

Handläggare
Helena Ekholm
08-508 86 892

Till
Exploateringsnämnden
2024-09-26

Föravtal och begäran om planstart för mark- och vattenområde med byggnad innehållande pool- och kallbadhus, restaurang och café inom fastigheten Södermalm 1:23 på Södermalm till Stockholms Hamn AB

Förslag till beslut

- Exploateringsnämnden godkänner bilagt föravtal med Stockholms Hamn AB avseende mark- och vattenområde för pool- och kallbadhus, restaurang och café inom fastigheten Södermalm 1:23 till Stockholms Hamn AB enligt förslag i utlåtandet.
- Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
helena.ekholm@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Stockholms Hamn AB, ett av staden helägt bolag, önskar utveckla del av fastigheten Södermalm 1:23 med en yta om cirka 3600 m² BTA där de önskar uppföra pool- och kallbadhus, restaurang och café. Exploateringen kräver en ny detaljplan. Marken ägs av staden genom exploateringsnämnden och arrenderas till Stockholms Hamn AB. Arrendeaftalet har

avtalsperiod t.o.m. 2031-12-31. I samband med antagande av detaljplan ska staden genom exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB träffa tilläggsavtal till gällande arrendeavtal för att reglera eventuellt nödvändiga justeringar av villkoren till den befintliga nyttjanderätten.

Den totala projektutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Projektutgifterna bedöms uppgå till 2,5 miljoner kronor och projektinkomsterna till 2,5 miljoner kronor.

Föravtal tecknas för att reglera kostnader för bl.a. framtagande av handlingar och utförande av allmänna anläggningar samt vissa andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal. Därutöver är syftet med föravtalet att tydliggöra förutsättningarna för nyttjandet av området för hamnverksamhet samt annan därmed förenlig verksamhet inom ramen för den befintliga nyttjanderätten.

Området disponeras idag för uthyrning av kajplats.

Bakgrund

Hamnverksamheten i staden bedrivs av Stockholms Hamn AB, med undantag för vissa frågor som enligt lag åligger Stockholms kommun, där exploateringsnämnden svarar för myndighetsutövning i hamnfrågor.

Staden är markägare för hamnområden och kajer och Stockholms Hamn AB:s nyttjande av stadens mark har över tid reglerats i olika avtal, nu gäller "Avtal om nyttjande av mark för hamnverksamhet mm" det löper från 2022 till och med 2031-12-31. Rådigheten över övrig del av Söder Mälarstrand som inte ingår i arrendeavtalet som beskrivits ovan är i dagsläget till stor del trafikkontorets ansvar då kajen till stor del är planlagd som allmän platsmark.

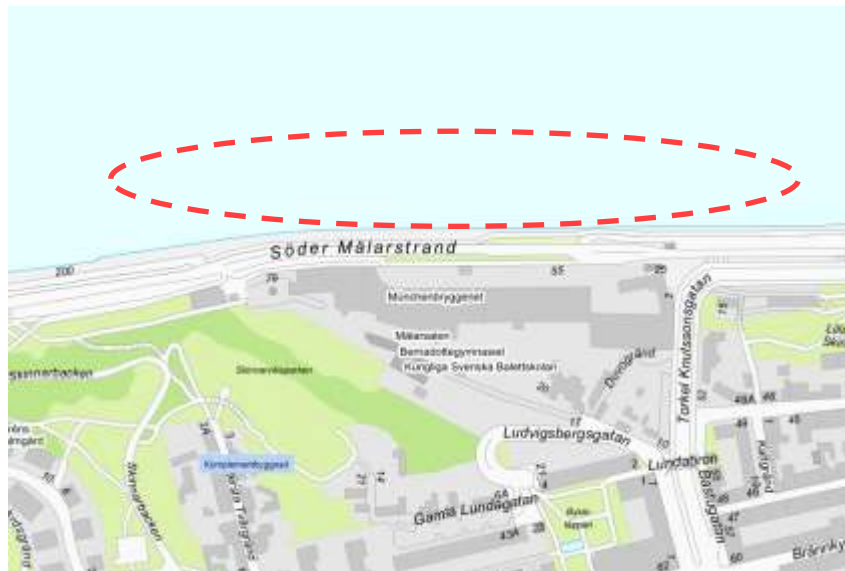
Söder Mälarstrand omfattas av den förvaltningsövergripande kajstrategin som kommunfullmäktige godkände i juni 2022. För Söder Mälarstrand innebär kajstrategin att kajen utvecklas med fler målpunkter, aktiviteter och ett större serviceutbud med ett mer levande offentligt rum på vattnet. I linje med kajstrategin önskar nu Stockholms Hamn AB att utveckla Söder Mälarstrand.

I oktober 2022 (Dnr E2022-04916-1) inkom Urban Nordic/AFA Fastigheter med en markanvisningsansökan för en bad- och poolanläggning längs Söder Mälärstrand. För området har även markanvisningsansökan inkommit från "Kallbadaren" år 2020 (Dnr E2020-02614-1).

I närheten av aktuellt område pågår framtagande av ny detaljplan för fastigheten Ludvigsberg 3, det så kallade Münchenbryggeriet. Ludvigsberg 3 ägs av Fastighets AB Ludvigsberg (AFA Fastigheter).

För området gäller en detaljplan för vilken fastigheten är avsedd för (W) vattenområde och utfyllnad får ej företas samt (Th) Hamntrafikområde. Gata inom allmän platsmark samt vattenområde som inte är detaljplanelagt kan också komma att beröras.

Aktuellt område berör del av fastigheten Södermalm 1:23 med en yta om ca 3600m² BTA innehållande pool- och kallbadhus, restaurang och café. Exploateringen kräver en ny detaljplan.



Aktuellt område längs Söder Mälärstrand. Ytan ska avgränsas och preciseras under detaljplanearbetet.

Föravtal

Syftet med föravtalet är att reglera kostnader för bl.a. framtagande av handlingar och utförande av allmänna anläggningar samt vissa andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

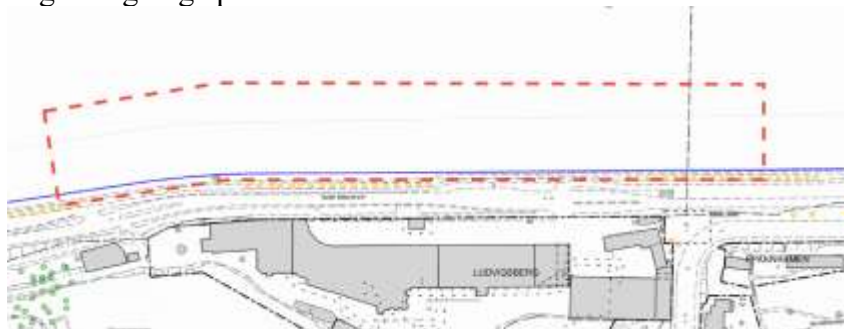
Därutöver är syftet att tydliggöra förutsättningarna för nyttjandet av området för hamnverksamhet samt annan därmed förenlig verksamhet inom ramen för det befintliga arrendeavtalet med Stockholms Hamn AB.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Syftet är att ta fram en ny detaljplan avseende byggnad med en yta om ca 3600 kvm BTA, fördelat på bad- och kallbadhus, restaurang och café. Närmare innehåll, utformning och placering kommer att prövas i planprocessen. Stockholms Hamn AB ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret och svarar gentemot staden för eventuella plankostnader för framtagandet av detaljplan. Exakt placering och avgränsning ska klargöras under planprocessen, se ungefärligt läge på kartbilden nedan.



Ungefärlig placering för pool- och kallbadhus, restaurang och café. Ytan ska avgränsas under detaljplanarbetet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektbudgeten bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Stockholms Hamn AB och staden ska i samband med antagande av detaljplan träffa tilläggsavtal till gällande arrendeavtal för att reglera eventuellt nödvändiga justeringar av villkoren i befintliga arrendeavtalet för området, till följd av det tillkommande mark- och vattenområdet för pool- och kallbadhuset.

Stockholms Hamn AB ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av pool- och kallbadhus, café- och restaurang.

Projektet har inga utgifter som ska redovisas som driftkostnader. Projektutgifterna bedöms uppgå till 2,5 miljoner kronor och projektinkomsterna till 2,5 miljoner kronor.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Förslaget överensstämmer med översiktsplanens intention att använda den centrala stadens attraktionskraft. Förslaget ligger även i linje med Stockholms stads kajstrategi som godkändes av kommunfullmäktige den 13 juni 2022. Förslaget bedöms också bidra till en socialt värdeskapande stadsutveckling, nedan listas en sammanfattande bedömning.

- Projektet adderar en ny funktion till platsen och bidrar till en mer levande och attraktiv plats med nya aktiviteter.
- Projektet kan fungera som en målpunkt som befolkar denna del av Södermalm.
- En brygg- och badanläggning stärker upplevelsen av och närheten till (i och på) vattnet och bidrar till att utveckla Stockholm som en ”vattenstad”.
- Fler målpunkter, aktiviteter och ett större serviceutbud kan bidra ytterligare till en rikare upplevelse längs kajen, vilket även ger ökade möjligheter till folkliv kvälls- och nattetid.
- Stärka kopplingarna till andra delar av Södermalm då platsen idag är relativt avskuren med hänsyn till topografi och relativt få anslutningar.
- Tar tillvara på ett ökande intresse för möjligheter till bad, bastu och kallbad i citynära miljö.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Tidplan för planarbetet kommer tas fram av stadsbyggnadskontoret vid starten för planarbetet.

Risker och osäkerheter

Området är en viktig plats i staden med utsikt mot Stadshuset och vattenrummet mot Riddarfjärden. Några risker och osäkerheter för att kunna genomföra projektet listas nedan:

- Kulturhistorisk miljö, eventuell påverkan på riksintresset

- Strandskydd och allmän plats
- Påverkan på vattenrummet
- Konstruktionsförhållanden
- Frågor om hur avfallshantering och angöring kan lösas på platsen

Kommunikation

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att en ny detaljplan för området tas fram för området för att möjliggöra en utveckling av platsen innehållande pool- och kallbadhus, restaurang och café.

Slut

Bilaga

1. Föravtal till planerad exploatering inom del av Södermalm 1:23, längs Söder Mälarstrand