



Till Stockholms Hamn AB:s styrelse

Loudden och Frihamnen, genomförandeavtal för överlämning av arrendeområden till exploateringsnämnden

Sammanfattning

Styrelsen för Stockholms Hamn AB, "Hamnen", har den 6 juni 2021 godkänt förslag till nytt markavtal och drift- och underhållsavtal, nedan gemensamt nämnda "Markavtalet", mellan Hamnen, exploateringsnämnden och trafiknämnden. Exploateringsnämnden godkände för sin del Markavtalet den 17 juni 2021.

I det nya Markavtalet kommer Hamnens arrendeområden att minska väsentligt och stora arrendeområden ska därmed återlämnas till Staden, bl.a. hela arrendeområdet Loudden samt del av arrendeområdet Frihamnen (tidigare containerterminalen m.m.). Markavtalet får dock inte tecknas förrän koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB och kommunfullmäktige godkänt Markavtalet samt förutsatt att genomförandeavtal har träffats mellan Hamnen och Stockholms kommun gällande Loudden och del av Frihamnen (tidigare containerterminalen m.m.). Markavtalet ska gälla i tio år och börjar gälla tidigast den 1 januari 2022. Stockholms Stadshus AB har godkänt Markavtalet den 18 oktober och kommunfullmäktige kommer snarast möjligt därefter.

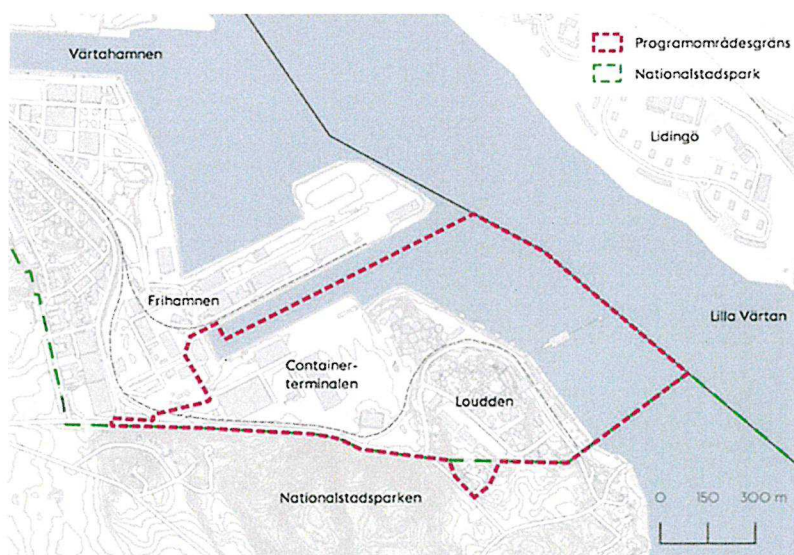
Mot bakgrund av ovan nämnda villkor i Markavtalet är Hamnen och exploateringsnämnden nu överens om genomförandeavtal för Loudden samt genomförandeavtal för del av Frihamnen (tidigare containerhamnen m.m.). Genomförandeavtalen reglerar fördelning av ansvar och kostnader, inför återlämnande av arrendeområde, mellan exploateringsnämnden och Hamnen för bl.a. marksanering, markmiljöutredningar, avveckling av järnväg, överlåtelse av byggnader samt övertagande av anläggningar såsom bergrum, kajer och andra tekniska installationer.

Föreliggande tjänstutlåtande innehåller förslag till genomförandeavtal för Loudden respektive för del av Frihamnen (tidigare containerterminalen m.m.) samt överlåtelseavtal för byggnad på ofri grund för Hus M. Genomförandeavtalen har tagits fram av Hamnen i samarbete med exploateringskontoret och efter samråd med Stockholms Stadshus AB.

De sammanlagda kostnaderna för Hamnens del i dessa avtal beräknas till cirka 130 mnkr och utgörs av kostnader för sanering, markmiljöutredningar samt avveckling av järnväg. Staden har för sin del sammanlagt kostnader för inlösen av byggnader beräknade till ca 56 mnkr.

Bakgrund

Loudden är ett delområde i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden som omfattar den tidigare oljehamnen på Loudden samt del av Frihamnen, bl.a. den tidigare containerterminalen m.m. Stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden har pågått i flera år och de första bostäderna började byggas våren 2011 och stod klara hösten 2012. Hittills har drygt 3 100 bostäder färdigställts inom Norra Djurgårdsstadsprojektet och inom delområdet Loudden planeras det för ytterligare cirka 4 000 bostäder m.m.

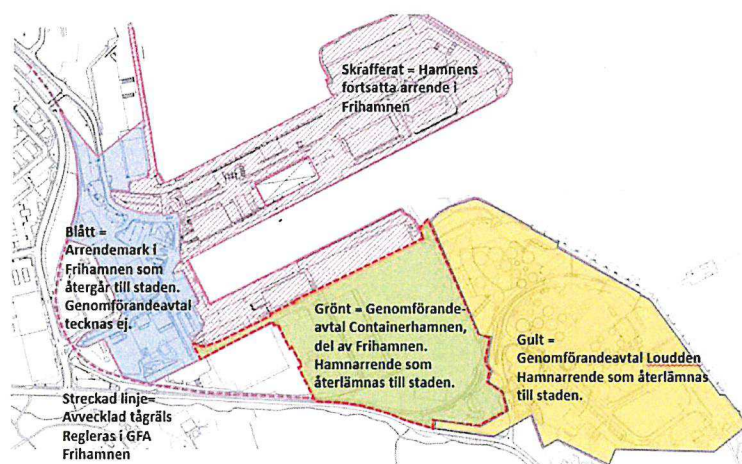


Figur 1. Planprogramområde för Loudden.

Den nya stadsdelen Loudden ska huvudsakligen byggas på mark som fram till den 31 december 2020 nyttjats för hamnverksamhet. Utvecklingen möjliggörs av att Hamnen i det nya Markavtalet återlämnar hela arrendeområdet Loudden samt del av arrendeområde Frihamnen (f.d. containerterminalen m.m) till exploateringsnämnden.

Delar av återlämnat arrendeområde i västra delen av Frihamnen regleras inte i dessa genomförandeavtal och ytterligare avtal kan, om nödvändigt, behöva tecknas beträffande eventuella frågor inom detta område.

Inom ramen för föreliggande förslag till genomförandeavtal samt överlåtelseavtal för byggnad på ofri grund, Hus M, kommer ett antal byggnader att lösas in av exploateringsnämnden. Hur dessa byggnader sedan kommer att hanteras inom ramen för stadsutvecklingsprojektet blir föremål för senare beslut i berörda nämnder.



Figur 2. Arrendeområden och genomförandeavtal

Genomförandeavtal angående överlämning av Loudden

Loudden har sedan mitten på 1920-talet nyttjats som oljehamn för petroleumprodukter. Sedan början på 2000-talet har Hamnen varit Stadens arrendator på Loudden och har i sin tur arrenderat ut mark till olika oljebolag. I maj 2014 beslutade Stockholms kommunfullmäktige att ge Hamnen tillsammans med berörda förvaltningar och bolag i uppdrag att påbörja avvecklingen av oljehantering på Loudden.

Den 31 december 2019 löpte oljebolagens arrendeavtal med Hamnen på Loudden ut och överenskommelser tecknades då med oljebolagen gällande tider för marksanering av de tidigare arrendeområdena. Marksaneringen innebär att oljebolagen är skyldiga att sanera sina tidigare arrendeområden ned till en nivå som uppfyller riktvärden för mindre känslig markanvändning, nedan ”MKM”, enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för förorenad mark. Saneringen av oljebolagens tidigare arrendeområden kommer i huvudsak att vara slutförd den 31 december 2021 med undantag för Preem och OKQ8 som avslutar sanering av sina respektive tidigare arrendeområden under första halvan av 2022.

När oljebolagen avslutat sanering av sina respektive tidigare arrendeområden ska sanering av de gemensamma ytorna inom Loudden ta vid. De gemensamma ytorna ingår i det område som Hamnen arrenderar men som inte arrenderas ut av Hamnen till annan. Även de gemensamma ytorna har dock förorenats av oljebolagens verksamheter på Loudden

varför oljebolagen även för dessa ytor har ett stort ansvar enligt miljöbalken. Först efter sanering är avslutad både inom oljebolagens tidigare arrendeområden samt de gemensamma ytorna kommer markreningen ovan jord ned till MKM vara färdigställd.

Genomförandeavtalet för Loudden reglerar kostnads- och ansvarsfördelning i samband med återlämnande av arrendeområdet. Hamnen bekostar markmiljöutredningar samt avveckling järnvägsspår samt fullgör sitt ansvar mot exploateringsnämnden att återlämna gemensamma ytor inom arrendeområdet utan markföroreningar överstigande MKM genom erläggande av ersättning. Ersättningen som Hamnen erlägger svarar mot Stadens åtagande att genomföra den efterbehandling som verksamhetsutövarna på området solidariskt ansvarar för enligt 10 kap miljöbalken inklusive därmed förenade kostnader. Exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, kommer sedan i sin tur att genomföra marksaneringen åt Hamnen.

Hamnen kommer även fortsättningsvis att driva förhandlingen mot oljebolagen gällande fördelningen av kostnader för sanering m.m. av de gemensamma ytorna mellan Hamnen/exploateringsnämnden respektive oljebolagen. Det slutliga resultatet av denna förhandling kommer enligt genomförandeavtalet att tillfalla Hamnen.

Oljebolagen bedriver sanering även under mark i de tidigare olje- och bensinfyllda bergrum som finns på Loudden. Sanering av två av dessa bergrum, 67- och 75-års bergrum, bedöms bli färdigsanerande före den sista december 2021 och kommer i sådant fall att överlämnas till Hamnen. Beträffande anläggningarna 105 och 195 är sanering påbörjad men kommer alltjämt att pågå efter den sista december 2021 och beräknas slutföras inom ett antal år.

Flertalet gamla byggnader på Loudden är kraftigt förorenade på grund av oljehantering i området och har därför rivits. På Loudden finns dock två grönklassade byggnader med högt kulturhistoriskt värde, Hamnkontoret och Vattentornet, vilka båda bedöms kunna sparas och ges ny funktion i stadsutvecklingsprojektet. Dessa två byggnader kommer därför att lösas in av exploateringsnämnden.

Genomförandeavtal angående överlämning av del av Frihamnen, gamla containerterminalen m.m.

Stockholms Frihamn stod helt klar redan 1926 och byggdes senare ut i den södra delen för att även omfatta containerverksamhet sedan början på 1970-talet. Mot bakgrund av stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden fick Hamnen i uppdrag av kommunfullmäktige att samordna den fortsatta planeringen av Frihamnsområdet. Uppdraget ledde till att Hamnen 2016 påbörjade byggnationen av en ny containerhamn,

Stockholm Norvik Hamn, till vilken containerverksamheten från Frihamnen flyttades i samband med att Stockholm Norvik Hamn färdigställdes våren 2020.

Marken inom det område som tidigare nyttjades för containerverksamhet är förorenad och behöver saneras. Genomförandeavtalet för del av Frihamnen, gamla containerterminalen m.m. reglerar kostnads- och ansvarsfördelning i samband med återlämnande av del av arrendeområdet. Hamnen bekostar markmiljöutredningar samt avveckling järnvägsspår samt fullgör sitt ansvar mot exploateringsnämnden att återlämna arrenderad mark utan markföroreningar överstigande MKM genom erläggande av ersättning. Ersättningen som Hamnen erlägger svarar mot Stadens åtagande att genomföra den efterbehandling som verksamhetsutövarna på området solidariskt ansvarar för enligt 10 kap miljöbalken inklusive därmed förenade kostnader. Exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, kommer sedan i sin tur att genomföra marksaneringen åt Hamnen.

Inom det område som omfattas av genomförandeavtalet avseende överlämning av del av Frihamnen (tidigare containerhamnen m.m.) finns fyra byggnader som kommer att lösas av in exploateringsnämnden, bl.a. den byggnadsminnesförklarade flyghangaren från 1950-talet, ritad av Sven Markelius. Utöver dessa fyra byggnader som omfattas av nämnda genomförandeavtal kommer även Hus M, vilket även det ligger i Frihamnen men mer västerut att lösas in av exploateringsnämnden, se Bilaga 3.

Ekonomi

Ärendet och avtalen hanterar kostnads- och ansvarsfördelning inför Hamnens återlämnande av arrendeområden till exploateringsnämnden. I enlighet med vad som ovan anförts kommer Hamnen att bekosta markmiljöutredningar, avveckling av järnväg samt marksanering till MKM, inom såväl Loudden som del av Frihamnen. Sammantaget kommer detta innebära kostnader för Hamnen uppgående till ca 130 mnkr.

Exploateringsnämnden har för sin del sammanlagt kostnader för inlösen av byggnader beräknade till ca 56 mnkr.

Mot bakgrund av ovan ska Hamnen utge en nettoersättning till exploateringsnämnden uppgående till cirka 74 mnkr.

Slutligen kommer det ekonomiska utfallet från förhandlingen med oljebolagen om fördelningen av kostnader för sanering m.m. av de gemensamma ytorna mellan Hamnen/Exploateringsnämnden respektive oljebolagen, att tillfalla Hamnen.

Markmiljöutredningar samt sanering som kan behöva utföras beroende på markens framtida användning och kommande exploatering bekostas av exploateringsnämnden.

Genomförande frågor

Hamnens ansvar för återlämnad mark upphör när Hamnen inte längre har nyttjanderätt till marken. Detta innebär att exploateringsnämnden för återlämnad mark anses som byggaktör och får därmed även arbetsmiljöansvar inom områdena.

Förslag

Styrelsen föreslås besluta

- att godkänna genomförandavtalen för Loudden och del av Frihamnen (tidigare containerhamnen m.m.) och uppdra åt VD att teckna avtalen.
- att ge VD i uppdrag att genomföra överlåtelsen av Hus M (1042) till exploateringsnämnden och att teckna överlåtelseavtal, i huvudsak i enlighet med bilaga 3 till tjänsteutlåtandet, med vederbörliga anpassningar och ändringar.
- att godkänna genomförandebeslut för nettoutgifter om cirka 74 mnkr för erläggande av ersättning till exploateringsnämnden för utförande av sanering m.m.
- att förklara ärendet omedelbart justerat.

Bilagor

Bilaga 1 – Genomförandavtal Loudden (hemligt)

Bilaga 2 – Genomförandavtal Frihamnen (hemligt)

Bilaga 3 – Överlåtelseavtal för byggnad på ofri grund, Hus M (1042)

Bilaga 4 – Ekonomi (hemlig)

Stockholm 2021



Thomas Andersson
VD



Sverker Henriksson
Chef Strategi & Utveckling