

## **Intentionsavtal mellan exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB avseende fartygstrafikering på Värtapiren och Frihamnspiren, framtida markanvändning inom södra Norra Djurgårdsstaden, marköverföring och förstärkt elektrifiering av Frihamnspiren**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Intentionsavtal mellan exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB avseende fartygstrafikering på Värtapiren och Frihamnspiren, framtida markanvändning inom södra Norra Djurgårdsstaden, marköverföring och förstärkt elektrifiering av Frihamnspiren i enlighet med bilaga 5 till utlåtandet godkänns.

### **Föredragande borgarrådet Karin Wanngård**

#### **Sammanfattning av ärendet**

Hamnverksamheten i Stockholm har drivits i bolagsform sedan 1990 då Stockholms Hamn AB bildades. Vid bildandet av bolaget beslutades att marken fortsatt skulle ägas av staden och upplåtas till bolaget på arrende. Sedan 2007 är det exploateringsnämnden som förvaltar kommunens markinnehav.

Kommunfullmäktige har i budget 2025 gett exploateringsnämnden (nämnden) och Stockholms Hamn AB (bolaget) 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 vidare i budget 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.

Den 8 april respektive 23 april 2025 beslutade Stockholms Hamn AB:s styrelse och exploateringsnämnden att för sin del godkänna Intentionsavtal avseende fartygstrafikering på Värtapiren och Frihamnspiren, framtida markanvändning inom södra Norra Djurgårdsstaden, marköverföring och förstärkt elektrifiering av

Frihamnspiren mellan exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB och föreslå att kommunfullmäktige godkänner intentionsavtalet.

## Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

## Föredragande borgarrådets synpunkter

Norra Djurgårdsstaden är ett av Europas mest omfattande utvecklingsområden och utpekat som profilområde inom hållbarhet. På den här platsen ska det byggas en stor mängd bostäder och arbetsplatser. Den pågående stadsutvecklingen samsas med andra viktiga intressen för staden – inte minst hamnverksamheten, vilket kräver en noggrann och samordnad planering.

För att säkerställa att den kommande stadsutvecklingen inom den södra delen av Norra Djurgårdsstaden ges goda förutsättningar samtidigt som Stockholms Hamn AB kan fortsätta att bedriva en modern och stadsnära sjöfart på Frihamnspiren och tidtabellsbunden färjetrafik på Värtapiren har föreliggande intentionsavtal tagits fram. Huvudprinciperna för intentionsavtalet pekar ut att hamnverksamheten ska ges företräde på Värtapiren och stadsutvecklingen ges företräde kring Frihamnspiren.

Vi ser positivt på att staden genom intentionsavtalet klargör förutsättningarna för den kommande stadsutvecklingen i södra Norra Djurgårdsstaden samtidigt som vi säkerställer att hamnverksamheten och kollektivtrafiken på vatten ska fortsätta på ett modernt och ändamålsenligt sätt.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande exploateringsnämnden, dnr KS 2026/460-1.1
2. Tjänsteutlåtande Stockholms Hamn AB, dnr KS 2026/460-1.2
3. Protokollsutdrag exploateringsnämnden, dnr KS 2026/460-1.3
4. Protokollsutdrag Stockholms Hamn AB, dnr KS 2026/460-1.4
5. Intentionsavtal, dnr 2026/460-1.5

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 3 juni 2026

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Jonas Naddebo (C) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis bifall förslag till beslut.
2. Att därutöver anföra:

Stockholms Hamnkvarter, med Värtahamnen, Frihamnen och Loudden utgör ett av de sista områdena i innerstaden som inte genomgått en större stadsomvandling. Med sin industriella karaktär och historiska byggnader som hamnmagasinen i tegel finns alla förutsättningar för kreativa fastighetsutvecklare att skapa spännande miljöer för kulturinstitutioner, besöksnäring, företag och idrott.

Centerpartiet har höga ambitioner för detta område i stort och är måna om att staden kraftsamlar för att reda ut de knäckfrågor som lagt käppar i hjulet för en snabbare utveckling. Därutöver har vi bland annat motionerat om såväl inrättandet av en kulturljudzon på Frihamnspiren och i närliggande kvarter, ianspråktagandet av ytor för tillfälliga idrottsanläggningar, samt att utveckla Stockholms Hamnars faciliteter för kryssningsfartyg med elanslutning vid kaj och en ny kryssningsterminal. Vi ser intentionsavtalet som förenligt med denna vision, och välkomnar att staden nu stakar ut riktlinjer för såväl markanvisning av framtida bullerkänsliga verksamheter och bostäder, samt för sjöfartens fortsatta elektrifiering. Samtidigt vill vi starkt understryka att befintlig kultur- och nattlivsverksamhet i Frihamnen behöver bejaktas när områdets indelning preciseras ytterligare. Denna typ av beslutsgång är ett exempel på dålig intern styrning både av SVOA samt koncernbolaget. Det här får inte vara en ordning som sätts i rutin varpå vi å det starkaste motsätter oss hur ärendet har hanterats.

Hanteringen av detta projekt och andra av stadens större genomförda investeringar, även SFA, har visat stora brister i stadens styrning. Därför anser vi att det finns skäl till att en extern granskare alltid ska tillsättas vid investeringar av större projekt för att säkerställa att rutiner och att den demokratiska processen upprätthålls.



## Ärendet

Syftet med intentionsavtalet är att båda parter åtar sig att verka för att ge exploateringsnämnden (nämnden) goda förutsättningar för kommande stadsutveckling inom södra Norra Djurgårdsstaden, och Stockholms Hamn AB (bolaget) goda förutsättningar för en modern och stadsnära sjöfart på Frihamnspiren och tidtabellsbunden färjetrafik på Värtapiren. Parterna ska gemensamt verka för att skapa goda förutsättningar för kollektivtrafik på vattnet, och genom överlåtelse av mark ge bolaget ökad rådighet över Frihamnspiren och möjliggöra utveckling av hamnverksamheten.

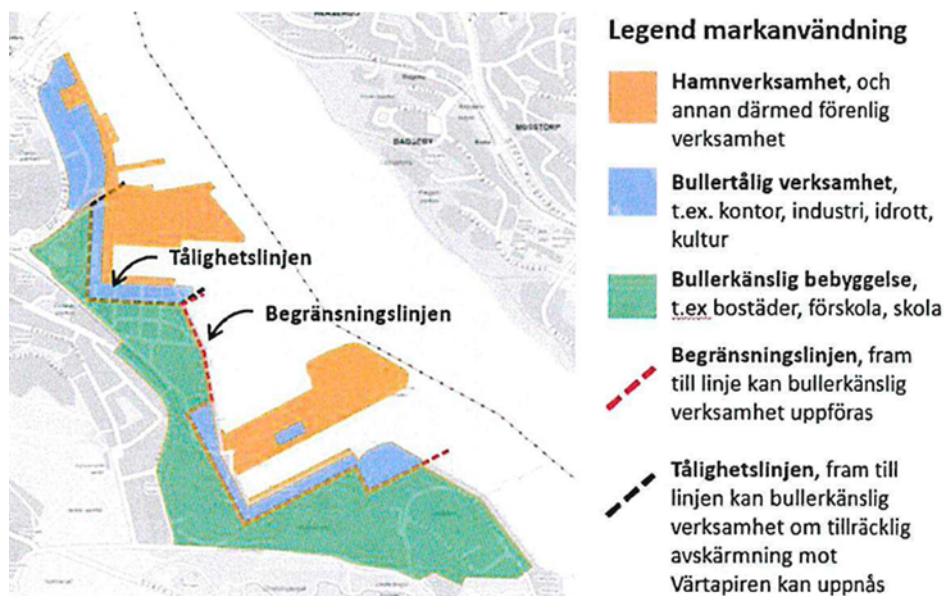
Avtalet etablerar två huvudprinciper:

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.

Intentionsavtalet innehåller även följande förutsättningar för fortsatt utveckling:

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

Intentionsavtalet, dess huvudprinciper och förutsättningar ger tillsammans förutsättningar för områdets fortsatta utveckling. Parternas gemensamma intention för framtida markanvändning inom södra Norra Djurgårdsstaden, illustreras i bild 1 nedan.



*Bild 1*

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 utformas för att klara bullernivåer upp till zon B 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.

Nämnden åtar sig att vid försäljning eller upplåtelse av mark för bostäder inom grönt område i bild 1 upprätta avtalsservitut med berörd byggaktör för lågfrekvent buller i bostäderna.

### **Intentionsavtalets betydelse för hamnverksamheten**

Värtapiren är en modern hamnanläggning som redan idag erbjuder landströmsförsörjning av fartyg. Trafikeringsscenariot 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 att styras om till andra hamndelar. Bolaget ges istället möjlighet att utveckla Frihamnspiren för fler anlöp av kryssningsfartyg. Även annan trafikering

som mottagande av internationella fartygsbesök exempelvis kopplat till Sveriges NATO-medlemskap, myndighetstrafik samt projektlaster kommer att vara möjliga i framtiden.

För att ge bolaget möjlighet att utveckla Frihamnspiren för en modern och stadsnära sjöfart 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. Med trafikeringsscenario för Värtapiren och dimensionerande exempeltrafikering för Frihamnspiren kan bolaget bibehålla sin funktionalitet sett till sitt uppdrag och riksintresset Stockholms Hamn.

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 på Frihamnspiren.

### **Intentionsavtalets betydelse för stadsutvecklingen**

Den fortsatta stadsutvecklingen inom södra Norra Djurgårdsstaden behöver tydliga och långsiktiga planeringsscenarion för hamnverksamheten. Med hamntrafikeringsscenario för Värtapiren och dimensionerande exempeltrafikering för Frihamnspiren, tillsammans med begränsningslinjen och tålighetslinjen (se bild 1) 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 planeringen av 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 anslutas 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 framdraging av eleffekt till Frihamnspiren eller bolagets förvärv av hamnfastigheten på Frihamnspiren kommer att behandlas av styrelse och nämnd i

enlighet med ordinarie rutiner. Uppskattningsvis bedöms kostnaden för förstärkt elektrifiering av Frihamnspiren motsvara markvärdet för hamnfastigheten.

### **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 4 maj 2026 följande. Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Intentionsavtal avseende fartygstrafikering på Värtapiren och Frihamnspiren, framtida markanvändning inom södra Norra Djurgårdsstaden, marköverföring och förstärkt elektrifiering av Frihamnspiren mellan exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB i enlighet med bilaga 5 till tjänsteutlåtandet godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Intentionsavtal avseende fartygstrafikering på Värtapiren och Frihamnspiren, framtida markanvändning inom södra Norra Djurgårdsstaden, marköverföring och förstärkt elektrifiering av Frihamnspiren mellan exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB i enlighet med bilaga 5 till tjänsteutlåtandet godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

*Reservation* av Jonas Naddebo (C), se Reservationer m.m.

**Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 5 maj 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Kommunfullmäktige har i budget 2025 givit exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB 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 vidare i budget 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.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att nämnden och bolaget gemensamt tagit fram ett förslag till intentionsavtal i syfte att uppfylla kommunfullmäktiges uppdrag och ägardirektiv. Intensionsavtalet lägger fast principer och tydliggör förutsättningarna för det fortsatta utvecklingsarbetet. Intensionsavtalet möjliggör fortsatt utveckling av bolagets verksamhet, samtidigt som nämnden kan arbeta vidare med stadsutvecklingen och planläggning för bostäder inom södra Norra Djurgårdsstaden.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar vidare att överenskommelsen om förstärkt landströmsförsörjning av fartyg på Frihamnspiren kommer att bidra till EU:s och stadens mål om minskade utsläpp av koldioxid och ge

bättre förutsättningar för bostadsbebyggelse genom lokalt förbättrad luftkvalitet och minskat lågfrekvent buller.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att bolaget kommer att överlåta Magasin 5 till Sankt Erik Markutveckling AB i enlighet med ägardirektiv i stadens budget för 2026. Överlåtelsen hanteras i ett separat ärende.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår att kommunfullmäktige beslutar att Intentionsavtal avseende fartygstrafikering på Värtapiren och Frihamnspiren, framtida markanvändning inom södra Norra Djurgårdsstaden, marköverföring och förstärkt elektrifiering av Frihamnspiren mellan exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB i enlighet med bilaga 5 till tjänsteutlåtandet godkänns.

## **Reservationer m.m.**

### **Stockholms Stadshus AB**

#### **Reservation av Jonas Naddebo (C)**

1. Att delvis bifalla förslag till beslut
2. Att därutöver anföra

Stockholms Hamnkvarter, med Värtahamnen, Frihamnen och Loudden utgör ett av de sista områdena i innerstaden som inte genomgått en större stadsomvandling. Med sin industriella karaktär och historiska byggnader som hamnmagasinen i tegel finns alla förutsättningar för kreativa fastighetsutvecklare att skapa spännande miljöer för kulturinstitutioner, besöksnäring, företag och idrott.

Centerpartiet har höga ambitioner för detta område i stort och är måna om att staden kraftsamlar för att reda ut de knäckfrågor som lagt käppar i hjulet för en snabbare utveckling. Därutöver har vi bland annat motionerat om såväl inrättandet av en kulturljudzon på Frihamnspiren och i närliggande kvarter, ianspråktagandet av ytor för tillfälliga idrottsanläggningar, samt att utveckla Stockholms Hamnars faciliteter för kryssningsfartyg med elanslutning vid kaj och en ny kryssningsterminal. Vi ser intentionsavtalet som förenligt med denna vision, och välkomnar att staden nu stakar ut riktlinjer för såväl markanvisning av framtida bullerkänsliga verksamheter och bostäder, samt för sjöfartens fortsatta elektrifiering. Samtidigt vill vi starkt understryka att befintlig kultur- och nattlivsverksamhet i Frihamnen behöver bejakas när områdets indelning preciseras ytterligare. Denna typ av beslutsgång är ett exempel på dålig intern styrning både av SVOA samt koncernbolaget. Det här får inte vara en ordning som sätts i rutin varpå vi å det starkaste motsätter oss hur ärendet har hanterats.

Hanteringen av detta projekt och andra av stadens större genomförda investeringar, även SFA, har visat stora brister i stadens styrning. Därför anser vi att det finns skäl till att en extern granskare alltid ska tillsättas vid investeringar av större projekt för att säkerställa att rutiner och att den demokratiska processen upprätthålls.