

Handläggare
Patrik Dahlin
Telefon: 08-50829919

Till
Styrelsen

Markanvisningsavtal avseende fortsatt planarbete för centrumanvändning i Tullhus 1-3 på Skeppsbron

Förslag till beslut

Styrelsen ger tf VD i uppdrag att underteckna markanvisningsavtal med exploateringsnämnden och planavtal med stadsbyggnadsnämnden samt godkänner kostnader upp till 2 mkr.

Sammanfattning

Bolaget föreslår fortsatt detaljplanarbete för tullhus 1-3 på Skeppsbron. Syftet är att möjliggöra centrumanvändning så att befintliga verksamheter kan få varaktiga bygglov och fortsätta bedrivas. Detta är en förutsättning för att de kulturintressanta byggnaderna ska kunna renoveras för att även i framtiden utgöra ett positivt inslag i stadsbilden och bidra till platsen enligt kajstrategin. Bedömd budget för fortsatta utredningar och planarbete är cirka 2 mnkr. Bolaget föreslår att tf VD tecknar markanvisningsavtal med exploateringsnämnden och planavtal med stadsbyggnadsnämnden.

Bakgrund

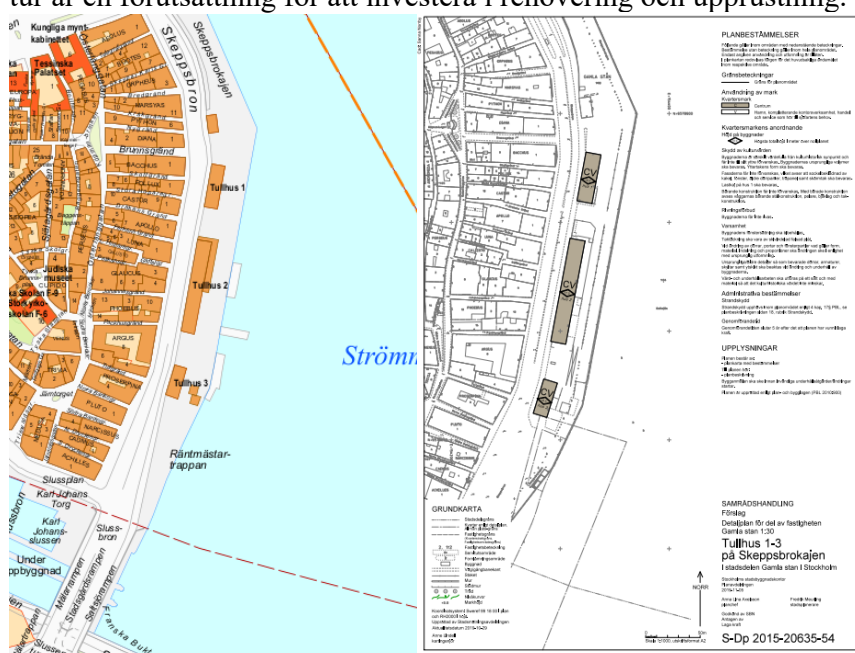
Tullhus 1-3 på Skeppsbron, med adress Skeppsbron 17-27, förvärvades av Bolaget från Stockholms Hamnar med tillträde våren 2021. De är belägna på mark som arrenderas av exploateringsnämnden och omfattar 2.422 kvm LOA, varav ca 600 kvm i hus 1, 1.300 kvm i hus 2 samt 400 kvm i hus 3. Arrendet avgränsas i fasadliv och de tre byggnaderna är numrerade 1-3 norrifrån. 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. Byggloven har varit tidsbegränsade.

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

Ett planarbete påbörjades av Stockholms Hamnar och drevs fram till samråd november 2019. Under 2022 antog staden en reviderad kajstrategi med fem fokusområden: ”resor och transporter”, ”mat, dryck och handel”, ”bad, rekreation och motion”, ”evenemang och urban flanering” samt ”kultur och samskapande”. De höga flödena och den goda tillgängligheten gör merparten av fokusområdena aktuella på Skeppsbron.

Trafikkontoret har tidigare utrett ett sammanhängande upplöst gångstråk längs kajen och det finns ett budgetuppdrag kring de stora parkeringsytorna i norr, som breder ut sig ända in mot fasad på Tullhus 1. Kajstrategins inventeringsdel pekar ut tillkomsten av en mängd tillägg längs kajen i form av mindre byggnader som ger ett ostädat och osammanhängande intryck. Tullhus 1-3 lider generellt av eftersatt underhåll. På Tullhus 2 har fasaden mot Saltsjön delvis förvanskats.

En ny detaljplan 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.



Tullhusens läge och orientering i staden samt förslag till plankarta som var föremål för samråd.



Äldre snedbild, norra skärmtaket rivet.

Markanvisning för fortsatt planarbete för centrumanvändning

Bolaget har ansökt om markanvisning för att få fortsätta planarbetet med samma inriktning som var föremål för samråd.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samråd med exploaterings- och stadsbyggnadskontoren. Ett förslag till markanvisningsavtal med exploateringsnämnden, bilaga, har tagits fram. Markanvisningsavtalet möjliggör för planarbetet att fortsätta.

Syftet med planarbetet är att införa bestämmelsen centrumanvändning för de tre byggnaderna så att nuvarande eller närbesläktade publika verksamheter kan fortsätta.

För fortsatt planarbete föreslås planavtal med stadsbyggnadskontoret tecknas på sedvanliga villkor. De innebär att Bolaget bekostar planarbetet med avseende på utredningskostnader och arbetad tid hos stadsbyggnadskontorets handläggare.

Förslaget till markanvisningsavtal innehåller en formulering om solidariskt ansvar för åtaganden mellan dotterbolag och moderbolag. Bolaget föreslår därför i ett särskilt ärende att styrelsen i moderbolaget godkänner tecknande av markanvisningsavtal med exploateringsnämnden för att fortsätta utreda ny detaljplan.

Ekonomi och tidplan

Den nya detaljplanen kommer inte innehålla några nya byggrätter. När den vinner laga kraft kommer den dock ge möjlighet till permanenta bygglov och därmed tecknande av längre hyresavtal vilket i sin tur möjliggör investeringar för renovering och upprustning av byggnaderna.

Bolaget har inte ställt upp någon investerings- eller exploateringskalkyl för projektet. Projektet motiveras av önskemålet om långsiktiga förutsättningar för verksamheterna i husen, tecknandet av längre hyresavtal samt behov av investeringar i underhåll av kulturintressanta byggnader i ett av stadens mest populära promenad- och turiststråk. Vissa investeringar kommer dock sannolikt aktualiseras för att möjliggöra den nya detaljplanen. Exempel på sådana som kan förutses är modernisering av dagvatten- och skyfalls- hantering samt lastning, lossning och avfalloshantering.

Bolaget står kostnaden för planprocess och utredningar. Kostnad för entreprenad som kan krävas för detaljplanens genomförande får diskuteras mellan parterna i förhandling om fortsatt förhyrning.

Målet är att ny plan ska tas fram och antas under 2025. Av förra ägaren förbrukade medel fram till samråd var cirka 0,5 mkr. Bedömd utredningsbudget för återstående arbete fram till samråd är 2 mkr.

Planarbetet beräknas kunna fortsätta våren 2024. Budgeten omfattar endast utredningskostnader för den nya detaljplanen.

Med tanke på planens avgränsning bedöms entreprenadkostnaderna för genomförandet kunna hanteras inom drift och underhållsbudgeten. Alternativt i diskussion med hyresgäster kring tecknandet av längre hyresavtal. Därför föreslås att de kostnader som kan behöva läggas ned för att uppfylla krav i en ny detaljplan får hanteras i kommande beslut om hyresgäst Anpassningar och förhyrningar.

Kritiska frågor och projektekonomi

Planområdet är avgränsat kring byggnadernas fasadliv. Avgränsningen löser inte frågor som avfallshantering och transporter/tillgänglighet som idag löses utanför fasadliv.

Marken är upplåten med arrende till en nivå som är bestämd mot bakgrund av värdet av befintliga kommersiella verksamheter utan planstöd. Trots att exploateringsnämnden har intäkter i arrendet och ett uppenbart intresse av att dessa intäkter ska bestå genom planändringen, föreslår exploateringskontoret i markanvisningsavtalet att alla kostnader av vad slag det vara må inom allmän plats ska belasta bolaget. Bolaget å sin sida har velat begränsa detta kostnadsansvar dels för att kostnad för allmänna anläggningar enligt PBL ska fördelas mellan parterna enligt den nytta de har av planen och dels för att en ensidig fördelning inte skapar incitament att hålla dessa kostnader nere. Bolaget har å sin sida föreslagit en begränsning i kostnadsansvaret för åtgärder inom allmän plats till åtgärder som har till syfte att tillgodose väsentliga intressen inom kvartersmark. Exploateringskontoret har vidhållit sin ståndpunkt och för att kunna komma vidare i ärendet föreslår nu bolaget trots detta att markanvisningsavtal tecknas enligt kontorets förslag till formulering. Skulle det visa sig att kostnader för åtgärder inom allmän plats blir orimligt stora får diskussionen om de kostnaderna tas upp på nytt i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering som normalt tecknas med exploateringsnämnden innan planen antas. I sista hand kan bolaget återlämna markanvisningen och avbryta planarbetet.

Verksamheterna nyttjar även allmän mark för uteserveringar som är av stor betydelse för lönsamheten hos verksamheterna för drift året runt. Kring dessas utbredning och omfattning kommer det bli diskussion när planarbetet fortsätter.

Varsamhets- och skyddsbestämmelser för byggnaderna introducerades vid plansamrådet. Tullhus 2 är dock i fasad delvis kraftigt förvanskat och det är oklart hur detta har hanterats i tidigare skede.

Den föreslagna budgeten omfattar endast utredningskostnader för den nya detaljplanen. Om det huvudsakliga målet för projektet, att bibehålla befintlig verksamhet nås bör eventuella entreprenadkostnader kunna hanteras inom drift och underhållsbudgeten. Därför föreslås att de entreprenadkostnader som kan behöva läggas ned för att uppfylla krav i planprocessen får hanteras i kommande beslut.

Synpunkter och förslag

Bolaget är överens med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret att återuppta planprojektet med målet att föra det förslag som var på samråd till granskning och antagande.

Bolaget och exploateringskontoret är inte helt överens om hur långt bolagets ansvar ska sträcka sig för eventuella kostnader inom allmän plats i det kommande plangenomförandet. Bolaget föreslår ändå att markanvisningsavtal tecknas enligt exploateringskontorets förslag till avtal så att planen kan föras ytterligare ett steg fram mot antagande. Detta kommer också bidra till att klargöra omfattningen av sådana kostnader.

Förslaget till markanvisningsavtal innehåller en formulering om solidariskt ansvar mellan dotterbolag och moderbolag. Bolaget föreslår därför i ett särskilt ärende att styrelsen i moderbolaget godkänner tecknande av markanvisningsavtal för att utreda ny detaljplan för tullhus 1-3 på Skeppsbron.

Magnus Thulin
tf VD

Bilagor

1. Markanvisningsavtal
2. Kartbilaga

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magnus Thulin, tf VD	2024-02-29