

Handläggare
Anna Wiström
Telefon: 08-50826731**Till**
Fastighetsnämnden
2025-11-25

Samrådsyttrande om förslag till Kyrkhamn och Riddersviks naturreservat

Förslag till beslut:

1. Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar fastighetskontorets tjänsteutlåtande som svar på samrådsinbjudan.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att samråda om förslag till Kyrkhamn och Riddersviks naturreservat. Förslaget har skickats till fastighetsnämnden för samråd.

Området utgör ett ekologisk särskilt betydelsefullt kärnområde inom stadens blågröna infrastruktur och är idag ett populärt rekreationsområde med många besökare.

Kontoret förvaltar ett drygt tiotal byggnader inom det föreslagna reservatsområdet, varav flertalet kulturhistoriskt värdefulla. Främst handlar det om byggnaderna i Kyrkhamn som tillkommit vid tiden för anläggandet av renhållningsstationen från slutet av 1800-talet. Lokalerna har låg nyttjandegrad idag. Större investeringar väntar i form av vatten- och avlopp.

Kontoret ser i egenskap av fastighetsägare och förvaltare behov av att möjliggöra utveckling av byggnaderna; ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar. Underhåll och utveckling av byggnaderna kan bidra till en levande stadsdel samtidigt som kulturmiljön vårdas. Av den anledningen anser kontoret att reservatsföreskrifterna i förslaget försvårar användning och utveckling över tid, samt ger mindre bra förutsättningar för en ekonomiskt hållbar förvaltning. Kontoret anser att det är klokt att naturvärdena skyddas genom bildande av naturreservat, men att bebyggelsen bör lämnas utanför och att de kulturhistoriska värdena skyddas bäst i en detaljplan.

Ärendet

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden och Hässelbys stadsdelsnämnd har fått i uppdrag att ta fram det underlag som krävs för att kunna fatta beslut om att inrätta ett naturreservat i Kyrkhamn och del av Riddersvik år 2025.

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att samråda om förslag till Kyrkhamn och Riddersviks naturreservat. Förslaget har skickats till fastighetsnämnden för samråd.

Naturmiljö

Kyrkhamn och Riddersviks naturreservat ligger inom Görvälknilen och en stor del av naturreservatets landareal ingår i en regional värdekärna. Området utgör även ett ekologisk särskilt betydelsefullt kärnområde inom stadens blågröna infrastruktur. Reservatet utgörs av en mosaik av skog och trädklädda biotoper, vatten och stränder, gräs-, ängs- och buskmarker främst på tidigare brukade åkermark som delvis används som golfbana, park, kolonilotter och trädgårdar, småvatten och en bäckravin. Områdets ekologiska värden är höga då området är del av ett stort sammanhängande naturområde och området hyser en stor variation av natur- och biotyper. Därmed finns förutsättningar för en stor artrikedom. I området förekommer många skyddsvärda arter inom flertalet artgrupper så som fladdermöss, fåglar, groddjur, insekter och kärlväxter.

Kulturmiljö

Kyrkhamn och Riddersvik är ett kulturlandskap som präglas av lång kontinuitet. Fornlämningar i form av gravar och boplatser vittnar om att området varit bebott sedan bronsåldern. Närhet till Mälarens farleder var en viktig förutsättning för etableringen av boplatser och kom att ha betydelse för området långt in i historisk tid. Marken i området har brukats sedan förhistorisk tid. Den agrara markanvändningen har en lång hävd som sträcker sig fram till 1880-talet, då staden övertog marken och nya verksamheter introducerades i området, vilket bidragit till det Kyrkhamn vi känner idag. Efter stadens övertagande av Kyrkhamn och Riddersvik etablerades ett stenbrott och en avfallsstation i Kyrkhamn. Det medförde att området antog karaktären av ett brukssamhälle.

Kyrkhamn och Riddersvik är ett populärt område för rekreation och reservatet är välbesökt året runt. Mycket av det rekreativa värdet

kommer av områdets storlek där möjlighet finns till olika aktiviteter, men även upplevelsevärden som skogskänsla och tystnad. Stora delar av reservatet ligger inom riksintresse för de samlade natur- och kulturvärdena för Mälaren med öar och strandområden enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken.

Inom det föreslagna reservatsområdet förvaltar kontoret ett drygt tiotal byggnader, främst från tiden sent 1800-tal fram till början av 1900-talet då området nyttjades för renhållningsanläggningen, det vill säga Lövstaverket. Området utvecklades till ett mindre bruks-samhälle, med bland annat bostäder för verkets anställda, skola, kontor och marketenteri. I dag förvaltar kontoret dessa byggnader. Byggnaderna – som är i gott skick, men saknar vatten och avlopp – har idag en låg nyttjandegrad och används främst som ateljéer.

Kontoret förvaltar också två byggnader med tillhörande uthus intill Riddersviks herrgård. Dessa föreslås också ingå i reservatet. Den ena är ett tvåbostadshus och den andra en äldre skolbyggnad som idag nyttjas som 4H-gård.

Kontoret har sen flera år tillbaka arbetat med en utvecklingsplan för Kyrkhamn. Det innebär en långsiktig VA-lösning samt en effektivisering av lokalytorna. Ateljéverksamheten bedöms fortsatt lämplig, men även bostäder och publika lokaler i form av exempelvis utställningshall och restaurang och/eller café skulle bidra mycket till ett levande och tryggt område, med aktivitet under fler av dygnets timmar. Byggnadernas ursprungliga användning, en samlad bebyggelsestruktur, närhet till natur och möjlighet till odling, gör platsen lämpad för fler bostäder. Gärna med en odlings- och miljöprofil.

Kontorets analys

Kontoret ser positivt på att skydda Riddersviks och Kyrkhamns naturområden genom att bilda naturreservat, men ser det som problematiskt att Kyrkhamns bebyggelseområde ingår. Som fastighetsägare ser kontoret att *utveckling* för långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning behöver möjliggöras. Att säkerställa funktionellt nyttjande av byggnaderna med höga kulturhistoriska värden är det bästa sättet att skydda dem. Byggnader utan lämplig användning löper av erfarenhet stor risk att stå tomma och därmed förfalla. Intäkter i form av hyror gör det ekonomiskt möjligt för underhåll, verksamhetsanpassning och utveckling. Att behoven även ändras över tid är Kyrkhamn, som vi känner det idag, ett gott exempel på.

Byggnaderna har använts för olika ändamål efter tiden då de utgjorde nyttofastigheter till sopförbränningsanläggningen i Lövsta som anlades i slutet av 1800 talet. Det är högst angeläget att det fortsatt finns en flexibilitet i nyttjandet av byggnaderna eftersom erfarenhet tydligt visar att olika tidsepoker ställer olika krav på våra byggnader. De föreslagna reservatsföreskrifterna begränsar kraftigt handlingsutrymmet för kontoret att matcha verksamheter med byggnaderna och försvårar därmed förvaltning, underhåll för framtida generationer.

Kontorets uppfattning är att byggnaderna och tillkommande byggrätter med tillhörande tomtplatser ska lämnas utanför reservatet. Det ger staden större möjligheter att utveckla platsen och ge byggnaderna lämplig användning över tid.

Av den anledningen önskar kontoret framföra följande:

- Kontoret anser att Plan- och bygglagen (PBL) i första hand bör vara styrande för utvecklingen av bebyggelsen, inte miljöbalken, vilket blir fallet att inkludera Kyrkamns bruksmiljö inom reservatet.

Idag gör kontoret bedömningen att några av Kyrkamns byggnader bör återgå till sin ursprungliga användning som bostäder, medan några lämpar sig bäst för någon form av kulturverksamhet, till exempel ateljéer. Övriga byggnader kan exempelvis utvecklas till publikt ändamål som utställningshall och café/restaurang, vilket skulle bidra till en positiv utveckling av området avseende såväl trygghet som kultur. Vid ett eventuellt framtida bad längre norrut kan någon/några byggnader nyttjas som komplement till utomhusbadet. Med de reservatsföreskrifter som föreslås i samrådsförslaget är kontorets uppfattning att det blir en svårare förvaltning, där möjligheten att ändra byggnadens användning efter tidens behov kraftigt begränsas. De ekonomiska förutsättningarna att underhålla och vårda dessa kulturhistoriskt viktiga byggnader försämras från ett redan besvärligt läge. Såsom de föreslagna föreskrifterna författats uppfattar kontoret att det blir en mer godtycklig bedömning huruvida föreslagna ändringar, tillägg och användning, rymms inom reservatets syften. Resultatet blir att två lagar ställs mot varandra: PBL och miljöbalken, med ett mer rättsosäkert läge som följd. Det blir upp till den enskilde tjänstepersonen att bedöma om en önskad/föreslagen åtgärd rymms inom reservatets syften, istället för att bedömningen

sker utifrån PBL, det vill säga den lag som styr planering, planläggning och byggande samt syftar till att säkerställa att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är funktionellt, estetiskt tilltalande och miljömässigt hållbart.

- Kontoret är enigt med stadsbyggnadsnämnden om att bebyggelsen och dess kulturhistoria är skyddsvärd. Kontoret anser dock att det är lämpligare att skydda de kulturhistoriska värdena i en detaljplan. Det blir tydligare och mer rättssäkert vad som gäller vid utveckling och det finns också möjlighet att i en framtid kunna justera användning som passar efter behov som vi inte kan förutse idag.
- Att bilda ett naturreservat är det starkaste bevarandeskydd som finns och är oåterkalleligt. Kontoret tror på lämpligheten i att bilda naturreservatet för att skydda naturen, men anser att det bästa sättet att skydda byggnaderna med höga kulturhistoriska värden är att säkerställa deras funktion och möjligheten till användning över tid.
- Att exkludera de kulturhistoriska byggnaderna från naturreservatet möjliggör en högre nyttjandegrad och fler verksamheter som stärker den sociala hållbarheten samt utveckling över tid.
- Med Kyrkhamns bruksmiljö inom reservatet konserveras dagens behov och användning, vilket begränsar handlingsutrymmet för att matcha verksamheter med byggnader och nyttja byggnader fullt ut.
- Med nuvarande förslag uppfattar kontoret en ökad administration runt bebyggelse såväl som alla anläggningar (avloppsanläggningar, ledningar m.m.) i Kyrkhamn. Idag ansöker kontoret om bygglov för utvecklingen av byggnader, medan det i och med detta förslag, även skulle kräva ansökan om reservattillsånd i samband med varje förändring. Det innebär en dubblerad arbetstid både för fastighetskontoret, som ska ansöka om båda, och för stadsbyggnadsnämnden som ska pröva bygglov och reservatstillstånd i två olika ärenden.
- Kontoret anser det inte motiverat utifrån Naturvårdsverkets och RAÄs råd att inkludera Kyrkhamns bruksmiljö i

naturreservatet. Enligt deras råd ska en kulturmiljö, för att inkluderas i naturreservat, ha väsentlig betydelse för upplevelsen av naturreservatet. Detta bedömer kontoret inte att bebyggelsen i Kyrkhamn har och uppfattar heller inte att det var kommunfullmäktiges målsättning med direktiven att inrätta ett naturreservat i Kyrkhamn och Riddersvik. Kontoret delar stadsbyggnadsnämndens uppfattning att allmänheten ska kunna röra sig i Kyrkhamn och uppleva kulturhistorien, men delar inte uppfattningen att området kring byggnaderna har väsentlig betydelse för upplevelsen av naturreservatet, utan istället bör hanteras som Riddersviks herrgård, som i reservatsbeskrivningen (s.15) angivits ha stor betydelse, men som stadsbyggnadsnämnden ändå valt att lämna utanför reservatet.

- Av samma anledning anser kontoret att även den tidigare skolbyggnaden (nr 15 på i bilagd karta), Riddersviks gårdsväg 101 och tvåbostadshuset (16), Riddersviks gårdsväg 103-105 bör undantas reservatsbestämmelserna. Det är inte alls givet att det finns ett evigt behov av 4H-gård/naturpedagogik inom skolbyggnaden.
- Kontoret är också angeläget om att nämna att föreskrifterna är svårlästa och upplevs komplexa med mängden förbud och tillståndspliktiga undantag. Risken är stor att fastighetsägare och allmänhet inte uppfattar vad som är förbjudet och vad som är möjligt med tillstånd. Det skulle underlätta läsbarheten och förståelsen betydligt om stadsbyggnadsnämnden kunde minska antalet föreskrifter väsentligt.

I det fall kontorets byggnader i Kyrkhamn samt byggnader nummer 15 och 16 i Riddersvik ändå införlivas i reservatsområdet önskar kontoret framföra följande:

- Till reservatets syfte ska följande mening läggas till:
Byggnaderna ska ges förutsättningar att nyttjas/brukas utifrån respektive förutsättningar och skick för såväl privata som publika ändamål.
- A3: Den befintliga vägen norr om området är historiskt belagd och nyttjas frekvent. I en framtid kan den behöva breddas för att räddningstjänsten ska kunna ta sig fram på ett säkert sätt samt möjliggöra för eventuella framtida säkra leveranser till området. Sträckningen skulle även vara möjlig att användas för kommunalt VA.

- A8: Lägg till även A25 i listan över anläggning vari föreskriften inte gäller om tillstånd beviljas.
- A12: Lägg till även A24 i listan över anläggning vari föreskriften inte gäller om tillstånd beviljas.
- A13: Lägg till även A19 i listan över anläggning vari föreskriften inte gäller om tillstånd beviljas. Stadsbyggnadsnämnden behöver också svara på hur WC-byggnader som adderas till området ska hanteras framgent. Som föreskrifterna nu är formulerade uppfattar kontoret att dessa skulle beläggas med rivningsförbud.
- A18: Rivningsförbud undantas Sågstugan (3); Platsen utgör en av områdets bästa utsiktspunkter som i framtiden skulle kunna nyttjas på annat sätt och tillgängliggöras allmänheten, istället för att förbli privat. Sommarstugan saknar därtill VA och det skulle både vara svårt och kostsamt att anlägga enskilt avlopp med hänsyn till terrängen. Utan VA finns en risk att inte kunna täcka kostnader för renovering och underhåll genom hyran. Det bedöms även svårt att etablera annan användning än bostadsändamål med tanke på tillgängligheten.
- A20-21: Kontoret bedömer det inte som nödvändigt att reglera så detaljerat som att förse rivning av flaggstänger och bersåer med rivningsförbud utan tillstånd.
- A22: Punkten A37 förekommer två gånger.
- A38: Kontoret anser att det inte bör vara förbud enligt reservatsföreskrifterna mot att anlägga brygga nedanför Inspektorsbostaden (11) oavsett om Lövsta kraftvärmeverk tillkommer eller inte. För att göra en verksamhet som till exempel café attraktivt och lönsamt i Inspektorsbostaden behöver det vara möjligt att locka besökare dit. Det är svårt att komma landvägen till byggnaden idag. Kollektivtrafik är obefintlig och angöring med bil är begränsad. Det skulle tillföra området betydligt mervärde om en liten gästbrygga för småbåtar som vill besöka caféet kunde tillåtas. Strandskyddet torde vara en tillräcklig lagstiftning för att göra prövningen om djur- och växtliv, samt allmänhetens tillträde, påverkas negativt.

- A39: Lägg till punkt som gör det möjligt att uppföra ny byggnad vid följande platser
 - a) Stenvillan i läge för befintlig förrådsbyggnad (13)
 - b) Söder om Kasernen, i läge för befintlig WC- och förrådsbyggnad (9)
 - c) Öster om Inspektorsbostaden (11)

En varsam komplettering av nya byggnader bör göras möjlig för en långsiktigt hållbar stadsdel med förbättrad ekonomisk bärighet.

Föreskrifter under punkt D:

- D7: Lägg till hänvisning även till A7 i ”..trots vad som anges i..”
- D13: För flera av byggnaderna i Kyrkhamn behövs fler än en RHP så max-angivelsen för kvm parkering bedöms som nödvändig att justeras, alternativt att den helt tas bort. Befintliga verksamheter samt där nya på sikt planeras måste tillåtas större parkeringsytor i anslutning. Det gäller så väl ateljéerna i Folkskolan (5) samt vid Inspektorsbostaden (11). Även där bostäder planeras måste plats för parkeringsytor reserveras.

Skrivning under Skötsel och underhåll (s 11):

- Andra stycket, näst sista meningen: ändra till ”Fastighetsnämnden ansvarar för skötsel och underhåll av *stadens* byggnader med tillhörande tomter inom reservatet”.

Skrivning under Skälen för kommunens beslut

- 3e och 2a stycket nerifrån: Det är inte konsekvent beskrivet om Kyrkhamns och Riddersviks kulturmiljöer. Båda beskrivs med höga kulturvärden med bärande komponenter för förståelse och kunskap om hur bebyggelsemiljön hänger samman innehållsmässigt. Ändå är Kyrkhamn inkorporerat i reservatet medan Riddersvik inte är det. Det är därför inte tydligt gällande kommunens ställningstagande inför beslutet.

Bilaga 2:

- FO7 är inte redovisat i kartan.

Slut

Bilagor

1. Kartblad 1 och 2

Fastighetskontoret
Ekonomiavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-11-21
Camilla Silfverling, Avdelningschef	2025-11-21