

Stockholms Stadshus AB
StadsledningskontoretDnr SSAB 2026/64
Dnr KS 2026/460**Handläggare**
Stockholms Stadshus AB
Susanne Johansson Dingle
Telefon: 08-508 292 61**Till**
Koncernstyrelsen
KommunstyrelsenStadsledningskontoret
Lina Sjölin
Telefon: 08-508 293 02

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

Förslag till beslut

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

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

Sammanfattning

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. Intentionsavtalet lägger fast principer och tydliggör förutsättningarna för det fortsatta utvecklingsarbetet. Intentionsavtalet möjliggör fortsatt utveckling av bolagets verksamhet, samtidigt som nämnden kan arbeta vidare med stadsutvecklingen och planläggning för bostäder inom södra Norra Djurgårdsstaden. Frihamnspiren överläts till bolaget för att ge bolaget ökad rådighet över piren och underlätta investeringar i hamnverksamheten.

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. Uppskattningsvis bedöms kostnaden för förstärkt elektrifiering av Frihamnspiren motsvara markvärdet för hamnfastigheten.

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

Bakgrund

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 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.

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.

Ärendet

Intentionsavtalet (bilaga 5)

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.

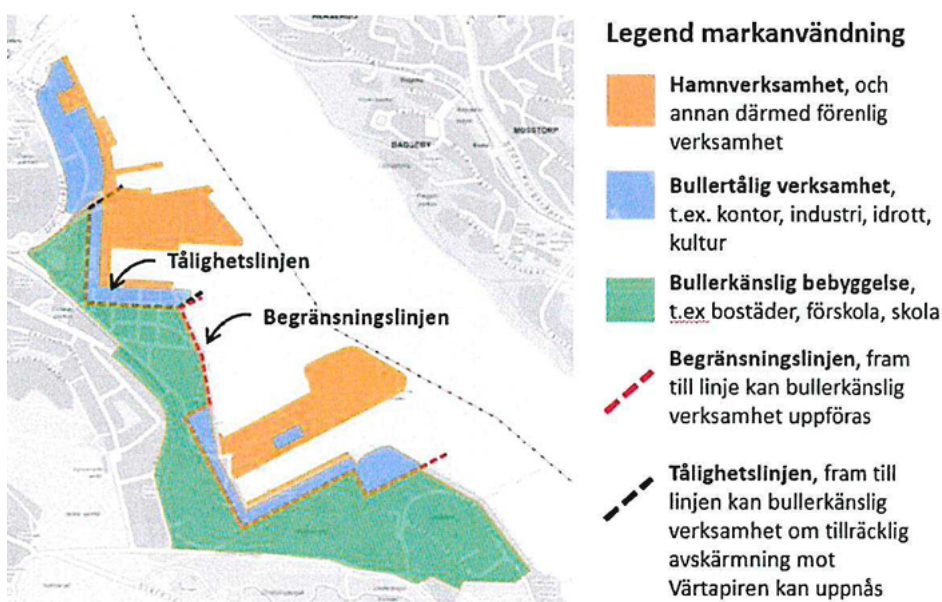


Bild 1

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. 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 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 framdragning 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 planeringsscenario 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 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. Uppskattningsvis bedöms kostnaden för förstärkt elektrifiering av Frihamnspiren motsvara markvärdet för hamnfastigheten.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Synpunkter och förslag

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. Intentionsavtalet lägger fast principer och tydliggör förutsättningarna för det fortsatta utvecklingsarbetet. Intentionsavtalet 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.

Fredrik Jurdell
Vd

Anette Scheibe Lorentzi
Vice vd

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande exploateringsnämnden
2. Tjänsteutlåtande Stockholms Hamn AB
3. Protokollsutdrag exploateringsnämnden
4. Protokollsutdrag Stockholms Hamn AB
5. Intentionsavtal

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| Namn | Datum |
|----------------------------------|------------|
| Fredrik Jurdell, Vd | 2026-04-24 |
| Anette Scheibe Lorentzi, Vice vd | 2026-04-24 |