

Handläggare
Jimi Wells
08-508 876 12**Till**
Exploateringsnämnden
2026-11-05

**Tilläggsavtal till avtal om nyttjande av
mark för hamnverksamhet m.m. med
Stockholms Hamn AB samt upplåtelse av
arrende inom fastigheten
Ladugårdsgärdet 1:4 till Stockholms
Hamn Fastighets AB**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att ge exploateringskontoret i uppdrag att teckna tilläggsavtal till avtal om nyttjande av mark för hamnverksamhet m.m. med Stockholms Hamn AB.
2. Exploateringsnämnden beslutar att ge exploateringskontoret i uppdrag att upplåta arrende inom del av fastigheten Stockholm Ladugårdsgärdet 1:4 till Stockholms Hamn Fastighets AB.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt öst

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

Sammanfattning

Stockholms Hamn AB, nedan Hamnen, har i uppdrag att avyttra byggnaden Magasin 5 till S:t Erik Markutveckling AB, nedan S:t Erik. Magasin 5 överläts till Stockholms Hamn Fastighets AB, nedan Bolaget, som ägs av Hamnen. Genom aktieöverlåtelse överläts sedan Bolaget till S:t Erik.

Överlåtelsen av Magasin 5 förutsätter att tilläggsavtal till avtal om nyttjande av mark för hamnverksamhet m.m., nedan Hamnavtalet, samt att nytt arrendeavtal för Magasin 5 tecknas. Tilläggsavtalet syftar till att inskränka Hamnavtalet med samma yta som sedan upplåts med arrende. Arrendet är fördelat på två arrendeavtal, ett avtal för byggnaden med rätt för kontor, butik och lager och ett avtal med rätt för parkering.

Bakgrund

2021 tecknades Hamnavtalet mellan staden genom dess exploateringsnämnd och Hamnen. Hamnavtalet reglerar de markområden som hamnverksamheten omfattar och ger Hamnen erforderlig rådighet över dessa. Inom de upplåtna markområdena är Hamnen ägare till ett antal byggnader, däribland Magasin 5.

Hamnen har i uppdrag att avyttra Magasin 5, med adress Palermogatan 11–23 i Frihamnen, till S:t Erik. Avyttringen sker genom att Magasin 5 överläts från Hamnen till Bolaget, som ägs av Hamnen. Bolaget och Magasin 5 överläts sedan till S:t Erik genom aktieöverlåtelse.

Överlåtelsen av Magasin 5 förutsätter att exploateringsnämnden dels ger exploateringskontoret i uppdrag att teckna tilläggsavtal till Hamnavtalet, varigenom upplåtet markområde inskränks med berörd yta och dels genom att, avseende samma yta, teckna avtal om upplåtelse av arrende med Bolaget. Arrendet är fördelat på två arrendeavtal, ett avtal för Magasin 5 med användningen kontor, butik och lager, och ett avtal med användningen parkering.



Bild 1. Placering av Magasin 5 i Frihamnen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Projektavdelning nord, enhet Norra Djurgårdsstaden. Under ärendets beredning har enheten haft dialog med Hamnen och S:t Erik.

Expertrådet har behandlat ärende avseende värdering av arrendeavgiften 2026-05-12 (dnr E2026-00722).

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret föreslår att tilläggsavtal till Hamnavtalet tecknas med syfte att upplåtet markområde enligt Hamnavtalet inskränks med den yta som i sin tur upplåts med arrende till Bolaget, se bild 2.



Bild 2. Markområdet som utgår ur Hamnavtalet.

Exploateringskontoret föreslår att arrendeavtal för Magasin 5 tecknas med Bolaget, bilaga 1. Arrendets användning är kontor, butik och lager. Arrendavgiften har tagits fram enligt Stadens värderingsprinciper och uppgår till 7 421 000 kronor per år. Bestämmelserna i jordabalken 11:5-6a om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande tillämpas i arrendeavtalet. Kontoret bedömer att avståendet från besittningsskyddet kan tas bort ur arrendeavtalet för byggnaden då Bolaget ägs av ett kommunägt bolag och att en eventuell överlåtelse av arrenderätten kräver stadens godkännande.

För den yta som utgår ur Hamnavtalet och som inte ingår i arrendeavtalet för Magasin 5 tecknas ett separat arrendeavtal avseende parkering med Bolaget, bilaga 2. På sikt kommer parkering till fastigheten behöva lösas på annat sätt än föreslaget parkeringsarrende då marken invid Magasin 5 kommer att utvecklas för annan användning. Kontoret bedömer således att avstående från besittningsskydd ska appliceras i parkeringsarrendet för att inte hindra kommande stadsutveckling. I bild 3 redovisas de två olika arrendeområdenas utbredning.



Bild 3. Område som upplåts med arrende till Bolaget, markerat med blått (byggnad) och gult (parkering). Skrafferat område är byggnad och parkering, där det urholkas från markplan upp till underkant på byggnaden för ändamålet parkering.



Bild 4. Blå markering visar de parkeringsplatser som urholkar arrendet för byggnaden.

Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontoret bedömer att det inte finns några hinder att upplåta nyttjanderätt för kontor, butik och lager för en tid av 10 år till Bolaget och föreslår därmed att exploateringsnämnden uppdrar kontoret att teckna erforderliga avtal enligt exploateringskontorets förslag.

Slut

Bilagor

1. Utkast till arrendeavtal för byggnad Magasin 5
2. Utkast till arrendeavtal för parkering