

Handläggare
Kajsa Ek
08-508 26486

Till
Exploateringsnämnden
2024-05-16

Markanvisning för verksamhetsändamål inom fastigheten Gamla stan 1:30 till S:t Erik Tullhusen AB

Förslag till beslut

- Exploateringsnämnden anvisar mark för verksamhetsändamål inom fastigheten Gamla stan 1:30 till S:t Erik Tullhusen AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Sammanfattning

S:t Erik Tullhusen AB, ett dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB, nedan kallat Bolaget, har sökt markanvisning för att bekräfta pågående användning av de så kallade Tullhusen på Skeppsbrokajen i Gamla stan. S:t Erik Markutveckling ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB. Bolaget innehar genom sitt dotterbolag S:t Erik Tullhusen AB arrendet till Tullhus 1-3 inom fastigheten Gamla stan 1:30.

Det finns nu ett behov av ett permanent bygglov för verksamheterna på platsen som idag främst utgörs av restaurang och bageri.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 86
Växel 08-508 276 00
kajsa.ek@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Marken avses fortsätta upplåtas med arrende. Markanvisning sker inom befintligt arrende med direktanvisning. Kvarteret är redan bebyggt och ingen utökning av byggrätten planeras.

Ett detaljplanearbete har inletts på platsen av byggnadernas tidigare ägare Stockholms Hamn AB.

Bakgrund till markanvisningen

Efter uppdrag i KF budget 2020 har Stockholms Hamn AB överlåtit ett antal byggnader som inte är strategiskt viktiga för hamnen till S:t Erik Markutveckling AB, bland annat Tullhusen på Skeppsbrokajen. Stockholms Hamn AB initierade ett detaljplanearbete för att bekräfta befintlig användning av Tullhusen. Detaljplanearbetet har varit vilande och S:t Erik Markutveckling AB som nu äger byggnaderna önskar att detaljplanearbetet återupptas.

S:t Erik Markutveckling AB, genom dotterbolaget S:t Erik Tullhusen AB, arrenderar mark på Skeppsbron i Gamla stan för sina befintliga byggnader kallade Tullhusen. S:t Erik Markutveckling ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB.

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för att arrendeområdet ska planläggas för att bekräfta pågående verksamhet med restaurang, bageri, café och kontor mm.

Markanvisningen sker med direktanvisning då det är en befintlig arrendator som önskar bekräfta pågående verksamhet i en ny detaljplan.



Tullhusen på Skeppsbron i Gamla stan.

Bolaget äger tre byggnadsvolymer om totalt ca 2500 kvm. Arrendeavtal finns upprättat för perioden 20220101-20311231 med möjlighet till förlängning.

Idag bedrivs framförallt restaurangverksamhet och bageri i lokalerna genom tillfälligt bygglov.

I gällande detaljplan Pl. 2206A (1939) är området planlagt som hamnområde för hamnverksamhet.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Exploateringskontoret behandlade ärendet om arrendeupplåtelsen i oktober 2023.

Markanvisning

Området på skeppsbrokajen är redan bebyggt och ingen utökning av byggrätten planeras. Förslaget innebär att befintliga byggnader får sin användning och byggrätt bekräftad i en ny detaljplan.

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Marken avses fortsätta upplåtas med arrende.
Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande.
Bilaga 1.

Detaljplan

En start-PM har tagits av stadsbyggnadsnämnden, Dp 2015-20635. Detaljplanen var på samråd 2019. Detaljplanearbetet som initierades av Stockholms Hamn AB har varit vilande efter samråd och S:t Erik Markutveckling AB som nu äger byggnaderna genom sitt dotterbolag önskar att detaljplanearbetet återupptas. Detaljplanen syftar till att bekräfta användningen av befintliga byggnader inom kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringskontorets utgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till ombyggnader av husen.

Den årliga arrendeavgiften är 2 288 800kr.

Stadens utgifter för projektet bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2024. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Slutsats-ekonomi

Bolaget önskar endast bekräfta befintlig användning av byggnader som redan finns på platsen. Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av eventuella återställande- och anslutningsarbeten, om sådana uppkommer i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Arbetsplatser och lokaler

Marken är redan bebyggd och det tillkommer inte någon utökning av byggrätten. Framtagandet av en ny detaljplan säkrar arrendatorns möjlighet att långsiktigt ha verksamheter med arbetsplatser på platsen.

Miljö

Kontoret har inte gjort någon tidig miljöbedömning eftersom detaljplanearbetet redan pågår. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps - eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Markanvisningen omfattar byggnader som redan finns på platsen och är upplåtna med arrende, ingen grönyta tas i anspråk.

Hållbarhetskrav

Bolaget behöver inte åta sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" då ingen nybyggnation planeras.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas under planprocessen. Byggnadernas entréer ligger i markhöjd varför inga särskilda åtgärder ska behövas för tillgänglighets skull. Dock ska byggnaderna följa de krav som finns på tekniska egenskaper i plan och bygglagen. Området som redan är bebyggt har mycket små terrängskillnader.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer inga

medel att avsättas då ingen ny produktion av allmän plats bedöms krävas.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut och när överenskommelse om exploatering ska träffas med bolaget, preliminärt kvartal 2 år 2025.

Risker och osäkerheter

Strandskyddet avses att på nytt upphävas för planområdet då det är avgörande för ett genomförande av detaljplanen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som möjliggör för arrendatorn S:t Erik Markutveckling AB att bekräfta befintlig användning av Tullhusen på Skeppsbron i Gamla stan.

Slut

Bilaga

1. Markanvisningsavtal