

Handläggare
Patrik Dahlin
Telefon: 08-50829919

Till
Styrelsen 2026-04-17

Ny detaljplan för Tullhusen på Skeppsbron

Överenskommelse om exploatering med
exploateringsnämnden

Förslag till beslut

VD får i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering med
exploateringsnämnden och besluta om mindre ändringar.

Sammanfattning

Tillsammans med exploateringskontoret har bolaget tagit fram ett
förslag till överenskommelse om exploatering för Tullhus 1–3 på
Skeppsbron. Överenskommelsen möjliggör centrumanvändning så
att befintliga verksamheter kan få varaktiga bygglov och fortsätta
bedrivas. Detta är en förutsättning för att kunna renovera och
underhålla byggnaderna.

Bolaget föreslår därför att styrelsen beslutar att uppdra VD att
teckna överenskommelse om exploatering med
exploateringsnämnden så att stadsbyggnadsnämnden kan gå vidare
och anta planen.

Bakgrund

Tullhusen på Skeppsbron, numrerade 1–3 norrifrån, med adress
Skeppsbron 17–27, förvärvades från Stockholms Hamn AB med
tillträde våren 2021. De är belägna på mark som arrenderas av
exploateringsnämnden och omfattar 2 422 kvm lokalarena (LOA),
varav cirka 600 kvm i hus 1, 1 300 kvm i hus 2 samt 400 kvm i hus
3. Arrendet avgränsas i fasadliv och endast hus 2 har en mindre
källare centralt mitt i huset. Hus 1 är uthyrd till bageri och café, hus
2 till restaurang och nätstation och hus 3 till bageri och café.

Skeppsbron är ett av Stockholms mer välkända promenadstråk.
Tullhusen uppfördes på 1940-talet som ersättning för tidigare
hamnmagasin från 1800-talet i samma läge. De är ritade av Paul
Hedqvist och är grönklassade av Stadsmuseet, vilket innebär att
byggnaderna är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk,
miljömässig och konstnärlig synpunkt. Gällande plan från år 1939
anger hamnändamål.

Eftersom exploateringsnämnden äger marken kräver staden att bolaget tecknar överenskommelse om exploatering med nämnden innan ny detaljplan antas.

Ärendet

Förslag till avtal

Tillsammans med exploateringskontoret har bolaget tagit fram ett förslag till överenskommelse om exploatering. Avtalet har i sig tre bilagor: ett detaljplanavtal, den nya plankartan och arrendeavtal.

Avtalet tar över markanvisningsavtal som bolaget tecknade 2024. Utöver standardparagrafer reglerar avtalet följande:

- Arrendeområdet utökas med område för lastkaj och skärmtak runt Tullhus 1.
- Nätstation i Tullhus 2 får vara kvar (erhåller planstöd).
- Nyttjanderättsavtal ska tecknas med trafiknämnden om privata ledningar utanför arrendet.
- I detaljplanavtalet avsäger sig bolaget ersättningsrätt för skydds- och varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Ekonomiska konsekvenser

Styrelsen beslutade om en budgetram för planarbetet på 2 mnkr i februari 2024. Därefter har totalt knappt 2,2 mnkr upparbetats. Mellan samråd och granskningsfas har planområdet blivit större. Det beror på att stora ytor för allmän plats har lagts till och beskrivits i samråd med bland annat trafikkontoret. Ytterligare cirka 100 tkr beräknas behövas läggas på arbetet innan stadsbyggnadskontoret avslutar sin handläggning.

Bolaget har inte tagit fram någon investerings- eller exploateringskalkyl för projektet. Projektet motiveras av behovet av långsiktiga förutsättningar för verksamheterna i byggnaderna, möjligheten att teckna längre hyresavtal och att genomföra nödvändigt underhåll.

Planen ger inga nya byggrätter och innefattar inte heller några åtgärder på allmän plats som bolaget ska betala. Bestämmelsen centrumanvändning införs för de tre byggnaderna så att nuvarande eller närbesläktade publika verksamheter kan få långsiktiga förutsättningar.

Verksamheterna använder allmän mark för uteserveringar, vilket är viktigt för deras lönsamhet. Detaljplanen förändrar inte dessa förutsättningar. Verksamhetsutövarna behöver själva ansöka om tillstånd för att använda allmän plats och få polistillstånd för uteservering. Planen innebär också att avfallshantering som i dag ibland sker utanför byggnaderna, på sikt behöver lösas inomhus.

Detaljplanen introducerar rivningsförbud, varsamhets- och skyddsbestämmelser för byggnaderna som innebär att de inte får rivas och ska underhållas med material och konstruktion som överensstämmer med deras kulturhistoriska värden. Nuvarande utformning ska bibehållas eller återställas till ursprunglig.

Det införs en begränsning för byggnadernas totalhöjd och för var installationer får placeras på taken. Det innebär att mobilantennar som redan finns på taken kan behöva anpassas till planbestämmelsen. Hyresgästerna/mobiloperatörerna ansvarar själva för sina tillstånd varav de också får stå för kostnaderna.

Den nya detaljplanen är en förutsättning för att bolaget ska kunna teckna långsiktiga hyresavtal med verksamhetsutövarna i tullhusen vilket i sin tur är en förutsättning för att investera i renovering och upprustning för att hämta hem eftersatt underhåll. När den nya detaljplanen vinner laga kraft får bolaget besittningsskydd i arrendeavtalet.

Eventuella entreprenadkostnader för genomförandet, det vill säga det underhåll som är hyresvärdens ansvar, hanteras inom drift- och underhållsbudgeten och i kombination med hyresgästerna kring tecknandet av längre hyresavtal.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom bolaget i samråd med exploaterings- och stadsbyggnadskontoren.

Synpunkter och förslag

Bolaget är överens med exploateringskontoret om förslag till överenskommelse om exploatering. Styrelsen föreslår därför uppdra åt VD att teckna avtalet så att stadsbyggnadsnämnden kan gå vidare och anta den nya detaljplanen för Tullhusen på Skeppsbron.

Daniel Roos
VD

Bilaga

Överenskommelse om exploatering med exploateringsnämnden

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Daniel Roos, VD

Datum

2026-03-30