



STADSLEDNINGSKONTORET



STOCKHOLMS
STADSHUS AB

TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 302-1386/2012
STADSHUS AB DNR 2012/3.2.2/143
2012-09-19
ÄRENDE 10

Handläggare SLK:

Katharina Gratschew, tfn 08-508 29 311

Handläggare Stockholms Stadshus AB:

Susanna Höglund tfn 08-508 29 758

Till

Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande Stockholms Hamn AB:s och Kapellskär Hamn AB:s om- och tillbyggnad av Kapellskärs hamn

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för om- och tillbyggnad av Kapellskärs hamn till en total projektram om ca 760 mnkr i löpande penningvärde för Stockholms Hamn AB godkänns.
2. Stockholms Hamn AB får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för om- och tillbyggnad av Kapellskärs hamn till en total projektram om 760 mnkr i löpande penningvärde för Stockholms Hamn AB godkänns.
2. Stockholms Hamn AB får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
3. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Irene Svenonius

Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Kapellskär har idag fyra färjelägen, vilka är byggda på 60- och 80-talet, som behöver renoveras och ersättas med en ny pir i nytt läge. Motiven för om- och utbyggnaden är att modernisera och effektivisera hamnen, förbättra miljö och säkerhet, möta marknadens behov av befintliga och framtida volymer, fartygsstorlekar samt att avlasta Stockholm som godshamn.

Den planerade om- och tillbyggnaden innebär att en ny längre pir anläggs. Markytorna utökas och omdisponeras så att trafikflödet optimeras, de tekniska anläggningarna för elförsörjning, vatten- och avloppshantering, dagvattenhantering, källsortering av avfall m.m. byggs ut och moderniseras, så de uppfyller uppställda krav på miljö, säkerhet och arbetsmiljö.

Ett särskilt avtal har träffats mellan Sjöfartsverket, Stockholms Hamn AB och Kapellskärs Hamn AB *"gällande om- och tillbyggnad av Sjöfartsverkets hamn i Kapellskär m.m."*, där Stockholms Hamn AB ges rådighet att genomföra delar av projektet på Sjöfartsverkets fastighet. Avtalet reglerar ansvaret för genomförandet och kostnadsfördelningen samt ett förslag till framtida fastighetsreglering till följd av projektet.

Kapellskärs Hamn AB ansökte i maj 2007 om tillstånd till byggande i vatten (s.k. vattenverksamhet) hos Miljödomstolen (Nuv. Mark- och miljödomstolen), för att kunna genomföra föreslagna förändringar i hamnen. I maj 2012 meddelade Mark- och Miljödomstolen dom, enligt vilken Kapellskärs Hamn gavs tillstånd att genomföra föreslagna arbeten i enlighet med ansökan. Domen är dock överklagad till Mark- och miljödomstolen som ännu (september 2012) inte har beslutat om de meddelar prövningstillstånd eller inte i frågan.

Förutsatt att genomförandebeslut, miljötillstånd och övriga tillstånd meddelats senast våren 2013, planeras byggstart hösten 2013. Genomförandet av projektet bedöms ta ca 2,5 år.

Utifrån det program- och projekteringsarbete som gjorts, bedöms investeringen för projektet uppgå till totalt ca 690 mnkr för 2012 års penningvärde och till ca 760 mnkr i löpande penningvärde. För att bedöma projektet har Stockholms Hamn gjort investeringsanalyser enligt nuvärdesmetoden, utifrån fyra scenarier som bygger på antaganden om trafikutvecklingen. Analysen ger ett nettonuvärde för de olika scenarierna som ligger mellan 590 mnkr för det försiktiga scenariot och 1 250 mnkr för det optimistiska. Projektet har en god lönsamhet och det finns en risk att trafiken kan komma att minska om den föreslagna moderniseringen inte genomförs.

Finansieringen av investeringen sker genom Kapellskärs Hamn AB:s eget kapital och intäkter och genom upplåning via Stockholms stad. Kapellskärs Hamn AB har ett eget kapital på 110 mnkr och förväntas gå med god vinst, men kommer sannolikt att behöva ett kapitaltillskott från ägarna för att kunna genomföra investeringen. Behovet av kapitaltillskott från ägarna, Stockholms Hamn AB och Norrtälje Kommun till Kapellskärs Hamn AB bedöms då bli i storleksordningen 100 mnkr. Detta kommer att kunna preciseras till genomförandebeslutet under våren 2013. Ett avtal om kapitalförsörjningen upprättas mellan Kapellskärs Hamn AB och ägarna Stockholms Hamn AB och Norrtälje Kommun, vilka är överens om att kapitalförsörjningen ska ske i proportion till respektive ägarandel.

Sammantaget anser koncernledningen och stadsledningskontoret att den föreslagna moderniseringen av Kapellskär är väl motiverad och har goda förutsättningar att bidra till fortsatt lönsamhet hos Stockholms Hamn AB. Koncernledningen och stadsledningskontoret anser också att projektet är viktigt för stadens och regionens fortsatta utveckling, genom att den ökar kapaciteten och minskar miljöpåverkan av nödvändig sjöfart. Koncernledningen uppmanar dock Stockholms Hamn att fortsättningsvis nogsamt bevaka och följa upp eventuella behov av revideringar av bedömd investeringskalkyl, och kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisning av projektet, enligt kommunfullmäktiges investeringsregler för stora projekt.

Bakgrund

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. Stockholms Hamn ska medverka till att säkerställa och utveckla goda förutsättningar för sjöfarten och regionens varuförsörjning och därigenom främja regionens utveckling. Detta ska ske genom att i lämpliga former samverka med andra hamnar och intressenter. Kapellskärs hamn är en strategiskt viktig hamn i detta uppdrag. Genom sin korta inseglingsled och sina goda vägförbindelser, är Kapellskär effektiv för godstransporter till och från Finland, Ryssland och Estland och har daglig färjetrafik med såväl passagerare som rullande gods. Genom sin geografiska placering finns det goda förutsättningar för Kapellskär att möta marknadens behov och öppna fler färjeförbindelser med Östeuropa.

År 1991 förvärvade Stockholms Hamn AB, av Stockholms läns landsting, det markområde i Norrtälje kommun där hamnen i Kapellskär är belägen. Under 1998 gjordes ett kompletterande markförvärv, där Stockholms Hamn AB köpte ytterligare mark i anslutning till hamnområdet, som tidigare utgjort ett skyddsområde mot kringliggande bebyggelse av landstinget.

Verksamheten vid Kapellskärs hamn bedrivs i hamnbolaget Kapellskärs Hamn AB (KAPHAB) som genom ett avtal med Stockholms Hamn AB har nyttjanderätt till de markområden som används för hamnverksamheten. KAPHAB ägs till 91% av Stockholms Hamn AB och 9% av Norrtälje kommun. Ägarförhållandena i bolaget regleras i ett konsortialavtal från 1991 som upprättades i samband med köp av aktier i dåvarande Roslagshamn AB, senare namnändrat till Kapellskärs Hamn AB. De investeringar som genom åren gjorts för verksamheten på hamnområdet, har finansierats av KAPHAB.

Sedan 2007 har överskott ackumulerats i bolaget och resultatutvecklingen i bolaget har sedan 2007 varit mycket positiv. Bolagets eget kapital vid ingången till 2012 uppgår till ca 110 mnkr. Bolaget kommer dock behöva kapitaltillskott för att kunna genomföra planerad investering.

Enligt stadens riktlinjer ska inriktningsbeslut och genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Redovisade avtal om modernisering medför framtida åtaganden för Stockholms Hamn AB som överstiger detta belopp, varför bolaget redovisar projektet för styrelsen med begäran om ett inriktningsbeslut för projektet från kommunfullmäktige.

Ärendet

Kapellskär har idag fyra färjelägen vilka är byggda på 60- och 80-talet. Det har konstaterats att de två äldsta antingen behöver en ordentlig renovering och ersättas med en ny pir i nytt läge.

Det finns ett stort behov av att bygga ut och bygga om hamnen i Kapellskär. Motiven för om- och utbyggnaden kan sammanfattas i följande punkter:

- Modernisera och effektivisera hamnen.
- Förbättra miljö och säkerhet.
- Möta marknadens behov av befintliga och framtida volymer samt fartygsstorlekar.
- Fortsätta avlasta Stockholm som godshamn.

Nuläge

Två av de nuvarande färjelägena är för korta i förhållande till de flesta av dagens fartyg, och ett av dem används därför inte alls. De två andra färjelägena är 200 meter långa, men bedöms i vissa fall för korta redan för dagens trafik. Då fartygen ökat i storlek och djupgående uppfyller inte den befintliga hamnen dagens krav på en modern hamnanläggning

Hamnen har sedan flera år tillbaka brist på kajplatser och hamnplanen behöver utökas för att ge möjlighet till en effektivare trafiklösning. Hamnen saknar också en gemensam "gatefunktion" för kontroll av fordon till och från hamnområdet.

Kapellskärs hamn kan idag inte ta emot svart- och gråvatten från fartygen. Nya regler gör att det från 1 januari 2016 blir förbjudet att släppa ut avloppsvattnet från nya fartyg och för befintliga passagerarfartyg från 1 januari 2018. Detta innebär att hamnarna runt Östersjön måste ha möjlighet att ta emot svart- och gråvatten. Inom hamnområdet finns ett avloppsreningsverk som Norrtälje kommun äger och driver. Idag saknas ledningsnät mellan kajplatser och avloppsreningsverket, men utbyggnad pågår från två av de fyra kajlägena.

I enlighet med det så kallade svaveldirektivet kommer den högsta tillåtna svavelhalten i fartygsbränsle att från 1 januari 2015 sänkas till 0,1%, inom det s.k. SECA området, till vilket Östersjön hör. Bränslekostnaderna för rederierna kommer då att öka, vilket bedöms medföra att korta sjötransporter gynnas. Kapellskärs hamn kan tillgodose detta till Finland respektive till Baltikum, vilket bedöms medföra ökad efterfrågan på trafik över hamnen.

Tillväxten av den sjöburna godstrafiken som skett, mellan framför allt Sverige och Finland de senaste 10 till 15 åren, har huvudsakligen gått över hamnen i Kapellskär som även i fortsättningen förväntas kunna avlasta Stockholm som godshamn.

Trafikverket har haft regeringens uppdrag att analysera åtgärder för att öka kapaciteten och effektiviteten i transportsystemet. I april 2012 överlämnade Trafikverket sin utredning "*Transportsystemets behov av kapacitetshöjande åtgärder – förslag på lösningar till år 2025 och utblick mot år 2050*", till infrastrukturministern. Några slutsatser som kan utläsas från utredningen och som är av betydelse för sjöfarten är att:

- godstransporterna förväntas öka med 60% till år 2050
- godstransporterna till sjöss förväntas öka med 77 % under samma tid
- handeln med östra Europa, Ryssland och fjärran östern kommer att öka
- trycket på hamnarna i Östersjön ökar

Eftersom en stor andel av godset i öst- västlig riktning går över Kapellskärs Hamn, förväntas detta medföra ökade trafikvolymmer.

Planerad om- och tillbyggnad

I korthet innebär den planerade om- och tillbyggnaden att en ny längre pir anläggs. Pirens läge och riktning har utvärderats med datorsimulering för att få en hamn med

största möjliga manövrerbarhet och sjösäkerhet, med en så låg miljöpåverkan på omgivningen som möjligt.

Markytorna utökas och omdisponeras så att trafikflödet optimeras och genom att bygga ut och modernisera de tekniska anläggningarna för elförsörjning, vatten- och avloppshantering, dagvattenhantering, källsortering av avfall m.m., uppfyller hamnanläggningen uppställda krav på miljö, säkerhet och arbetsmiljö.

Ett särskilt avtal har träffats mellan Sjöfartsverket, Stockholms Hamn AB och Kapellskärs Hamn AB *"gällande om- och tillbyggnad av Sjöfartsverkets hamn i Kapellskär m.m."*. Genom avtalet ges Stockholms Hamn AB genom Kapellskärs Hamn AB rådighet att genomföra delar av projektet på Sjöfartsverkets fastighet. Avtalet reglerar ansvaret för genomförandet samt kostnadsfördelningen mellan Sjöfartsverket och Stockholms Hamn genom Kapellskärs Hamn AB för den nya lotshamnen. I avtalet finns också ett förslag till framtida fastighetsreglering som följd av projektet.

Miljötillstånd

För att driva hamnverksamhet för stora fartyg måste tillstånd enligt miljöbalken kap. 9 erhållas. Kapellskärs Hamn har sedan november 2007 tillstånd att bedriva hamnverksamhet i Kapellskär, i enlighet med en dom meddelad av Miljööverdomstolen.

Trafiken över hamnen bedöms inom överskådlig framtid, rymmas inom nuvarande miljötillstånd, men Kapellskärs Hamn AB ansökte om tillstånd till byggande i vatten (s.k. vattenverksamhet), enligt kap. 11 i miljöbalken hos Miljödomstolen i maj 2007, för att kunna genomföra föreslagna utbyggnader och förändringar i hamnen. I maj 2012 meddelade Mark- och Miljödomstolen dom, enligt vilken Kapellskärs Hamn gavs tillstånd att genomföra föreslagna arbeten i enlighet med ansökan. Domen är dock överklagad till Mark- och miljödomstolen som ännu (september 2012) inte har beslutat om man meddelar prövningstillstånd eller inte i frågan.

Organisation

Arbete med planering, projektering, tillståndsansökan m.m. har skett inom projektorganisation i Stockholms Hamn AB, i nära samarbete med ledningen för Kapellskärs Hamn. Projektet kommer att ledas av en projektchef, och uppbyggnad av projektorganisationen inför byggstart pågår. I arbetet ingår att bearbeta projektet och ta fram fullständigt underlag för ett genomförandebeslut.

Tidplan

Förutsatt att genomförandebeslut, lagakraftvunnet miljötillstånd och övriga tillstånd meddelats senast våren 2013, planeras byggstart hösten 2013. Genomförandet av projektet bedöms ta ca 2,5 år.

Ekonomi

Kostnadsbedömning

Utifrån det program- och projekteringsarbete som gjorts, bedöms investeringen för projektet uppgå till totalt ca 690 mnkr, 2012 års penningvärde. Kostnaderna kan grovt fördelas på följande poster:

- Nya kajlägen (inkl passagerargång m.m.) 460 mnkr
- Muddringsarbeten 60 mnkr
- Ny lotshamn 80 mnkr
- Hamnytor och ny logistik 90 mnkr

Stockholms Hamn AB genom Kapellskärs Hamn AB svarar för de kostnader som är en följd av att nuvarande lotshamn måste flyttas, för att ge plats åt utbyggnaden av Kapellskärs hamn. En uppgradering av lotshamnen bekostas av Sjöfartsverket.

Uppräknat i löpande penningvärde uppgår bedömd projektutgift till ca 760 mnkr. En säkrare kalkyl kommer att tas fram som underlag för ett senare genomförandebeslut.

Finansiering

För att bedöma projektet har Stockholms Hamn gjort investeringsanalyser enligt nuvärdesmetoden, utifrån fyra scenarier som bygger på antaganden om trafikutvecklingen. De fyra scenarierna bygger på följande antaganden:

- a. Försiktig utveckling av nuvarande trafik.
- b. Tillväxt baserad på kapacitetsutredningens prognoser.
- c. Att svaveldirektivet ger ökad efterfrågan på korta sjöturer.
- d. ”Optimistisk” utveckling där effekter av svaveldirektivet och utveckling enligt kapacitetsutredningen är invägda.

I beräkningen har antagits att hamnanläggningar har en livslängd om 85 år. Med dessa förutsättningar ger analysen ett nettonuvärde som för de olika scenarierna ligger mellan 590 mnkr för det försiktiga scenariot till 1 250 mnkr för det optimistiska scenariot. Projektet har en god lönsamhet och det finns en risk att trafiken kan komma att minska om den föreslagna moderniseringen inte genomförs. En uppgradering bedöms därför nödvändig för att bibehålla god lönsamhet i koncernen Stockholms Hamn AB.

Finansieringen av investeringen sker dels genom Kapellskärs Hamn AB:s eget kapital och löpande intäkter och dels genom upplåning via Stockholms stads finansienhet, på villkor som gäller för bolagen i Stockholms stad. Beslut om finansiering tas i samband med genomförandebeslut. Kapellskärs Hamn AB har ett eget kapital på 110 mnkr och förväntas gå med god vinst framöver, men kommer sannolikt att behöva ett kapitaltillskott från ägarna Stockholms Hamn AB och Norrtälje kommun för att kunna genomföra planerad investering. Som mått har satts, att bolaget över tid bör ha en soliditet på ca 25–30%. Stockholms Hamn AB och Norrtälje kommun är överens om att kapitalförsörjningen ska ske i proportion till respektive ägarandel. Behovet av kapitaltillskott från ägarna till Kapellskärs Hamn AB bedöms bli ca 100 mnkr. Detta kommer att kunna preciseras till genomförandebeslutet våren 2013. Ett avtal beträffande kapitalförsörjningen upprättas mellan Kapellskärs Hamn AB:s ägare Stockholms Hamn AB och Norrtälje Kommun.

Risker

Den största risken för AB Stockholms Hamn är miljötillståndet som överklagats till Mark- och Miljööverdomstolen, vilken kan påverka tidsaspekten vilket medför senareläggning av projektet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Enligt beslut i budget för 2012, med inriktning 2013-2014, ska Stockholms Hamn AB medverka till att regionens behov av effektiv hamnkapacitet tillgodoses i ett långt perspektiv. Det ska ske i lämpliga former av samverkan med andra hamnar och intressenter. Den föreslagna moderniseringen av Kapellskär är ett bra exempel på sådan utveckling för Stockholms Hamn AB, och kommer medföra ökad kapacitet för sjöfarten i regionen, både avseende passagerar- och godstrafik. Moderniseringen och utbyggnaden ger också förutsättningar för mindre miljöpåverkan från fartygstrafiken och svarar mot de krav som kommande lagstiftning anger.

De upprättade kalkylerna pekar på en god lönsamhet i projektet, tack vare den växande marknaden kring Östersjön och Kapellskärs strategiska läge, med en relativt kort inseglingssträcka och god anslutning till regionens transportnät.

Tidigare projektredovisningar har aviserat en ca 30% lägre investeringsnivå. Denna nivå har inte reviderats sedan 2006 och nu redovisade kalkyler baseras på mer

genomarbetat underlag, samt omfattar bl.a. en indexuppräknings om ca 3,5% per år. Koncernledningen och stadsledningskontoret vill dock poängtera vikten av att bolaget fortsättningsvis nogsamt bevakar och följer upp eventuella behov av revideringar av bedömd investeringskalkyl.

Då projektet utgör omfattande investeringar och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar därför koncernledningen Stockholms Hamn AB, att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisning.

Den föreslagna moderniseringen av Kapellskär medför också att den prognostiserade ökningen av fartygstrafik kommer kunna tillgodoses, huvudsakligen i Kapellskär och Norvik. Därmed kan utvecklingen av Värtapiren och närliggande område genomföras, utan att stora volymer i ökad sjötrafik måste tillgodoses i ett så citynära läge.

Sammantaget anser koncernledningen och stadsledningskontoret att den föreslagna moderniseringen av Kapellskär är väl motiverad och har goda förutsättningar att bidra till fortsatt lönsamhet hos Stockholms Hamn AB. Koncernledningen och stadsledningskontoret anser också att projektet är viktigt för stadens och regionens fortsatta utveckling genom att den ökar kapaciteten och minskar miljöpåverkan av nödvändig sjöfart.

Bilaga

Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för Stockholms Hamn AB.