

Handläggare
Niklas Karlsson
08-508 260 86

Till
Exploateringsnämnden
2023-10-19

Upplåtelser av arrendeområden inom kajområden i innerstaden till S:t Erik Markutveckling AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner förslag till arrendeavtal med S:t Erik Markutveckling AB med dotterbolag med en årlig arrendeavgift om totalt ca 25,1 mnkr, och ger kontoret i uppdrag att teckna avtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Bitr. Förvaltningschef

Daniel Roos
Avdelningschef

Sammanfattning

Efter uppdrag i KF budget 2020 har Stockholms Hamn AB överlåtit ett antal byggnader som inte är strategiskt viktiga för hamnen till S:t Erik Markutveckling AB.

Markområden för dessa byggnader ingår inte i det senaste Markavtalet som reglerar hur Hamnen får disponera stadens mark (KF 21-12-13). För att fullfölja överlåtelsen mellan stadens bolag behöver därför nya arrendeavtal tecknas mellan exploateringsnämnden och S:t Erik Markutveckling med dotterbolag.

Kontoret och S:t Erik Markutveckling har tagit fram förslag till nya arrendeavtal, totalt 17 avtal för 27 byggnader. Avtalen följer i

huvudsak sedvanliga principer för stadens anläggningsarrenden, bl.a. avstående av besittningsskydd, med några undantag för byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla eller av annan anledning kan eller bör bevaras och som inte hindrar kommande stadsutveckling.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden medverkar till överlåtelsena genom att träffa arrendeavtal enligt förslag i detta utlåtande.

Bakgrund

Hamnverksamheten i staden bedrivs av Stockholms Hamn AB, nedan kallad Hamnen, med undantag för vissa frågor som enligt lag åligger Stockholms kommun, där exploateringsnämnden svarar för myndighetsutövning i hamnfrågor. Staden är markägare för hamnområden och kajer och Hamnens nyttjande av stadens mark har över tid reglerats i olika avtal, tillsammans med frågor om drift och underhåll mm av berörda anläggningar.

Nu gällande "Avtal om nyttjande av mark för hamnverksamhet mm" löper från 2022 t.o.m. 2031-12-31, efter beslut i exploateringsnämnden 2021-06-17 §19 ("Markavtalet"). Markavtalet, som ersatt tidigare avtal, omfattar mindre ytor än tidigare och innebär alltså att Hamnen har frånträtt delar av tidigare hamnområden.

I KF budget 2020 fanns i ägardirektiven till Stockholms Hamn AB bland annat uppdrag om att utveckla bolagets fastigheter och byggnader, att avyttra fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden, och att vårda bolagets byggnader som har kulturhistoriska värden. Som en följd av detta har Stockholms Hamn AB och S:t Erik Markutveckling AB tecknat avtal om försäljning av ett antal av Hamnens byggnader, som inte bedömts strategiskt viktiga för hamnverksamheten. Byggnaderna har förvärvats av S:t Erik Markutveckling AB eller dess dotterbolag.

Det är ett drygt tjugotal byggnader som berörs, belägna på Stadsgårdskajen, Norr Mälarstrand, Skeppsbron, Blasieholmen och i Frihamnen. Ett antal av byggnaderna kan på sikt bli aktuella att riva för kommande exploatering och stadsutveckling, andra är kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller har bedömts värda att bibehålla och utveckla för annat än hamnverksamhet.

Överlåtelsen av byggnader förutsätter att exploateringsnämnden medverkar genom att upplåta mark för dessa områden genom arrende till S:t Erik Markutveckling AB, då det gällande Markavtalet mellan Hamnen och exploateringsnämnden inte omfattar mark för de byggnader som överlåtits till S:t Erik Markutveckling AB.

Kontoret redovisar i detta ärende det samlade förslaget med alla arrendeavtal som följer av affären mellan Hamnen och S:t Erik Markutveckling, även om endast ett av de aktuella avtalen har en arrendeavgift som överskrider beloppsgränsen för kontorets delegation att teckna arrendeavtal, om högst 5 mnkr per år.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslöt 2020-08-27 om inskränkning av dåvarande Hamnavtal och arrendeupplåtelse inom Ladugårdsgärdet 1:4.

Exploateringsnämnden beslöt 2020-09-24 tillsammans med trafiknämnden och styrelsen för Stockholms Hamn AB om förlängning av hamnavtalen (korttidsavtal).

Exploateringsnämnden behandlade 2021-06-17 (§19) tillsammans med trafiknämnden och styrelsen för Stockholms Hamn AB ett ärende om nya 10-åriga avtal för hamnverksamheten, bl.a. Markavtalet, vilka beslutades i Kommunfullmäktige 2021-12-13.

Förslag till arrendeavtal

De byggnader som är aktuella för upplåtelse av arrenden är följande:

<i>Delområde</i>	<i>Byggnad</i>
<i>Blasieholmen</i>	<i>Tullhuset Blasieholmen</i>
<i>Skeppsbron</i>	<i>Tullhus 1, Tullhus 2, Tullhus 3</i>
<i>Stadsgården</i>	<i>Stora Tullhuset (Fotografiska)</i>
<i>Stadsgården</i>	<i>Stadsgårdsterminalen</i>
<i>Norr Mälarstrand</i>	<i>Del av Stuvaren 1</i>
<i>Frihamnen</i>	<i>Hus A, B, BT, CA, E, F, H, K, N Skjul C, R, J, S, X1, X2</i>
<i>Frihamnen</i>	<i>Kommunalhuset</i>
<i>Frihamnen</i>	<i>Magasin 1</i>
<i>Frihamnen</i>	<i>Magasin 7</i>
<i>Frihamnen</i>	<i>Banankompaniet</i>



Karta med områden inom vilka de tilltänkta arrendeupplåtelserna är belägna

De har bedömts lämpligt att fördela de 27 byggnaderna på 16 arrendeupplåtelse. Därutöver upplåts i separat avtal mark för markparkering invid Magasin 1 i Frihamnen.

I **bilaga 1** framgår arrendetid, avgift, yta och tillåten användning för varje objekt.

Den första arrendeperioden är fem eller tio år, i något fall två år. Arrendeavtalen ska i huvudsak följa kontorets sedvanliga principer för anläggningsarrenden, vilket bland annat innebär att det indirekta besittningsskyddet avtalar bort då staden vill säkerställa möjligheten till stadsutveckling. Arrenden är i första hand avsedda att vara tidsbegränsade upplåtelse och om mark upplåts utan avstående av besittningsskydd försämras stadens förutsättningar för stadsutveckling, genom att arrendatorer kan komma att ha rätt till ekonomisk kompensation.

Huvuddelen av markområdena upplåts alltså med arrende under förutsättning att besittningsskyddet avstås. För några av arrendena föreslås dock att frånga kontorets mall gällande villkor om avstående av besittningsskydd. Det avser dels kulturhistoriskt värdefulla byggnader, samt några byggnader som har bedömts värda att bibehålla och utveckla, och som inte bedöms komma i konflikt med kommande stadsutveckling.

För Magasin 1 och Banankompaniet belägna i Frihamnen, Stora Tullhuset (Fotografiska Museet) på Stadsgårdskajen samt del av

Stuvaren 1 på Norr Mälarstrand föreslår kontoret att S:t Erik Markutveckling AB kommer att erhålla så kallat indirekt besittningsskydd. Även för Tullhusen på Skeppsbron föreslås indirekt besittningsskydd, under förutsättning att ny detaljplan vinner laga kraft senast 2028-12-31.

Det indirekta besittningsskyddet innebär att staden som fastighetsägare vid uppsägning av arrendet kan bli ersättningskyldig för ekonomisk skada samtidigt som det ger arrendatorn ökade förutsättningar att genomföra större investeringar, och därigenom bevara byggnaderna.

Gemensamt för de 17 upplåtelseerna är att de ska anses ha inletts den 1 januari 2022 och att arrendeavgiften årligen ska räknas om med förändringen av konsumentprisindex. Arrendatorn ska utöver arrendeavgiften erlägga mervärdesskatt (moms) med vid varje tid gällande skattesats om sådan skattskyldighet föreligger. Vidare ska arrendatorn betala fastighetsskatt för de upplåtna markområdena.

Avtalen avses tecknas med helägda dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB.

Ekonomiska konsekvenser

Kontoret bedömer att upplåtelseerna ger ett överskott till staden. Den totala arrendeavgiften uppgår till avrundat 25,1 mnkr i 2022 års prisnivå.

Expertrådet har behandlat ärendet 2023-09-21.
(Dnr E2021-05521)

Kontorets sammanfattande bedömning

Den föreslagna förändringen grundar sig i S:t Erik Markutveckling AB:s och Stockholms Hamn AB:s avtal om överlåtelse av vissa byggnader som inte är av strategisk vikt för hamnverksamheten. Överlåtelsen av byggnaderna har alltså skett mellan två av kommunen helägda bolag.

Det är viktigt att byggnaderna inte överläts vidare till extern part utan att konsekvenserna för exploateringsnämndens verksamhet närmare utretts. Då byggnaderna stannar inom koncernen Stockholms Stadshus AB och överlåtelser i nästa steg kräver stadens godkännande ser kontoret ingen anledning att motsätta sig överlåtelserna.

Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden medverkar till överlåtelsena genom att träffa avtal enligt förslag.

Slut

Bilagor

1. Förteckning över arrendeupplåtelser till S:t Erik Markutveckling AB med dotterbolag.