

Handläggare
Karin Lindgren Gardby
08-508 266 26

Till
Exploateringsnämnden
2020-08-27

Tilläggsavtal till avtal om nyttjande av mark för hamnverksamhet mm med Stockholms Hamn AB, samt upplåtelse av arrende inom fastigheten Ladugårdsgärdet 1:4 till Fastighets AB Kylrummet

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag

att, i enlighet med kontorets utlåtande, teckna tilläggsavtal till avtal om nyttjande av mark för hamnverksamhet mm med Stockholms Hamn AB och att teckna ett arrendeavtal med Fastighets AB Kylrummet

Johan Castwall
Förvaltningschef

Karl-Johan Dufmats
Tf. avdelningschef

Sammanfattning

Stockholms Hamn AB ("Hamnen") har fått i uppdrag av Stockholm Stadshus AB att genomföra en översyn av Hamnens byggnadsbestånd i Stockholms kommun. Hamnen har föreslagit att byggnad D med adress Frihammsgatan 14 i Frihamnen, ska överlåtas från Hamnen till Fastighets AB Kylrummet som ägs av S:t Erik Markutveckling. Överlåtelsen av byggnaden förutsätter att exploateringsnämnden medverkar genom att dels träffa tilläggsavtal till Markavtalet varigenom Markavtalet inskränks

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 26
Växel 08-508 276 00
karin.lindgren.gardby@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

med berörd yta och dels genom att, avseende samma yta, träffa avtal om upplåtelse av arrende med Fastighets AB Kylrummet. Kontoret anser att exploateringsnämnden ska medverka till överlåtelsen genom att träffa avtal i enlighet med kontorets utlåtande.

Bakgrund

Hamnverksamheten i Staden bedrivs av Stockholms Hamn AB ("Hamnen"), med undantag för vissa hamnfrågor som enligt lag ska fullgöras av Stockholms kommun ("Staden"). En förutsättning för bedrivande av Hamnens verksamhet är att Hamnen har erforderlig rådighet över berörda markområden. Hamnens nyttjande av Stadens mark regleras i "Avtal om nyttjande av mark för hamnverksamhet mm", dvs ett markavtal, undertecknat 28 oktober respektive 16 november 2010 avseende perioden 2011-01-01 – 2020-12-31 ("Markavtalet") tecknat med Staden genom dess exploateringsnämnd samt i ett avtal om drift och underhåll tecknat med Staden genom dess trafiknämnd.

Hamnen är ägare till ett antal byggnader belägna inom det upplåtna markområdet.

Hamnen har fått i uppdrag av Stockholm Stadshus AB att genomföra en översyn av Hamnens byggnadsbestånd i Stockholms kommun. Stockholm Stadshus AB har även lämnat kompletterande direktiv till S:t Erik Markutveckling AB och Hamnen att utreda förutsättningarna för överlåtelse av byggnader som Hamnen bedömer inte är av strategiskt vikt för sin verksamhet.

Hamnen och S:t Erik Markutveckling AB har i ett första steg föreslagit att byggnad D med adress Frihamngatan 14 i Frihamnen, kallad "Banan-kompaniet" och som hör till Hamnen, ska överlåtas från Hamnen till Fastighets AB Kylrummet som ägs av S:t Erik Markutveckling.

Överlåtelsen av byggnaden förutsätter att exploateringsnämnden medverkar genom att dels träffa tilläggsavtal till Markavtalet varigenom Markavtalet inskränks med berörd yta och dels genom att, avseende samma yta, träffa avtal om upplåtelse av arrende med Fastighets AB Kylrummet.

Hamnen och S:t Erik Markutveckling avser att vidare utreda förutsättningarna för överlåtelse av ytterligare byggnader som Stockholms Hamn AB bedömer inte är av strategisk vikt för sin verksamhet, till S:t Erik Markutveckling AB.



Bild 1: Frihamnen med byggnadens placering markerad

Förslag till tilläggsavtal till markavtalet

Tilläggsavtal till Markavtalet ska tecknas med innebörden att Markavtalet inskränks med berört område där byggnaden är belägen. Se bild 2. Överlåtelsen av byggnaden fullföljes genom separat överlåtelseavtal tecknat mellan Hamnen och Fastighets AB Kylrummet.



Bild 2: Område som frångår Markavtalet respektive nyupplåts till Fastighets AB Kylrummet

Förslag till arrendeavtal

Anläggningsarrende för Banan-kompaniet, yta enligt bild 2, ska upplåtas till Fastighets AB Kylrummet i enlighet med följande huvudprinciper.

Genom arrendeavtalet ger Staden S:t Erik Markutveckling rätt att för industri nyttja ca 4300 kvm tomtyta. Arrendeavgiften är 774 000 kronor per år. Årlig omräkning med KPI förutsätts. Arrendetiden för det nya arrendeavtalet är 10 år och med förlängningstid om 5 år.

Expertrådet har behandlat ärendet (dnr E2020-01769). Arrendet ska i övrigt huvudsakligen följa kontorets avtalsmall för anläggningsarrende.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Den föreslagna ändringen bedöms inte medföra några investeringar för exploateringsnämnden.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den föreslagna förändringen grundar sig i S:t Erik Markutveckling AB:s och Hamnens begäran att överlåta vissa byggnader som inte är av strategisk vikt för Hamnens verksamhet.

Överlåtelsen av Banan-Kompaniet sker mellan två av kommunen helägda bolag. Det är viktigt att byggnaden inte överlåts till extern part utan att konsekvenserna för exploateringsnämndens verksamhet närmare utretts. Då byggnaden stannar hos Fastighets AB Kylrummet som ägs av S:t Erik Markutveckling och en överlåtelse i nästa steg kräver Stadens godkännande ser kontoret ingen anledning att motsätta sig överlåtelsen.

Kontoret anser därför att Staden ska medverka till överlåtelsen genom att träffa avtal enligt förslag.

Slut