

Handläggare
Maria Jäger
08-508 266 78

Till
Exploateringsnämnden
2020-06-11

Tidig markreservation för bad- och poolanläggning inom fastigheten Gamla stan 1:34 i Gamla stan till Nordic Urban Oy

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner avtal om tidig markreservation med Nordic Urban Oy för att utreda förutsättningarna för en bad- och poolanläggning inom del av fastigheten Gamla stan 1:34.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna och återkomma med förslag till markanvisning.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 78
Växel 08-508 276 00
maria.jager@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Nordic Urban Oy har inkommit med ett förslag om att anlägga en bad- och poolanläggning vid Munkbrohamnen i Gamla stan. Förutsättningarna för en bad- och poolanläggning har stämts av med förvaltningar och bolag inom staden i ett tidigt skede.

Förslaget skulle innebära en ny destination för rekreation, motion och folkliv och är i linje med exploateringsnämndens mål för 2020; Att planera för citynära bad- och poolanläggningar. Förutsättningarna måste dock utredas ytterligare inför ett avtal om markanvisning.

Med anledning av ovan har ett avtal om tidig markreservasjon för en bad- och poolanläggning träffats med Bolaget. Inom ramen för avtalet ska de förutsättningar som krävs för att parterna ska kunna teckna ett markanvisningsavtal utredas.

Anläggningen är bygglovspliktig. Mark- och vattenområdet avses upplåtas med arrende. Arrendeavgiften är beräknad utifrån två olika scenarior för avtalstiden. Den årliga arrendeavgiften beräknas till mellan 900 tkr och 1,8 mnkr beroende på avtalstid. Expertrådet behandlar ärendet 2020-05-18.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Stadens utgifter avser i huvudsak personalkostnader. 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. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Kontoret ställer sig positivt till att utreda förutsättningarna för anläggandet av en bad- och poolanläggning vid Munkbrohamnen. Den föreslagna platsen har goda kommunikationsförutsättningar och förslaget är i linje med exploateringsnämndens mål att planera för citynära bad.

Bakgrund till förslaget

Nordic Urban Oy har inkommit med ett förslag om att anlägga en bad- och poolanläggning vid Munkbrohamnen i Gamla stan. Det mark- och vattenområde som föreslås tas i bruk ligger strax väster om Gamla stans tunnelbanestation. Platsen i Riddarfjärden är central i staden och kan ses både från Norr och Söder Mälarstrand.

För Mark- och vattenområdet gäller lagakraftvunnen detaljplan för delar av stadsdelarna Norrmalm, Riddarholmen, Staden mellan broarna och Södermalm Pl.4500 del 2. Mark- och vattenområdet är planlagt som W, vattenområde, och en mindre del är planlagt som R, affärsändamål (restaurang och dylikt).

Ingen ändring av detaljplanen avses i dagsläget. Strandskyddet är upphävt på platsen.

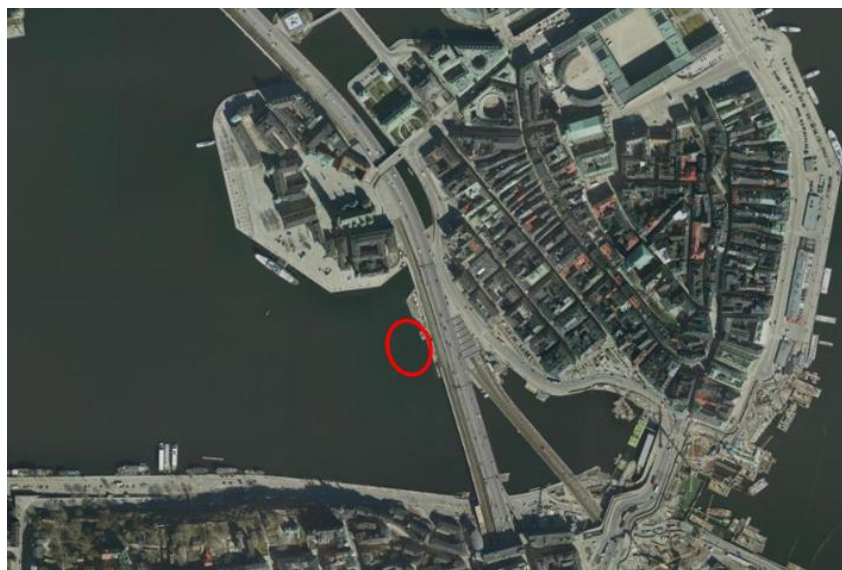
Kajlinjen utmed Munkbrohamnen används i första hand som promenadstråk. Tidigare har det inom det föreslagna vattenområdet funnits en helikopterplatta som använts som landningsplats för Arlanda helikopter.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Förslaget

Förslaget innebär att en bad- och poolanläggning anläggs vid Munkbrohamnen. Förslagets totala area uppgår till 5 600 kvm, varav 5 500 kvm är på vatten. Anläggningen skulle inkludera två bassänger med stängd cirkulation av vatten samt en bassäng med vatten från Riddarfjärden.



Läge badanläggning Munkbrohamnen

Förslaget innebär två bassänger för bruk året om (25 m respektive 15-25 m) samt en barnbassäng för bruk under sommarhalvåret. Bistro/café och konferens och idrottsrelaterade ytor föreslås inrymmas inom anläggningen. Förslaget innebär en total bruttoarea om 3 600 kvm BTA.

Entré till anläggningen föreslås ske via två bryggor förankrade i kajen. Det krävs minst två entréer pga. risk- och

brandsäkerhetsfrågor. Anläggningen föreslås ha någon typ av skyddsräcke.

Förslaget innebär att bassängen med vatten från Riddarfjärden skulle följa temperaturen på det omgivande vattnet. Vattenkvaliteten är tänkt att säkras genom kontinuerlig uppföljning.

Uppvärmningen av både byggnader och vattnet i de andra bassängerna föreslås skötas med en värmepump.

Förankringen är tänkt att ske i sjöbotten respektive i kajkanten. För att minska påverkan på sjöbotten föreslås en teknik användas som minskar dynamiska rörelser.

Leveranshantering föreslås ske via Munkbrokajen.

Bolaget - Nordic Urban Oy

Nordic Urban Oy är ett finskt moderbolag i en koncern som driver verksamhet inriktad mot att utveckla och driva bad- och poolanläggningar. Bolaget står bakom Allas Sea pool vilket är en flytande bad- och poolanläggning mitt i Helsingfors. Bolaget har också skrivit avtal om badanläggningar i Åbo och Uleåborg.

Investeringarna i den föreslagna anläggningen är tänkta att finansieras av en eller flera fastighetsfonder och verksamheten är tänkt att drivas av ett svensktregistrerat dotterbolag.

Avtalet

Förslaget till den tidiga markreservationen innebär att staden och bolaget tillsammans och var och en för sig ska utreda och fördjupa undersökningarna av den föreslagna platsens lämplighet för anläggandet av en bad- och poolanläggning. Bolaget finansierings- och organisationsförmåga ska också utredas inom ramen för avtalet.

Den tidiga markreservationen gäller under ett års tid från nämndens beslut.

Kontoret tecknar avtal om tidig markreservation med byggaktören enligt detta utlåtande.

Expertrådet behandlade ärendet 2020-05-18 (dnr E2020-01806).

Huvudprinciper

Följande huvudprinciper ska gälla för att arrendeavtal och överenskommelse om exploatering ska tecknas:

- Mark- och vattenområdets användning ska vara en bad- och poolanläggning öppen för allmänheten.
- Bolaget ska uppvisa finansieringslösning som exploateringskontoret kan godkänna.
- Bolaget ska uppvisa erhållet bygglov inför upplåtelse av marken. Dialog med bygglov ska tas av bolaget i god tid innan markanvisning.
- Det åligger bolaget att följa samtliga tillämpliga lagar, normer och föreskrifter samt att ansöka om och inneha samtliga erforderliga tillstånd.
- Upplåtelse av mark sker med arrende utan besittningsskydd.
- Lösning för leverans av varor ska vara godkänd av trafikkontoret.
- Staden bekostar inga åtgärder som krävs för anläggningens uppförande.
- Stockholm vatten och avfall ska godkänna föreslagen avfallshanteringen.
- Projektet får inte medföra någon typ av förändring i allmän plats som staden motsätter sig.
- Exploateringskontoret kommer att inhämta yttrande från stadens berörda förvaltningar och bolag samt Trafikverket i utredningen av förutsättningarna.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Inga större utgifter väntas uppstå för staden. Bolaget står för samtliga kostnader för att parterna ska kunna nå en överenskommelse om exploatering och tecknande av arrendeavtal. Stadens utgifter bedöms i huvudsak avse kostnader för personal på exploateringskontoret. De framtida driftkostnaderna för staden bedöms öka marginellt.

Mark- och vattenområdet avses upplåtas med arrende utan besittningsskydd.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Beräkning av arrendeavgiften

Den årliga arrendeavgiften, är bestämd till 450 kr per kvm BTA plus index för kallbadhus och idrottsändamål samt till 650 kr per kvm BTA plus index för café och restaurang i prisläge 2020-03-01.

Om projektet får ett tillfälligt bygglov sätts den årliga arrendeavgiften ned till hälften. Det gäller till den tidpunkt då ett permanent bygglov eller ny laga kraftvunnen detaljplan gör det möjligt att överenskomma om en längre arrendetid.

Slutsats-ekonomi

Arrendeavgiften är beslutad och stadens utgifter i projektet bedöms låga. Projektet ekonomi bedöms vara positiv.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen innehåller inga bostäder.

Arbetsplatser och lokaler

Projektet bidrar till exploateringsnämndens mål att delta i arbetet med att skapa förutsättningar för Stockholm som en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring. En del av det målet är att planera för citynära badanläggningar.

Förutsättningarna för en bad- och poolanläggning i det centrala läge som Munkbrohamnen utgör måste vidare utredas.

Miljö

Inför ett tecknande av markanvisningsavtal kommer kontoret att göra en tidig miljöbedömning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta är tänkt att tas i anspråk.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under bygglovsprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon (negativ) påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Nästa beslutstillfälle infaller när beslut om markanvisningsavtal ska tas, preliminärt kvartal 2 2021.

När samtliga villkor är uppfyllda tas arrendeavtal och överenskommelse om exploatering upp för beslut i exploateringsnämnden. Preliminärt beräknas detta ske kvartal 4 2022.

Risker och osäkerheter

Kontoret har tittat på vilka förutsättningar som behöver utredas vidare innan arrendeavtal och en överenskommelse om exploatering kan tecknas. Förutsättningar och villkor inkluderar nedan frågor men ytterligare frågor kan komma att behöva utredas.

Bygglov

Arrendet förutsätter att godkänt bygglov finns och arrendetiden begränsas i tid av vilken typ av bygglov som erhålls.

Buller

Det föreslagna läget invid Centralbron och tunnelbanestation Gamla stan har höga bullernivåer. Diskussion har förts med Miljöförvaltningen som tycker att frågan om bullernivåer bör beaktas. Buller prövas normalt inom ramen för detaljplaneprocessen men prövas inte i bygglovsprocessen.

I bedömningen bör också potentiellt buller från anläggningen vägas in.

Luftkvalitet

Det råder förhöjda värden för luftkvaliteten på platsen. Diskussion har förts med Miljöförvaltningen som tycker att frågan om luftkvaliteten inte är oroande men att den bör beaktas. Luftkvalitet prövas normalt inom ramen för detaljplaneprocessen men prövas inte i bygglovsprocessen.

Livsmedel

Utskänkning och hantering av livsmedel kräver tillstånd av Miljöförvaltningen. Det råder anmälningsplikt för livsmedelshantering.

Transport av leveranser

Transport av varor med mera till och från anläggningen måste lösas. Den föreslagna leveranslösningen är via Riddarholmen, som ägs av Statens fastighetsverk, och Munkbrokajen. Det rör sig mycket folk till fots och cykel på platsen och det måste därför utredas huruvida det är lämpligt att ha regelbunden tung trafik parallellt med gång och cykel.

Kajkantens konstruktion

Med en angöringsteknik som innebär att samtliga laster tas till kajkanten krävs en utredning för att säkerställa att kajen kan ta de laster som skapas.

Vatten

Om delar av badvattnet inte ska renas i badanläggningen betraktas det som ett naturbad och då erfordras kontroll av vattenkvaliteten. Sådan kontroll måste normalt göras över flera år för att badvattenkvaliteten ska garanteras. Miljöförvaltningen ansvarar för provtagning.

Om allt vatten ska processas måste verksamheten enligt miljölagstiftningen anmälas till Miljöförvaltningen innan anläggningen tas i bruk.

Vattnet vid Munkbrohamnen är starkt strömmande vilket är förknippat med stora risker vid bad i fritt vatten. En förutsättning för anläggningen är enligt Stockholms hamnar att badande i det fria vattnet förbjuds.

En fortsatt dialog med Stockholms hamnar och Trafikförvaltningen för att diskutera eventuell påverkan på pendelbåtstrafiken kommer att krävas.

Vattenverksamhet och tillstånd

Anläggningen kan vara anmälningspliktig till Länsstyrelsen. Huruvida verksamheten är anmälningspliktig eller inte är något verksamhetsutövaren själv måste bedöma.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat förslaget med trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen och Stockholms hamnar. Inför en eventuell markanvisning kommer förslaget att diskuteras vidare inom staden.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Den tidiga markreservationen ger Bolaget möjlighet att under ett år utreda möjligheterna att erhålla nödvändiga lån och bidrag för att få den finansiella stabilitet som krävs för att kunna genomföra projektet i enlighet med stadens markanvisningspolicy.

Förutsättningarna för förslaget måste utredas vidare. En av förutsättningarna för att gå vidare är att bolaget initierar en dialog med stadsbyggnadskontoret inför nästa avtals tecknande.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto