

Handläggare
William Stepp
Telefon 08-508 27 508**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Södermalm 1:23 vid Münchenbryggeriet i stadsdelen Södermalm (badanläggning på vattnet)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder
tf. Avdelningschef

Anna Lina Axelsson
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en badanläggning på vattnet utmed Söder Mälarstrand. Projektet kan bidra till en ny målpunkt längs kajmiljön som stärker Söder Mälarstrand som urbant stråk enligt intentionerna i översiktsplanen och bidrar till genomförandet av kajstrategin.

Planarbetet ska inledas med att studera lämplig plats och utbredning tillsammans med en prövning av lämpligt innehåll. Möjligheten till bad i Mälaren bör undersökas. Det är viktigt att särskild hänsyn tas till Riddarfjärdens öppna vattenrum, landskapets topografi och upplevelsen av kajmiljön. Planläggningen för en badanläggning ska samspela med föreslagen utveckling i närliggande planarbete för Münchenbryggeriet. Tidigt under planprocessen ska möjligheten till att arbeta med ett tävlingsförfarande utredas för att få fram en utformning av hög kvalitet.

Stockholms stad äger berört mark- och vattenområde. Exploateringsnämnden har den 24 september 2024 tecknat ett föravtal med Stockholms Hamn AB som reglerar kostnader för bland annat framtagande av handlingar och utförande av allmänna anläggningar samt vissa andra principer som ska gälla inför och vid tecknande vid exploateringsavtal.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

UTLÅTANDE

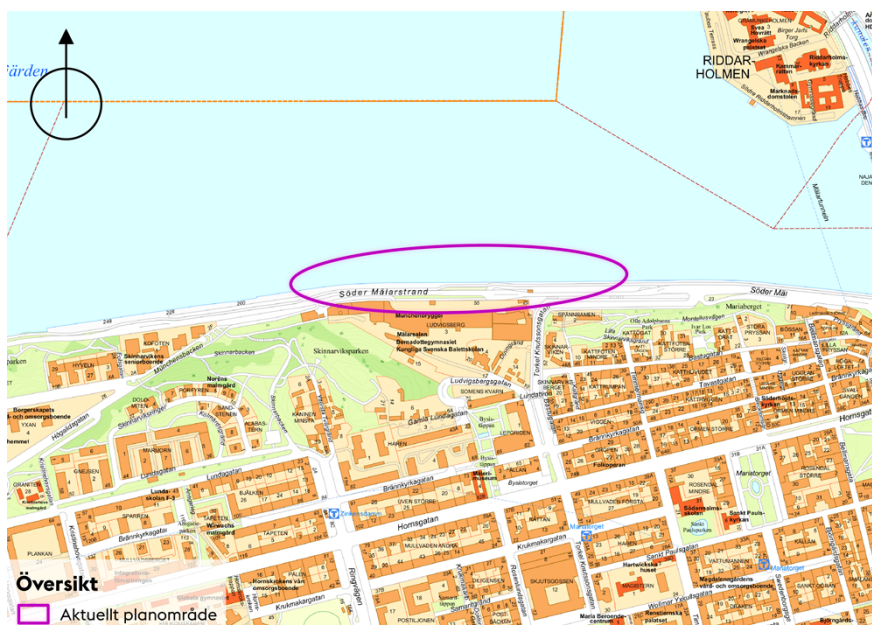
Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten till samt lämplig placering, storlek och innehåll för en badanläggning på vattnet utmed Söder Mälarstrand.

Bakgrund

Plandata

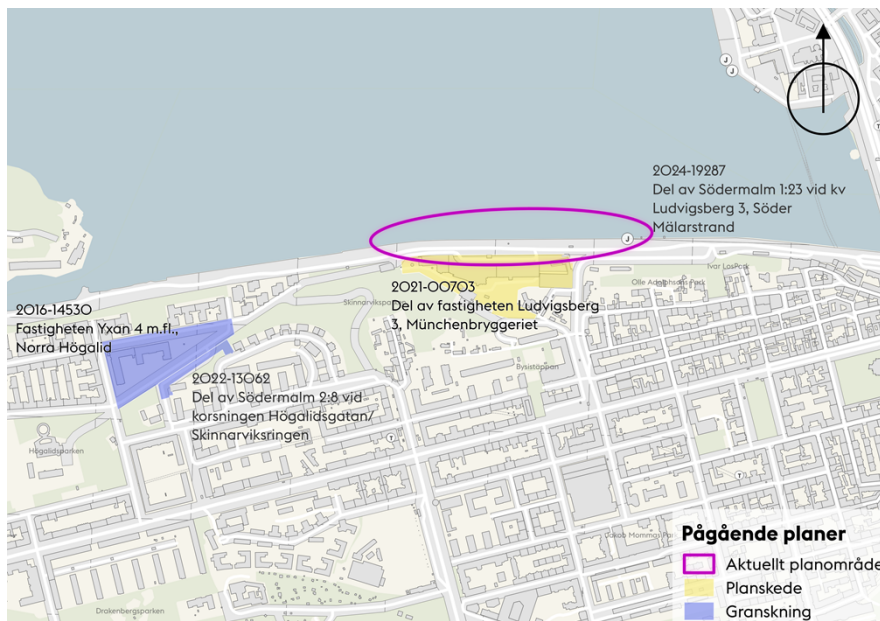
Planområdet innefattar delar av Riddarfjärden och Söder Mälarstrand nedan fastigheten Ludvigsberg 3 (Münchenbryggeriet).



Karta som visar planområdets preliminära läge.

Pågående detaljplaner i området

Strax söder om planområdet pågår detaljplanearbete för Ludvigsberg 3, Münchenbryggeriet, (dnr 2021-00703) med syfte att möjliggöra bostäder och lokaler för centrumändamål samt ett långsiktigt skydd av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Detaljplanen är inför samråd. Cirka 500 meter väster om planområdet har antagen detaljplan upphävts för Norra Högalid, Yxan 4, (dnr 2016-14530) innehållande cirka 250 bostäder och verksamheter. Planen står inför ny granskning. På del av fastigheten Södermalm 2:8, invid korsningen Högalidsgatan/Kristinehovsgatan pågår planarbete för cirka 30 hyresrätter. Planen står inför granskning. I Bergsgruvans park, del av Södermalm 4:1 (dnr 2021-15543) pågår planarbete för cirka 80 bostäder, cykelgarage. Ärendet är inför antagande.



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

För området gäller ”Förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för del av kv. Ludvigsberg och Kofoten mm. (Münchens Bryggeri) inom stadsdelen Södermalm i Stockholm” från 1976 (Pl6997). Markanvändningen inom berörda delar är vattenområde, hamntrafikområde samt gatumark. Ingen genomförandetid återstår.

Markägförhållanden

Stockholms stad äger mark- och vattenområdet inom fastigheten Södermalm 1:23.

Exploateringsnämnden har tecknat ett avtal med Stockholms Hamn AB om nyttjande av mark för hamnverksamhet, det så kallade Hamnavtalet. Genom avtalet nyttjar Stockholms Hamn AB del av kajen längs Söder Mälarstrand för hamnverksamhet med mera.

Exploateringsnämnden har den 24 september 2024 tecknat ett föravtal med Stockholms Hamn AB som reglerar kostnader för bland annat framtagande av handlingar och utförande av allmänna anläggningar samt vissa andra principer som ska gälla inför och vid tecknande vid exploateringsavtal. Syftet är också att tydliggöra förutsättningarna för nyttjandet av området för hamnverksamhet samt därmed förening verksamhet inom ramen för det så kallade Hamnavtalet.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården ”Stockholms innerstad med Djurgården”. Närliggande Münchenbryggeriet och Ludvigsbergs Mekaniska Verkstad är utpekade som en värdekärna inom riksintresset, som ett exempel på

industrialismens genombrott och förändringen från mindre verksamheter drivna av enskilda personer till stora företag i bolagsform. De representerar två av de viktigaste branscherna i dåtidens Stockholm; verkstadsindustrin och bryggerinäringen.

Översiktsplan

Stadsdelen har ett levande stadsliv med stort inslag av service och omgärdas av vatten vilket är en uppskattad kvalitet. Här finns möjlighet att komplettera stadsmiljön på flera platser. Sammanhängande bebyggelse kan bland annat utvecklas vid Söder Mälarstrand. Söder Mälarstrand är i översiktsplanen utpekad att utvecklas till ett urbant stråk och nämns som en av de centrala kajerna som erbjuder attraktiva kajlägen.

Kajstrategi

Den 13 juni 2022 godkände kommunfullmäktige ”Kajstrategi för Stockholms stad”. Syftet med kajstrategin är att ta fasta på kajernas potential som attraktiva offentliga rum samtidigt som sjöfarten får utvecklas. På grund av topografin är Söder Mälarstrand relativt avskuren från Södermalm. Det gynnsamma läget med utsikt över Stadshuset och Norr Mälarstrand kan utvecklas till en mer attraktiv plats att vistas på. Fler målpunkter, aktiviteter och ett bredare utbud av service kan ytterligare bidra till en rikare upplevelse längs denna kaj, både dagtid och kvällstid och nattetid.

Stockholms byggnadsordning

Södermalm karaktäriseras i byggnadsordningen som stenstad. Höjdskalet avspeglar sig i en horisontellt sammanhållen, men småskaligt varierad siluett, med enstaka genombrott av högre byggnader som syns från kajerna och upplevs från många av stadens utsiktspunkter och broar. Stadens siluett berättar om Stockholms utveckling. De byggnader som träder fram manifesterar vilka värden som varit viktiga under stadens framväxt.

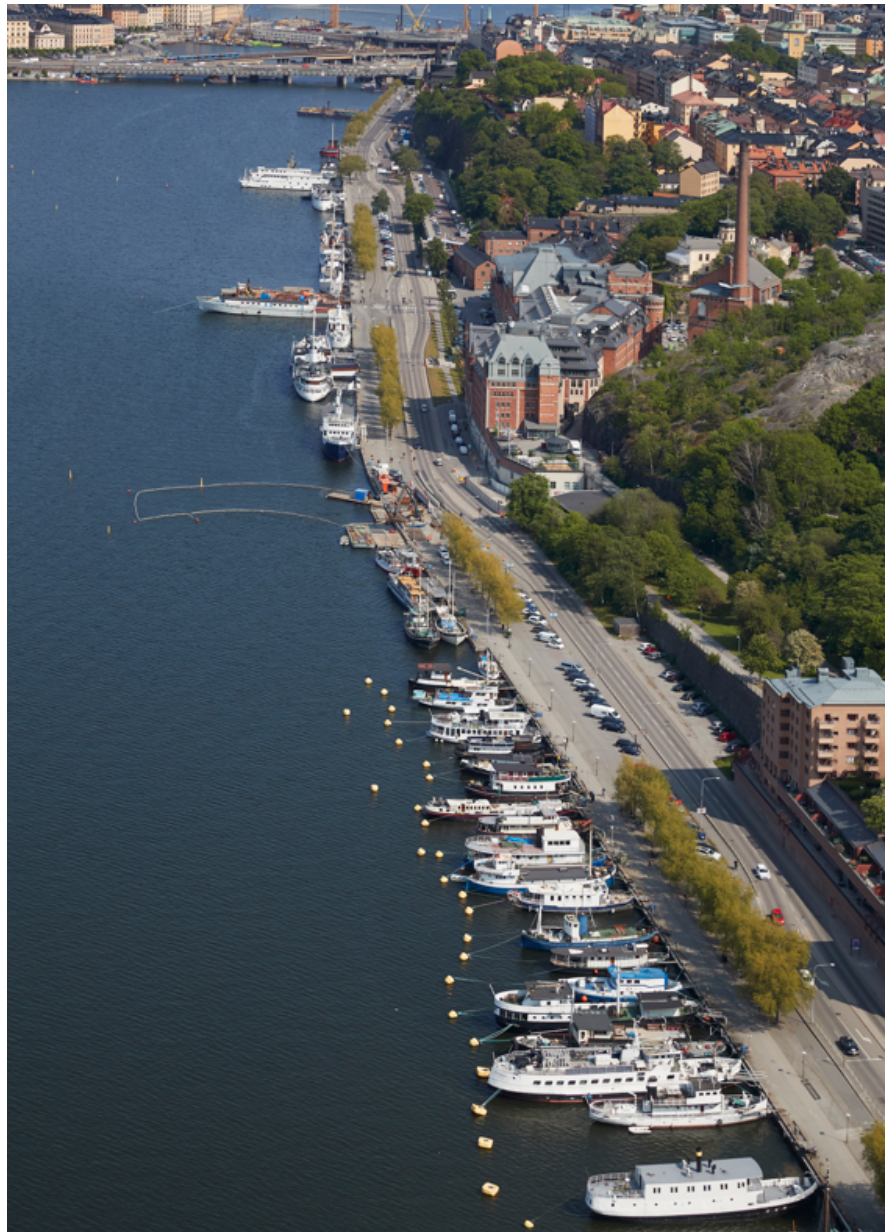
För stadens vattenrum är det viktigt att beakta de öppna vattenrummen i alla skalor och dess karakteristiska inramning av vegetation, berg, kajer eller bebyggelse. Stränder och kajer samt platser mellan bebyggelse och vattenrum ska utformas med offentlig karaktär så att stadslivet berikas. Vattenkontakten ska tillgängliggöras och aktiveras. Sjöfartsanknutna miljöer ska utvecklas så att det maritima kulturarvet blir fortsatt avläsbart

Nuvarande förhållanden

Längs Söder Mälarstrands kaj finns varierande typer av större fartyg, kommersiella stillaliggande fartyg och privata fritidsskepp med båtboende. De verksamheter som finns vid kajen är bland annat nattklubb-, restaurang- och hotellfartyg samt Sjömansskolan.

På grund av topografin ansluter enbart ett fåtal gator till Söder Mälarstrand, vilket innebär att kajen är relativt avskuren från Södermalm.

Området som kallas för Münchenbryggeriet är en välbevarad industrimiljö som speglar Stockholms betydelse som industristad alltsedan 1800-talet. Bryggeriets läge vid Söder Mälarstrand är ett mycket karakteristiskt inslag i Stockholms stadsbild. Mekaniska Verkstaden uppfördes 1850 och Münchenbryggeriet uppfördes 1892-94. Fastigheten Ludvigsberg 3 är blåklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, vilket innebär att den bedöms ha synnerligen höga kulturvärden.



Söder Mälarstrand (Bild: Stockholms Hamn AB)

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet ligger intill delar av Söder Mälarstrand som har en varierande bredd och inrymmer bland annat separerad gång- och cykelbana, angöringsgata samt parkering längs vissa sträckor. Planområdet ligger cirka 400 meter från närmaste tunnelbanestation, Mariatorget. En hållplats för pendelbåtar ligger cirka 400 meter österut.

Miljö

Planområdet ingår i vattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden enligt EU:s vattendirektiv. För vattenförekomsten finns det miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas. Miljöförvaltningen har idag ingen kännedom om föroreningar på platsen. Föroreningar kan ändå förekomma i bottensedimentet som ett resultat av historisk hantering av skadliga ämnen.

Enligt Stockholms lokala ordningsföreskrifter råder det idag ett generellt badförbud längs majoriteten av innerstadskajerna. Det finns flera bräddutlopp längs med Söder Mälarstrand, det närmsta ligger rakt nedanför Münchenbryggeriets huvudentré. Bräddning innebär att det sker ett tillfälligt utsläpp av orenat avloppsvatten när ledningsnätet eller reningsverk blir överbelastat.

Det generella strandskyddet är 100 meter på land och 100 meter i vatten. Strandskyddet återinträder vid framtagandet av en ny detaljplan.

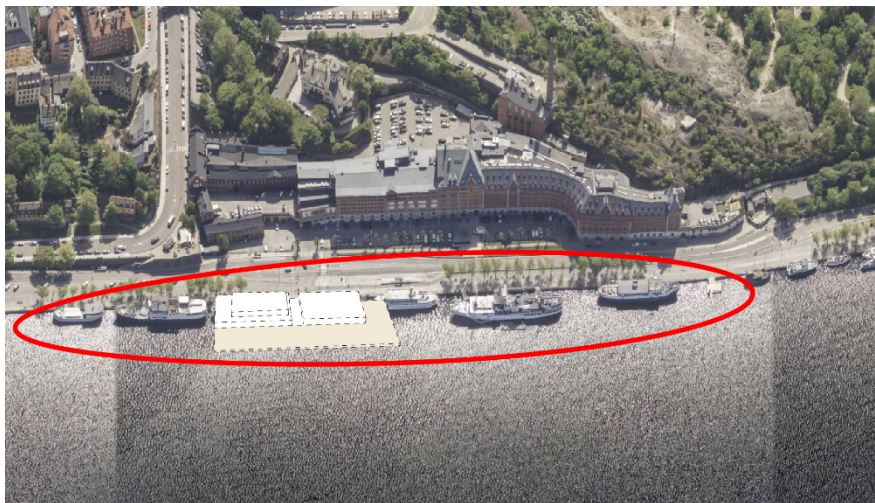
Störningar och risker

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Planområdet utsätts för trafikbuller från Söder Mälarstrand. Ljudnivån inom planområdet är mellan 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Ansökan omfattar en badanläggning med pooler, café, gym och utrymme för evenemang och kulturella aktiviteter. Inom anläggningen föreslås även administrativa kontorsutrymmen, tekniska utrymmen och förvaringsutrymmen som stöder anläggningens verksamhet. Ansökan motsvarar i omfattning cirka två kajplatser.



Flygvy som visar utredningsområdet för placering i röd färg, och illustration av ungefärlig maximal utbredning för brygg- och badanläggningen samt tillhörande funktioner (SBK).

Med utgångspunkt i de lokala behoven och med ambitionen att bidra till att levandegöra kajen och utveckla badanläggningen till en målpunkt kommer anläggningens innehåll och funktion formas under planarbetet. Ett omsorgsfullt gestaltat och platsanpassat förslag ska tas fram under planarbetet i samverkan mellan staden och aktören, med utgångspunkt i platsanalys och med den befintliga kulturmiljön som en förutsättning. Anläggningen ska vara anpassad till den skala och kontext av hamnmiljö som utgörs av de fartyg som finns på och i närheten av platsen idag.



Principsektion som visar relationen i skala mellan anläggningen och Münchenbryggeriet (SBK).

För gestaltningen är det viktigt att särskild hänsyn tas till Riddarfjärdens öppna vattenrum, landskapets topografi och upplevelsen av kajmiljö. Anläggningen bör inte placeras längre ut i vattnet än nödvändigt för att säkra det öppna vattenrummet med utblickar mot kärnvärdena i riksintresset från både norr och söder. Möjligheten till bad i Mälaren bör undersökas i planarbetet.

Tidigt under planprocessen ska möjligheten till att arbeta med ett tävlingsförfarande för att få fram en kvalitativ utformning utredas.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

En ny målpunkt och samtidig utveckling av intilliggande kajmiljö stärker Söder Mälarstrand som urbant stråk enligt intentionerna i översiktsplanen och bidrar till genomförandet av kajstrategin. En badanläggning stärker upplevelsen av och närheten till vattnet och tar tillvara på ett ökande intresse för möjligheter till bad, bastu och kallbad i citynära miljö.

Kulturmiljö i en växande stad

Aktuellt område ingår i riksintresset för kulturmiljövård Stockholms innerstad med Djurgården där stadens front mot vattnet utgör ett särdrag. Även bakomliggande Münchenbryggeriet har höga kulturmiljövärden med kopplingar till Stockholm som industri- och sjöfartsstad. Planarbetet ska inledas med framtagande av en kulturmiljöutredning och en platsanalys som stöd för att ta fram ett platsanpassat utformningsförslag och fastställa lämpligast läge för placering längs kajen.

Arkitektur och gestaltning

Placeringen längs Söder Mälarstrand gör att anläggningen blir visuellt framträdande i ett centralt läge av staden. Med platsen som utgångspunkt krävs en anläggning av hög arkitektonisk kvalitet.

Badanläggningens utbredning längs kajen och volym behöver studeras; hur hög anläggningen kan vara, hur långt ut i vattnet anläggningen ska placeras samt hur volymen uppfattas både när man rör sig längs kajen och på långt håll. Anläggningens volym behöver även studeras utifrån siktlinjer och utblickar och en allt för lång sammanhållen volym som blockerar vyerna längs kajen ska undvikas.

Trafik och mobilitet

Stadens kajer är några av stadens viktigaste offentliga rum, och promenadstråket längs Söder Mälarstrand lockar både boende och besökare. Det är viktigt att delar eller hela anläggningen är allmänt tillgänglig.

Anläggningens huvudsakliga placering är på vattnet, men även ytanspråk på land behöver utredas kopplat till angöring, avfall och eventuella tekniska utrymmen. Påverkan på den fysiska kajmiljön liksom fastighetsrättsliga frågor kommer behöva klarläggas. Kajen

ska även fortsättningsvis vara allmän och en plats där gående kan följa kajen och vattnet.

Grön och vattennära stad

En badanläggning stärker upplevelsen av och närheten till vattnet och tar tillvara på ett ökande intresse för möjligheter till bad, bastu och kallbad i citynära miljö.

Kulturliv, idrott och rekreation

Föreslagen anläggning har potential att bli en ny målpunkt på en för Södermalm svårtillgänglig plats. Nya rörelsemönster och tillgång till rekreativa bad bedöms positivt för stadsdelen. Platsen är förhållandevis tålig vad gäller störningar varför det bör finnas förutsättningar för att anläggningen tillsammans med aktivering av kajen i stort ger rum åt evenemang av olika slag.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet utgörs huvudsakligen av ett vattenområde kraftigt påverkat av mänsklig aktivitet under lång tid. Bottenmiljö, vatten- och siktdjup är idag okänt. Sammantaget bedöms inga höga naturvärden påverkas. Påkörningsrisk, avfallshantering, samt teknisk genomförbarhet behöver studeras i planarbetet.

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Planarbetet avses att bedrivas med utökat förfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär. Stadsmuseet menar att en miljöbedömning behöver göras.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att de av Stadsmuseet identifierade riskerna för betydande miljöpåverkan på kulturmiljö samt riksintresse behöver avgränsas för att slutgiltigt kunna utgöra underlag för bedömning huruvida en miljöbedömning krävs.

Kontoret bedömer i övrigt att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Start-PM	mars 2025
Samråd	september 2026
Granskning	mars 2027
Godkännande SBN	juni 2027
Antagande KF	augusti 2027

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret ser positivt på att pröva förutsättningarna för en badanläggning längs Söder Mälarstrand. Planförslaget kan bidra till en ny målpunkt och del av utveckling av intilliggande kajmiljö stärker Söder Mälarstrand som urbant stråk enligt intentionerna i översiktsplanen och bidrar till genomförandet av kajstrategin. Planarbetet ska inledas med att studera lämplig plats och utbredning tillsammans med en prövning av lämpligt innehåll. Möjligheten till bad i Mälaren bör undersökas. Det är viktigt att särskild hänsyn tas till Riddarfjärdens öppna vattenrum, landskapets topografi och upplevelsen av kajmiljön.

Planläggningen för badanläggning ska samspela med föreslagen utveckling i närliggande planarbete för Münchenbryggeriet med syfte att skapa förutsättningar för aktivering av hela kajen i enligt med kajstrategin. Tidigt under planprocessen ska möjligheten till att arbeta med ett tävlingsförfarande för att få fram en kvalitativ utformning utredas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT