

Tjänsteutlåtande

Till: Kommunstyrelsens
arbetsutskott

Camilla Bennet
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Datum: 2026-04-28
Diarienummer: KS 2025/0249

Planbesked för Hagby 1:7 m.fl.

Sammanfattning

Planbeskedsansökan avser önskemål om planläggning för bostäder inom del av Hagby 1:7, del av Hagby 1:6, samt Hagby 16:1. Planbeskedsområdet är beläget i skogsområdet mellan den nordligaste delen av Gottsunda, och Österåkers golfklubb. De aktuella fastigheterna ingår i pågående planprogramsarbete för Täljö-Gottsunda.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att inom ramen för planprogrammet och efterföljande detaljpaneläggning för Gottsunda som helhet pröva lämplig markanvändning för bostadsändamål inom planbeskedsområdet.

Delar av området består av kuperad terräng, höga och påtagliga naturvärden och angränsar till ett gravfält. Dessa delar bedöms fortsatt lämpliga som natur- eller parkområden. En mer exakt avgränsning av bebyggelsen utreds i planprograms- och detaljplanarbetet.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

1. På ansökan om att pröva lämplig markanvändning genom detaljpaneläggning av del av Hagby 1:7 m.fl. lämna positivt planbesked för de delar som i pågående planprogram för Täljö-Gottsunda bedöms lämpliga för bostadsändamål.
2. Avgift för planbesked om 58 800 kr tas ut enligt plan- och bygglövtaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

Ärendet

Planbeskedsansökan avser önskemål om planläggning för bostäder inom del av Hagby 1:7, del av Hagby 1:6, samt Hagby 16:1. Enligt ansökan föreslås bebyggelse bestående av 47 st småhus i 1-2 våningar. Majoriteten av bebyggelsen föreslås placeras uppe på höjden och där topografin kräver föreslås suterränghus. Området nås via befinliga Hagbyvägen och inom området föreslås en ny rundslinga för angöring av den nya bebyggelsen.

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 detaljplaneläggning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att inom ramen för planprogrammet och efterföljande detaljplaneläggning 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 detaljplanearbete.

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 Svinningsvägen 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 långt 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 Tjälö-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 Sverige-förhandlingen 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.

Bilagor

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

Charlotta Sangregorio
Samhällbyggnadsdirektör

Maria Bengs
Planchef

Skickas till
Akt

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577349730

Dokument

Tjänsteutlåtande planbesked för Hagby 1_7 m.fl.
Huvuddokument
4 sidor
Startades 2026-05-06 11:26:02 CEST (+0200) av Kristin Jonsson (KJ)
Färdigställt 2026-05-06 11:51:02 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 2026-05-06 11:26:47 CEST (+0200)

Maria Bengs (MB)
Österåkers kommun
maria.bengs@osteraker.se
Signerade 2026-05-06 11:51:02 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 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>

