

**Handläggare**  
Koki Hjelmström  
08-508 263 18

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-05-24

## **Rivning av byggnader samt markanvisning för restaurang och konferenslokaler till Parks and Resorts Scandinavia AB inom fastigheterna Skeppsholmsviken 9 och Djurgården 1:15 på Östermalm**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att riva två byggnader inom fastigheterna Skeppsholmsviken 9 och Djurgården 1:15.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för en restaurang- och konferenslokal inom fastigheterna Skeppsholmsviken 9 och Djurgården 1:15.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Kajsa Ek  
Enhetschef

Exploateringskontoret  
Stora projekt

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 263 18  
Växel 08-508 276 00  
Fax 08-508 272 75  
koki.hjelmstrom@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

### **Sammanfattning**

Parks and Resorts Scandinavia AB, nedan kallat bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny tillfällig byggnad om c:a 1300 kvm för restaurang- och konferensverksamhet.

Idag finns Aquaria vattenmuseum på platsen. Verksamheten ägs av bolaget. Byggnaderna ligger inom fastigheterna Skeppsholmsviken 9 och Djurgården 1:15 på Södra Djurgården på Falkenbergsgatan 2.

Byggnaderna och fastigheterna ägs av staden och bolaget hyr byggnaderna i dagsläget. Dock har bolaget nu sagt upp hyresavtalet och planerar att stänga verksamheten eftersom byggnaderna inte längre är funktionella.

Kontoret föreslår därför att byggnaderna rivs av Fastighetskontoret och att platsen sedan arrenderas ut till bolaget för att möjliggöra för en ny tillfällig restaurang- och konferenslokal.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Byggnaderna föreslås rivas efter att verksamheten har utrymts. Detta sker preliminärt i januari 2019.

## **Bakgrund**

Parks and Resorts Scandinavia AB, nedan kallat bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny tillfällig byggnad om c:a 1300 kvm för restaurang- och konferensverksamhet.

På platsen står idag dels en byggnad som uppfördes på 60-talet som en temporär byggnad i samband med bärgningen av Vasaskeppet och dels en mindre tillbyggnad. De ligger vid Falkenbergsgatan 2 på Södra Djurgården i Stockholm.



*Område aktuellt för rivning markerat med rött.*

Befintlig verksamhet öppnade 1990 och har sedan dess varit Aquaria vattenmuseum och restaurang. Framför allt huvudbyggnaden är i mycket dåligt skick och trots att verksamhetsutövaren under de senaste åren investerat större belopp på att underhålla byggnaden så bedömer bolaget att verksamheten inte längre är ekonomiskt försvarbar.

Byggnaderna uppfördes med tidsbestämt bygglov och är inte anpassade för den verksamhet som finns där idag, bl.a. tropisk regnskog.

Byggnaderna hyrs ut av staden. Nu har verksamhetsutövaren sagt upp hyresavtalet och har för avsikt att stänga Aquaria Vattenmuseum den 30 september 2018. Kontoret har fört förhandlingar med verksamhetsutövaren för att utveckla befintlig restaurangverksamhet på platsen med en helt ny byggnad för restaurang- och konferenslokaler.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedd för parkering och strandgata. Fastigheterna ägs av staden.

Bolagets dotterbolag AB Gröna lunds tivoli har 2017-12-07 fått en markanvisning för nöjesfält på parkeringen söder om området.

### Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har 2017-05-18 beslutat att begära att stadsbyggnadsnämnden upprättar en detaljplan med tidsbegränsad användning för spårvagnshallarna bredvid Aquaria.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2017-12-14.

I startpromemorian inkluderades även Aquaria.



*Ortofoto med verksamheten markerad med gult*

## **Markanvisning**

Förslaget innehåller nybyggnation av en tillfällig byggnad för restaurang- och konferensverksamhet.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

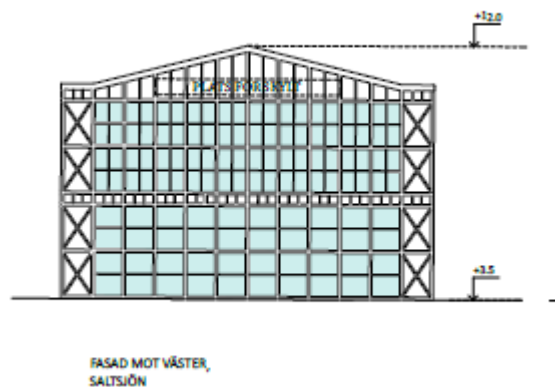
Expertrådet har godkänt ärendet 2017-03-02 (dnr E2016-02938) och området ska upplåtas med arrende.

Utformningen av den nya byggnaden är tänkt att hämta inspiration från Bobergs maskinhall som uppfördes på platsen i samband med Konst- och Industriutställningen på Djurgården 1897.

Eftersom befintliga byggnader är uttjänta och behöver rivas är det positivt med en tillfällig byggnad tills staden eventuellt ansöker om planändring för annan verksamhet på platsen.



*Bobergs maskinhall*



*Skiss över hur fasaden ut mot vattnet kan komma att se ut*

## Detaljplan

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Detaljplaneprocessen pågår och start-PM har tagits av stadsbyggnadsnämnden. Planen föreslås ha tillfälliga bestämmelser eftersom staden på sikt ska ha möjlighet att ändra användningen av området.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med arrende med en avgift om 1230 kr per kvm BTA och år.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av huset.

Kontoret bedömer att exploateringen eventuellt ger ett underskott till staden då rivningskostnaderna kan komma att överstiga framtida intäkter.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet stämmer väl överens med stadens mål att bygga i kollektivtrafiknära områden, använda den centrala stadens attraktionskraft, möjliggöra värdeskapande kompletteringar och tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential.

## **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är eventuella markföroreningar och markförhållanden.

## **Energihushållning**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

## **Tillgänglighet**

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små

terrängskillnader förutom området närmast vattnet där det lutar brant.

### **Påverkan på barn**

Projektet innebär ingen negativ påverkan på barn.

### **Konstnärlig utsmyckning**

Mellan nya byggnaden och Falkenbergsgatan planeras en yta för att tillfälligt kunna ställa upp konstverk i samarbete med Liljevalchs konsthall som ligger på andra sidan Falkenbergsgatan.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2021.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

### **Risker och osäkerheter**

Det finns osäkerheter i byggnadernas konstruktion och rivningen kan ta längre tid eller kosta mer än fastighetskontorets bedömning beroende på vilken rivningsmetod som används.

Att området kan arrenderas ut till bolaget förutsätter att staden får rivningslov.

Mark- och grundförhållandena är osäkra.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget och rivningen med stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och trafikkontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringskontoret ser positivt på att utveckla platsen. Platsen närmast vattnet är idag avgränsad och otillgänglig och med det nya förslaget kommer platsen närmast vattnet öppnas upp för allmänheten och göras mer tillgänglig än idag.

Då det är nödvändigt att riva byggnaderna är det positivt att marken nyttjas tills den dag då staden har för avsikt att uppföra något annat på platsen.

Den nya gestaltningen och den föreslagna användningen i området bedöms också kunna bidra till att skapa ett tryggare offentligt rum.

Kontoret ser positivt på att området ska fortsätta vara en levande plats som är attraktiv för besökare.

**Slut**