sig Långhundraleden, en forntida segelled som kopplade samman Östersjön med dåtidens centralbygd kring Uppsala. Idag syns rester av Långhundraleden i landskapet i form av Täljöviken, Lillträsket och Storträsket samt den dalgång som knyter dem samman. Långhundraledens sträckning angränsar till planbeskedsområdet och är en tydlig landskapskaraktär i området.

En annan tydlig landskapskaraktär är de skogsbeklädda höjderna som planbeskedsområdet är ett exempel på. Dessa skogsbeklädda höjder upplevs tydligast när man befinner sig i de öppna landskapsrummen. Planbeskedsområdet syns tydlig över golfbanan från Stavabacken, som erbjuder den första utblicken över Åkersberga vid färd på väg 276.

Landskapsanalysen har delat in planprogramsområdet i olika karaktärsområden. Planbeskedsområdet ligger på gränsen mellan karaktärsområdena ”utspridd småhusbebyggelse” och ”jordsbrukslandskap”.



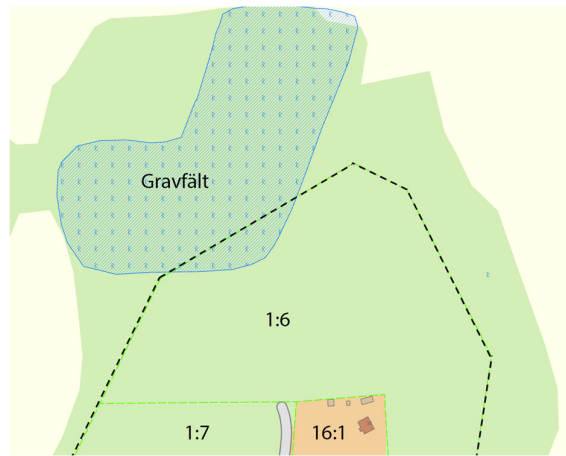
Figur 5. Karaktärsområden i områden enligt Kulturmiljö- och landskapsanalys för Täljö-Gottsunda

Karaktärgivande inom ”utspridd småbebyggelse” är det kuperade landskapet, de smala slingrande vägarna som följer terrängen, bebyggelsen på stora naturtomter och placeringen av bebyggelsen långt in på tomterna. Nyttillkommen bebyggelse i området är ofta mindre terränganpassad och med större andel hårdgjorda ytor. Landskapsanalysen beskriver det som i Gottsunda särskilt viktigt att behålla en buffert av träd mot golfbanan i norr. Den skogsbeklädda höjden är ett

framhävande landskapselement i vyer över det öppna landskapet. Även genom att behålla en avskärmande trädrida mot det modernare Fredsborg i öster, kan Gottsundas nuvarande karaktär behållas mer intakt.

Karktärsgivande inom ”öppna odlingslandskap” är de stora vidsträckta landskapsrummen som inramas av skogsbeklädda höjder. Landskapsanalysen beskriver markanvändningen golfbana som ett bra sätt att hålla landskapet öppet och att det är av vikt att omgivande skogsbryn inte bebyggs.

Angränsande till planbeskedsområdet i norr finns en fornlämning i form av ett gravfält. Fornlämningen beskrivs av Riksantikvarieämbetet som ett gravfält bestående av minst 73 fornlämningar som utgörs av 15 högar och 58 stensättningar. Gravfältet är bevuxet med skog och buskage vilket gör det svårbesiktligt och ytterligare fornlämningar kan finnas inom eller i anslutning till gravfältet.



Figur 6: Planbeskedsområdets lokalisering i förhållande till gravfältet.

### 3.7 Teknisk försörjning

Gottsunda har idag enskilda vatten- och avloppslösningar och ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för VA och dagvatten. I och med kommande detaljplaneläggning av Täljö och Gottsunda som helhet föreslås områdena anslutas till det allmänna VA-nätet. Närmaste anslutning är idag vid befintlig pumpstation intill Järnvägsbacken. Roslagsvatten bedömer att planbeskedsområdet kan anslutas till allmänt vatten och avlopp tidigast när utbyggnad sker i Gottsunda och Hagby.

En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram år 2020 inom ramen för arbetet med planprogrammet. Utredningen konstaterar att ingen av de statusklassade recipienterna har uppnått miljö kvalitetsnormerna och det är därför viktigt att planeringsarbetet säkerställer dagvattenhanteringen för kommande exploatering. Planbeskedsområdet ligger inte inom något område som berörs av lågpunkter eller riskerar att påverkas av översvämning och höga flöden. Men det

är av vikt att exploatering inom området inte orsakar risker för bebyggelse nedströms.

### 3.8 Hälsa och säkerhet

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom området av berg och morän. Inom området ligger inte i några lågpunkter som riskerar att drabbas vid skyfall. Däremot är dalgången väster om planbeskedsområdet en plats som både riskerar att drabbas av drabbas av översvämning och dessutom har markförhållanden med dålig infiltrationsförmåga. Vid ett eventuellt detaljplanearbete behöver det säkerställas att exploatering inom området inte orsakar ytterligare problem nedströms.

### 3.9 Konsekvenser

En detaljplaneläggning enligt omfattningen i förslaget skulle till största del innebära en utveckling på obebyggd naturmark, på områden som idag är detaljplanelagda som natur- respektive parkmark. Inventerade höga och påtagliga naturvärden skulle gå förlorade inom området. Eftersom området också är utpekad som viktigt ur ett spridningssambandsperspektiv kan en utveckling här även komma att innebära en negativ inverkan på art- och naturlivet även i ett större perspektiv.

Föreslaget projekt skulle innebära en utveckling av bostäder på relativt stora avstånd från kollektivtrafik och service, där möjligheten för hållbart resande är låg och risken för bilberoende stort. Bedömningen är att området inte planeras för framtida busstrafik, utan närmaste busshållplats kommer att vara samma som idag. En utveckling här skulle sannolikt inte bidra till en ökad kollektivtrafik-användning i området. Att Gottsunda utvecklas med tät bebyggelse längst in i området skulle innebära ökade trafikmängder och ökad belastning på vägarna genom Gottsunda in till planbeskedsområdet. Att enbart ha en in- och utfart från ett område med tätare bebyggelse är alltid en risk och en sårbarhet kopplat till exempelvis räddningsinsatser. Det bedöms i och med planläggningen av Gottsunda som helhet inte vara möjlighet att skapa någon ytterligare in- och utfart hela vägen in till planbeskedsområdet.

Föreslaget projekt skulle påverka landskapsbilden både i Gottsunda och potentiellt även vid infarten till Åkersberga i och med utblickarna över området från väg 276. En exploatering enligt ansökan skulle också kunna få konsekvenser med tanke på det närliggande gravfältet och osäkerheterna i dess utbredning och omfattning.

I bedömningen av planens konsekvenser behöver det även tas med i bedömningen vilken påverkan bygglovsbefriade åtgärder kan komma att få för planbeskedsområdet. Möjlighet till bygglovsbefriade åtgärder innebär att ett

planområde kan komma att bebyggas med betydligt fler bostäder än vad detaljplanen som sådan möjliggör.

#### 4. Förvaltningens slutsatser

De aktuella fastigheterna ligger inom Täljö-Gottsunda, där arbete med ett planprogram pågår. I arbetet med planprogrammet ingår att se över vilka delar av programområdet som är lämpliga för förtätning eller nyexploatering, att föreslå ytor för infrastruktur och grönområden, samt att föreslå en etappindelning och prioriteringsordning för efterföljande detaljplanläggning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att inom ramen för planprogrammet och efterföljande detaljplanläggning pröva lämplig markanvändning inom planbeskedsområdet. Förvaltningen bedömer att det finns områden inom aktuellt planbeskedsområde, exempelvis fastigheten Hagby 16:1 och de plana ytorna allra närmast Hagbyvägen, som kan komma att föreslås för bostadsbebyggelse i en kommande detaljplan.

Bebyggelsens omfattning, skala, placering och utformning är inte något som tas ställning till i planbeskedet utan studeras i ett eventuellt kommande planarbete. Bostadsutvecklingen ska vara i en skala och omfattning som är i enlighet med översiktsplanens riktlinjer, samt i enlighet med kommande planprogrammets riktlinjer.

Med undantag från bostadsfastigheten Hagby 16:1, är planbeskedsområdet sedan lång tid tillbaka planlagt som natur och park. Gällande detaljplan beskriver att bevarandet av de skogbeklädda naturområdena som tillgängliga för allmänheten är en förutsättning för en bebyggelseutveckling inom Täljö-Gottsunda. Det är av stor vikt att en eventuell bostadsutveckling i området sker på ett sådant sätt att inventerade höga naturvärden och spridningssamband inom området inte påverkas negativt. Ytterligare artinventeringar, exempelvis gällande fladdermöss, kommer att vara nödvändiga för att bedöma områdets lämplighet för bostadsutveckling.

Planbeskedsområdet angränsar i nordväst till ett gravfält. Gravfältet har osäker utbredning och ytterligare fornlämningar bedöms kunna finnas inom eller i anslutning till gravfältet. Ytterligare utredningar för att säkerställa fornlämningens utbredning och påverkan kommer att vara nödvändigt inom ramen för ett eventuellt kommande detaljplanarbete.

Inom hela Täljö-Gottsunda är det av stor särskilt stor vikt att skapa så goda förutsättningar som möjligt för gång, cykel och kollektivtrafik. Detta för att minimera belastningen på Svinningevägen och övriga vägnätet i denna del av Åkersberga. Då föreslaget projekt ligger på längre avstånd från både kollektivtrafik och service är det av stor vikt att i ett eventuellt planarbete skapa förutsättningar för ett så hållbart resande som möjligt.

Planbeskedsområdet ligger längs in i bostadsområdet Gottsunda. Vägarna i området är av låg standard, grusbelagda, och smala och möten möjliggörs genom mötesfickor. Det finns endast en in- och utfart till området och det bedöms inte vara möjligt att tillskapa ytterligare in- och utfarter till Gottsunda. Gottsunda saknar idag även allmänt vatten och avlopp. Det kommande planprogrammet och efterföljande detaljplaneläggning av Gottsunda som helhet kommer sannolikt innebära goda möjligheter till förtätning inom de delar av Gottsunda som redan idag är ianspråktagna för bostadsändamål. Befintliga redan ianspråktagna bostadsfastigheter är stora eller mycket stora, och i södra delen av området, närmast skola, förskola och kollektivtrafik finns ytor som, om de i övrigt bedöms lämpliga, skulle kunna vara aktuella för en mer yteffektiv bebyggelseutveckling.

Av dessa anledningar är det av stor vikt att en eventuell detaljplaneläggning sker som en samordnad planläggning och utbyggnad av infrastruktur i form av en etappvis utveckling av Gottsunda som helhet. Detta innefattar exempelvis utbyggnad av infrastruktur och allmän plats, inklusive VA och dagvattenhantering. En eventuell detaljplaneläggning av planbeskedsområdet bör därmed ske först i samband med att övriga delar av Gottsunda detaljplanläggs och förses med allmänt vatten och avlopp.

Sammantaget utifrån förutsättningarna bedöms det inom delar av området inte vara motiverat eller lämpligt att ta i anspråk planlagd natur- och parkmark i kuperad terräng med höga och påtagliga naturvärden på en plats som angränsar till ett gravfält.

Inom programarbetet för Täjlö-Gottsunda kommer en lämplig etappindelning av den efterföljande detaljplaneläggningen samt och genomförandet att utredas. Programarbetet är därför en förutsättning för tidplanen för kommande detaljplaneläggning.

Planbeskedsområdet ligger i utkanten av programområdet. Enligt nuvarande bedömning, översiktsplanen, samt kommunens åtaganden i Sverigeförhandlingen är det främst etapper i centrala kollektivtrafiknära lägen samt lokala knutpunkter som är prioriterade fram till år 2035. Därav bedöms i dagslägen ett eventuellt planarbete i denna del kunna påbörjas tidigast 2035, under förutsättning att planprogrammet har pekat ut någon del av området som lämpligt för bebyggelseutveckling. En detaljplan bedöms då kunna antas tidigast år 2038. Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas. När det blir aktuellt att påbörja planarbetet behövs beslut om planuppdrag från Kommunstyrelsen för att arbetet ska kunna påbörjas.

Maria Bengs  
Planchef

Camilla Bennet  
Planarkitekt