

**Handläggare**  
Magnus Forsberg Wåhlén  
08-508 265 42

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2026-06-11

## **Nyttjanderättsavtal för hotellverksamhet inom del av Norrmalm 2:50**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringskontoret att upplåta nyttjanderätt inom del av Stockholm Norrmalm 2:50 för hotellverksamhet för en tid av 25 år till Axfast Skotten AB i enlighet med exploateringskontorets utlåtande.

Thomas Andersson  
Förvaltningschef

Susanne Bengtsson  
Avdelningschef

Ragnhild Fahleryd  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Stockholms stad (Staden) och Axfast Skotten AB (Bolaget) har för avsikt att ingå ett nytt nyttjanderättsavtal för hotellverksamhet inom Bolagets nuvarande arrende för gatuunderbyggnad inom del av Stockholm Norrmalm 2:50, med en avtalstid om tjugofem (25) år. Nyttjanderätten avser 1 370 kvm BTA, varav 1 046 kvm BTA avser hotellverksamhet. Övriga 324 kvm BTA avser bland annat fläktrum på plan -6.

Bestämmelserna i jordabalken 11:5-6a om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av nyttjanderättens upphörande ska inte tillämpas.

**Exploateringskontoret**  
Mark, värdering och juridik

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 42  
Växel 08-508 276 00  
magnus.forsberg.wahlen@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Området har sedan 1942 arrenderats ut för förbindelsetunnel mellan kv. Skotten (nuvarande fastighetsbeteckning Stockholm Skotten 6) och kv. Torgvågen (nuvarande fastighetsbeteckning Stockholm Torgvågen 7) och från 1955 vidareutvecklades området till den underjordiska gatanläggningen om 6 våningar under mark som finns idag upplåtet på tjugofem (25) år.

1980 tecknades ett nytt tjugofem (25) årigt arrendeavtal för gatuunderbyggnaden.

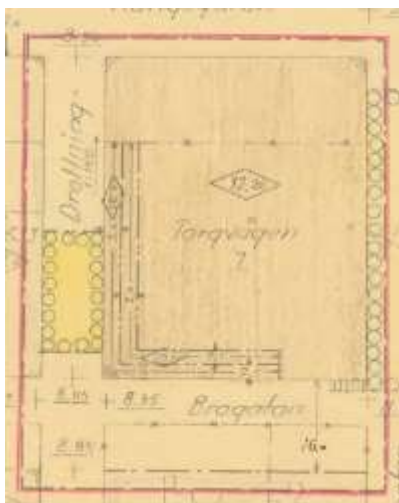
Bolaget inkom under 2025 med en förfrågan till Staden om att ändra användningen av gatuunderbyggnaden till hotellverksamhet och framförde då även önskemål om en avtalstid om 25 år. Den långa avtalstiden är en grundförutsättning för Bolaget.

Vidare har Bolaget en överenskommelse med en hotellentreprenör som är villkorat att Bolaget och Staden ingår ett nyttjanderättsavtal för hotellverksamhet.

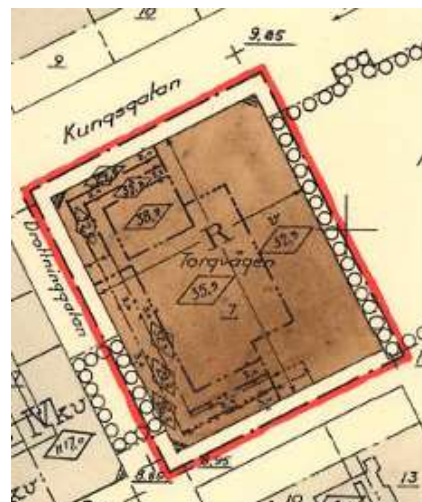
Exploateringskontoret bedömning är att den långa avtalstiden inte utgör något hinder för stadens intressen och önskar därmed att exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringskontoret att upplåta en nyttjanderätt på 25 år för hotellverksamheten.

## Bakgrund

Stockholms stads gatunämnd (Staden) och Paul U. Bergströms Aktiebolag tecknade 1942 ett arrendeavtal gällande tunnel mellan kv. Skotten och Torgvågen, ök 4124/41, se bilaga 1. Tunneln skulle fungera som underjordisk förbindelse mellan kvarteren, se bifogad bild.



Figur 1 (vänster) visar arrendeområdets omfattning (gul), enligt planförslag.



Figur 2 (höger) visar detaljplan PI 3682.

1955 tecknades ett tilläggsavtal mellan parterna gällande att arrendeområdet skulle omfatta en gatuunderbyggnad om totalt sex underjordiska våningar, se bilaga 1. Gatuunderbyggnaden skulle fortfarande ha en delvis funktion som förbindelseled mellan fastigheterna, men nu även med utrymme för lokaler och ett fläktrum på K6 (våningsplan -6). Utöver detta fick Staden rätt att, med tre års varsel, fritt disponera plan K2 (våningsplan -2) för framdragandet av ledningar och/eller allmänna kommunikationsändamål.

1980 tecknades ett nytt arrende mellan parterna för gatuunderbyggnaden, ök 795, vilket är det nu gällande avtalet mellan Staden och Bolaget, se bilaga 2.

Under 2025 inkom en förfrågan från nuvarande arrendator Axfast Skotten 6 (Bolaget) om att ändra arrendeområdets användning från *Förbindelseled mellan fastigheter kv. Torgvågen – kv. Skotten 6-7* till hotellverksamhet. Exploateringskontoret är positivt inställd till ändringen från gatuunderbyggnad med förbindelsetunnel till hotellverksamhet.

En förutsättning för ändringen till hotellverksamhet, som ställts av Bolaget, är att avtalstiden är tjugofem (25) år och att avtalet kan tecknas innan hösten, då Bolaget har en överenskommelse med en hotellentreprenör som är villkorat att Bolaget erhållit ett nyttjanderättsavtal för hotellverksamhet med Staden.

Exploateringskontoret ser inget några hinder att acceptera Bolagets angivna förutsättningar och vänder sig därför till exploateringsnämnden för att uppdra åt exploateringskontoret att upplåta nyttjanderätt för hotellverksamheten med en avtalstid på tjugofem (25) år.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av avdelningen för mark, värdering och juridik.

Ärendet har internremitterats till exploateringskontorets Projektavdelning Öst samt till berörda enheter inom trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret.

## **Exploateringskontorets synpunkter**

Som beskrivet i bakgrunden bedömer exploateringskontoret att det inte finns några hinder mot att upplåta nyttjanderätt för hotellverksamhet för en tid av tjugofem (25) år och önskar därmed att exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringskontoret att upplåta nyttjanderätten för

hotellverksamheten i tjugofem (25) år.

För Bolaget har en 25-årig upplåtelse tid varit en grundförutsättning för projektet samt att avtalstecknandet kan ske innan sommaren. Detta då Bolaget har en överenskommelse med en hotellentreprenör som är villkorat av att de erhållit en nyttjanderätt för hotellverksamheten.

Efter internremittering på exploateringskontoret framgick det att Staden inte har något intresse att ianspråkta Bolagets gatuaneläggning eller arrendeområde, vilket innebär att kontoret inte ser något skäl till att neka en avtalstid om tjugofem (25) år.

Trafikkontoret (TK) har inte haft några invändningar gällande det nya förslaget om att vidareutveckla den gamla gatuunderbyggnaden och dess ändrade användning, under förutsättning att gränssnittet mellan TK:s och Bolagets anläggningar är tydligt. TK ansvarar för slitlagret och Bolaget ansvarar för en högsta höjd på överkant av gatuunderbyggnadens tätskikt och skyddslager.

Den gamla förbindelse tunneln på K2 (våning -2) försvinner i och med den nya upplåtelsen, men bedöms ha ringa eller ingen negativ inverkan för Staden eller allmänheten.

Gällande detaljplanens förutsättningar för att upplåta marken för hotelländamål har Bolaget tagit fram en utredning som fann att det inte finns några planhinder för upplåtelsen, se bilaga 4. Denna utredning har Stadsbyggnadskontoret (SBK) tagit del av och godkänt. Bolaget behöver dock erhålla startbesked från SBK för ändringen till hotelländamål.

Nyttjanderättsområdet avser det nuvarande arrendeområdet för gatuunderbyggnaden, se bilaga 3. Det omfattar 1 370 kvm BTA fördelat på sex (6) underjordiska våningar, varav 1 046 kvm BTA avser hotelländamål. Övriga 324 kvm BTA avser bland annat plan -6 för fläktrum.

Avgiften för nyttjanderätten följer Stadens värderingsprinciper och har godkänts av expertrådet 2025-12-04.

Bestämmelserna i jordabalken 11:5-6a om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av nyttjanderättens upphörande ska inte tillämpas. I övrigt gäller lagens bestämmelser om (jordabalken 7-11 kap.). Särskilt ska beaktas bestämmelserna om förverkande av arrenderätten.

Exploateringskontoret har för avsikt att inhämta arrendenämndens godkännande, om det under arbetets gång skulle finnas behov för detta.

## Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret föreslår med hänsyn till ovan att exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringskontoret att upplåta nyttjanderätt inom del av Stockholm Norrmalm 2:50 för hotellverksamhet för en tid av 25 år till Axfast Skotten AB i enlighet med exploateringskontorets utlåtande.

## Slut

## Bilagor

1. Arrendeavtal 1942 och tilläggsavtal 1955
2. Arrendeavtal 1980
3. Skiss
4. PM - *Fråga ang. planförutsättningar för hotell m.m.*