

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08-508 293 23

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08-508 292 61

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

Hemställan från exploateringsnämnden, trafiknämnden och styrelsen för Stockholms Hamn AB

Förslag till beslut

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

1. Markavtal i enlighet med bilaga 1 mellan exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB godkänns. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna avtalet. Avtalet ska gälla i 10 år fr.o.m. den 1 januari 2022.
2. Drift- och underhållsavtal i enlighet med bilaga 2 mellan trafiknämnden och Stockholms Hamn AB godkänns. Trafiknämnden medges rätt att teckna avtalet. Avtalet ska gälla i 10 år fr.o.m. den 1 januari 2022.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Stockholms Hamn AB i uppdrag att teckna föreliggande förslag till markavtal (bilaga 1) och drift- och underhållsavtal (bilaga 2). Avtalen ska gälla i 10 år fr.o.m. den 1 januari 2022.
4. Nämndernas ekonomiska konsekvenser till följd av föreliggande avtalsförslag hanteras i samband med Avstämning av mål och budget för 2022.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Föreliggande förslag till markavtal (bilaga 1) och drift- och underhållsavtal (bilaga 2) godkänns. Stockholms Hamn AB ges i uppdrag att teckna avtalen. Avtalen ska gälla i 10 år fr.o.m. den 1 januari 2022.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Sedan 2011 har två separata avtal beträffande hamnområdena gällt mellan exploateringsnämnden respektive trafiknämnden och Stockholms Hamn AB. Markavtalet mellan exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB gäller nyttjande av mark för hamnändamål. Driftavtalet mellan trafiknämnden och Stockholms Hamn AB innebär att Stockholms Hamn AB ansvarar för drift och underhåll, tillsyn av kajer och bryggor, slussar med mera inom de markområden som anges i markavtalet. Avtalen sades upp till upphörande den 31 december 2020. Tillfälliga avtal gäller till den 31 december 2021.

Förslaget till nya mark- och driftavtal innebär att omfattningen av upplåten mark justeras och att Stockholms Hamn AB bibehåller nyttjanderätt till ungefär hälften av den tidigare upplåtna ytan, samt att ansvarsfördelningen mellan nämnderna och Stockholms Hamn AB i frågor som ansvar för ytor, fastighets- och mervärdesskatt förtydligas.

Nyttjanderättsavgiften som Stockholms Hamn AB ska erlagga till exploateringsnämnden enligt det nya markavtalet uppgår till 46,65 mnkr per år (prisnivå 2022). För Stockholms Hamn AB åtaganden enligt det nya driftavtalet erlägger trafiknämnden 20,0 mnkr per år till Stockholms Hamn AB (prisnivå 2022). Som en direkt konsekvens av avtalen gällande den avgift som Stockholms Hamn AB betalar till exploateringsnämnden och den ersättning Stockholms Hamn AB får från trafiknämnden för drift- och underhåll ökar Stockholms Hamn AB:s nettokostnader med nära 8,0 mnkr jämfört med 2021. Denna ökning möts av minskade egna kostnader för bolaget på motsvarande nivå.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att markavtalet omförhandlats för att bättre passa stadens utbyggnadsplaner, och att driftavtalet innebär en förtydligad ansvarsfördelning gällande drift och underhåll.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att avtalen upprättats på för parterna godtagbara villkor, och att de ekonomiska effekterna är hanterbara.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att ersättning enligt de nya avtalen innebär en positiv nettoeffekt för stadens nämnder, men att de sammantagna ekonomiska konsekvenserna för trafiknämnden beräknas bli negativa på grund

av ökade kostnader för drift- och underhåll av tillkommande ytor. För exploateringsnämnden tillkommer intäkter i form av arrende från S:t Erik Markutveckling AB för ytor som inte längre ingår i markavtalet. Stadsledningskontoret bedömer att de ekonomiska konsekvenserna för nämnderna får hanteras i samband med Avstämning av mål och budget för 2022.

Exploateringsnämnden, trafiknämnden och styrelsen för Stockholms Hamn AB har även hemställt tillfälliga avtal avseende nyttjande av mark samt drift och underhåll för tiden fram till dess att nytt markavtal och drift- och underhållsavtal träffas till kommunfullmäktige för beslut. Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att separata genomförandavtal kommer att tecknas mellan exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB gällande områdena Loudden och del av Frihamnen. Tillfälliga avtal behöver därför inte träffas.

Bakgrund

Sedan 2011 har två separata avtal beträffande hamnområdena gällt mellan exploateringsnämnden respektive trafiknämnden och Stockholms Hamn AB. Markavtalet mellan exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB gäller nyttjande av mark för hamnändamål. Upplåtelseperioden var 10 år från den 1 januari 2011 och kunde förlängas 5 år åt gången om det inte sades upp ett år innan upplåtelseperiodens utgång. Avtalet sades upp till upphörande den 31 december 2020. Ett tillfälligt avtal på motsvarande villkor, jämte justeringar av avtalen genom träffade tilläggsavtal, godkändes av kommunfullmäktige den 30 november 2020. Avtalet gäller till den 31 december 2021. (KS 2020/1229)

Driftavtalet mellan trafiknämnden och Stockholms Hamn AB innebär att Stockholms Hamn AB ansvarar för drift och underhåll, tillsyn av kajer och bryggor, slussar med mera inom de markområden som anges i markavtalet. Avtalstiden var 10 år från den 1 januari 2011 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, jämte justeringar av avtalen genom träffade tilläggsavtal, godkändes av kommunfullmäktige den 30 november 2020. Avtalet gäller till den 31 december 2021. (KS 2020/1229)

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Till markavtalet har under avtalsperioden tecknats tre tilläggsavtal samt ett genomförandavtal. 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 avtalet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Ärendet

Förslag till markavtal

Exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB har upprättat ett förslag till avtal om nyttjande av mark för hamnändamål, bilaga 1. Förslaget innebär att exploateringsnämnden med nyttjanderätt till Stockholms Hamn AB 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. Marken som omfattas av det nya avtalet uppgår till cirka 561 000 m² och framgår av bilaga 5.

Upplåtelseperioden föreslås vara 10 år från och med den 1 januari 2022. Avtalet förlängs 5 år åt gången om det inte sägs upp ett år innan upplåtelseperiodens utgång. För nyttjandet ska Stockholms Hamn AB till exploateringsnämnden erlægga en årlig avgift om 46,65 mnkr (prisnivå 2022). Beloppet ska årligen räknas upp med konsumentprisindex.

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

Förslag till drift- och underhållsavtal

Trafiknämnden och Stockholms Hamn AB har upprättat ett förslag till avtal, bilaga 2, som innebär att Stockholms Hamn AB ska svara för drift och underhåll, tillsyn av kajer och bryggor, slussar med mera 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.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

För Stockholms Hamn AB:s åtagande enligt det nya driftavtalet erlägger trafiknämnden till Stockholms Hamn AB ett årligt belopp om 20,0 mnkr (prisnivå 2022). Beloppet ska varje år räknas upp med konsumentprisindex. Avtalstiden föreslås vara 10 år från och med den 1 januari 2022. Avtalet förlängs 5 år åt gången om det inte sägs upp ett år innan upplåtelseledens utgång.

Ekonomi

Sedan 2011 har Stockholms Hamn AB erlagt avgift till exploateringsnämnden för nyttjande av mark enligt markavtalet samt erhållit ersättning från trafiknämnden för drift- och underhåll av marken enligt driftavtalet. Det årliga nettot för staden uppgick till cirka 19,0 mnkr år 2011.

Exploateringsnämnden	Trafiknämnden	Staden 2011
Intäkter	Kostnader	Netto
45,0 mnkr	26,0 mnkr	19,0 mnkr

Kostnaderna och intäkterna uppräknat med konsumentprisindex uppgår för år 2021 49,6 mnkr enligt markavtalet och till 28,7 mnkr enligt driftavtalet (samt 2,3 mnkr enligt separat avtal angående broöppning). Det årliga nettot för staden uppgår 2021 till cirka 21,0 mnkr, eller 18,6 mnkr inklusive separat avtal.

Förslagen till nya avtal innebär att intäkter och kostnader fördelar sig enligt tabellen nedan från och med den 1 januari 2022.

Exploateringsnämnden	Trafiknämnden	Staden 2022
Intäkter	Kostnader	Netto
46,65 mnkr	20,0 mnkr	26,65 mnkr

Nämndernas nettointäkt ökar med cirka 8,0 mnkr till följd av de direkta ersättningar som erläggs enligt de nya avtalen. Trafiknämndens kostnader för drift- och underhåll av tillkommande ytor beräknas dock bli cirka 7,0 mnkr högre än sänkningen av ersättningen till Stockholms Hamn AB för motsvarande ytor enligt nu gällande avtal. Kostnaderna beräknas uppgå till 15,7 mnkr per år från och med år 2022. Enligt Stockholms Hamn AB täcker ersättningen i dagsläget endast till viss del de faktiska kostnaderna. För exploateringsnämnden tillkommer intäkter i form av arrende från S:t Erik Markutveckling AB för ytor som inte längre ingår i markavtalet.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Exploateringsnämnden har värderat marken som underlag för den nyttjanderättsavgift som Stockholms Hamn AB ska betala. Exploateringsnämndens expertråd för fastighetsfrågor har godkänt nyttjanderättsavgiften (Dnr E2020- 02368). Stockholms Hamn AB har tillsammans med trafiknämnden arbetat med generella principer för hur kostnader till viss del minskar på grund av minskade ytor, men har också gjort vissa andra justeringar och förtydliganden kring ansvar med mera.

Som en direkt konsekvens av avtalen gällande den avgift som Stockholms Hamn AB betalar till exploateringsnämnden och den ersättning Stockholms Hamn AB får från trafiknämnden för drift- och underhåll ökar Stockholms Hamn AB:s nettokostnader med nära 8,0 mnkr jämfört med 2021. Denna ökning möts av minskade egna kostnader för hamnen på motsvarande nivå.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att markavtalet omförhandlats för att bättre passa stadens utbyggnadsplaner, och att driftavtalet innebär en förtydligad ansvarsfördelning gällande drift och underhåll.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att avtalen upprättats på för parterna godtagbara villkor, och att de ekonomiska effekterna är hanterbara.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att ersättning enligt de nya avtalen innebär en positiv nettoeffekt för stadens nämnder, men att de sammantagna ekonomiska konsekvenserna för trafiknämnden beräknas bli negativa på grund av ökade kostnader för drift- och underhåll av tillkommande ytor. För exploateringsnämnden tillkommer intäkter i form av arrende från S:t Erik Markutveckling AB för ytor som inte längre ingår i markavtalet. Det kan vidare konstateras att den kostnadsutökning som bedöms ske för Stockholms Hamn AB ska mötas av motsvarande minskade kostnader för bolaget.

Stadsledningskontoret bedömer att nämndernas ekonomiska konsekvenser till följd av föreliggande avtalsförslag får hanteras i samband med Avstämning av mål och budget för 2022.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Exploateringsnämnden, trafiknämnden och styrelsen för Stockholms Hamn AB har även hemställt tillfälliga avtal avseende nyttjande av mark samt drift och underhåll för tiden fram till dess att nytt markavtal och drift- och underhållsavtal träffas till kommunfullmäktige för beslut. Stadsledningskontoret och

koncernledningen konstaterar att separata genomförandeavtal kommer att tecknas mellan exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB gällande områdena Loudden och del av Frihamnen. Tillfälliga avtal behöver därför inte träffas.

Stadsledningskontoret och koncernledningen föreslår att kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta att markavtal enligt bilaga 1 mellan exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB samt drift- och underhållsavtal enligt bilaga 2 mellan trafiknämnden och Stockholms Hamn AB godkänns. Exploateringsnämnden och trafiknämnden medges rätt att teckna respektive avtal, och Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Stockholms Hamn AB i uppdrag att teckna förslagen till avtal. Avtalen ska gälla i 10 år från och med den 1 januari 2022.

Bilagor

1. Markavtal
2. Drift- och underhållsavtal
3. Översiktbild över Stockholms Hamn AB:s nyttjanderättsområden enligt det nya Markavtalet
4. Gemensamt tjänsteutlåtande från exploateringsnämnden, trafiknämnden och styrelsen för Stockholms Hamn AB
5. Protokollsutdrag från exploateringsnämnden
6. Protokollsutdrag från trafiknämnden
7. Protokollsutdrag från styrelsen för Stockholms Hamn AB

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2021-10-04
Krister Schultz, Vice VD	2021-10-04