



EXPLOATERINGS KONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr E2007-513-00764:1

2007-04-25

Kontaktperson

Martin Bucht

Innerstad

Telefon: 08-508 263 82

martin.bucht@expl.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden 2007-05-15

Förslag till flytande kallbadhus och hotell i Riddarfjärden.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark och vatten för bad -, hotell- samt restaurangverksamhet inom fastigheterna Kungsholmen 2:8 och Kungsholmen 2:2 till Stockholm Kallbadhus AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Projektet avser anläggande av ett flytande kallbadhus och hotell med ett publikt promenaddäck på taket utanför Norr Mälarstrands kaj utanför Kungsholmstorg i Riddarfjärden. Hotelldelen och innehåller ca 70 rum samt restaurang och möteslokaler. Byggnaden är 130 m i diameter och 9-12 m hög. På kajen planeras en angöringsväg samt en förrådsbyggnad om ca 200 kvm.

Enligt en översiktlig tidplan kan projektet vara genomfört till 2009.

Projektet kommer att ge allmänheten ökade möjligheter att vistas i en vattennära miljö.

Projektet har förutsättningar för att öka Stockholms attraktionskraft som besöksstad.

Projektet kommer att påverka sjötrafiken genom att ett område i Riddarfjärden inte längre blir tillgängligt. Den del av kajen som behövs enligt ovan ingår i ett större upprustningsprojekt, vilket gör att samordning mellan projekten blir nödvändig.

Projektet kommer att påverka befintliga park- och stadsmiljöer.

Om projektet ska kunna genomföras på föreslagen plats behöver enligt trafikkontoret den befintliga snötippen i Riddarfjärden stängas/omlokaliseras.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan tas på delegation inom kontoret, d.v.s. lägre än 5 mnkr.

Exploateringskontoret är i huvudsak positiva till projektet.

Bakgrund

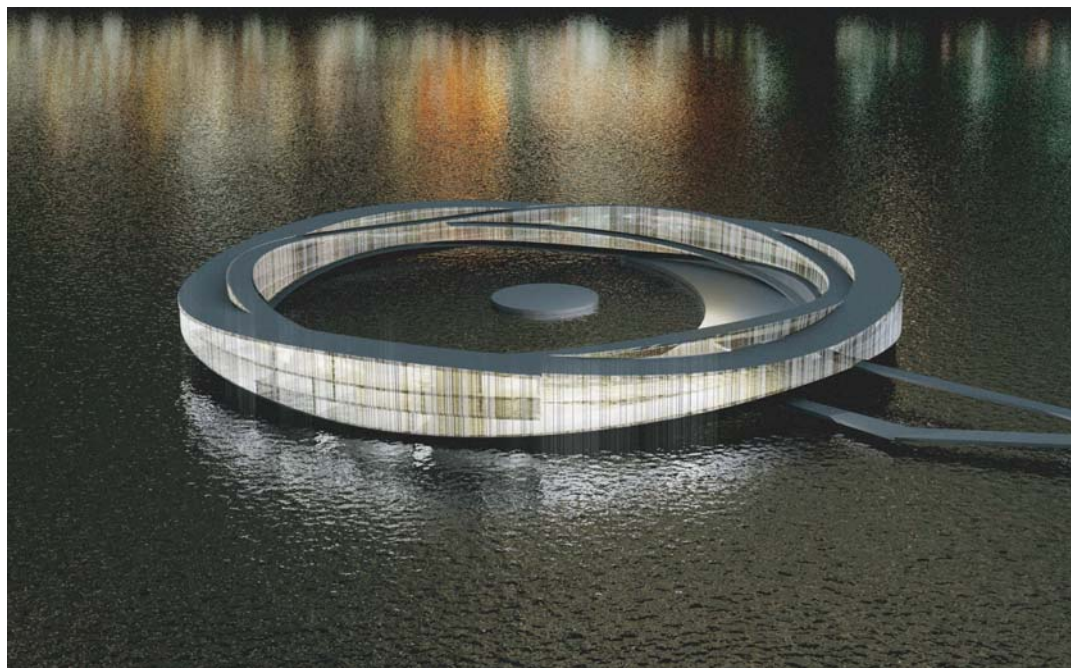
Stockholm Kallbadhus AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ett kallbadhus utanför kajen vid Kungsholmstorg, se figur 1. Badhuset ska även inrymma utrymmen för hotell- och restaurangverksamhet. Taket kommer att anläggas som ett promenaddäck och vara tillgängligt för allmän gångtrafik.



Figur 1. Föreslagen lokalisering.

Byggnaden är cirkelformad och har en diameter på 130 m och byggnadens höjd varierar mellan 9 och 12 m, se figur 2.

Den föreslagna lokaliseringen ligger i ett område med höga kulturvärden. Stadens front mot vattenrummet är av riksintresse för kulturmiljövården (Miljöbalken 3 kap 6§).



Figur 2. Stockholms Kallbadhus.

De mark- och vattenområden som kommer att tas i anspråk ägs av Stockholms stad.

För en del av området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsatt som vattenområde. En del av det område som kommer att tas i anspråk är inte detaljplanlagt. Det område på kajen som kommer att behövas för angöring av landgångar och anläggande av tillfartsväg är allmän plats, hamnändamål. En föreslagen förrådsbyggnad ligger på allmän plats, parkområde.

Vattenområdet där badhuset är tänkt att ligga är idag fritt vatten. Nordöst om det planerade badhuset ligger Riddarfjärdens marina med tillhörande bryggor. Denna verksamhet kommer att påverkas av projektet genom att vissa båtar måste ta en längre väg till och från bryggplatser. Det finns idag verksamheter på den del av kajen som kommer att tas i anspråk. Ett mindre område är upplåtet till Riddarfjärdens marina. Detta avtal är uppsagt som en del av den förnyelse av kajområdet som drivs av trafikkontoret i samverkan med Stockholms hamnar. Vidare används delar av kajen för snötipp i vattnet under vinterhalvåret.

Trafikkontoret har avstyrkt bygglovremissen. Ett motiv är att projektet kommer att leda till ökad trafik, vilket motverkar ett av syftena med den planerade upprustningen – att begränsa trafiken på kajen. Ett annat motiv är att snötippen i så fall måste omlokaliseras.

Någon omfattande studie av alternativa lokaliseringar för badhuset har inte genomförts. Ur sjötrafiksynpunkt finns det andra möjliga lägen i Riddarfjärden.

Beslut

Bolaget har lämnat in ansökan om tillfälligt bygglov till Stadsbyggnadsnämnden. Ett sådant lov kan beviljas för 10 år och kan sedan förlängas 5 + 5 år, d.v.s. sammanlagt högst 20 år.

Staden har ingen praxis kring hur upplåtelser av den här karaktären ska göras. Kontorets avsikt är att träffa arrendeavtal med Bolaget. En sådan upplåtelse förutsätter att tillfälligt bygglov lämnas och att badhus- och hotellanläggningen går att kombinera med övrig verksamhet på kajen. När arrendeavtal är träffat med Bolaget kan genomförandebeslut fattas, preliminärt hösten 2007.

Det kan även krävas tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken. Regeringen har fattat beslut om lättnader i tillståndsplikten, vilket gör att det kan räcka att anmäla verksamheten till länsstyrelsen

Utbyggnadsförslag

Byggnaden är ringformad med en yttre diameter på ca 130 meter. Ringens kropp varierar mellan 10 och 15 meter i tjocklek och byggnadens höjd varierar mellan 9 och 12 meter över vattnets nivå (som idag är 1,6 meter under kajkanten vid normalvattenstånd). Hela ringens insida är reserverad för kallbadet. I ringens kropp finns ett hotell med ca 70 rum. Byggnadens tak avses att vara ett allmänt tillgängligt promenaddäck med beläggning av trä kompletterat med gräsplanteringar. Hotelldelens yta är ca 5000 kvm, baddelens ca 1200 kvm inomhus och 2000 kvm utomhus och promenaddäckets ca 4000 kvm. Badhuset nås från land via två broar. Den ena ansluter till parkpromenaden, medan den andra ansluter till den hårdgjorda kajen. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i bygglovprocessen.

Då byggnaden flyter i vattnet innebär den få fysiska ingrepp på platsen. Undervattenkonstruktionen utförs med flytkroppar i betong som förankras i Riddarfjärdens botten. Överbyggnaden utförs med stomme av betong och stål och den yttre fasaden är av glas. Bolaget har som mål att skapa en byggnad med hög miljöprofil och med högt ställda krav på låg energiförbrukning och miljöpåverkan.

På kajen behöver angöringsväg till badhuset iordningställas. Vidare kan det bli aktuellt att anlägga några parkeringsplatser för funktionshindrade.

Parkeringsfrågan planeras att lösas genom att Bolaget hyr in sig något befintligt garage. Vidare finns möjligheter till parkering på befintliga plaster längs Norr Mälarstrand. Parkering under mark längs Norr Mälarstrand har tidigare studerats av trafikkontoret. Dessa utredningar kan aktualiseras.



Vy från balkong på Norr Mälarstrand.

Förslag till "markanvisning" på vatten

Nu föreslagen anläggning skiljer sig från kontorets vanliga markanvisningar dels genom att placeringen är på vattnet, dels genom tidshorisonten, dels genom upplåtelseformen. Kontoret har dock för avsikt att träffa ett "markanvisningsavtal" som i tillämpliga delar följer ett normalt markanvisningsavtal. Markanvisningen gäller i två år och syftar till att bekräftas i ett arrendeavtal med tider anpassade till det tillfälliga bygglov.

Inför arrendeupplåtelsen kommer den ekonomiska uppgörelsen att behandlas i expertrådet.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Tillfälligt bygglov måste beviljas och vinna laga kraft. Tillstånd till vattenverksamhet måste eventuellt ges av miljödomstolen. Bolaget beräknar byggtiden till ca 2 år och badhuset kan under gynnsamma förutsättningar vara färdigställt 2009. Byggnaden kommer att tillverkas i förtillverkade segment som bogseras till platsen för att där monteras ihop. Byggnaden är således även möjlig att demontera och flytta till annan plats.

Risker och osäkerhetsfaktorer

En riskfaktor som måste beaktas är vilka konsekvenser en påsegling kan medföra. Sjötrafiken i Riddarfjärden består främst av passagerartrafik till Drottningholm etc. samt nöjesträff. Några tyngre fartyg lägger även till vid Söder Mälarstrand. Stock-

holms hamnar har i bygglovremissen krävt att Bolaget utför riskanalyser avseende sjösäkerhetsfrågorna.

Tidplanen kan komma att fördröjas om bygglovet överklagas. Krävs det tillstånd för vattenverksamhet kan detta fördröja processen. Ett sådant tillstånd kan överklagas.



Vy från Västerbron.

Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms inskränka sig till drift och underhåll av angöringsvägen på kajen.

Marken kommer att upplåtas med nyttjanderätt. Inkomsterna för staden kommer att utgöras av arrendeavgiften. Värdering av denna är ännu inte klar, men kan antas motsvara vad en liknande anläggning på land skulle generera. Hänsyn behöver dock tas till projektets korta tidshorisont, kostnadsbilden i stort samt övriga förutsättningar som skiljer sig från en normal upplåtelse på land.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för. Eftersom ansökan avser tillfälligt bygglov kommer stadens insatser av resurser att vara relativt begränsade.

Stadens utgifter/inkomster för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel bedöms kunna inrymmas i nämndens budget 2007 och förslag till budget 2008 med inriktning för 2009-2010. Kontoret ser inga stora investeringsbehov för staden. Det kan dock uppstå kostnader för Stockholms

hamnar och trafikkontoret som behöver tas av projektet. Intäkterna bedöms dock överstiga kostnaderna.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna beräknas bli marginella. Kontoret har dock för avsikt att återkomma med sådan redovisning i samband med att avtal träffas. Inför en sådan redovisning behövs underlag kring slutligt förslag samt dess konsekvenser för trafikkontoret och kungsholmens stadsdelsförvaltning.

Övriga konsekvenser av projektet

- Miljöfrågor

En sådan tidig miljöbedömning som vanligen kopplas till markanvisningar är i stora delar irrelevant i detta ärende. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare är projektets inverkan på vattenförhållandena samt stadsbild och kulturmiljö. Detta kommer att ske vid tillståndsprövningen, eller anmälan, enligt miljöbalken respektive vid bygglovprövningen.

Då anläggningen flyter i vattnet bedöms det att inga irreversibla effekter orsakas av själva badhuset, d.v.s. miljön kommer att återställas om anläggningen tas bort. Den föreslagna förrådsbyggnaden på land är lokaliserad till parkmark, vilket kommer att innebära ett ingrepp i den grönytan.

Eftersom det är fråga om en badanläggning är det viktigt att badvattenkvaliteten är tjänlig. Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömer i remissvaret på bygglovansökan att sökanden inte, på grund av höga bakteriehalter, kan garantera detta så länge som bräddavlopp finns vid Norr Mälarstrand. Enligt miljö- och hälsoskyddskontoret mening bör därför utsläppskällor längs Norr Mälarstrand utredas.

- Landskaps- och parkfrågor

Anläggningen kommer att påverka befintliga kulturvärden i området. I Stockholms byggnadsordning (1999, s. 30) framhålls att förhållningssättet till stadens vattenrum är viktigt: "Vattenrummet med sina vattenspeglar till golv och med sin natur eller bebyggelse hålls tydliga. Förändringar av vattenrummens karaktär genom till exempel broar, ny bebyggelse och utfyllnader utgår från att vattenrummens karaktär och skönhet respekteras. Där så är möjligt och betydelsefullt för stadsbilden återtåas förlorade vattenrum".

För Rålambshovsparken är den fria siktlinjen ut över Riddarfjärdens vattenrum en viktig del av parkens gestaltning. Detsamma gäller för parkstråket längs Norr Mälarstrand vars gestaltning bygger på kontrast mellan det stora fria vattenrummet och strandpromenadens småskalighet med en variation av upplevelser med små platser, bryggor, sittplatser och växtlighet. Rålambshovsparken och Norr Mälarstrand tillhör de mest besökta parkerna i Stockholm. De utformades av Holger Blom och Erik Glemme på 1940-talet och är de främsta exemplen på den i parksammanhang internationellt erkända Stockholmsskolan. Dess upplevelsevärden kommer att påverkas av den föreslagna byggnaden. Den föreslagna placeringen mitt i Riddarfjärden med förtöjning och angöring mot kajplanet längs Norr Mälarstrand utanför

Kungsholmstorg innebär att stadsfronten mot vattnet och upplevelsen av vattenrummet kommer att förändras. Den nya byggnadskroppen kommer att vara ett fokus på vattnet, men den kommer samtidigt att skymma de förut fria siktlinjerna över Riddarfjärden.

- Trafik

Med anläggningen följer en ökad trafik med behov av angöring för leveranser, taxi m.m. Idag pågår ett upprustningsprojekt längs Norr Mälarstrands kaj där ett av målen är att begränsa trafiken ner på kajen för att inte få konflikter med gångtrafikanter i promenadstråket. Samordning krävs därför med trafikkontoret och Stockholms hamnar som är ansvariga på upprustningen.

- Snötipp

Trafikkontoret har ansvaret för vinterväghållning vilket omfattar bortforsling av snö. Snötippning vid Norr Mälarstrands kaj har hittills kunnat ske på dispens, då det inte är förenligt med regler i miljöbalken att tippa snö i vatten. Om tippen vid Norr Mälarstrand skulle stängas innebär detta att snön från Kungsholmen och delar av Vasastaden måste köras till en annan tipp, t.ex. Stadsgården. Trafikkontoret har gjort en utredning angående möjliga lokaliseringar för vatten- eller landtippar för snömassor, som preliminärt ska behandlas i trafikinämnden innan sommaren. Utredningen föreslår att de fyra befintliga snötipparna i vatten i Stockholms innerstad ska behållas. Läget är dock oklart, då det bl.a. inte är givet att Naturvårdsverket kommer att bevilja förlängd dispens, även om trafikinämnden förordar den lösningen. Om projektet ska kunna genomföras i föreslaget läge behöver enligt trafikkontoret snötippen stängas/omlokaliseras.

- Tillgänglighet

Anläggningen kommer att öka tillgängligheten till Riddarfjärden genom det för allmänheten tillgängliga promenaddäck som iordningställs. Däcket skapar en förlängning av promenadstråket utmed Norr Mälarstrand med sin loop ut över vattnet.

När det gäller tillgängligheten för funktionshindrade behöver lutningar på ramper, landgångar etc. studeras ytterligare. Vidare behöver behovet av parkeringsplatser för funktionshindrade i nära anslutning till anläggningen utredas.

Projektet kommer att påverka sjötrafiken genom att ianspråktaget utrymme samt en skyddszon kring anläggningen inte kommer att vara tillgängliga för denna.

- Måluppfyllelse

Projektet stämmer överens med stadens inriktningsmål att satsa på besöksnäringen som är en av Stockholms tillväxtnäringar.

- Näringsliv och jobb i regionen

Projektet kommer att generera nya arbetstillfällen i form av hotell- och restaurangpersonal etc. Vidare kan det antas att projektet kommer att ha ett positivt värde för

turismen i regionen. Bolaget har som mål att kallbadhuset ska bli ett landmärke för Stockholm och fungera som en magnet för stockholmare och turister.

- Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn.

Samråd och information till andra förvaltningar och bolag

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Eftersom Bolaget sökt tillfälligt bygglov kommer andra förvaltningars synpunkter att komma till uttryck i remissförfarandet till bygglovet. Trafikkontoret avstyrker förslaget. Miljö- och hälsoskyddskontoret tillstyrker förslaget med förbehållet att badvattenkvaliteten är tjänlig. Alla remissvar har inte kommit in.

Stockholms hamnar har uttryckt en positiv grundinställning till projektet.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Exploateringskontoret är i huvudsak positiva till projektet. Badhuset har potential att skapa mervärden för kommunens invånare och öka Stockholms attraktionskraft som besöksmål.

Stadsbild, landskapsbild och parkmiljöer kommer att påverkas av anläggningen.

Trafiksituationen på kajen behöver studeras vidare för att åstadkomma en lösning som tillgodoser både anläggningens behov och upprustningsprojektets syfte att öka tillgängligheten för gångtrafikanter.

Det behöver utredas om kallbadhusets verksamhet går att kombinera med den befintliga snötippen. Är detta inte möjligt måste antingen kallbadhuset eller snötippen omlokaliseras.

Den föreslagna förrådsbyggnaden på land är i förslaget lokaliserad till parkmark. Det bör utredas om ytan på byggnaden kan minskas och om den kan placeras på kajen istället. Bolaget ser inga hinder att göra detta. En idé är att göra en konstruktion liknande den på Strandvägen, där byggnaden kan sänkas ner i kajen.

Sjösäkerhetsfrågorna måste utredas vidare. Stockholms hamnar har krävt att Bolaget utför en riskanalys.

Någon omfattande studie av alternativa lokaliseringar för badhuset har inte genomförts, då verksamheten är marknadsmässigt beroende av ett centralt läge. Idén med det flytande kallbadhuset är att manifestera det rena vattnet, visa upp en ny modern och miljövänlig byggnation samt att tillskapa mervärden för stockholmarna och besökande i centrala Stockholm. Alternativa lägen som har diskuterats är dels nordväst om Riddarholmen, dels söder om Riddarholmen och dels längre österut på den breda delen av Norr Mälarstrands kaj. Läget nordväst om Riddarholmen är enligt Bolaget inte lämpligt ur kommersiellt hänseende. Anslutningen skulle i ett



sådant läge även ske mot statlig mark. Läget söder om Riddarholmen är enligt Stockholms hamnar inte lämpligt ur sjötrafiksynpunkt. Det östliga läget på den aktuella kajen är bättre vad gäller påverkan på parkmiljöerna, sjötrafiken och snötippen. Konsekvenser för befintliga verksamheter på kajen är inte närmare utredda.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

SLUT