



Monika Stenberg
Planchef
monika.stenberg@ekero.se

**Kommunstyrelsens
arbetsutskott**

Detaljplan för Svartsjö 1:53, 1:40 - uppdrag
Dnr KS07/358-214

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott noterar informationen och uppdrar åt stadsarkitektkontoret att upprätta detaljplan med inriktningen att högst 20 lägenheter utöver befintliga kan prövas. Stor hänsyn ska tas till befintliga naturvärden.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Svartsjö 1:40 ägs av Ekerö kommun. Fastigheten Svartsjö 1:53 som är bebyggd med flerfamiljshus utefter Hästhagsvägen var i Ekerö bostäder ABs ägo till hösten 2014. Ekerö bostäder kom 2007-08-07 in med förfrågan om detaljplan för ca 12 friliggande bostadshus inom fastigheten Svartsjö 1:53.

Kommunstyrelsen arbetsutskott beslutade 2008-06-10 § 188 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan avseende fastigheterna Svartsjö 1:53 och 1:40.

Enligt de nya ägarna är befintliga flerbostadshus i stort behov av renovering och de har hösten 2014 inkommit med skisser och önskemål på bostäder i form av flerfamiljshus, både genom ersättning av befintliga bostadshus och nya.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande stadsarkitektkontoret, 2015-05-11

Ärendet

Idag finns fem flerbostadshus med 4 lägenheter i varje samt garage inom Svartsjö 1:53. Skissförslaget från den nya fastighetsägaren avser 7 flerbostadshus med 16 lägenheter i varje samt därutöver ytterligare 9 byggnader där antal lägenheter inte är redovisat. Sammantaget innehåller förslaget ca 150 lägenheter vilket är betydligt fler än

befintliga och de 12 bostäder som omfattas av uppdragsbeslutet från 2008.

Ekerö kommuns översiktsplan anger att den största satsningen på utbyggnad av bostäder ska ske inom Tätortsbandet, lokalt centrum eller övrig serviceort. Svartsjö ingår inte i någon av dessa kategorier. Ett så stort tillskott av bostäder som föreslås i fastighetsägarens skissförslag bedöms inte ha stöd i kommunens översiktsplan.

På de aktuella fastigheterna finns ett stort antal ekar av olika åldrar som tillsammans utgör en ekmiljö av högt naturvärde. Området är en tidigare ekhage, och alltså historiskt använd som betesmark. Det höga naturvärdet består i förekomsten av en rad gamla ekar med en omkrets på 3 meter upp till 7 meter. Träd med denna omkrets beräknas vara mellan 300-500 år gamla. Skälet till att just denna ekmiljö har högt naturvärde är även förekomsten av många yngre ekar i olika åldrar (0-300 år) som kan upprätthålla kontinuitet genom förnygring. Detta är en förutsättning för att naturvärdet ska kunna bibehållas på lång sikt och är något som ofta saknas på andra lokaler med ek i Sverige. Detta innebär att bebyggelse på delar av de aktuella fastigheterna som har ett yngre ekbestånd (till exempel i mittpartiet), medför att det höga naturvärdet går förlorat.

Möjligheten finns att återuppta betet i området, vilket är intressant ut natur- och kulturvårdssynpunkt, tack vare att Kriminalvården (Statens Fastighetsverks arrendator), planerar att utöka sin djurbesättning. Om ny bebyggelse tillkommer i de obebyggda delarna i området, reduceras ytan som kan betas på grund av skyddsavstånd till bostäder. Betesdrift i detta område utgör den mest lämpliga skötselmetoden för denna typ av marker.

Ekerö kommun har blivit uppvakta de av Länsstyrelsen i Stockholms län angående naturvärden kopplade till ekmiljöer i Svartsjö. Inom ramen för åtgärdsprogrammet för skyddsvärda träd i kulturlandskapet inleddes i Sverige en omfattande nationell insats i syfte att inventera, bedöma och förbättra statusen för landets bestånd av ädellövträd. Bakgrunden till denna insats är den stora biologiska mångfald som är kopplad till dessa miljöer och som i många fall är hotad på grund av igenväxning och avverkning.

Miguel Jaramillo vid Länsstyrelsen i Stockholms län, en av projektledarna för åtgärdsprogrammet för skyddsvärda träd i Sverige, skriver (e-post, 2015-01-16):

Bakgrunden till denna insats är den stora biologiska mångfald som är kopplad till dessa miljöer och som i många fall hotas pga. igenväxning, avverkning, etc. Ekerö kommun inventerades under 2007-2008 och resultatet visar att kommunen idag hyser över 2 000 skyddsvärda träd med den största koncentrationen i områdena kring Svartsjö (där fastigheterna Svartsjö 1:53 samt Svartsjö 1:40 ingår), Drottningholm och Väsby Hage. Kärnområdena Svartsjö och Drottningholm har dessutom visat sig ha en stor betydelse ur ett regionalt perspektiv då dessa utgör en spridningskorridor för många arter och som sträcker sig in i hjärtat av Stockholms stad med omnejd. På grund den allvarliga igenväxning situationen i länets största kärnområden för ädellövträd inledde länsstyrelsen en speciell röjningsinsats som vi hoppas kommer att förbättra statusen för ett antal utpekade områden. Bland dessa områden finns Svartsjölandet (där fastigheterna Svartsjö 1:53 samt Svartsjö 1:40 ingår), Kårsö, Häringe-Hammersta, Kåringboda, Värmdölandet, etc.

Hela området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården vilket innebär att hänsyn måste tas till platsens kulturhistoriska värden.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Stadsarkitektkontorets sammanvägda bedömning är att en ersättning av befintliga flerbostadshus med ytterligare ett antal lägenheter skulle kunna prövas under förutsättning att de placeras på ungefär samma plats som befintliga byggnader. Ett riktvärde kan vara att ytterligare högst 20 lägenheter utöver befintliga skulle kunna prövas. Samtliga tillkommande bostäder bör då kunna inrymmas på det redan bebyggda området.

Fastigheten Svartsjö 1:40, samt den obebyggda och skogsbeklädda delen av fastigheten Svartsjö 1:53, bör planläggas som naturmark med hänsyn till de höga naturvärden som finns här. Ekerö kommun kan undersöka möjligheten att avyttra fastigheten 1:40 till Statens Fastighetsverk, vars arrendator planerar att utöka djurbesättningen och har behov av ytterligare betesmark i området. Tidigare givet uppdrag föreslås ersättas med denna nya inriktning.

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planchef

Beslutet expedieras till

Stadsarkitektkontoret
Ekerö kommuns miljöstrateg
Teknik- och exploateringskontoret
Fastighetsägaren Svartsjö 1:53