

**Handläggare**  
Hans Andrasko  
Telefon 08-508 27 313**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av del av  
Östermalm 3:62, del av Strandvägskajen  
(bekräfta befintliga verksamheter inom  
kajområdet)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman

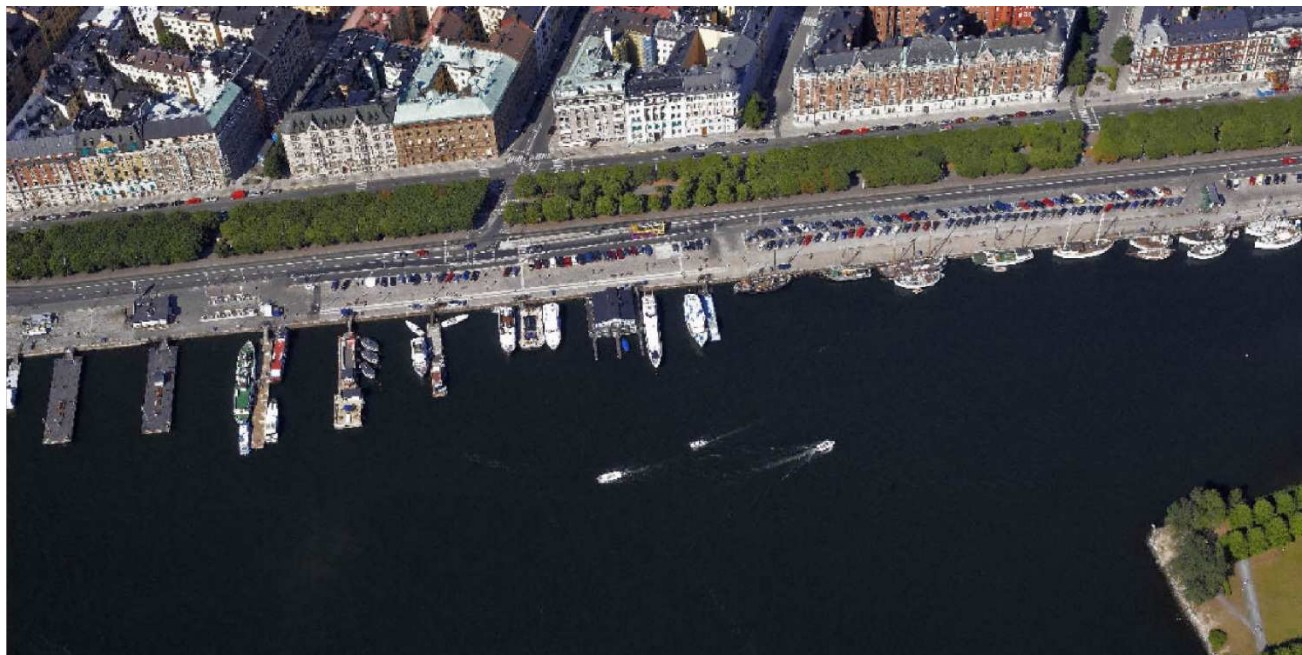
**Sammanfattning**

Utmed Strandvägskajen finns flera olika publika verksamheter så som restauranger och kaféer, både på land och inom vattenområdet på pirar och bryggor. Strandvägskajens vattenområde är delvis ej planlagt och där detaljplan finns stödjer inte denna den verksamhet som bedrivs. Flertalet verksamheter regleras idag med tidsbegränsade bygglov vilket innebär en osäkerhet för verksamhetsutövarna. Ett bygglov avseende Strandbryggan intill Djurgårdsbron har dessutom överklagats och mark- och miljödomstolen upphävde bygglovet 2014-09-16. Av denna anledning finns det ett stort behov av att planlägga området för att säkerställa befintlig verksamhet, något som också brådskar i och med det upphävda bygglovet.

Stadsbyggnadskontoret anser att de befintliga verksamheterna är ett positivt tillskott i stadsmiljön och också ett led i att öka attraktiviteten i de vattennära miljöer som är ett av stadens signum. Detaljplanearbetet avser att studera möjligheten att också reglera de kioskbyggnader som finns på kajområdet för vilka det redan startat en detaljplan 2013-08-15, dnr 2013-07844.

Kontoret föreslår att planarbete påbörjas och genomförs med normalt förfarande.

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



*Snedbild över del av Strömvägs kajen. Strömbryggan ligger till höger utanför bild, övriga verksamheter som avses hanteras i aktuell detaljplan ses i bildens mitt och till vänster.*

## Bakgrund

Utmed Strömvägs kajen finns flera olika publika verksamheter, både på kajområdet men också på bryggor och pontoner. Dessa verksamheter bidrar till ett brett nyttjande av kajområdet med flera målpunkter utmed kajen vilka ger ett intressant och eftersträvarsvärt folkliv. Verksamheterna har olika karaktär men flertalet av dem har en utåtriktad funktion så som restauranger och annan typ av servering.

Delar av kajområdet är ej planlagt och andra delar är planlagda men med bestämmelser som inte stödjer rådande verksamheter. De verksamheter som ligger inom området idag har tidsbegränsade bygglov vilket ger en osäkerhet för verksamhetsutövarna. Vidare har ett bygglov för verksamheten Strömbryggan, precis intill Djurgårdsbron, prövats av mark- och miljödomstolen vilken upphävde bygglovet i dom 2014-09-16. Domen har överklagats av Strömbryggan, men utsikterna för en möjlig framgång i högre instans ses som små. Av denna anledning har Stockholms hamnar inkommit med en önskan om planändring för att i ny detaljplan ge de befintliga verksamheterna det planstöd som krävs för att ge verksamhetsutövarna en trygghet. Vidare kan det positiva tillskott som verksamheterna utgör på kajen säkras på bättre sätt än genom de tidsbegränsade bygglov som idag gäller.

Ett planärende "Tidsbegränsade bygglov" som syftar till att ge de befintliga paviljongbyggnader inom kajområdet ett planstöd har startats med beslut i stadsbyggnadsnämnden 2013-08-15, dnr 2013-07844. I det fortsatta arbetet med Strandvägskajen ska utredas om planarbetet för paviljongerna kan integreras med nu aktuell detaljplan för kajområdet inklusive vattenområdet.

## Syfte

Syftet med detaljplanläggningen är att ge de verksamheter som ryms inom kajområdet planstöd.

## Planområde

Planområdet omfattar del av fastigheten Östermalm 3:62. Inom planområdet finns tolv befintliga verksamheter som saknar planstöd varav fem av dem ligger på tidsbegränsade lov.



*Det mörkblå området redovisar vattenområdet som ska planläggas. Inför plansamrådet ska studeras om även de ljusblå områdena på kajen samt öster om Djurgårdsbron ska ingå för att planlägga verksamheter även inom dessa områden.*

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

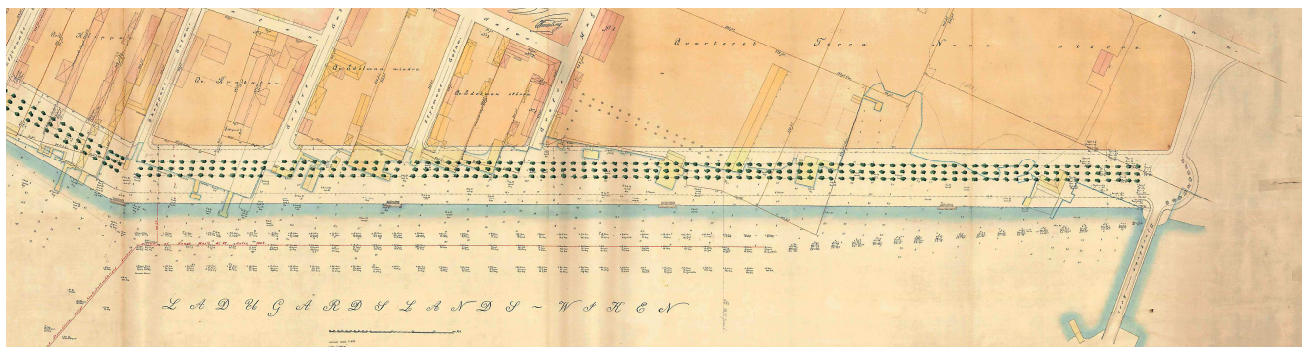
I översiktsplanen Promenadstaden antagen av kommunfullmäktige 2010 utgör området innerstadsbebyggelse respektive vattenområde.

### Gällande detaljplaner

Planområdet inom vattenområdet är ej planlagt. Delar av kajområdet är planlagt genom plan L-275 från år 1859 som reglerar utformningen av kvarter, kajkant och gatan vid Strandvägskajen, men som innehåller knappt några planbestämmelser och som



dessutom saknar planbeskrivning. Planen reglerar inte användningen av kajen.



*Utsnitt ur plan L-275 från år 1859.*

### **Start-PM för kioskerna på kajen**

Stadsbyggnadsnämnden fattade 2013-08-15 beslut om att starta ett planarbete för att planlägga och därmed permanenta kioskbyggnaderna inom kajområdet, dnr 2013-07844.

I nu aktuellt planarbete avses möjligheten att inkorporera planen för kioskbyggnaderna studeras för att på så sätt ge en bättre helhetsbild av situationen med de publika verksamheterna inom hela kajområdet, så väl innanför som utanför kajlinjen.

### **Kajstrategi för Stockholms kajer**

Under 2014 har Stockholms hamnar tagit fram en strategi för hur stadens kajer ska användas. Strategin var på samråd under våren 2014. För innerstadskajerna angavs som övergripande princip att den rörliga sjöfarten ska prioriteras. För Strandvägskajen redovisades att det finns plats för båthållplatser, rörlig båttrafik, fritidsfartyg samt stillaliggande kommersiella fartyg.

### **Planförslag**

#### **Befintliga verksamheter avses permanentas**

Inom kajområdet finns ett antal verksamheter som rymmer kommersiella verksamheter, flera av dessa med publik inriktning så som restaurang, kafé och bar. Vissa verksamheter är säsongrelaterade och har stängt under vinterhalvåret medan andra har öppet året runt. Verksamheterna med publik inriktning har ökat i antal under senare år och fyller en positiv funktion på kajen. Detaljplanen avser att möjliggöra en permanentning av de verksamheter som ryms inom kajområdet idag.

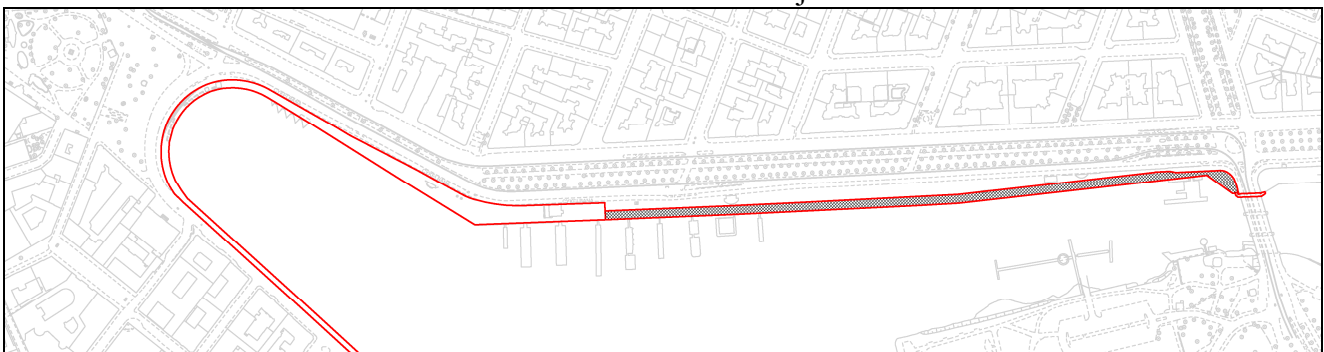


*Bilder på några av kajområdets verksamheter.*

### **En detaljplan som medger förändringar i framtiden**

Detaljplanen avses utformas med bestämmelser som gör det möjligt att ge permanent bygglov för de verksamheter som finns på plats idag och som kan komma att etableras där i framtiden. Detaljplanen behöver ta hand om och formulera bestämmelser som gör att publika verksamheter kan finnas utan att möjligheten att nyttja kajen för de fastliggande fartyg som finns på platsen idag inte omöjliggörs, men också för att i framtiden inte hindra möjligheten att nyttja kajen i olika omfattning för den rörliga båttrafiken. Idag är denna användning dock begränsad inom nu aktuellt området. Den rörliga båttrafiken är framför allt koncentrerad till de inre delarna av Nybroviken, väster om nu aktuellt planområde.

Stockholms hamnar och Trafikkontoret är huvudmän för ytorna inom planområdet. Kartan nedan redovisar gränsen för hamnområdet, inom vilket Stockholm hamnar är huvudman. Trafikkontoret är således huvudman för de verksamheter som ligger norr om hamnområdet närmare Strandvägens körbana och de som ligger öster om Djurgårdsbron. I och med huvudmannaskapen ansvarar Stockholm hamnar och trafikkontoret för upplåtelseavtal för verksamheterna inom kajområdet.



*Den röda linjen markerar gränsen för hamnområdet, inom vilket Stockholm hamnar är huvudman.*

Till följd av Stockholm hamnars huvudmannaskap är det också möjligt för dem att reglera tillgängligheten till kajen och skulle man i framtiden se ett behov av större ytor för exempelvis den rörliga båttrafiken skulle detta då lösas genom att de avtal som Stockholm

hamnar skriver med verksamhetsutövarna inte förnyas och kajområdet kan på så vis tillgängliggöras för andra verksamheter.

## **Miljökonsekvenser**

### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att önskade förändringar inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Tidplan planprocess bussterminal**

Planarbetet föreslås genomföras med normalt förfarande.

Start-PM SBN	30 oktober 2014
Plansamråd	Q1 2015
Granskning	Q3 2015
Antagande SBN	Q4 2015

### **Stadsbyggnadskontorets bedömning**

Stadsbyggnadskontoret ser att de befintliga publika verksamheterna inom kajområdet är positiva och tillför stadsmiljön en eftersökt funktion som ger kajen liv och rörelse. Inom staden i stort finns en strävan att berika stadsmiljön med publika verksamheter som tar vara på stadens fantastiska läge i direkt anslutning till de olika vattenrummen. Det som skett på Strandvägskajen under de senaste tio till femton åren med fler restauranger och kaféer är något som ses som positivt och som kontoret anser vara värt att bejaka och därmed genom ny detaljplan också kunna säkra på längre sikt än enbart genom de tidsbegränsade lov som vidmakthåller verksamheterna idag.

De publika verksamheter som avses i detta ärende får dock inte konkurrera ut möjligheten att nyttja kajerna på ett brett sätt. Den rörliga båttrafiken, som utgör en av grundbultarna i det levande vattenrum som är ett av stadens signum, ska fortsättningsvis också möjliggöras. Detta säkras genom att det är hamnen som är huvudman för kajområdet och därmed också upplåter sitt område till de olika verksamheterna. Genom att teckna avtal på olika lång tid finns därmed flexibiliteten att ändra nyttjandet av kajområdet om det exempelvis skulle behövas mer plats för båttrafik i framtiden. Det är viktigt att detaljplanen medger en flexibilitet över tid och där både staden genom framtida bygglovgivning samt hamnen i form av

upplåtelsepart kan reglera området på ett sätt att alla verksamheter kan fungera parallellt och att intressekonflikter undviks.

Kontoret avser också pröva möjligheten att parallellt med planarbetet hantera bygglov för de verksamheter där så är aktuellt.

Avtal mellan stadsbyggnadskontoret och Stockholms hamnar ska tecknas för att täcka kostnaden för framtagandet av ny detaljplan. Normalt görs detta innan start-PM behandlas av stadsbyggnadsnämnden, men i och med situationen med det upphävda bygglovet för Strandbryggan och den korta tid som ges att hantera ett överklagande av detta parallellt med att en detaljplan behöver startas har principen att teckna planavtal innan planstart frångåtts i just detta fall.

Kontoret föreslår att planarbetet startas och ett plansamråd genomförs under början av 2015.

SLUT