



EXPLOATERINGSKONTORET
TRAFIKKONTORET
STOCKHOLMS HAMN AB

2010-10-18
TJÄNSTEUTLÅTANDE

01211

Dnr E2010-510-

03209

Dnr T2010-510-

00554/E11

Dnr 10-

Kontaktperson exploateringskontoret
Urban Edvardson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 262 27
urban.edvardson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden
2010-10-28

Trafik- och renhållningsnämnden
2010-10-26

Kontaktperson trafikkontoret
Bo Gyllsdorff
Stadsmiljö
Telefon: 08- 508 273 25
bo.gyllsdorff@tk.stockholm.se

Styrelsen för Stockholms Hamn AB
2010-11-16

Kontaktperson Stockholms Hamn AB
Kjell Karlsson
Telefon 08-670 2620
kjell.karlsson@stockholmshamn.se

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

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner föreliggande förslag till markavtal med Stockholms Hamn AB. Avtalet gäller fr o m den 1 januari 2011 och innebär att exploateringsnämnden under 10 år får en årlig intäkt om 45 mnkr. Beloppet räknas upp med konsumentprisindex varje år.
2. Trafik- och renhållningsnämnden godkänner föreliggande förslag till drift- och underhållsavtal med Stockholms Hamn AB. Avtalet gäller fr o m den 1 januari 2011 och innebär att trafik-och renhållningsnämnden under 10 år får en årlig kostnad om 26 mnkr. Beloppet räknas upp med konsumentprisindex varje år.
3. Styrelsen för Stockholms Hamn AB godkänner föreliggande förslag till

Bilaga A Förslag till markavtal

Bilaga B Förslag till drift- och underhållsavtal



markavtal och drift- och underhållsavtal.

4. Exploateringsnämnden och trafik- och renhållningsnämnden begär hos kommunfullmäktige att bevilja nödvändiga budgetjusteringar till följd av föreliggande markavtal och drift- och underhållsavtal.
5. Nämnderna och styrelsen underställer besluten för kommunfullmäktiges godkännande senast den 31 december 2010.
6. Beslut i detta ärende bör omedelbart justeras.

Krister Schultz

Magdalena Bosson

Henrik Widerståhl

Sammanfattning

Staden genom exploateringsnämnden upplåter mark till Stockholms Hamn AB för hamnändamål m m. Nyttjanderättsavtalen har sagts upp fr o m den 1 januari 2011. Avsikten är att ersätta gällande avtal mellan staden och Stockholms Hamn AB med ett markavtal (exploateringsnämnden) och ett drift- och underhållsavtal (trafik- och renhållningsnämnden). Markavtalet innebär att omfattningen av upplåten mark justeras med anledning av stadens utbyggnadsplaner m m. Nyttjanderättsavgiften som Stockholms Hamn AB skall erlagga till staden uppgår till 45 mnkr per år. Drift- och underhållsavtalet innebär att Stockholms Hamn AB ansvarar för drift och underhåll (där inte annat avtalas), tillsyn av kajer och bryggor, slussar m m. För Stockholms Hamns AB:s åtaganden erlägger staden 26 mnkr per år. Drift- och underhållsavtalet innehåller dessutom ett övergripande förhållningssätt för offentlig mark i syfte att skapa en samsyn i stadsmiljöfrågor. Även samarbetsformerna mellan Stockholms Hamn AB och Trafikkontoret bör ses över i syfte att gemensamt uppfylla stadens övergripande målsättningar för nyttjande av kajer och offentliga rummet. Rutiner för detta behöver utvecklas vidare och arbetet med detta bör snarast påbörjas.

Bakgrund/ tidigare beslut

Historiskt har stora markområden i anslutning till Stockholms hamnområden förvaltats av Stockholms Hamnstyrelse. Även huvuddelen av stadens kajer och större broar har byggts och sedan förvaltats av Hamnstyrelsen. Sedan Stockholms Hamn AB bildades har bolaget haft i uppdrag att handha den faktiska förvaltningen.

Beslut av Stockholms kommunfullmäktige den 17 december 1990 innebar bland annat att Stockholms Hamn AB övertog den verksamhet som bedrevs av Stockholms kommun genom dess hamnstyrelse och förvaltning med undantag avseende av allmän plats (offentlig plats) enligt allmänna ordningsstadgan och det övergripande ansvaret för myndighetsutövning med stöd av hamnordningen. Bolaget har vidare med äganderätt övertagit den lösa egendom och de byggnader och anläggningar som förvaltades av hamnstyrelsen. Bolagets övertagande skedde per den 1 januari 1991.

Kommunfullmäktiges beslut den 17 december 1990 innefattade även godkännande av två överlåtelse- och dispositionsavtal mellan hamnstyrelsen och Stockholms Hamn AB upprättade den 2 november 1990. Enligt det ena avtalet, (långa dispositionsavtalet) upplåter kommunen med nyttjanderätt till bolaget vissa markområden för den långsiktiga hamnverksamheten. Enligt det andra avtalet (korta dispositionsavtalet) upplåts med nyttjanderätt mark inom främst Södra Hammarbyhamnen, Henriksdal och Hornsberg vars framtida användning skulle utredas. Avtalen reglerar vidare bland annat ersättningar för nyttjanderättsupplåtelse och överlåtelsen till bolaget av byggnader, anläggningar m m. (Det korta dispositionsavtalet upphörde att gälla den 1 januari 2001.)

Stockholms kommunfullmäktige beslutade den 14 december 1998 att godkänna avtal (förvaltningsavtalet) mellan gatu- och fastighetsnämnden, hamnstyrelsen och Stockholms Hamn AB beträffande förvaltningsansvar för viss kvartersmark, gator, kajer, broar och andra anläggningar. Genom beslutet övertog gatu- och fastighetsnämnden från hamnstyrelsen/Stockholm Hamn AB förvaltningsansvaret för mark i Södra Hammarbyhamnen, Hornsberg och Liljeholmen per den 1 januari 1999.

Kommunfullmäktige beslutade den 4 september 2000 bland annat att hamnstyrelsen avvecklas och att gatu- och fastighetsnämnden (numera exploateringsnämnden) övertar hamnstyrelsens verksamhet, att stadens av hamnstyrelsen förvaltat mark överförs till gatu- och fastighetsnämnden (numera exploateringsnämnden), att de båda överlåtelse- och dispositionsavtalen omförhandlas och att hamnstyrelsens reglemente upphör samtidigt som gatu- och fastighetsnämndens reglemente kompletteras. De beslutade åtgärderna skulle genomföras fr o m den 1 januari 2001.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 12 december 2000 bland annat godkänna två avtal med Stockholms Hamn AB avseende förvaltningsansvaret inom Stockholms hamn- och kajområden. Två avtal hade upprättats, dels ett avtal avseende markområden för främst den långsiktiga hamnverksamheten (10-åriga avtalet), dels ett avtal avseende områden som på sikt kan komma att användas för



annat än hamnändamål (5-åriga avtalet). Stockholms Hamns AB:s styrelse godkände avtalen den 12 december 2000.

10-åriga avtalet

Staden upplåter med nyttjanderätt till Stockholm Hamn AB hamnområdena i Värtahamnen, Frihamnen, Stadsgårdshamnen och Masthamnen m m samt vissa innerstadskajer för främst skärgårdstrafik, förtöjning av skutor m m såsom Strandvägen, Skeppsbron samt Norr och Söder Mälarstrand. Bolaget har förvaltningsansvaret för befintliga kajanläggningar. Nyttjanderättsupplåtelsen gäller tio år från och med den 1 januari 2001. Förlängning kan ske i tioårsperioder. Bolaget skall erlagga en nyttjanderättsavgift om 23 mnkr per år. Avgiften räknas upp med konsumentprisindex.

5-åriga avtalet

Staden upplåter till Stockholm Hamn AB med nyttjanderätt Loudden och ett område i Frihamnen. Nyttjanderättsupplåtelsen gäller fem år från och med den 1 januari 2001. Förlängning kan ske i femårsperioder. Bolaget skall erlagga en nyttjanderättsavgift om 7 mnkr per år. Avgiften räknas upp med konsumentprisindex.

Parterna har inlett en översyn av avtalen. De nya villkoren för nyttjandet av marken skall redovisas för berörda nämnder och styrelsen för Stockholms Hamn AB samt godkännas av kommunfullmäktige. I avvaktan på att nya avtal eller tillägg till avtalen träffats har avtalen sagts upp för villkorsändring per den 1 januari 2011.

I detta tjänsteutlåtande föreslås att avtalen ersätts med ett markavtal och ett drift- och underhållsavtal.

Förslag till markavtal

Exploateringskontoret och Stockholms Hamn AB har upprättat ett förslag till avtal om nyttjande av mark för hamnändamål. Förslaget innebär att staden med nyttjanderätt till bolaget upplåter markområden inom Värtahamnen, Frihamnen, Loudden, Stadsgårdshamnen och Masthamnen, Södra Hammarbyhamnen, bryggor vid Liljeholmshamnen samt markområden i anslutning till Hammarbyslussen och Karl Johanslussen. Staden upplåter vidare markområden (s k innerstadskajer) inom Norr och Söder Mälarstrand, Klara Mälarstrand, Norra Hammarbyhamnen, Skeppsbokajen, Munkbrohamnen, Franska Bukten, Strömkajen, Museikajen, Nybrokajen, Nybrohamnen och Strandvägen. Upplåtelseiden är 10 år fr o m 2011-01-01. Avtalet förlängs 5 år åt gången om det

inte sägs upp ett år innan upplåtelsetidens utgång. För nyttjandet skall bolaget till staden erlägga en årlig avgift om 45 mnkr. Beloppet skall varje år räknas upp med konsumentprisindex. För avtalets närmare innebörd hänvisas till **bilaga A**.

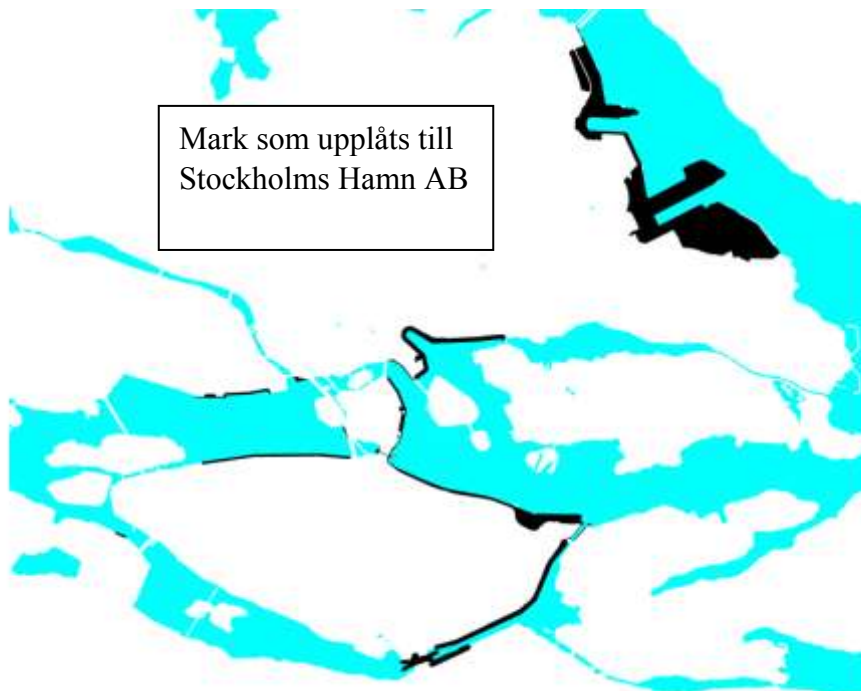
Förslag till drift- och underhållsavtal

Trafikkontoret och Stockholms Hamn AB har upprättat ett förslag till avtal som innebär att bolaget skall svara för drift och underhåll, tillsyn av kajer och bryggor, slussar m m inom de markområden som anges i markavtalet. Driftavtalet har kompletterats med övergripande förhållningssätt för offentlig plats i syfte att skapa en samsyn i stadsmiljöfrågor. Även samarbetsformerna mellan Stockholms Hamn AB och Trafikkontoret bör ses över i syfte att gemensamt uppfylla stadens övergripande målsättningar för nyttjande av kajer och offentliga rummet. Rutiner för detta behöver utvecklas vidare och arbetet med detta bör snarast påbörjas. För bolagets åtagande erlägger staden till bolaget ett årligt belopp om 26 mnkr. Beloppet skall varje år räknas upp med konsumentprisindex. Avtalet löper på 10 år fr o m 2011-01-01. Avtalet förlängs 5 år åt gången om det inte sägs upp ett år innan upplåtelsetidens utgång. För avtalets närmare innebörd hänvisas till **bilaga B**.

Analys och konsekvenser / exploateringskontorets, trafikkontorets och Stockholm Hamn AB:s synpunkter

Allmänt

Hamnmarken i Stockholm omfattar totalt ca 1 100 000 m². Merparten av hamnmarken utgörs av Värtahamnen, Frihamnen, Loudden och Stadsgården där gods- och färjetrafik är basen för verksamheten. Knappt 100 000 m² utgörs av kajer i innerstaden (s k innerstadskajer) med blandad verksamhet.





Ekonomi

Intäkter och kostnader har t o m år 2010 hanterats av gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden och exploateringsnämnden. Det årliga nettot har uppgått till ca 11 mnkr. Kostnaderna och intäkterna för år 2010 uppgår till 23,6 mnkr respektive 34,4 mnkr. För år 2009 var kostnaderna och intäkterna 23,9 mnkr respektive 34,9 mnkr. Kostnaderna och intäkterna för år 2010 är lägre än för 2009 beroende på att KPI minskade (okt 2008 till okt 2009).

Exploateringsnämnden	Exploateringsnämnden	Staden
Intäkter 2010	Kostnader 2010	Netto 2010
34,4 mnkr	23,6 mnkr	10,8 mnkr
Intäkter 2009	Kostnader 2009	Netto
34,9 mnkr	23,9 mnkr	11,0 mnkr

Fr o m år 2011 sker en uppdelning på nämnderna så att exploateringsnämnden tar hand om intäkterna och trafik- och renhållningsnämnden svarar för kostnaderna. Det årliga nettot för staden kommer att uppgå till 19 mnkr. Härvid har hänsyn tagits till att trafik- och renhållningsnämndens kostnader för brounderhåll om ca 2 mnkr nu regleras i drift- och underhållsavtalet.

Exploateringsnämnden	Trafik- och renhållningsnämnden	Staden
Intäkter 2011	Kostnader 2011	Netto 2011
45 mnkr	26 (24+2) mnkr	19 mnkr

Erforderliga medel för genomförandet av drift och underhållsavtalet föreslås därför tillföras trafik- och renhållningsnämndens budget fr o m år 2011.

För Stockholms Hamn AB:s del innebär avtalen att bolagets nettokostnad gentemot staden (exploateringsnämnden och trafik- och renhållningsnämnden) ökar med ca 10 mnkr vilket är i överenskommelse med ägardirektiv till bolaget. Detta har beaktats vid de avkastningskrav som ägaren ställt på bolaget. Även exploateringsnämnden har motsvarande uppdrag i budget för år 2010.

Ärendet kommer att redovisas för exploateringskontorets expertråd för fastighetsfrågor den 20 oktober 2010 (Dnr E2009-5147-1058).

Ärendet har hanterats i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning samt utvecklings- och controllerenheten.

Näringsliv och jobb i regionen

Verksamheten i Stockholms Hamnar har stor ekonomisk betydelse för Stockholm och regionen. Hamnen och hamnverksamheten har därför klassats som riksintresse. Undersökningar som Stockholms Hamnar har låtit göra visar att kryssningspassagerarna som gästar Stockholm årligen spenderar över 500 mnkr i staden. Färjeresenärerna bidrar med 5 miljarder kronor till staden och dess näringsliv, vilket motsvarar 23 % av hela besöksnäringens omsättning i länet. Genomförda attitydundersökningar visar att invånarna i Stockholm är mycket positiva till färje- och kryssningstrafiken i Stockholm. Avtalen mellan staden och Stockholms Hamn AB ger förutsättningar att Stockholm kan växa och utvecklas och samtidigt uppfattas som en betydande sjöfartsstad.

Offentlig plats

Nyttjande av offentlig plats till något annat än den primärt är menad för är tillståndspliktigt enligt ordningslagen (1993:1617). Polisen är tillståndsmyndighet och bedömer en inkommen ansökan med hänsyn till trafiksäkerhet samt allmän ordning och säkerhet. Kommunen är remissinstans med vetorätt. Om kommunen avstyrker en ansökan får inte polisen lämna tillstånd.

Kommunen har rätt att ställa villkor i samband med att man tillstyrker en ansökan. Dessa villkor ska gälla de intressen som kommunen har att bevaka i fråga om skötsel av den offentliga platsen, markanvändning, stadsbild, miljö och trafik.

Tillståndet i sig utfärdas av polisen. Detta innebär att det också är polisen som har sanktionsmöjligheterna. Ett återkallande av ett tillstånd eller anmälan av olaga upplåtelser av skäl som grundar sig på ordningslagen görs således av polisen, som varande tillsynsmyndigheten.

Trafik- och renhållningsnämnden är huvudansvarig för upplåtelser på offentlig plats. Stockholms Hamn AB är huvudansvarig för upplåtelse av kajplats i anslutning till offentlig plats. För att uppfylla stadens övergripande målsättningar för nyttjande av kajer och offentliga rummet är det viktigt att Trafikkontoret och Stockholms Hamn AB samverkar. Trafikkontoret kommer vid sin handläggning av ansökningar om nyttjande av offentlig plats som Stockholms Hamn AB nyttjar



enligt avtalet inhämta Hamnens godkännande. Hamnen ska å sin sida samråda med Trafikkontoret för upplåtelser av kajplatser av mer permanent karaktär i anslutning till offentlig plats. Det är för Trafikkontoret, utifrån deras uppdrag att värna det offentliga rummet, av särskild vikt att samråd äger rum i tidigt skede. Samverkan är även viktigt vid olika typer av projekt där innerstadens kajer och kajområden byggs om och utvecklas. Vid större exploateringar eller omfattande kajombyggnader ska ett gestaltungsprogram tas fram. Det beskriver projektet och tas fram i en gemensam process med samtliga parter.

Miljö

Trafik- och renhållningsnämnden har ett övergripande ansvar för stadens offentliga rum d v s parker, gator, torg, kajer, stråk. I egenskap av väghållare ansvarar nämnden/trafikkontoret för trafiken samt ansvarar även för stadens avfallshantering. Stockholms Hamn AB har getts uppgiften att "fortsätta utvecklingen och upprustningen av stadens innerstadskajer". En ambition i diskussionerna mellan staden och Stockholms Hamn AB har därför varit att tydliggöra ansvarsförhållandena. I fortsatt arbete bör detta följas upp och rutiner utarbetas i syfte att underlätta handläggning.

Stockholms innerstad med Djurgården är klassat som riksintresse för kulturminnesvården, där "Stadens front mot vattenrummen" är särskilt utpekat. Med detta som grund samt riktlinjer för god gestaltning och helhetsverkan har ett övergripande förhållningssätt för offentlig plats bilagts drift- och underhålls-avtalet. Syftet är att det, jämte Stockholms Hamn AB:s ägardirektiv och politiska direktiv för berörda förvaltningar och kontor, skall hjälpa till att skapa en samsyn mellan parterna och vara en utgångspunkt vid förändring av offentliga platser.

Stadens kajer och stränder är populära, och många intressenter vill nyttja lägena, främst i centrala innerstaden. Därvid är det extra viktigt att stadens organ kan inta en gemensam ståndpunkt och lämna samstämmiga besked då olika intressenter konkurrerar om att få ianspråkta mark nära vattnet för olika verksamheter.

Slut