

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/867)

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

Hemställan från exploateringsnämnden, trafiknämnden och Stockholms Hamn AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Markavtal mellan exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB godkänns i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna avtalet. Avtalet ska gälla i 10 år fr.o.m. den 1 januari 2022.
2. Drift- och underhållsavtal mellan trafiknämnden och Stockholms Hamn AB godkänns i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet. 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 till utlåtandet) och drift- och underhållsavtal (bilaga 2 till utlåtandet). 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.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

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 erlægga till exploateringsnämnden enligt det nya markavtalet uppgår till 46,65 mnkr per år (prisnivå 2022). För Stockholms Hamn AB:s 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.

Markavtalet har omförhandlats för att bättre passa stadens utbyggnadsplaner, och driftavtalet innebär en förtydligad ansvarsfördelning gällande drift och underhåll. Avtalen har upprättats på för parterna godtagbara villkor, och de ekonomiska effekterna är hanterbara. Ersättning enligt de nya avtalen innebär en positiv nettoeffekt för stadens nämnder, men 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. 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 till kommunfullmäktige för beslut tillfälliga avtal avseende nyttjande av mark samt drift och underhåll för tiden fram till dess att nytt markavtal och drift- och underhållsavtal träffas.. Separata genomförandeavtal kommer att tecknas mellan exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB gällande områdena Loudden och del av Frihamnen. Tillfälliga avtal behöver därför inte träffas.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden, trafiknämnden och styrelsen för Stockholms Hamn AB och beretts av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Mina synpunkter

Jag ser positivt på att markavtalet har omförhandlats för att bättre passa stadens utbyggnadsplaner, och att driftavtalet innebär en förtydligad ansvarsfördelning gällande drift och underhåll. 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 exploateringsnämnden, trafiknämnden och Stockholms Hamn AB i frågor som ansvar för ytor, fastighets- och mervärdesskatt förtydligas.

Bilagor

1. Markavtal
2. Drift- och underhållsavtal
3. Översiktbild över Stockholms Hamn AB:s nyttjanderättsområden enligt det nya Markavtalet

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Markavtal mellan exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB godkänns i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna avtalet. Avtalet ska gälla i 10 år fr.o.m. den 1 januari 2022.
2. Drift- och underhållsavtal mellan trafiknämnden och Stockholms Hamn AB godkänns i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet. 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 till

utlåntag) och drift- och underhållsavtal (bilaga 2 till utlåntag).
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.

Stockholm den 1 december 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

Exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB har upprättat ett förslag till avtal om nyttjande av mark för hamnändamål, bilaga 1 till utlåtandet. 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.

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 till utlåtandet, 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.

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. Avtalsperioden 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.

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.

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.

Exploateringsnämnden, trafiknämnden och Stockholms Hamn AB

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 juni 2021 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del föreliggande förslag till markavtal (bilaga 1) med Stockholms Hamn AB samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet och ger exploateringsnämnden i uppdrag att teckna avtalet när genomförandavtal har träffats mellan Stockholms Hamn AB och Stockholms kommun gällande Loudden och del av Frihamnen (tidigare containerterminalen m.m.). Avtalet ska gälla i 10 år och börja gälla tidigast fr.o.m. den 1 januari 2022.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del och föreslår att kommunfullmäktige godkänner att tillfälligt avtal avseende nyttjande av mark, på motsvarande villkor som nu gällande tillfälliga avtal (bilaga 3), får träffas med Stockholms Hamn AB för tiden fram till dess att nytt markavtal träffas.
3. Exploateringsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Trafiknämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 juni 2021 följande.

1. Trafiknämnden godkänner för sin del föreliggande förslag till drift- och underhållsavtal (bilaga 2 till tjänsteutlåtandet) med Stockholms Hamn AB samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet och ger trafiknämnden i uppdrag att teckna avtalet när genomförandavtal har träffats mellan Stockholms Hamn AB och Stockholms kommun gällande Loudden och del av Frihamnen (tidigare containerterminalen m.m.). Avtalet ska gälla i 10 år och börja gälla tidigast fr.o.m. den 1 januari 2022.
2. Trafiknämnden godkänner för sin del och föreslår att kommunfullmäktige godkänner att tillfälligt avtal avseende drift- och underhåll,

på motsvarande villkor som nu gällande tillfälliga avtal (bilaga 4 till tjänsteutlåtandet), får träffas med Stockholms Hamn AB för tiden fram till dess att nytt markavtal träffas.

3. Trafiknämnden begär hos kommunfullmäktige att bevilja nödvändiga budgetjusteringar till följd av föreliggande drift- och underhållsavtal.
4. Trafiknämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Stockholms Hamn AB beslutade vid sitt sammanträde den 9 juni 2021 följande.

1. Styrelsen för Stockholms Hamn AB godkänner föreliggande förslag till markavtal (bilaga 1) och drift- och underhållsavtal (bilaga 2) och ger VD i uppdrag att teckna avtalen när genomförandavtal har träffats mellan Stockholms Hamn AB och Stockholms kommun gällande Loudden och del av Frihamnen (tidigare containerterminalen m.m.). Avtalen ska gälla i 10 år och börja gälla tidigast fr.o.m. den 1 januari 2022.
2. Styrelsen för Stockholms Hamn AB föreslår koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB att godkänna föreliggande förslag till markavtal (bilaga 1) och drift- och underhållsavtal (bilaga 2) samt att uppdra åt Stockholms Hamn AB att teckna avtalen när genomförandavtal har träffats mellan Stockholms Hamn AB och Stockholms kommun gällande Loudden och del av Frihamnen (tidigare containerterminalen m.m.). Avtalen ska gälla i 10 år och börja gälla tidigast fr.o.m. den 1 januari 2022.
3. Styrelsen för Stockholms Hamn AB föreslår koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB att föreslå kommunfullmäktige att godkänna föreliggande förslag till markavtal (bilaga 1) och drift- och underhållsavtal (bilaga 2) samt att uppmana Stockholms Stadshus AB att i sin tur uppdra åt Stockholms Hamn AB att teckna avtalen när genomförandavtal har träffats mellan Stockholms Hamn AB och Stockholms kommun gällande Loudden och del av Frihamnen (tidigare containerterminalen m.m.). Avtalen ska gälla i 10 år och börja gälla tidigast fr.o.m. den 1 januari 2022.
4. Styrelsen för Stockholms Hamn AB godkänner och ger VD i uppdrag att teckna tillfälliga avtal avseende nyttjande av mark samt drift- och underhåll, på motsvarande villkor som nu gällande tillfälliga avtal (bilaga 3 och 4), för tiden fram till dess att nytt markavtal och drift- och underhållsavtal träffas.

5. Styrelsen för Stockholms Hamn AB föreslår vidare koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB att godkänna att tillfälliga avtal avseende nyttjande av mark samt drift- och underhåll, på motsvarande villkor som nu gällande tillfälliga avtal (bilaga 3 och 4), får träffas för tiden fram till dess att nytt markavtal och drift- och underhållsavtal träffas, samt att uppdra åt Stockholms Hamn AB att teckna avtalen.
6. Styrelsen för Stockholms Hamn AB föreslår vidare koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB att föreslå kommunfullmäktige att godkänna att tillfälliga avtal avseende nyttjande av mark samt drift- och underhåll, på motsvarande villkor som nu gällande tillfälliga avtal (bilaga 3 och 4), får träffas för tiden fram till dess att nytt markavtal och drift- och underhållsavtal träffas), samt att uppmana Stockholms Stadshus AB att i sin tur uppdra åt Stockholms Hamn AB att teckna avtalen.
7. Exploateringsnämnden, trafiknämnden samt styrelsen för Stockholms Hamn AB förklarar ärendet omedelbart justerat.

Exploateringskontorets, trafikkontorets och Stockholms Hamn AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 25 maj 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Historiskt har stora markområden i anslutning till Stockholms hamnområden förvaltats av Stockholms Hamnstyrelse. Även huvuddelen av stadens kajer och vissa större broar har byggts och sedan förvaltats av Hamnstyrelsen. Efter beslut i kommunfullmäktige den 17 december 1990, Utl. 1990:336 RV, överläts dock Hamnstyrelsens huvudsakliga förvaltningsuppdrag till Stockholms Hamn AB och sedan dess har Bolaget haft i uppdrag att utföra den faktiska förvaltningen med undantag för allmän plats (offentlig plats) enligt ordningslagen samt det övergripande ansvaret för myndighetsutövning med stöd av hamnordningen. Bolaget har även äganderätt till den lösa egendom och de byggnader och anläggningar m.m. som ligger inom nyttjanderättsområdet.

Vidare beslutade kommunfullmäktige den 4 september 2000 bland annat att Hamnstyrelsen skulle avvecklas och att gatu- och fastighetsnämnden (numera exploateringsnämnden) skulle överta Hamnstyrelsens verksamhet samt att den del av Stockholms kommuns mark som fram till dess förvaltats av Hamnstyrelsen skulle överlätas till gatu- och fastighetsnämnden. Syftet med överlåtelsen var bland annat att staden skulle få rådighet över marken i avvaktan på att Norra Djurgårdsstaden skulle byggas. Efter överlåtelsen har Bolaget arrenderat marken av exploateringsnämnden.

Sedan 2011-01-01 har två avtal beträffande hamnområdena gällt mellan exploateringsnämnden respektive trafiknämnden (tidigare trafik- och renhållningsnämnden) och Bolaget. Det ena avtalet gäller nyttjande av mark för hamnändamål, enligt ovan Markavtalet, mellan exploateringsnämnden och Bolaget. Upplåtelseperioden var 10 år från 2011-01-01 och kunde förlängas 5 år åt gången om det inte sades upp ett år in-

nan upplåtelseidens utgång. Avtalet sades upp till upphörande den 31 december 2020. Ett tillfälligt avtal på motsvarande villkor som Markavtalet, jämte justeringar av avtalen genom träffade tilläggsavtal t.o.m. 2020-12-31, gäller till den 31 december 2021.

Det andra avtalet, Driftavtalet, mellan trafiknämnden och Bolaget innebär att Bolaget ansvarar för drift och underhåll, tillsyn av kajer och bryggor, slussar m.m. inom de markområden som anges i Markavtalet. Avtalstiden var 10 år från 2011-01-01 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 som Driftavtalet, jämte justeringar av avtalen genom träffade tilläggsavtal t.o.m. 2020-12-31, gäller till den 31 december 2021.

Till Markavtalet har under avtalsperioden tecknats tre tilläggsavtal samt ett genomförandeavtal.

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 Markavtalet. Mellan exploateringsnämnden och Bolaget pågår även förhandlingar kring områdena Loudden och del av Frihamnsområdet (gamla containerterminalen i Frihamnen) inom vilka Bolaget inte längre bedriver någon hamnverksamhet och som ska utgå ur Markavtalet. Två stycken genomförandeavtal ska tecknas i vilka ansvarsfrågor m.m. för dessa områden ska regleras. När genomförandeavtalen har tecknats kommer ytorna för Loudden och del av Frihamnsområdet (gamla containerterminalen i Frihamnen) att frångå nu gällande tillfälliga Markavtal genom tilläggsavtal eller att frångå Bolagets nyttjanderättsområde genom att inte omfattas av det nya Markavtalet.

Genomförandeavtal gällande Slussen tecknades mellan exploateringsnämnden, trafiknämnden och Bolaget 2016-04-10. Avtalet innebär att Bolaget under byggnationen av Slussen inte har ansvar för de ytor i Slussen-området som ingår i Markavtalet.

Förslag till Markavtal

Exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, och Bolaget har upprättat ett förslag till avtal om nyttjande av mark för hamnändamål, se Bilaga 1. Förslaget innebär att exploateringsnämnden med nyttjanderätt till Bolaget 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.

Upplåtelseidens föreslås vara 10 år fr.o.m. 2022-01-01 eller 10 år från den senare tidpunkt som parterna kommer överens om. Avtalet förlängs 5 år åt gången om det inte sägs upp ett år innan upplåtelseidens utgång. För nyttjandet ska Bolaget till exploateringsnämnden erlägga en årlig avgift om 46 650 000 kr (nivå per 2022). Beloppet ska varje år räknas upp med konsumentprisindex.

Jämfört med nu gällande Markavtal har ytorna minskats från ca 1 100 000 m² till ca 561 000 m². Denna minskning beror till stor del på Stockholms kommuns utbyggnadsplaner men även på en förtydligad ansvarsfördelning gällande drift och underhåll samt Bolagets genomförda uppdrag att avyttra byggnader som inte är av strate-

gisk vikt för hamnverksamheten. Förslaget avtal innebär även ett förtydligande i fastighets- och mervärdesskattefrågor.

Förslag till Drift- och underhållsavtal

Trafiknämnden, genom trafikkontoret, och Bolaget har upprättat ett förslag till avtal, se Bilaga 2, som innebär att Bolaget ska svara för drift och underhåll, tillsyn av kajer och bryggor, slussar m.m. 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.

För Bolagets åtagande enligt det nya Driftavtalet erlägger trafiknämnden till Bolaget ett årligt belopp om 20 000 000 kr (nivå per 2022). Beloppet ska varje år räknas upp med konsumentprisindex. Avtalstiden föreslås även för detta avtal vara 10 år fr.o.m. 2022-01-01 eller 10 år från den senare tidpunkt som parterna kommer överens om. Avtalet förlängs 5 år åt gången för det fall det inte sägs upp ett år innan upplåtelseledens utgång.

Exploateringskontorets, trafikkontorets och Stockholms Hamn AB:s synpunkter

Allmänt

Marken som omfattas av det nya Markavtalet uppgår till ca 561 000 m² och framgår av bifogad översiktsbild, se Bilaga 5. Största delen av marken utgörs av Värtahamnen, Frihamnen och Stadsgårds- och Masthamnen där färjetrafik, som inkluderar såväl gods som passagerare, är basen för verksamheten. Resterande del av marken utgörs av kajer i innerstaden med blandad verksamhet med tyngdpunkt på sjöfart.

Ekonomi

Sedan 2011 har Bolaget erlagt avgift till exploateringsnämnden för nyttjande av mark enligt Markavtalet samt erhållit ersättning från trafiknämnden för drift- och underhåll av marken m.m. enligt Driftavtalet. Exploateringsnämnden har således haft intäkter och trafiknämnden kostnader. Det årliga nettot för exploaterings- och trafiknämnden har uppgått till ca 19 mnkr år 2011.

Exploateringsnämnden	Trafiknämnden	
Intäkter 2011	Kostnader 2011	Netto 2011
45 mnkr	26 mnkr	19 mnkr

Kostnaderna och intäkterna för år 2021 uppgår till 28 672 000 kr enligt Driftavtalet (samt 2 287 000 kr enligt separat avtal angående broöppning) och 49 624 000 kr enligt Markavtalet, uppräknat med konsumentprisindex. Dessa belopp inkluderar även ytorna Loudden samt del av Frihamnen (tidigare containerterminalen m.m.).

Exploateringsnämnden	Trafiknämnden	
Intäkter 2021	Kostnader 2021	Netto 2021
49 624 000 kr	28 672 000 kr (+ 2 287 000 kr)	ca 21 mnkr (ca 19 inkl. separat avtal)

Från och med den 1 januari 2022 eller vid senare tidpunkt som parterna kommer överens om, fördelar sig intäkter och kostnader på följande vis:

Exploateringsnämnden	Trafiknämnden	
Intäkter nivå per 2022	Kostnader nivå per 2022	Netto nivå per 2022
46 650 000 kr	20 000 000 kr	26 650 000 kr

Det årliga nettot för exploateringsnämnden och trafiknämnden kommer att uppgå till 26 650 000 kr. Härvid har hänsyn tagits till de justeringar som gjorts i intäkter och kostnader i såväl Markavtalet som Driftavtalet.

Sammantaget beräknas trafiknämndens kostnader för drift- och underhållsåtgärder av de tillkommande ytorna att fr.o.m. år 2022 uppgå till 15,7 mnkr per år. Nämndens kostnader för dessa ytor beräknas bli högre än den ersättning som Bolaget får enligt nu gällande avtal. Enligt Bolaget täcker dock ersättningen i dagsläget endast till viss del de faktiska kostnaderna.

Då trafiknämnden enligt Driftavtalet även erlägger ett årligt belopp om 20 mnkr till Bolaget uppgår nämndens totala kostnader till 35,7 mnkr.

För Bolagets del innebär avtalen att Bolagets nettokostnad gentemot exploateringsnämnden och trafiknämnden ökar med drygt 7,5 mnkr.

Ärendet kommer att redovisas för exploateringsnämndens expertråd för fastighetsfrågor den 10 juni 2021 (Dnr E2020-02368).

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden, trafiknämnden och styrelsen för Stockholms Hamn AB och beretts av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 18 oktober 2021 följande.

Koncernstyrelsen 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 från och med 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 från och med 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 från och med den 1 januari 2022.
4. Nämndernas ekonomiska konsekvenser till följd av föreliggande avtalsförslag hanteras i samband med Avstämning av mål och budget för år 2022.

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 från och med den 1 januari 2022.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 1 oktober 2021 har i huvudsak följande lydelse.

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 kon-

cernledningen 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.

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.

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.