



Martin Bucht
Innerstad
Telefon: 08-508 263 82
martin.bucht@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-01-24

**Tidig markreservation för kommersiella ytor för
restaurang m.m. inom fastigheterna Gamla stan 1:30
och Gamla stan 1:34 i Gamla stan till Rydbergs Bygg AB.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger Rydbergs Bygg AB en tidig markreservation för utredning av restaurang m.m. inom fastigheterna Gamla stan 1:30 och Gamla stan 1:34 till och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Rydbergs Bygg AB har kontaktat exploateringskontoret med ett förslag till utveckling av Munkbrohamnen i Gamla stan. Förslaget innefattar byggnader för restaurang/café.

Kontoret föreslår att nämnden reserverar mark till Rydbergs Bygg AB för utredning av förutsättningarna att utveckla området samt ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om tidig markreservation med bolaget.

Bakgrund



Rydbergs Bygg AB (nedan kallad Bolaget) har 2007-01-18 inkommit med en ansökan om markanvisning för tre byggnader som ska inrymma restauranger, café m.m. i stadsdelen Gamla stan.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för gatumark respektive vattenområde.

Munkbrohamnen är idag en vistelse- och kommunikationsyta med några parkbänkar och träd. Då kommunikationerna till Riddarholmen och Gamla stan är otydliga används området sparsamt och kan ses som något av en otrygg baksida. Närheten till Riddarholmen och Gamla stan gör att platsen har mycket hög potential, samtidigt som det centrala läget gör att det bör ställas höga krav på utformning av ett projekt på platsen. Vidare är det viktigt att hitta bra lösningar på hur området ska integreras med omgivande bebyggelse. Munkbrohamnen bör på ett tydligt sätt länka ihop Riddarholmen med Gamla stan.



Tidigare beslut

Kommunfullmäktige har i beslut 5 september 2005 gett Kommunstyrelsen i uppdrag att tillsammans med Stockholms Hamnar AB undersöka möjligheten att förlägga en uteservering och småbåtshamn i Munkbrohamnen.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller tre separata huskroppar med tillhörande däcksyta och bryggor. Restaurangkropparna har en sammanlagd yta på ca 550 kvm BTA. Därutöver tillkommer däcksytor vända mot väst, ca 200 kvm per enhet som möjliggör att mer än fördubbla antalet platser. Olika verksamhet planeras i byggnaderna exempelvis café i en och restaurang i en annan.

För att platsen ska ha förutsättningar att utvecklas till en attraktiv plats och en länk mellan Riddarholmen och Gamla stan måste ett antal frågor studeras vidare. Bl.a. har den bro som förbinder Munkbrohamnen med Riddarholmen inte tillräcklig bärighet för biltrafik. Detta är i dagsläget den enda tillfartsvägen till området. Vidare saknas VA-ledningar på den aktuella sidan av tunnelbanan. I sammanhanget kan nämnas att det mynnar rör för avtappning av vatten från Mälaren mot Saltsjön på platsen, vilket gör att vattenytan tidvis är mycket ”livlig”. Detta gör att det är tveksamt om det går att iordningställa någon form av bad på platsen.

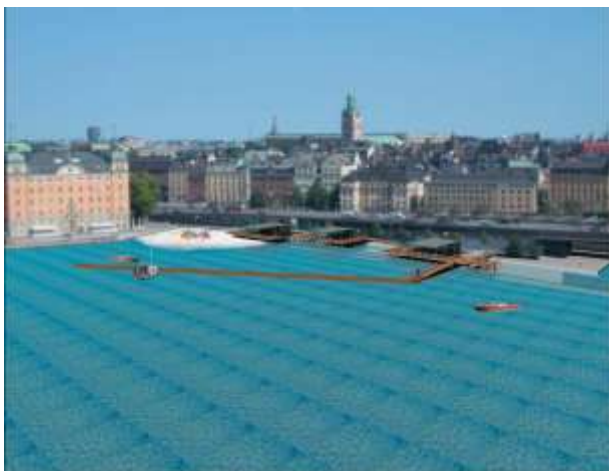
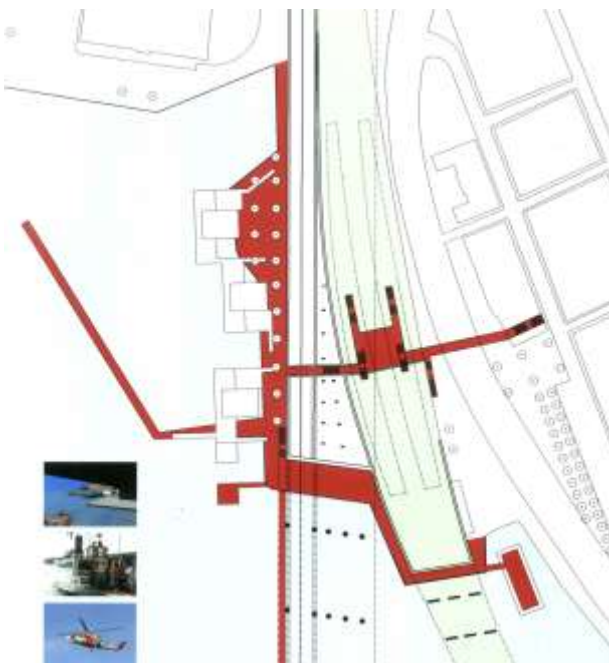


Illustration. Den illustrerade sandstranden mot Riddarholmen är tänkt som ett trädäck utan möjligheter till bad.

Den befintliga miljön är tämligen sliten, varför det kommer att krävas upprustningsåtgärder från stadens sida. I syfte att öka platsens attraktionskraft och tillgänglighet kan det även vara aktuellt med ytterligare åtgärder kring Munkbrohamnen. Som nämnts är det t.ex. viktigt att sambanden med Riddarholmen och Gamla stan blir tydliga. I dagsläget har sådana åtgärder inte studerats närmare.



Situationsplan. De röda områdena är kommunikationsytor. Det är osäkert om det går att öppna den sydvästra passagen under järnvägen/vägen.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Åtgärderna bedöms vara av den omfattningen att detaljplan krävs. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Förslag till tidig markreservation

Kontoret ämnar ta fram ett förslag till överenskommelse om tidig markreservation som ger Bolaget rätt att utreda förutsättningarna för projektet mer ingående. Om utredningarna visar att en exploatering är möjlig ska avtalet följas upp med ett inriktningsbeslut. Optionen föreslås gälla i ett år.

Bolaget har fört diskussioner med staden under cirka ett och halvt års tid.

Kaleva Fastigheter AB har i december 2007 också sökt markanvisning för området. Detta förslag skulle innebära en större exploatering och inkluderar bl.a. ett hotell.

Konsekvenser

-Ekonomi

Marken/vattnet kommer troligen att upplåtas med nyttjanderätt. Inkomsterna för staden kommer att utgöras av arrendeavgiften. Värdering är inte klar. På kostnadssidan finns ett antal kringinvesteringar. Storleken på, och fördelningen mellan staden och bolaget av, dessa, har inte utretts. Kontoret bedömer att projektet behöver komma lite längre för att det ska gå att göra meningsfulla värderingar och kostnadsbedömningar.

Då staden redan underhåller området beräknas framtida driftskostnader inte öka nämnvärt.

Kontoret ämnar återkomma med en utförlig redovisning av projektets intäkter och utgifter i samband med eventuellt inriktningsbeslut. Kontoret bedömer dock högst preliminärt att den föreslagna exploateringen kan ge ett underskott till staden. Samtidigt skulle platsens höga potential kunna motivera investeringar från stadens sida som överskrider intäkterna av projektet.

- Miljökonsekvenser

De miljökonsekvenser som särskilt bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är risken för grumling i samband med byggande i vatten samt bullersituationen.



- Tillgänglighet

En utveckling av Munkbrohamnen kommer att förbättra tillgängligheten till platsen. Sambandet mellan Gamla stan och Riddarholmen kommer därvid också att stärkas. Idag fungerar passagen endast dagtid. Munkbrohamnen ses i dagsläget som ett tillhåll, alltför farligt att beträda kvällstid. En angelägen åtgärd är att öppna den sydvästra passagen, se situationsplanen, som idag är stängd beroende på bl.a. trygghetsaspekter. Detta kommer förmodligen att vara kostsamt.

Genomförande och tidplan

Vid byggandet av citybanan kommer omfattande grävningsarbeten genomföras i Riddarfjärden ca 150-200 m väster om Munkbrohamnen. Dessa arbeten kommer preliminärt att vara avslutade 2013. Banverket har ställt sig tveksamt till projektet, då restaurangverksamheten kan komma att störas av utbyggnaden av Citybanan. Även om det ur störningshänseende skulle vara bra att avvakta tills Citybanans arbeten intill är avslutade bedöms det vara möjligt att starta upp även detta projekt. Dialog med Banverket har skett om detta.

Byggnad i vatten är att se som vattenverksamhet enligt miljöbalken. Förmodligen innebär projektets begränsade omfattning att det räcker med att verksamheten anmäls till länsstyrelsen. Länsstyrelsen kan förbjuda verksamheten, förelägga verksamhetsutövaren att vidta försiktighetsmått eller ansöka om tillstånd. Kontorets bedömning är att verksamheten inte kommer att förbjudas. Däremot kan det bli aktuellt att vidta åtgärder för att minska miljöpåverkan under byggtiden.

Vidare måste bärighet på kajer och bron till Riddarholmen samt de andra frågor som redovisats ovan studeras vidare.

Utanför hamnens södra del ligger en helikopterplatta. Det måste utredas vidare vilka eventuella restriktioner och begränsningar på projektets omfattning denna kan medföra.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Planarbete kan p.g.a. bemanningssituationen på stadsbyggnadskontoret tidigast inledas våren 2008. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2010 och invigning till år 2011.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid inriktningsbeslutet, som samordnas med program- eller samrådsremissen, preliminärt hösten 2008 eller våren 2009. När arrendeavtal är träffat med exploatören ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Stadsbyggnadskontoret har uttryckt en positiv grundinställning till ett projekt på aktuell plats. Stadsbyggnadskontoret menar dock att platsens unika förutsättningar gör att staden bör göra en programstudie innan bebyggelsens exakta omfattning och utformning läggs fast. Studien bör följas av parallella arkitektuppdrag eller liknande. Trafikkontoret framhåller att det är angeläget att få liv i den trista miljön, men att det för tillfället finns många skäl, bl.a. den dåliga bärigheten på bron, avsaknaden av VA-anslutning, som talar emot föreslagen verksamhet.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Munkbrohamnen är en plats som kan bli mycket attraktiv för stockholmare och turister. Idag är området dock både nergånget och otryggt. Det är därför angeläget att utveckla platsen.

Det föreslagna projektet har potential att lyfta området. Många tekniska och ekonomiska frågor måste studeras vidare.

Kontoret föreslår därför att nämnden reserverar mark till Bolaget för utredning av förutsättningarna att utveckla området i linje med förslaget samt ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om tidig markreservation med Bolaget

Slut