



Cecilia Ivarsson  
Innerstad  
Telefon: 08-508 264 11  
cecilia.ivarsson@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2007-10-11

## **Detaljplan för fastigheten Sturen Större 12 i stadsdelen Södermalm. Remiss av tilläggsbestämmelse för att möjliggöra turkiskt bad.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på tilläggsbestämmelse till detaljplan inom fastigheten Suren Större 12 i stadsdelen Södermalm, T-Dp 2007-36069-54.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera detta beslut.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

### **Sammanfattning**

Gymnastikhallen till Katarina Västra skola eldhärjades under 2003. Då hallen inte längre behövdes har diskussioner sedan dess pågått om dess framtida användning. Befintlig detaljplan anger att byggnaden ska användas för allmänt ändamål. Ett flertal bolag har visat intresse för att upprusta byggnaden. Valet föll på anläggandet av ett turkiskt bad, ett så kallat hamam. För att möjliggöra denna användning är en detaljplaneändring nödvändig.

Exploateringskontoret vill ha nämndens uppdrag att upprätta en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Hydroscand Fastighets AB. Avtalet innebär att

staden säljer fastigheten Sturen Större 12 för badanläggning, restaurang, café m m, totalt ca 1 500 kvm BTA. Köpeskillingen uppgår till som lägst 4,5 mnkr och ska betalas när bygglov är godkänt.

## Remiss och bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till tilläggsbestämmelse till planbestämmelser inom fastigheten Sturen Större 12 i stadsdelen Södermalm. Remissen ska besvaras senast den 2007-09-27.

Byggnaden var tidigare gymnastikhall till Katarina Västra skola och uppfördes 1881. Under 2003 eldhärjades byggnaden och kvar står idag endast byggnadens yttermurar och grundsocklar. Efter branden har byggnaden stått oanvänd och funderingar har sedan dess pågått kring dess fortsatta bruk. För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för allmänt ändamål. Fastigheten ligger inom reservat för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och åtgärder får inte vidtas som minskar bebyggelsens kulturhistoriska värde.

Förslag för tillägg till planbestämmelser innebär att bestämmelsen för allmänt ändamål, A tas bort. Därmed möjliggörs Hydroscand Fastighets AB:s förslag som innebär ett turkiskt bad, ett så kallad hamam under namnet Katarinabadet. Detta föreslås bli en ny mötesplats i det mångkulturella Stockholm. Ett besök i ett hamam pendlar mellan varma och kalla utrymmen för att bada, få behandling och umgås. Badandet kan avslutas med en måltid i byggnadens planerade restaurang och café. Restaurangen kommer att vara tillgänglig även för icke-badande.



*T.v. byggnadens sidoskepp är skadade och nedklottrade. T.h. fasaden mot Östgötagatan.*

## Tidigare beslut

Marknämnden har tidigare fattat beslut i ärendet 2006-12-14 gällande markanvisning till Hydroscand Fastighets AB. Expertrådet har behandlat ärendet den 6 december 2006 (dnr M06-381-459).

## Förslag till tillägg till planbestämmelser

Förslagets syfte är att möjliggöra annan än allmän användning av fastigheten.

Fastigheten ligger inom reservat för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och åtgärder får inte vidtas som minskar bebyggelsens kulturhistoriska värde. Ny byggnad får uppföras i överensstämmelse med befintlig bebyggelse endast om befintlig byggnad till väsentlig del skadats av våda.

Det kulturhistoriska värdet behålls, då den äldre fasaden inte kommer att utsättas för ingrepp i form av upptag för fönster eller dylikt. Sidoskeppen som är uppförda senare kan dock komma att rivas, men återuppföras och anpassas till den befintliga bebyggelsen.

Inga nya parkeringsplatser planeras för anläggningen.

Området är väl försörjt med kollektivtrafik med till exempel tunnelbanestationen Medborgarplatsen inom ca 300 meter.



*Kv Sturen Större 12 är centralt belägen på Södermalm.*

## **Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter**

### **-Tillgänglighet**

Tillgängligheten förbättras då entrén placeras i gatunivå. Idag nås entrén via trappor. Även hiss kommer att installeras och badets våningar ska anpassas till badande med funktionshinder.



*Fasadelevation natttid.*

### **-Ekonomiska konsekvenser**

Fastigheten ska säljas till ett värde av minst 4,5 kr. Eftersom planbestämmelsen inte styr användningen av fastigheten ska ett vite upptas om Bolaget inte följer den enligt avtalet reglerade markanvändningen.

Inga ökade drift- och underhållskostnader inom trafik- eller stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet.

### **-Påverkan på barn**

Ingen uppenbar påverkan på barn föreligger.

### **-Parkering**

Ingen ytterligare parkering är planerad för anläggningen.

### **-Måluppfyllelse**

Projektet stämmer överens med KF:s mål att Stockholm ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök. Anläggningen bidrar till ett mer intressant Stockholm både för de boende runt omkring och för besökare.

### **-Näringsliv och jobb i regionen**

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, men även när badet är i drift.

### **-Genomförande**

Bolaget planerar sin byggstart till våren 2008 och färdigställande till år 2009-2010.

### **-Preliminär tidplan**

Detaljplanen handläggs med enkelt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under hösten 2007.

### **Exploateringskontorets förslag till beslut / Remissmaterialet**

Kontoret finner det lämpligt att på fastigheten Sturen Större 12 integrera befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad med ett turkiskt bad. Badet kan bli en trevlig mötesplats och bredda Stockholms mångkulturella utbud. Tilläggsbestämmelse till detaljplan möjliggör denna användning.

Projektet förlitar sig på att byggherren klarar av att finansiera byggnationen samt dess fortsatta drift och därmed också genomför förslaget fullt ut. Bolaget har god likviditet och bedöms ha tillräcklig ekonomisk styrka för att realisera projektet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att upprätta överenskommelse av exploatering med överlåtelse av mark, samt överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på tilläggsbestämmelse till detaljplan.

## **Slut**