


Handläggare
Exploateringskontoret
Johanna Bruce
Projekt Öst
Telefon: 08-508 266 88**Till**
Exploateringsnämnden
2026-04-23**Stockholms Hamn AB**
Mattias Sandell
Strategi & Utveckling
Telefon: 08-670 27 20Stockholms Hamn ABs Styrelse
2026-04-08

Intentionsavtal avseende fartygstrafikering på Värtapiren och Frihamnspiren, framtida markanvändning inom södra Norra Djurgårdsstaden, marköverböring och förstärkt elektrifiering av Frihamnspiren.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att för sin del godkänna Intentionsavtal avseende fartygstrafikering på Värtapiren och Frihamnspiren, framtida markanvändning inom södra Norra Djurgårdsstaden, marköverböring och förstärkt elektrifiering av Frihamnspiren mellan exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB m.m. i enlighet med detta tjänsteutlåtande och avtalsbilaga 1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner intentionsavtalet.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera ärendet.
3. Stockholms Hamn AB:s styrelse godkänner för sin del Intentionsavtal avseende fartygstrafikering på Värtapiren och Frihamnspiren, framtida markanvändning inom södra Norra Djurgårdsstaden, marköverböring och förstärkt elektrifiering av Frihamnspiren mellan exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB m.m. i enlighet med detta tjänsteutlåtande och avtalsbilaga 1 och föreslår att Stockholm Stadshus ABs styrelse godkänner Intentionsavtalet.
4. Stockholms Hamn AB:s styrelse beslutar att omedelbart justera ärendet.

Exploateringskontoret
Projekt östFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 88
Växel 08-508 276 00
johanna.bruce@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm
Thomas Andersson
Förvaltningschef
Exploateringskontoret
Magdalena Bosson
Verkställande direktör
Stockholms Hamn AB

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har i budget för 2025 givit exploateringsnämnden, nedan kallad Nämnden, och Stockholms Hamn AB, nedan kallat Bolaget, gemensamt kallade Parterna, i uppdrag att ”fortsätta arbetet med hamnkapacitetsutredningen och delta i planeringen av hamnverksamhet och stadsutveckling i Frihamnen med fokus på stadsutveckling i södra Norra Djurgårdsstaden och modern, stadsnära sjöfart och kollektivtrafik på vatten.”

Kommunfullmäktige har även i budgetbeslutet för 2026 givit Bolaget och Nämnden i uppdrag att senast under första halvåret 2026 sluta ett intentionsavtal för att marken på Frihamnspiren ska övergå i Bolagets ägo.

Intentionsavtalet lägger fast principer och tydliggör förutsättningarna för Parternas fortsatta utvecklingsarbete. Intentionsavtalet möjliggör att Bolaget kan fortsätta utvecklas för att ta emot passagerare, myndighetsfartyg och gods samtidigt som Nämnden kan arbeta vidare med stadsutvecklingen och planläggning för bostäder inom södra Norra Djurgårdsstaden.

Utöver att bidra till EU:s och stadens mål om minskade utsläpp av fossil koldioxid bidrar överenskommelsen om förstärkt landströmsförsörjning av fartyg på Frihamnspiren till bättre förutsättningar för bostadsbebyggelse genom lokalt förbättrad luftkvalitet och minskat lågfrekvent buller. Parterna är vidare överens om att Frihamnspiren ska överlätas till Bolaget för att ge Bolaget ökad rådighet över piren och underlätta investeringar i hamnverksamheten.

Bolaget kommer i enlighet med ägardirektiv i stadens budget för 2026 att sälja byggnaden Magasin 5 till Sankt Erik Markutveckling AB. Nämnden kommer att bistå bolagen i arbetet.

Bakgrund

Hamnverksamheten i Stockholm bolagiserades 1990 då Stockholm Hamn AB bildades. Syftet med bolagiseringen var att öka möjligheterna att bedriva en rationell hamnverksamhet styrd av resultat och lönsamhetsmål. Ägandet av marken skulle ligga kvar hos hamnstyrelsen och underställdes kommunfullmäktige på samma sätt som stadens övriga markinnehav.

Verksamhetsområdet uppläts till Bolaget på arrende. Sedan 2007 är det Nämnden som förvaltar kommunens markinnehav. 2021 ingicks det nu gällande arrendeavtalet som reglerar Nämndens upplåtelse av mark till Bolaget, nedan Markavtalet.

Stockholms stads Översiktsplan 1999 pekade ut inriktningen om att bygga staden inåt och utveckla tidigare industriområden till funktionsblandande stadsdelar. Stadsbyggnadsnämnden antog planprogram Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen-Loudden 2003 utifrån översiktsplanens intentioner och ett flera detaljplaner har tagits fram med utgångspunkt från planprogrammet. 2009 fattade kommunfullmäktige beslut att inrätta projekt Norra Djurgårdsstaden och att området skulle ges miljöprofil.

Frågan om Stockholms hamnkapacitet har utretts och beretts under lång tid. Kommunfullmäktige antog 2007 Hamnutredningen "Att hamna rätt eller Navigare Necesse est". Utredningen föreslog en utveckling av Kapellskär, utbyggnad av Värtapiren samt en ny containerhamn på Norvikudden i Nynäshamns kommun samtidigt som Bolaget skulle lämna tillbaka stora delar av hamnområden i södra Norra Djurgårdsstaden till Nämnden för stadsutveckling.

Ett kontors- och bolagsövergripande samarbete kring att klargöra förutsättningarna för planläggning av bostäder i hamnnära läge har pågått mellan åren 2022 till 2025 för att uppfylla kommunfullmäktiges inriktning för Norra Djurgårdsstaden. Deltagande kontor har varit exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och Bolaget.

De senaste årens investeringarna i utbyggnad av hamnanläggningar; Värtapiren (2013–2016); Kapellskär (2013–2016); Stockholm Norvik Hamn (2016–2020) samt stängningen av Louddens oljehamn (2019) möjliggör fortsatt omvandling av södra Norra Djurgårdsstaden; från industriell hamn till modern och stadsnära sjöfart; från industriområde till blandad stadsbebyggelse.

Tidigare beslut

Nedan listas senast fattade beslut och aktiviteter som är av betydelse för intentionsavtalet;

Program för planering av utvecklingsområdet Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen-Loudden (SBN 2003-06-12).
Godkännande av programsamråd.

Genomförandebeslut Norvik (KF 023-444/2007). Beslut att genomföra utbyggnaden av ny roro- och containerhamn vid Norviksudden i Nynäshamn (Stockholm Norvik Hamn).

Utredningsbeslut Frihamnen i Norra Djurgårdsstaden (KF 20-06-13 §13 123-2058/2015).

Genomförandebeslut fastigheterna Hangö 1 mfl i Södra Värtan (KS 2021/643).

Loudden och del av Frihamnen, genomförandeavtal för återtagande av arrenden med Stockholms Hamn AB och genomförandebeslut för inlösen av byggnader, övertagande av anläggningar samt marksanering (KS 2021/1364).

Reviderat utredningsbeslut för projekt Loudden (KS 2021/669). Utökad utredningsbudget.

Klimathandlingsplan 2030 (KS 2023/416).

Intentionsavtalet

Syftet med intentionsavtalet är att båda Parter åtar sig att verka för

- att ge Nämnden goda förutsättningar för kommande stadsutveckling inom södra Norra Djurgårdsstaden
- att ge Bolaget goda förutsättningar för en modern och stadsnära sjöfart på Frihamnspiren och tidtabellsbunden färjetrafik på Värtapiren
- att Parterna gemensamt ska verka för att skapa goda förutsättningar för kollektivtrafik på vattnet
- att genom överlåtelse av mark ge Bolaget ökad rådighet över Frihamnspiren och möjliggöra utveckling av hamnverksamheten.

Intentionsavtalet biläggs tjänsteutlåtandet, se bilaga 1.

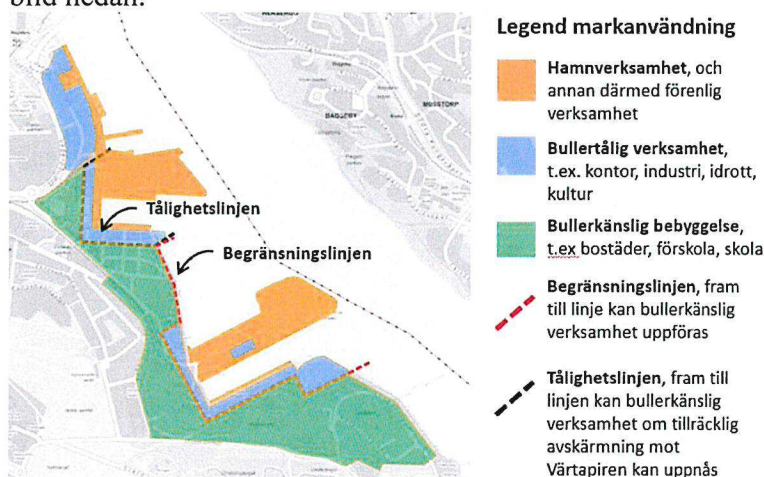
Avtalet etablerar två huvudprinciper;

1. På Värtapiren ska hamnverksamheten ges företräde. Det innebär att Bolagets verksamhet ska värnas och att stadsutvecklingsprojektet måste genom avstånd till, eller genom planläggning för och uppförande av bullertålig verksamhet närmast hamnen, skydda bullerkänslig bebyggelse för att säkerställa att Bolaget kan bedriva sin verksamhet.
2. Kring Frihamnspiren ska stadsutvecklingen ges företräde. Det innebär att stadsutvecklingsområdet ska kunna planeras för att vara en öppen och attraktiv stadsmiljö med utblickar mot vattnet. Bullerkänslig bebyggelse ska enbart kunna planeras fram till begränsningslinjen enligt principer i Intentionsavtalet för att ge Bolaget flexibla trafikeringsmöjligheter och långsiktiga förutsättningar att utveckla hamnverksamhet på Frihamnspiren.

Utöver dessa huvudprinciper innehåller Intentionsavtalet även följande förutsättningar för fortsatt utveckling:

1. Dimensionerande planeringsscenarion för Värtapiren och Frihamnspiren.
2. Markanvändning inom södra Norra Djurgårdsstaden.
3. Överenskommelse om marköverlåtelse av Frihamnspiren samt.
4. Överenskommelse om förstärkt elektrifiering av sjöfarten på Frihamnspiren.

Intentionsavtalet, dess huvudprinciper och förutsättningar ger tillsammans förutsättningar för områdets fortsatta utveckling. Parternas gemensamma intention illustreras i kartbilden av framtida markanvändning inom Södra Norra Djurgårdsstaden, se bild nedan.



Parterna är överens om att Värtapiren och Frihamnspiren fortsatt ska nyttjas för hamnverksamhet och annan därmed förenlig verksamhet. I blå zon, direkt intill pirerna, kan bullertålig verksamhet planläggas.

Bostäder ska kunna planläggas fram till begränsningslinjen under förutsättning att byggnaderna planläggs enligt bullernivåer för zon B industribuller enligt Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2). Hamnen kan fritt placera fartyg i Frihamnen så länge som bullernivåerna inte överskrids.

Bostäder kan planläggas fram till tålighetslinjen under förutsättning att bebyggelsen inom den bullertåliga zonen utgör tillräcklig avskärmning för buller från Värtapiren för att Boverkets bullernivåer för zon B vid bostadsbyggrätterna kan innehållas.

Intentionsavtalets betydelse för hamnverksamheten

Värtapiren är en modern hamnanläggning som redan idag erbjuder landströmsförsörjning av fartyg. Trafikerings scenariot för Värtapiren innebär fartyg vid samtliga kajer dag-, kvälls- och helgtid och vid två kajer nattetid. Detta scenario innehåller fler fartyg än dagens tidtabellsbundna färjetrafik på Värtapiren och ger Bolaget möjligheter till utökad verksamhet på piren.

Frihamnspiren erbjuder idag begränsade möjligheter för landströmsförsörjning. Tidtabellsbunden färjetrafik har inte angjort Frihamnspiren på flera år och kommer i framtiden inte angöra Frihamnspiren utan styras om till andra hamndelar. Bolaget ges istället möjlighet att utveckla Frihamnspiren för fler anlöp av kryssningsfartyg. Dimensionerande exempeltrafikering utgörs av två stora kryssningsfartyg längs ut på Frihamnspiren (kajläge 627 och 638) med bestämd höjd, bullermängd samt tid vid kaj över dygnet. Även annan trafikering som mottagande av internationella fartygsbesök exempelvis kopplat till Sveriges NATO-medlemskap, myndighetstrafik samt projektlastar är användningar som kommer vara möjliga i framtiden.



Ett exempel på hur Bolaget fortsatt kan trafikera Frihamnspiren och samtidigt inte överskrida bullerbegränsningarna vid begränsningslinjen. Bilden visar fem fartyg liggande vid kaj nattetid.

Intentionsavtal avseende fartygstrafikering på Värtapiren och Frihamnspiren, framtida markanvändning inom södra Norra Djurgårdsstaden, marköverföring och förstärkt elektrifiering av Frihamnspiren.

Med trafikeringsscenario för Värtapiren och dimensionerande exempeltrafikering för Frihamnspiren kan Bolaget bibehålla sin funktionalitet sett till sitt uppdrag och riksintresset Stockholms Hamn.

För att ge Bolaget möjlighet att utveckla Frihamnspiren för en modern och stadsnära sjöfart enligt beskrivningen ovan är Parterna överens om att efter fastighetsbildning överlåta Frihamnspiren till Bolaget. Syftet med överlåtelsen av mark är att ge Bolaget ökad rådighet över Frihamnspiren och därigenom möjliggöra utveckling av hamnverksamheten. Markavtalet påverkas inte av att fastighetsbildningsprocessen inleds.

En viktig investering är förstärkt landströmsförsörjning av sjöfarten på Frihamnspiren. Bolaget och Nämnden kommer gemensamt att arbeta för att på ett tids- och kostnadseffektivt sätt verka för framdraging av ytterligare effekt till Frihamnspiren. Den fördelningsstation som behövs för förstärkt elanslutning av sjöfarten samt utbyggnad av stadsutvecklingsområdet planeras att placeras ute på Frihamnspiren.

Intentionsavtalets betydelse för stadsutvecklingen

Den fortsatta stadsutvecklingen inom södra Norra Djurgårdsstaden behöver tydliga och långsiktiga planeringsscenarion för hamnverksamheten som underlag till fortsatt detaljplanearbete. Med hamntrafikeringsscenario för Värtapiren och dimensionerande exempeltrafikering för Frihamnspiren, tillsammans med begränsningslinjen och tålighetslinjen, möjliggörs återstart av planarbete med syfte att tillskapa bostadsbyggrätter i området.

Det är främst buller från hamnverksamheten, emissioner från fartygen samt hamnverksamhetens trafikgenerering som påverkar planeringen av bostäder. Genom överenskommelsen om förstärkt elektrifiering av Frihamnspiren kommer både buller och emissioner från hamnverksamheten att minska vilket är positivt för stadsutvecklingen. Överenskommelsen att tidtabellsbunden färjetrafik inte ska trafikera Frihamnspiren är en viktig förutsättning för att kunna planera vägnätet inom södra Norra Djurgårdsstaden. Sedvanliga transporter till och från hamnens verksamhet ska fortsatt möjliggöras.

Genom överenskommelsen om överlåtelse av mark på Frihamnspiren till Bolaget tydliggörs att hamnverksamheten i området långsiktigt kommer att finnas kvar. Denna intention speglas även i den framtida markanvändningen där mark intill kajer som även i framtiden ska anlöpas med fartyg planeras för bullertåliga verksamheter.

Intentionsavtalets ekonomiska konsekvenser

Totalt bedöms kostnaden för fastighetsbildning av hamnfastigheten uppgå till högst 1 miljon kronor. Beslut om kommande investeringar så som tecknande av avtal med Ellevio om framdragning av eleffekt till Frihamnspiren eller Bolagets förvärv av hamnfastigheten på Frihamnspiren kommer att behandlas av styrelse och nämnd i enlighet med ordinarie rutiner. Översiktligt bedöms kostnaden för förstärkt elektrifiering av Frihamnspiren motsvara markvärdet för hamnfastigheten.

Magasin 5

Bolaget kommer överlåta Magasin 5 till Sankt Erik Markutveckling AB i enlighet med ägardirektiv i stadens budget för 2026. Överlåtelsen hanteras i separat ärende och exploateringskontoret kommer medverka till att överlåtelsen görs.

Arbetets beredning

Intentionsavtalet har tagits fram av Bolaget och Nämnden gemensamt. Avstämningar har skett med Stockholms Stadshus AB samt stadsledningskontoret.

Sammanfattande bedömning

Intentionsavtalet lägger fast viktiga principer som möjliggör för både Bolaget och Nämnden att fortsätta sina uppdrag att utveckla hamnverksamheten och stadsutveckling inom södra Norra Djurgårdsstaden. Med trafikeringsscenario Värtapiren och dimensionerande exempeltrafikering Frihamnspiren kan Bolaget bibehålla sin funktionalitet sett till sitt uppdrag och riksintresset Stockholms Hamn. Ingåendet av Intentionsavtalet kommer att följas av fler beslut i ordinarie processer för att realisera dessa utvecklingsplaner. Parterna avser att fortsätta sitt fördjupade samarbete för Intentionsavtalets realiserande.

Slut

Bilagor

1. Intentionsavtalet