



Protokoll 1/2024

fört vid S:t Erik Tullhusen ABs sammanträde fredagen den 8 mars 2024 kl. 14:00-15:30, Stadshus AB - Riddaren

Ledamöter

Thomas Andersson Vice ordförande
Johanna Magnusson
Sidrah Schaidler Suppleant ersätter Anette Scheibe Lorentzi

Övriga närvarande

Magnus Thulin Sekreterare
Anna Ullberg Ekonomichef

Paragraf

§6

Sekreterare

Magnus Thulin

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

STEM 2023/294

Beslut

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

Handlingar i ärendet

- 1496622 Markanvisningsavtal
- 1496619 Kartbilaga

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och S:t Erik Tullhusen AB (org.nr. 559298-6607), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har ~~2024-0X-XX~~ beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Gamla stan 1:30 i stadsdelen Gamla stan, med adress Skeppsbron 17-27.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive arrendeavtal för detta markområde.

Bolaget är ett dotterbolag till holdingbolaget Kajfastigheter AB (559300-7106) som i sin tur ägs av S:t Erik Markutveckling AB (org.nr.556064-5813). S:t Erik Markutveckling AB åtar sig gentemot Staden att solidariskt med holdingbolaget och Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta avtal och enligt sådan överenskommelse om exploatering som Staden och Bolaget kan komma att ingå för markområdet.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för att bekräfta pågående verksamhet med restaurang, bageri samt hamnverksamhet m.m. i befintliga byggnader. Utgångspunkten är att allmän plats inte berörs av planläggningen. Följande huvudprinciper ska gälla:

- Kvartersmarken för Tullhusen ska fortsatt upplåtas med arrende

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar ska planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Bolaget ska efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive arrendeavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Bolaget ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolaget ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

För att värna om våra naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden. Detta ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Bolaget utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom angivna markområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med gällande/kommande Detaljplans bestämmelser. Innan markundersökningsarbetet påbörjas samt i samband med att Bolaget kontaktar Stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) så ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas.

Gatu- och parkmark

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Framtaget förslag till ny detaljplan Dp 2015-20635 (samrådshandling daterad 2019-11-05) berör enbart kvartersmark. Om detaljplanen föranleder utbyggnad eller ombyggnad

av allmän plats ska Bolaget bekosta utbyggnaden av allmän plats, andra allmänna anläggningar samt x- och z-områden, till standard som beslutas av Staden, inklusive tillstånd, marksaneringar, rivningar och ledningsarbeten och andra erforderliga åtgärder.

4.3. Upplåtelse med arrende

Staden har till Bolaget med arrende upplåtit den blivande kvartersmarken för kommersiella lokaler som inryms i centrumändamål ex restaurang och bageri samt för verksamheter kopplade till hamnverksamhet. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2026-0x-xx.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), beslutad i kommunfullmäktige den 15 december 2015. Detta innebär bland annat att Bolaget ska följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning, att uppfylla vissa krav avseende avfallshantering och byggnation i anslutning till allmän platsmark m.m.

Enligt Stadens markanvisningspolicy gäller vidare att markanvisningen inte får överlåtas samt att Staden under vissa förutsättningar får återta markanvisningen. Med tillägg till detta har Staden rätt att återta markanvisningen om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill. Om Bolaget går i konkurs förfaller markanvisningen.

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2026-0X-XX.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,

- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

[Ort] den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För S:t Erik Tullhusen

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Solidariskt ansvar enligt § 1 ovan:
För S:t Erik Markutveckling AB

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta Markanvisningsområde för del av fastigheten Gamla stan 1:30.
2. Markanvisningspolicy

Cad: Sanna Norrby



Bilaga 1

Områden markerade med CV omfattar markområde avseende markavsnisningsavtal för fastigheten Gamla stan 1:30

Gränsbeteckningar

Gräns för planområdet

Användning av mark

Kvartersmark

C	Centrum
V	Hamn, kompletterande kontorsverksamhet, handel och service som hör till sjöfartens behov.

Kvartersmarkens anordnande

Höjd på byggnader

Högsta totalhöjd i meter över nollplanet

Skydd av kulturvärden

Byggnaderna är särskilt värdefulla från kulturhistorisk synpunkt och får inte till sitt yttre förvanskas. Byggnadernas ursprungliga volymer ska bevaras. Yttertakens form ska bevaras.

Fasaderna får inte förvanskas, vilket avser att sockelbeklädnad av kakel, fönster, äldre dörrpartier, träpanel samt skärmtak ska bevaras.

Lastkaj på hus 1 ska bevaras.

Bärande konstruktion får inte förvanskas. Med bärande konstruktion avses väggarnas bärande stålkonstruktion, pelare, bjälklag och takkonstruktion.

Rivningsförbud

Byggnaderna får inte rivas.

Varsamhet

Byggnadens fönstersättning ska bibehållas.

Taktäckning ska vara av skivindlad falsad plåt.

Vid ändring av dörrar, portar och fönsterpartier vad gäller form, material, indelning och proportioner ska ändringen ske i enlighet med ursprunglig utformning.

Ursprungliga/äldre detaljer så som bevarade dörrar, armaturer, skyltar samt ytskikt ska beaktas vid ändring och underhåll av byggnaderna.

Vård- och underhållsarbeten ska utföras på ett sätt och med material så att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

Administrativa bestämmelser

Strandskydd

Strandskydd upphävs inom planområdet enligt 4 kap. 17§ PBL, se planbeskrivningen sidan 18, rubrik Strandskydd.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

UPPLYSNINGAR

Planen består av:

- plankarta med bestämmelser

Till planen hör:

- planbeskrivning

Byggnämnan ska ske innan invändiga underhållsätgärder/ändringar startar.

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

SAMRÅDSHANDLING

Förslag

Detaljplan för del av fastigheten Gamla stan 1:30

Tullhus 1-3 på Skeppsbrokajen

i stadsdelen Gamla stan i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2019-11-05

Anna Lina Axelsson
planchef

Fredrik Meurling
stadsplanerare

Godkänd av SBN
Antagen av
Laga kraft

S-Dp 2015-20635-54

GRUNDKARTA

-----	Stadsdelsgräns
-----	Kvarter enligt detaljplan, Allmän plats-gräns
-----	Fastighetsgräns (Kvarterstraktgräns, Fastighetsområdesgräns)
-----	Fastighetsbeteckning
-----	Servitutsområde
-----	Fornlämningsområde
-----	Byggnad
-----	Väg/gångbanekant
-----	Staket
-----	Mur
-----	Stödmur
-----	Träd
-----	Nivåkurvor
-----	Markhöjd

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd.
Upprättad av Stadsmättningsavdelningen
Aktualitetsdatum 2019-10-29

Anne Lindell
kartingenjör

0 50m
Skala 1:1000, utskriftsformat A2

NORR

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anders Thomas,Andersson	2024-03-12
Johanna Charlotta,Magnusson	2024-03-11
Per Magnus,Thulin	2024-03-11