

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad Nämnden, och Stockholm Hamn AB, nedan kallat Bolaget, gemensamt kallade Parterna, har träffats följande

INTENTIONSAVTAL

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

1 Bakgrund

Hamnverksamheten i Stockholm bolagiserades 1990 då Stockholm Hamn AB bildades. Syftet med bolagiseringen var öka möjligheterna att bedriva en rationell hamnverksamhet styrd av resultat och lönsamhetsmål. Ägandet av marken skulle ligga kvar hos hamnstyrelsen och underställas kommunfullmäktige på samma sätt som stadens övriga markinnehav. Verksamhetsområdet uppläts till Bolaget på arrende. Sedan 2007 är det Nämnden som förvaltar kommunens markinnehav.

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 2009 fattade kommunfullmäktige beslut att inrätta projekt Norra Djurgårdsstaden och att området skulle ges miljöprofil.

Det senaste och nu gällande arrendeavtalet mellan Nämnden och Bolaget, "Avtal om nyttjande av mark för hamnverksamhet m.m." godkändes av Stockholms stads kommunfullmäktige 2021-12-13. Detta markavtal ger Bolaget rätt att inom arrendeområdet bedriva hamnverksamhet samt annan därmed förenlig verksamhet som t.ex. uthyrning av befintliga byggnader.

2 Uppdrag

Parterna har haft budgetuppdrag sedan 2024 att planera för "hamnverksamhet och stadsutveckling i Frihamnen med fokus på stadsutveckling i södra Norra Djurgårdsstaden och modern, stadsnära sjöfart och kollektivtrafik på vatten".

I stadens budget för 2025 års preciserades Parternas uppdrag med att en hamnkapacitetsutredning skulle tas fram samt att Nämnden skulle överföra mark som Bolaget idag arrenderar inom södra Norra Djurgårdsstaden till Bolaget.

I Stockholms stads budget för 2026 anges att Nämnden och Bolaget "senast under första halvåret 2026 sluta ett intentionsavtal för att marken på Frihamnspiren ska övergå i bolagets ägo [samt] sluta ett intentionsavtal om exploateringsnämndens finansieringen av elanslutning på Frihamnen."

3 Syfte

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 därigenom möjliggöra utveckling av hamnverksamheten.

4 Huvudprinciper i samarbetet

Parterna överenskommer att nedanstående huvudprinciper ska gälla vid utvecklingen av södra Norra Djurgårdsstaden.

- 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 bebyggelse närmast hamnen, skydda bullerkänslig bebyggelse för att säkerställa att Bolaget kan bedriva sin verksamhet. Med bullerkänslig bebyggelse avses sådan verksamhet som framgår i punkt 1.2 i Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2).
- 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 under punkt 4.1 och 4.2 för att ge Bolaget flexibla trafikeringsmöjligheter och långsiktiga förutsättningar att utveckla hamnverksamhet på Frihamnspiren.

Utöver detta är Parterna överens om att nedanstående förutsättningar ska ligga till grund för fortsatt arbete med utveckling av hamnverksamhet och stadsutveckling inom södra Norra Djurgårdsstaden.

4.1 Trafikeringsscenario för Värtapiren och Frihamnspiren

Parterna har gemensamt tagit fram trafikeringsscenarion som underlag för hamnverksamhetens långsiktiga utveckling och för stadsutvecklingsprojektets detaljplanearbete inom södra Norra Djurgårdsstaden.

- Parterna är överens om att Värtapiren ska kunna trafikeras i enlighet med Bolagets trafikeringsscenario för Värtapiren, se bilaga 1.
- Parterna är överens om att Frihamnspiren ska kunna trafikeras fritt, upp till bullernivåerna för bullerkänslig bebyggelse, söder och väster om begränsningslinjen. Parterna är överens om att stadsbebyggelsen ska planeras med utgångspunkt i Bolagets dimensionerande exempeltrafikering, se bilaga 2.
- Bolaget åtar sig att inte ta emot tidtabellsbunden färjetrafik på Frihamnspiren.

4.2 Markanvändning inom södra Norra Djurgårdsstaden

Parterna är överens om att utvecklingen av södra Norra Djurgårdsstaden ska möjliggöra utbyggnad av blandad stadsbebyggelse med bostäder samtidigt som aktiv hamnverksamhet fortsatt bedrivs på Värtapiren och Frihamnspiren.

- Parterna åter sig för att gemensamt och ömsesidigt verka för planläggning av södra Norra Djurgårdsstaden enligt den markanvändning som framgår av Bilaga 3. Parterna kommer gemensamt att verka för att riksintresset hamn preciseras kring Frihamnspiren.
- Nämnden åtar sig att inte markanvisa bostäder eller därmed likställda verksamheter sett till industribuller inom blått område i Bilaga 3.
- Nämnden åtar sig, eller den part som Nämnden sätter i sitt ställe, att vid planläggningen av bullerkänslig bebyggelse inom grönt område i Bilaga 3 utforma dem 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), för helg, helgdag, kväll och nattvärden. Söder och väster om **begränsningslinjen** ska Bolagets dimensionerande planeringsscenario för Frihamnspiren möjliggöra planläggning av bullerkänslig bebyggelse.
- Söder och väster om **tålighetslinjen** är planläggning av bullerkänslig bebyggelse möjlig under förutsättning att bullerskärmande bebyggelse uppförs mellan Värtapiren och den bullerkänsliga bebyggelsen så att Boverkets bullernivåer upp till zon B innehålls för Bolagets trafikeringsscenario för Värtapiren.
- Nämnden åtar sig att vid försäljning eller upplåtelse av mark för bostäder inom grönt område i Bilaga 3 upprätta avtalsservitut med berörd byggaktör för lågfrekvent buller i bostäderna.
- Bolaget åtar sig att inte låta Bolagets bedrivna verksamhet överskrida bullernivåerna för zon B enligt Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2), för helg, helgdag, kväll och nattvärden, inom grönt område i Bilaga 3, söder och väster om begränsningslinjen, markerad på Bilaga 3.

4.3 Marköverföring av Frihamnspiren

För att ge Bolaget långsiktig rådgivning har Nämnden givits i uppdrag att överföra mark till Bolaget.

- Nämnden åtar sig att i samråd med Bolaget ansöka om fastighetsbildning hos Fastighetsbildningsmyndigheten för en lämplig hamnfastighet samt en tomträttsfastighet för fördelningsstation på Frihamnspiren. Det aktuella området framgår av Bilaga 4.
- Nämnden står Fastighetsbildningsmyndighetens kostnad för fastighetsbildning av hamnfastigheten. Bolaget ersätter Nämnden för upplupen kostnad i samband med köp.
- Bolaget åtar sig att utan ersättning ta fram alla relevanta underlag för fastighetsbildningens genomförande, så som underlag gällande trafik- och ledningsförsörjning.

- Efter att lämplig hamnfastighet bildats ska Parterna ingå avtal om försäljning av fastigheten till Bolaget. Transaktionen ska göras baserat på en extern värdering. Översiktligt bedöms fastighetsköpeskillingen motsvara kostnad för förstärkt landströmsförsörjning av sjöfarten på Frihamnspiren.

4.4 Elektrifiering av Frihamnspiren

Som ett led i att anpassa hamnverksamheten till EU:s förordning 2023/1804 där det finns krav på landströmsförsörjning av fartyg i hamn samt att långsiktigt säkerställa att hamnverksamheten som bedrivs på Frihamnspiren är lämplig intill en stadsutveckling med bostäder är det viktigt att buller och emissioner från hamnverksamheten minskas.

- Parterna är överens om att ömsesidigt verka för att, på ett tids- och kostnadseffektivt sätt, säkra framdragning av elkraft till Frihamnspiren.
- Parterna är överens om att en framtida fördelningsstation för strömförsörjning av sjöfarten och stadsutvecklingsområdet placeras på Frihamnspiren.
- Nämnden åtar sig att ingå nödvändiga exploateringsavtal med Ellevio för att möjliggöra Ellevios uppförande av fördelningsstation på Frihamnspiren.

4.5 Roller och ansvar

Nämnden, eller den som Nämnden sätter i sitt ställe, leder och har det övergripande ansvaret för utredningsarbetet vid planeringen av bostäder inom södra Norra Djurgårdsstaden.

Nämnden ska för de olika delprojekten samråda med Bolaget och upprätta tidplaner för detaljplanering, projektering och genomförande. Bolaget är medvetet om att dessa tidplaner behöver samordnas med detaljplanearbetet, med övriga byggaktörer och entreprenörer i respektive delprojekt.

Bolaget, eller den som Bolaget sätter i sitt ställe, åtar sig att bistå med erforderliga underlag för Nämndens planering inom markområdet. Nämnden åtar sig att på motsvarande sätt bistå med underlag för Bolagets planering inom hamnens verksamhetsområde.

5 Intentionsavtalets karaktär

Innehållet i detta avtal visar Parternas intention för avvägning mellan framtida stadsutveckling och framtida hamnverksamhet i området.

Detta avtal behöver i tillämpliga delar följas av ytterligare avtal för att fullfölja intentionsavtalets överenskommelser.

6 Giltighet

Överenskommelsen i detta Intentionsavtal bygger på av Parterna nu kända behov och förutsättningar. Denna överenskommelse gäller fram till dess att Parterna är överens om att de behov och/eller förutsättningar som legat till grund för Intentionsavtalet väsentligt ändrats.

* * * * *


Detta samarbetsavtal har upprättats i två exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den 31/3 2026

Stockholm den 31/3 2026

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Stockholm Hamn AB


Thomas Andersson
Namnförtydligande


Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Bilagor:

1. Trafikeringsscenario Värtapiren
2. Dimensionerande exempeltrafikering Frihamnspiren
3. Markanvändning inom södra Norra Djurgårdsstaden
4. Förslag till ny Hamnfastighet

Trafikeringsscenario Värtapiren



Age Group	Percentage
18-29	10
30-49	20
50-64	40
65-74	80
75-84	120
85+	160

Observera att fartyget längst söderut i bild representerar två olika fartyg:

- ett tystare fartyg nattetid (101, 5 dBA)
- ett bullrigare fartyg övrig tid (104 dBA)

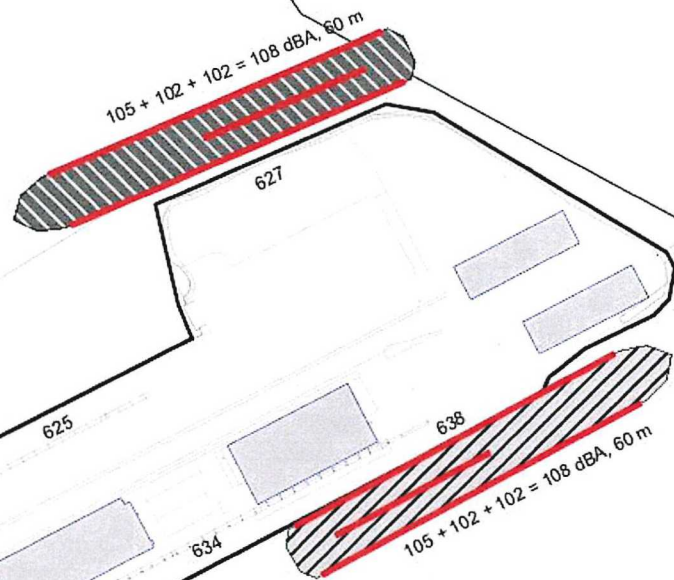
Handtegnings Lars Ekström	Översikt MBG
Beställare Exploateringskontoret	Datum 2026-03-27
Projekt 2023-010	Bilaga -

Bilaga 2

Dimensionerande exempeltrafikering
Frihamnspiren

A3 Skala 1:4000

0 25 50 100 m



Förklaringar

- Befintliga byggnader
- Fartyg dag, kväll och natt (kl 00-24)
- Fartyg dag och kväll (kl 06-22)
- Bullerkälla

Fartygens ljudeffekt har fördelats jämnt mellan skorstenen (linje längs fartygets mitt) och ventilation mm (linjer längs fartygets sidor). Skorstenens höjd är 60 m över vattenytan. Ventilationen har modellerats på en höjd ovan vattnet motsvarande 1/3 av skorstenens höjd.

$105 + 102 + 102 = 108 \text{ dBA}$, 60 m betyder således att skorstenen är 60 m ovan vattenytan och slår för 105 dBA, medan ventilation längs respektive sida slår för 102 dBA vardera (20 m ovan vattenytan), totalt 108 dBA för hela fartyget.

Structor Structor Akustik AB
Sölnavägen 4, 113 65 Stockholm
Tfn 08-545 55 630

Frihamnspiren

Fartygsplaceringar som inte ger upphov till ekvivalent ljudnivå över 55 dBA dag- och kvällstid samt 50 dBA nattetid vid fasad till byggnad utanför Begränsningslinjen (som redovisas i annan bilaga).

Handläggare Lars Ekström	Granskare MBG
Beställare Exploateringskontoret	Datum 2026-03-25
Uppdrag 2024-061	Bilaga 1

Bilaga 3

Markanvändning inom södra Norra Djurgårdsstaden




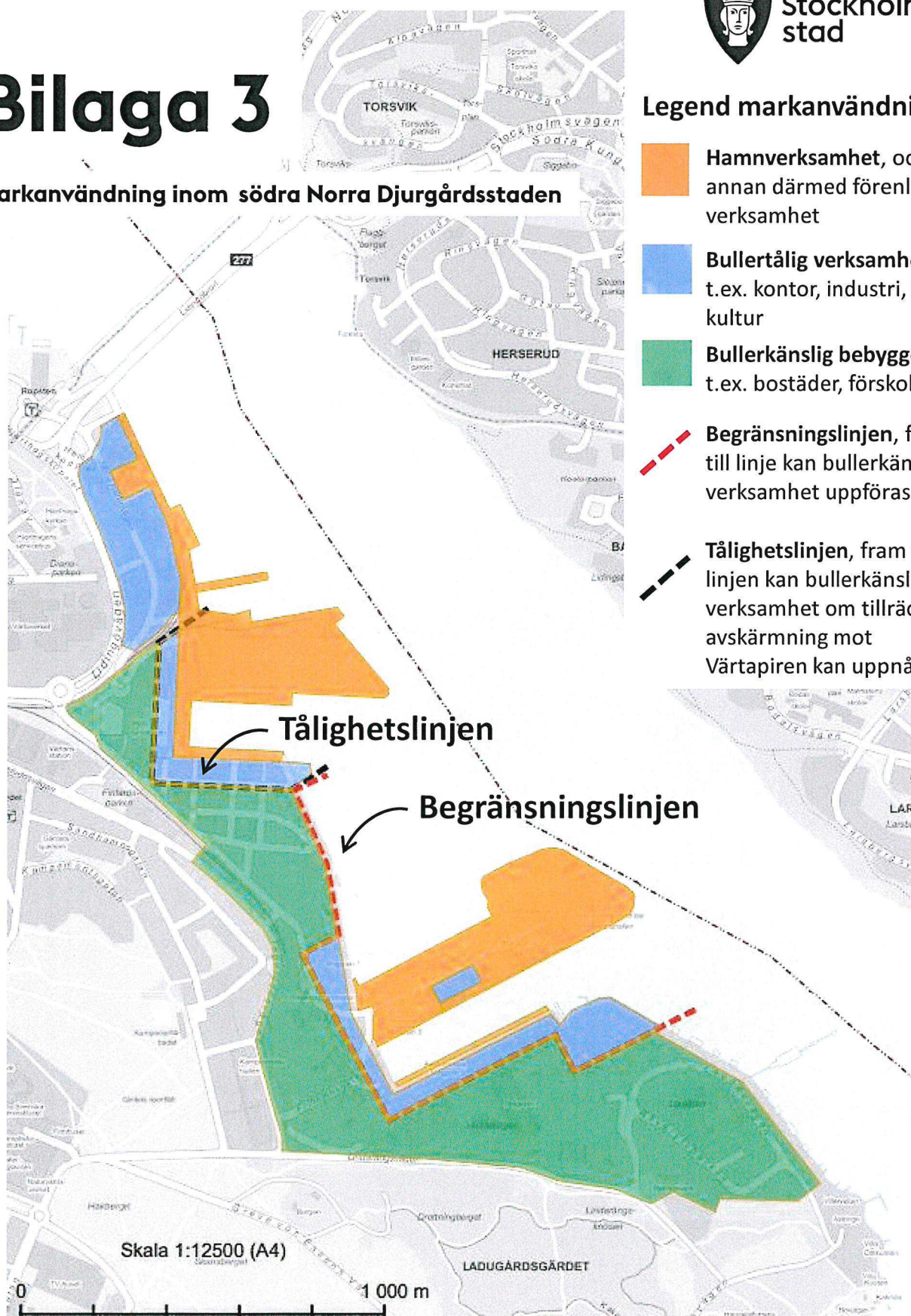
Stockholms
stad

Legend markanvändning

-  Hamnverksamhet, och annan därmed förenlig verksamhet
-  Bullertålig verksamhet, t.ex. kontor, industri, idrott, kultur
-  Bullerkänslig bebyggelse, t.ex. bostäder, förskola, skola

 Begränsningslinjen, fram till linje kan bullerkänslig verksamhet uppföras

 Tålighetslinjen, fram till linjen kan bullerkänslig verksamhet om tillräcklig avskärmning mot Värtapiren kan uppnås



Bilaga 4

Förslag till ny Hamnfastighet
Ny fastighetsgräns (streckad linje)
Gällande arrendekarta (skrafferad yta)

