

Handläggare
Jan Singthong Amnéus
Telefon: 08-508 26 870**Till**
Fastighetsnämnden
2026-03-24

Förvärv av Tullhuset på Blasieholmen, inom Norrmalm 3:43

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att genomföra förvärvet av byggnaden Tullhuset på Blasieholmen i enlighet med bifogat köpeavtal.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetsdirektören att teckna erforderliga avtal och vidta nödvändiga åtgärder i samband med förvärvets genomförande.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden föreslår uppdra åt fastighetskontoret att genomföra förvärv av Tullhuset på Blasieholmen inom Norrmalm 3:43. Syftet med förvärvet är att skapa förutsättningar för kulturändamål på fastigheten.

Tullhuset på Blasieholmen uppfördes 1876 och är grönklassat enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Byggnaden – som står på ofri grund, upplåten med arrendeavtal av exploateringsnämnden – ägs i dag av S:t Erik Markutveckling AB och är för närvarande uthyrd till Storstockholms Lokaltrafik, förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT), som kommer att flytta ut i slutet av oktober 2026. Fastighetskontoret hyr på uppdrag av exploateringskontoret ut två intilliggande magasinsbyggnader till FUT.

Tullhuset på Blasieholmen bedöms vara lämpligt för kulturändamål, och kontoret välkomnar att staden ämnar möjliggöra ökad aktivering av platsen.

Ärendet

Bakgrund

Tullhuset på Blasieholmen, inom fastigheten Norrmalm 3:43, är som namnet antyder beläget på Blasieholmen, norr om Museiparken och Nationalmuseum och söder om Nybroviken, med adress Nybrokajen 1. Byggnaden är ritad av arkitekt Axel Fredrik Nyström, uppförd 1876 och användes fram till 1942 till hamnens tullverksamhet.

I dag ägs byggnaden av S:t Erik Markutveckling AB och ligger utanför detaljplanelagt område. Byggnaden står på ofri grund och är upplåten med arrendeavtal av exploateringsnämnden. Den del av fastigheten Norrmalm 3:43 som kontoret avser överta den långsiktiga förvaltningen för omfattar tullhusbyggnaden samt två magasinsbyggnader uppförda år 1910. Tullhusbyggnadens yta uppgår till cirka 900 kvadratmeter.



Tullhusets läge – streckad linje – söder om Nybroviken och norr om Museiparken och Nationalmuseum. Magasinsbyggnaderna är markerade med A samt B.

Samtliga byggnader är grönklassade enligt Stadsmuseets klassificeringskarta och anses ha stora kulturhistoriska värden. År 2011 och 2013 utfördes en byggnadshistorisk förundersökning.

Området har sedan 1500-talet varit en marin miljö med anknytning till skeppsbyggeri. På 1640-talet ersatte Skeppsholmen Blasieholmen som flottstation varefter varvsverksamheten övergick i privat regi. Under andra halvan av 1800-talet blev området en betydelsefull hamn för utrikeshandeln, varvid kajen stensattes och

tullhuset uppfördes 1876 och de båda magasinerna år 1910. Miljön är viktig för förståelsen av Stockholm som sjöstad, handelsstad och huvudstad.

Tullhuset är interiört helt ombyggt i förhållande till ursprungligt uppförande. Sedan tullavdelningen drogs in 1962 har huset övervägande använts som kontor, men i västra flygeln också som bensinmack och varuhallen i mitten som bilverkstad.



Tullhuset på Blasieholmen, uppfört 1876.

Tullhuset är för närvarande uthyrt till Storstockholms Lokaltrafik, förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT), som använder det som projektkontor. Hyresgästen kommer dock att flytta ut i slutet av oktober 2026.

Fastighetskontoret hyr ut de två intilliggande magasinsbyggnaderna till FUT på uppdrag av exploateringskontoret. Inom det berörda området innehar FUT ett etableringsområde och upplag, vilket nyttjas för hantering och bortforsling av massor samt material i samband med utbyggnaden av tunnelbanan.

Förslag till avtal

Ett förslag till avtal om överlåtelse av byggnad har upprättats (se bilaga 1). Enligt avtalet förvärvar fastighetsnämnden Tullhuset på Blasieholmen från S:t Eriks Markutveckling AB:s dotterbolag.

Forum Fastighetsekonomi AB har på S:t Erik Markutveckling AB:s uppdrag upprättat en extern värdering av byggnaden med värdetidpunkt den 31 december 2025. Den överenskomna köpeskillingen för egendomen uppgår till 47 000 000 kronor. Tillträde till egendomen ska ske efter att beslut har vunnit laga kraft, dock tidigast den 1 november 2026.

Nuvarande hyresgäst flyttar den 31 oktober 2026. Parterna ska fram till tillträde i nära samarbete hantera eventuella förändringar i avtalsförhållandena kring byggnaden. I tiden mellan avtalsdag och tillträdesdag ska åtgärder kring byggnaden ske i samråd mellan säljaren och köparen. Säljaren lämnar begränsade garantier kopplade till bygganden. Avtalet innehåller en vittgående friskrivning av fel i byggnaden.

Avtalet är villkorat av godkännande i det säljande bolagets styrelse och fastighetsnämnden senast den 31 december 2026, vilka beslut ska vinna laga kraft senast den 31 december 2028.

Byggnaden är upplåten genom ett arrende till S:t Erik Markutveckling AB genom dess dotterbolag. I samband med förvärvet av byggnaden upphör arrendeavtalet att gälla då byggnaden och fastigheten då är i samma ägares hand.

Övriga beslut i nämnder och styrelser

S:t Erik Maktutveckling AB:s styrelse har ett tjänsteutlåtande med samma innehåll att besluta om den 20 mars 2026.

Exploateringskontoret har i ett tjänsteutlåtande föreslagit exploateringsnämnden att uppdra till stadsbyggnadsnämnden att påbörja detaljplanearbete för platsen. Exploateringsnämndens sammanträde är den 26 mars 2026.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av transaktionsenheten inom fastighetskontorets ekonomiavdelning.

Kontorets analys

Den aktuella platsen på Blasieholmen har länge varit föremål för olika projektförslag och kontoret välkomnar att staden nu ämnar möjliggöra en utveckling och ökad aktivering av den.

Särskild hänsyn måste tas till de varsamhetskrav som åvilar byggnaden. Bevarandet av dess kulturhistoriska värden kräver en noggrann metod för att samtidigt kunna möta moderna krav på tillgänglighet och ett gott inomhusklimat utan att byggnadens karaktär går förlorad. Genom väl avvägd planering kan dessa utmaningar hanteras och byggnaden bedöms kunna omvandlas till en funktionell publik plats.

Exteriört är behovet att skydda byggnadens kulturhistoriska värden stort. Interiört är däremot de bevarandevärda inslagen begränsade, vilket ger goda möjligheter för ändamålsenliga ombyggnationer.

Byggnaden bedöms vidare rymma antikvariska värden som är viktiga att bevara; dessa arkitektoniska kvaliteter kan bidra till att lokalerna uppfattas som attraktiva både för stadensinvånare och för besökare. Samtidigt kan sådana värden medföra att ombyggnaden kräver större investeringar än vid en mer okomplicerad omgestaltning.

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att byggnaden har potential att bli en uppskattad och ändamålsenlig lokal för kulturändamål, samtidigt som dess kulturhistoriska värden kan bevaras. S:t Erik Markutveckling AB, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden står bakom projektet och arbetar tillsammans för att möjliggöra detta.

Slut

Bilagor

1. Avtal
2. Karta

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2026-03-18
Camilla Silfverling, Avdelningschef	2026-03-18