

Handläggare
Exploateringskontoret
Sara Lundén
Stora Projekt
Telefon: 08-508 270 54

Trafikkontoret
Jonas Loberg
Anläggning
Telefon: 08-508 26 304

Stockholms Hamn AB
Susanne Bengtsson
Strategi & Utveckling
Telefon: 08-670 27 15

Till
Exploateringsnämnden
2021-06-17
Trafiknämnden
2021-06-17
Styrelsen för Stockholms Hamn AB
2021-06-09

Avtal om markutnyttjande och drift och underhåll mellan staden och Stockholms Hamn AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del föreliggande förslag till markavtal (bilaga 1) med Stockholms Hamn AB samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet och ger exploateringsnämnden i uppdrag att teckna avtalet när genomförandeavtal har träffats mellan Stockholms Hamn AB och Stockholms kommun gällande Loudden och del av Frihamnen (tidigare containerterminalen m.m.). Avtalet ska gälla i 10 år och börja gälla tidigast fr.o.m. den 1 januari 2022.
2. Trafiknämnden godkänner föreliggande förslag till drift- och underhållsavtal (bilaga 2) med Stockholms Hamn AB samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet och ger trafiknämnden i uppdrag att teckna avtalet när genomförandeavtal har träffats mellan Stockholms Hamn AB och Stockholms kommun gällande Loudden och del av Frihamnen (tidigare containerterminalen m.m.). Avtalet ska gälla i 10 år och börja gälla tidigast fr.o.m. den 1 januari 2022.

Exploateringskontoret

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 276 00

exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

3. Styrelsen för Stockholms Hamn AB godkänner föreliggande förslag till markavtal (bilaga 1) och drift- och underhållsavtal (bilaga 2) och ger VD i uppdrag att teckna avtalen när genomförandeavtal har träffats mellan Stockholms Hamn AB och Stockholms kommun gällande Loudden och del av Frihamnen (tidigare containerterminalen m.m.). Avtalen ska gälla i 10 år och börja gälla tidigast fr.o.m. den 1 januari 2022.
4. Styrelsen för Stockholms Hamn AB föreslår koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB att godkänna föreliggande förslag till markavtal (bilaga 1) och drift- och underhållsavtal (bilaga 2) samt att uppdra åt Stockholms Hamn AB att teckna avtalen när genomförandeavtal har träffats mellan Stockholms Hamn AB och Stockholms kommun gällande Loudden och del av Frihamnen (tidigare containerterminalen m.m.). Avtalen ska gälla i 10 år och börja gälla tidigast fr.o.m. den 1 januari 2022.
5. Styrelsen för Stockholms Hamn AB föreslår koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB att föreslå kommunfullmäktige att godkänna föreliggande förslag till markavtal (bilaga 1) och drift- och underhållsavtal (bilaga 2) samt att uppmana Stockholms Stadshus AB att i sin tur uppdra åt Stockholms Hamn AB att teckna avtalen när genomförandeavtal har träffats mellan Stockholms Hamn AB och Stockholms kommun gällande Loudden och del av Frihamnen (tidigare containerterminalen m.m.). Avtalen ska gälla i 10 år och börja gälla tidigast fr.o.m. den 1 januari 2022.
6. Exploateringsnämnden godkänner för sin del och föreslår att kommunfullmäktige godkänner att tillfälligt avtal avseende nyttjande av mark, på motsvarande villkor som nu gällande tillfälliga avtal (bilaga 3), får träffas med Stockholms Hamn AB för tiden fram till dess att nytt markavtal träffas.
7. Trafiknämnden godkänner för sin del och föreslår att kommunfullmäktige godkänner att tillfälligt avtal avseende drift- och underhåll, på motsvarande villkor som nu gällande tillfälliga avtal (bilaga 4), får träffas med Stockholms Hamn AB för tiden fram till dess att nytt markavtal träffas.
8. Styrelsen för Stockholms Hamn AB godkänner och ger VD i uppdrag att teckna tillfälliga avtal avseende nyttjande av mark samt drift- och underhåll, på motsvarande villkor som nu

gällande tillfälliga avtal (bilaga 3 och 4), för tiden fram till dess att nytt markavtal och drift- och underhållsavtal träffas.

9. Styrelsen för Stockholms Hamn AB föreslår vidare koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB att godkänna att tillfälliga avtal avseende nyttjande av mark samt drift- och underhåll, på motsvarande villkor som nu gällande tillfälliga avtal (bilaga 3 och 4), får träffas för tiden fram till dess att nytt markavtal och drift- och underhållsavtal träffas, samt att uppdra åt Stockholms Hamn AB att teckna avtalen.
10. Styrelsen för Stockholms Hamn AB föreslår vidare koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB att föreslå kommunfullmäktige att godkänna att tillfälliga avtal avseende nyttjande av mark samt drift- och underhåll, på motsvarande villkor som nu gällande tillfälliga avtal (bilaga 3 och 4), får träffas för tiden fram till dess att nytt markavtal och drift- och underhållsavtal träffas), samt att uppmana Stockholms Stadshus AB att i sin tur uppdra åt Stockholms Hamn AB att teckna avtalen.
11. Trafiknämnden begär hos kommunfullmäktige att bevilja nödvändiga budgetjusteringar till följd av föreliggande drift- och underhållsavtal.
12. Exploateringsnämnden, trafiknämnden samt styrelsen för Stockholms Hamn AB förklarar ärendet omedelbart justerat.

Johan Castwall
Förvaltningschef
Exploateringskontoret

Gunilla Glantz
Förvaltningschef
Trafikkontoret

Thomas Andersson
VD
Stockholms Hamn AB

Sammanfattning

Staden genom exploateringsnämnden upplåter mark till Stockholms Hamn AB ("Bolaget") för hamnändamål m.m., ("Markavtalet"). Markavtalet gäller till den 31 december 2021 och är ett korttidsavtal på samma villkor som det tidigare gällande tio-åriga avtalet som sades upp till upphörande per den 31 december 2020. Mellan Staden genom trafiknämnden och Bolaget finns även avtal gällande underhållsansvar, driftansvar, tillsyn m.m. av kajer och bryggor, slussar, rörliga broar, strandrensning, snötippning m.m. inom de områden som exploateringsnämnden upplåter till Bolaget, ("Driftavtalet"). Driftavtalet gäller även detta till den 31 december 2021 och är liksom Markavtalet ett korttidsavtal på samma villkor som de tidigare gällande tio-åriga avtalet som sades upp till upphörande per den 31 december 2020.

Avsikten är att ersätta nu gällande avtal mellan exploateringsnämnden respektive trafiknämnden och Bolaget med nya avtal. Dessa nya Mark- och Driftavtal innebär att omfattningen av upplåten mark justeras och att Bolaget bibehåller nyttjanderätt till ungefär hälften av den tidigare upplåtna ytan samt att ansvarsfördelningen mellan nämnderna och Bolaget i frågor som exempelvis ansvar för ytor, fastighets- och mervärdesskatt förtydligas.

Nyttjanderättsavgiften som Bolaget ska erlägga till exploateringsnämnden enligt det nya Markavtalet uppgår till 46 650 000 kr per år (nivå per 2022).

För Bolagets åtaganden enligt det nya Driftavtalet erlägger trafiknämnden 20 000 000 kr per år till Bolaget (nivå per 2022).

Bakgrund

Historiskt har stora markområden i anslutning till Stockholms hamnområden förvaltats av Stockholms Hamnstyrelse. Även huvuddelen av stadens kajer och vissa större broar har byggts och sedan förvaltats av Hamnstyrelsen. Efter beslut i kommunfullmäktige den 17 december 1990, Utl. 1990:336 RV, överläts dock Hamnstyrelsens huvudsakliga förvaltningsuppdrag till Stockholms Hamn AB och sedan dess har Bolaget haft i

uppdrag att utföra den faktiska förvaltningen med undantag för allmän plats (offentlig plats) enligt ordningslagen samt det övergripande ansvaret för myndighetsutövning med stöd av hamnordningen. Bolaget har även äganderätt till den lösa egendom och de byggnader och anläggningar m.m. som ligger inom nyttjanderättsområdet.

Vidare beslutade kommunfullmäktige den 4 september 2000 bland annat att Hamnstyrelsen skulle avvecklas och att gatu- och fastighetsnämnden (numera exploateringsnämnden) skulle överta Hamnstyrelsens verksamhet samt att den del av Stockholms kommuns mark som fram till dess förvaltats av Hamnstyrelsen skulle överlåtas till gatu- och fastighetsnämnden. Syftet med överlåtelsen var bland annat att staden skulle få rådighet över marken i avvaktan på att Norra Djurgårdsstaden skulle byggas. Efter överlåtelsen har Bolaget arrenderat marken av exploateringsnämnden.

Sedan 2011-01-01 har två avtal beträffande hamnområdena gällt mellan exploateringsnämnden respektive trafiknämnden (tidigare trafik- och renhållningsnämnden) och Bolaget. Det ena avtalet gäller nyttjande av mark för hamnändamål, enligt ovan Markavtalet, mellan exploateringsnämnden och Bolaget. Upplåtelse tiden var 10 år från 2011-01-01 och kunde förlängas 5 år åt gången om det inte sades upp ett år innan upplåtelse tidens utgång. Avtalet sades upp till upphörande den 31 december 2020. Ett tillfälligt avtal på motsvarande villkor som Markavtalet, jämte justeringar av avtalen genom träffade tilläggsavtal t.o.m. 2020-12-31, gäller till den 31 december 2021.

Det andra avtalet, Driftavtalet, mellan trafiknämnden och Bolaget innebär att Bolaget ansvarar för drift och underhåll, tillsyn av kajer och bryggor, slussar m.m. inom de markområden som anges i Markavtalet. Avtalstiden var 10 år från 2011-01-01 och kunde förlängas 5 år åt gången om det inte sades upp ett år innan avtalstidens utgång. Avtalet sades upp till upphörande den 31 december 2020. Ett tillfälligt avtal på motsvarande villkor som Driftavtalet, jämte justeringar av avtalen genom träffade tilläggsavtal t.o.m. 2020-12-31, gäller till den 31 december 2021.

Till Markavtalet har under avtalsperioden tecknats tre tilläggsavtal samt ett genomförandeavtal.

Det första tilläggsavtalet tecknades 2010 gällande formalia kring Markavtalets giltighet i förhållande till kommunfullmäktiges beslut. År 2018 tecknades det andra tilläggsavtalet då omfattningen av upplåtna markområden i Värtahamnen, Frihamnen och Loudden ändrades. Det tredje tilläggsavtalet tecknades 2020 och gällde ytor i anslutning till byggnaden Banankompaniet i Frihamnen som utgick ur Markavtalet. Mellan exploateringsnämnden och Bolaget pågår även förhandlingar kring områdena Loudden och del av Frihamnsområdet (gamla containerterminalen i Frihamnen) inom vilka Bolaget inte längre bedriver någon hamnverksamhet och som ska utgå ur Markavtalet. Två stycken genomförandeavtal ska tecknas i vilka ansvarsfrågor m.m. för dessa områden ska regleras. När genomförandeavtalen har tecknats kommer ytorna för Loudden och del av Frihamnsområdet (gamla containerterminalen i Frihamnen) att frångå nu gällande tillfälliga Markavtal genom tilläggsavtal eller att frångå Bolagets nyttjanderättsområde genom att inte omfattas av det nya Markavtalet.

Genomförandeavtal gällande Slussen tecknades mellan exploateringsnämnden, trafiknämnden och Bolaget 2016-04-10. Avtalet innebär att Bolaget under byggnationen av Slussen inte har ansvar för de ytor i Slussen-området som ingår i Markavtalet.

Förslag till Markavtal

Exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, och Bolaget har upprättat ett förslag till avtal om nyttjande av mark för hamnändamål, se Bilaga 1. Förslaget innebär att exploateringsnämnden med nyttjanderätt till Bolaget upplåter markområden inom Värtahamnen, Frihamnen, Stadsgårdshamnen, Masthamnen samt mark vid Danvikskanalen Hammarbyhamnen, mark för järnvägsspår vid Liljeholmshamnen, Norr- och Klara Mälarstrand, Söder Mälarstrand, Gamla stan, Strömkajen, Museikajen, Nybrokajen, och Strandvägen.

Upplåtelseperioden föreslås vara 10 år fr.o.m. 2022-01-01 eller 10 år från den senare tidpunkt som parterna kommer överens om. Avtalet förlängs 5 år åt gången om det inte sägs upp ett år innan upplåtelseperiodens utgång. För nyttjandet ska Bolaget till exploateringsnämnden erlægga en årlig avgift om 46 650 000 kr (nivå per 2022). Beloppet ska varje år räknas upp med konsumentprisindex.

Jämfört med nu gällande Markavtal har ytorna minskats från ca 1 100 000 m² till ca 561 000 m². Denna minskning beror till stor del på Stockholms kommuns utbyggnadsplaner men även på en förtydligad ansvarsfördelning gällande drift och underhåll samt Bolagets genomförda uppdrag att avyttra byggnader som inte är av strategisk vikt för hamnverksamheten. Förslaget avtal innebär även ett förtydligande i fastighets- och mervärdesskattefrågor.

Förslag till Drift- och underhållsavtal

Trafiknämnden, genom trafikkontoret, och Bolaget har upprättat ett förslag till avtal, se Bilaga 2, som innebär att Bolaget ska svara för drift och underhåll, tillsyn av kajer och bryggor, slussar m.m. inom de markområden som anges i Markavtalet. Ändringarna jämfört med nu gällande avtal har tagits fram med syftet att renodla parternas ansvarsområden för framförallt innerstadskajer.

För Bolagets åtagande enligt det nya Driftavtalet erlägger trafiknämnden till Bolaget ett årligt belopp om 20 000 000 kr (nivå per 2022). Beloppet ska varje år räknas upp med konsumentprisindex. Avtalstiden föreslås även för detta avtal vara 10 år fr.o.m. 2022-01-01 eller 10 år från den senare tidpunkt som parterna kommer överens om. Avtalet förlängs 5 år åt gången för det fall det inte sägs upp ett år innan upplåtelseperiodens utgång.

Exploateringskontorets, trafikkontorets och Stockholms Hamn AB:s synpunkter

Allmänt

Marken som omfattas av det nya Markavtalet uppgår till ca 561 000 m² och framgår av bifogad översiktsbild, se Bilaga 5. Största delen av marken utgörs av Värtahamnen, Frihamnen och Stadsgårds- och Masthamnen där färjetrafik, som inkluderar såväl gods som passagerare, är basen för verksamheten. Resterande del av marken utgörs av kajer i innerstaden med blandad verksamhet med tyngdpunkt på sjöfart.

Ekonomi

Sedan 2011 har Bolaget erlagt avgift till exploateringsnämnden för nyttjande av mark enligt Markavtalet samt erhållit ersättning från trafiknämnden för drift- och underhåll av marken m.m. enligt Driftavtalet. Exploateringsnämnden har således haft intäkter och trafiknämnden kostnader. Det årliga nettot för exploaterings- och trafiknämnden har uppgått till ca 19 mnkr år 2011.

Exploateringsnämnden	Trafiknämnden	
Intäkter 2011	Kostnader 2011	Netto 2011
45 mnkr	26 mnkr	19 mnkr

Kostnaderna och intäkterna för år 2021 uppgår till 28 672 000 kr enligt Driftavtalet (samt 2 287 000 kr enligt separat avtal angående broöppning) och 49 624 000 kr enligt Markavtalet, uppräknat med konsumentprisindex. Dessa belopp inkluderar även ytorna Loudden samt del av Frihamnen (tidigare containerterminalen m.m.).

Exploateringsnämnden	Trafiknämnden	
Intäkter 2021	Kostnader 2021	Netto 2021
49 624 000 kr	28 672 000 kr (+ 2 287 000 kr)	ca 21 mnkr (ca 19 inkl. separat avtal)

Från och med den 1 januari 2022 eller vid senare tidpunkt som parterna kommer överens om, fördelar sig intäkter och kostnader på följande vis:

Exploateringsnämnden	Trafiknämnden	
Intäkter nivå per 2022	Kostnader nivå per 2022	Netto nivå per 2022
46 650 000 kr	20 000 000 kr	26 650 000 kr

Det årliga nettot för exploateringsnämnden och trafiknämnden kommer att uppgå till 26 650 000 kr. Härvid har hänsyn tagits till de justeringar som gjorts i intäkter och kostnader i såväl Markavtalet som Driftavtalet.

Sammantaget beräknas trafiknämndens kostnader för drift- och underhållsåtgärder av de tillkommande ytorna att fr.o.m. år 2022 uppgå till 15,7 mnkr per år. Nämndens kostnader för dessa ytor beräknas bli högre än den ersättning som Bolaget får enligt nu gällande avtal. Enligt Bolaget täcker dock ersättningen i dagsläget endast till viss del de faktiska kostnaderna.

Då trafiknämnden enligt Driftavtalet även erlägger ett årligt belopp om 20 mnkr till Bolaget uppgår nämndens totala kostnader till 35,7 mnkr.

För Bolagets del innebär avtalen att Bolagets nettokostnad gentemot exploateringsnämnden och trafiknämnden ökar med drygt 7,5 mnkr.

Ärendet kommer att redovisas för exploateringsnämndens expertråd för fastighetsfrågor den 10 juni 2021 (Dnr E2020-02368).

Slut

Bilagor

1. Förslag på Markavtal inklusive bilagor 1-15
2. Förslag på Drift- och underhållsavtal inklusive bilagor 1-14
3. Gällande tillfälliga Markavtal inklusive bilagor
4. Gällande tillfälliga Drift- och underhållsavtal inklusive bilagor
5. Översiktbild över Bolagets nyttjanderättsområden enligt det nya Markavtalet