PROJEKTDIREKTIV – HJORTHAGSGARAGET

Utredningsskede

Författare: Fredrik Söderholm

Version: 1.0

UTGÅVEHISTORIK FÖR DOKUMENTET

Ändringar				
Datum	**Version**	**Godkänd av:**	**Påverkade sidor**	**Typ av ändring**
	v 1.0			
	v 1.1			
	v 1.2			
	v 1.3			
	v 1.4			
	v 1.5			

INNEHÅLL

Projektbakgrund **4**
Befintliga lagret 5

BESKRIVNING AV PROJEKTET/AVGRÄNSNINGAR **6**

Mål & Syfte **7**
Övergripande mål och effektmål 7
Förutsättningar för att nå målen 7
Geografiskt område 8

Utredningsorganisation **8**

Tidsåtgång **9**

Ekonomi **10**
Investering 10
Driftkostnader 10
Löpande Intäkter 10
Extern finansiering 10
Påverkan på andra nämnder/bolag 10
Utredningsutgifter 10

RiskER **11**
Projektrisker 11
Nafta 11
Sprängning/ Viberationer 11
Buller 11
Miljö 11
Arbetsmiljö 11
Grundvatten sänkning 11

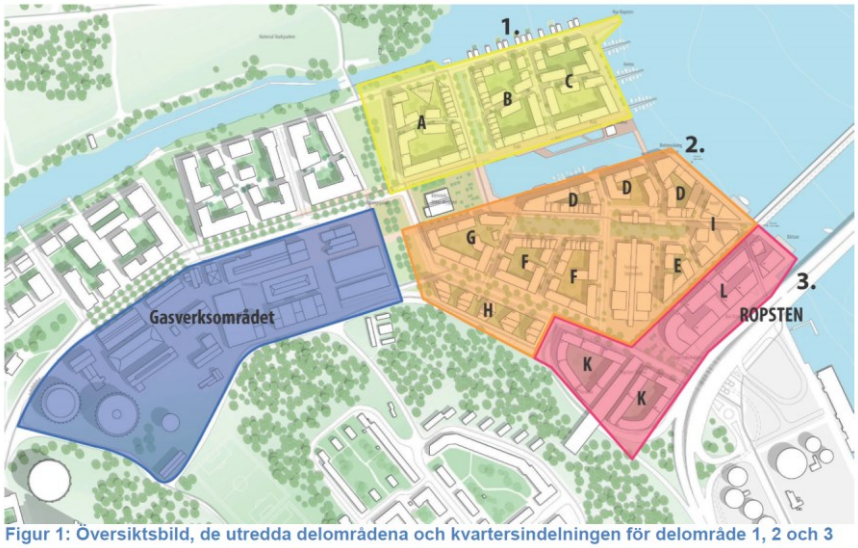
Kommunikation **12**

Rapportering **13**

PROJEKTBAKGRUND

Stockholm Parkering kontaktades 2014 av exploateringskontoret angående möjligheten att anlägga ett parkeringsgarage om ca 800 bilplatser i ett befintligt naftalager i Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden.

Idén är att ha ett garage för boendeparkering en bit ifrån bostäderna för att stödja målen om ett hållbart stadsbyggande i Norra Djurgårdsstaden. Dels möjliggör det att gatorna i högre grad kan utformas för gående och cyklister då färre bilar kommer att vara i kvarteren. Dels väntas färre välja bilen då det är längre till bilen än till kollektivtrafik från bostaden. Parkering för cyklister kommer att hanteras i och invid de bostads- och kontorsbyggnader som kommer uppföras i Kolkajen-Ropsten, och där kravställning preciseras i handlingsprogram kopplat till respektive byggherres markanvisningsavtal. I tidigare etapper som markanvisats för bostäder har exploatörerna givits möjlighet att bygga garage för boende på den egna tomten med parkeringstalet 0,5. Gäster hänvisas till kantstensparkering i området. De områden som främst ska omfattas av parkeringsköp i det tänkta garaget är områdena 1-3 nedan.



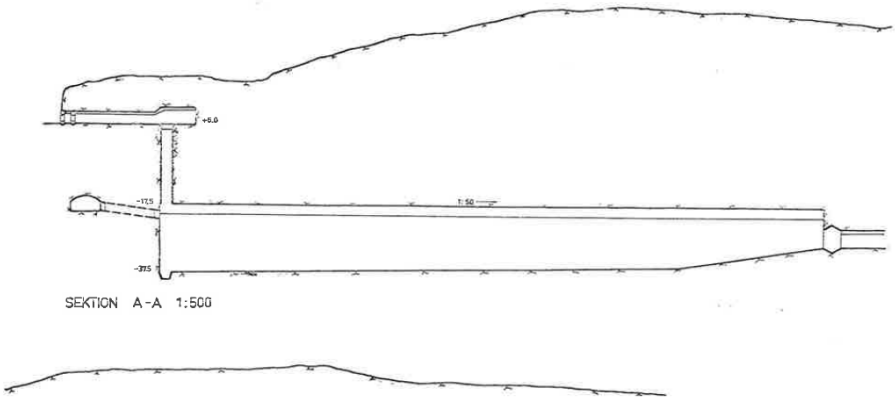
Figur 1: Översiktsbild, de utredda delområdena och kvartersindelningen för delområde 1, 2 och 3

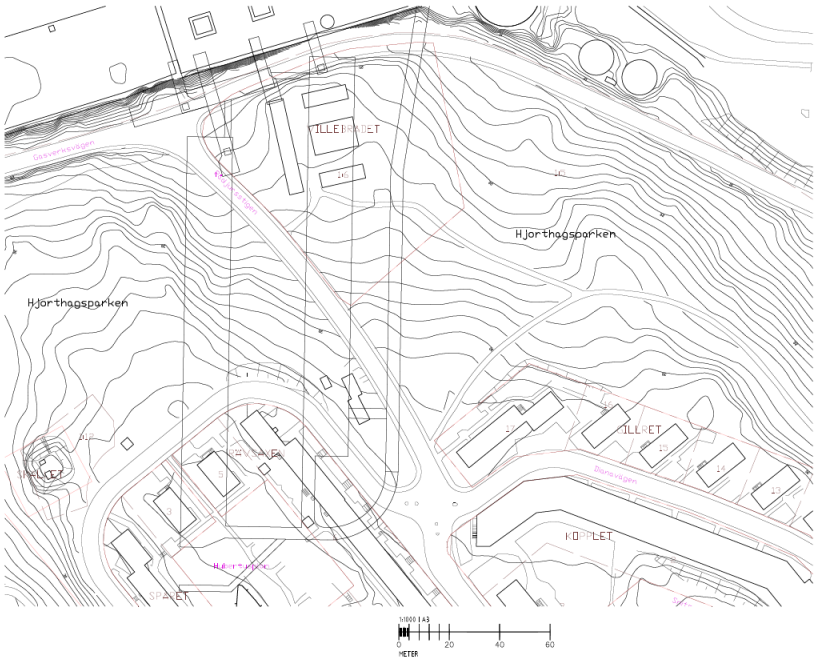
Den blivande centrumverksamheten i Gasverket kan delvis lösa sin parkering i garage under de nya byggnader som planeras som komplement till de äldre gasverksbyggnaderna. Den gästspelsscen som planeras i en av gasklockorna har ingen egen parkering utan gäster förutsätts i hög grad åka kollektivt och resterande hänvisas till besöksparkering i det planerade garaget i mån av plats.

Stockholm Parkerings Styrelsen fattade baserat på detta ett inriktningsbeslut 2014-10-01. Exploateringskontoret har under Q1 2015 utökat antalet parkeringsplatser inför markanvisning till 1200 vilket gör att storleken på investeringen kräver ett utredningsbeslut och senare inriktningsbeslut i KF.

Befintliga lagret

Det befintliga naftalagret befinner sig bakom det gamla Gasverksområdet, 60 m under mark, och består av två stora bergrum där det har förvarats nafta för gasframställning.



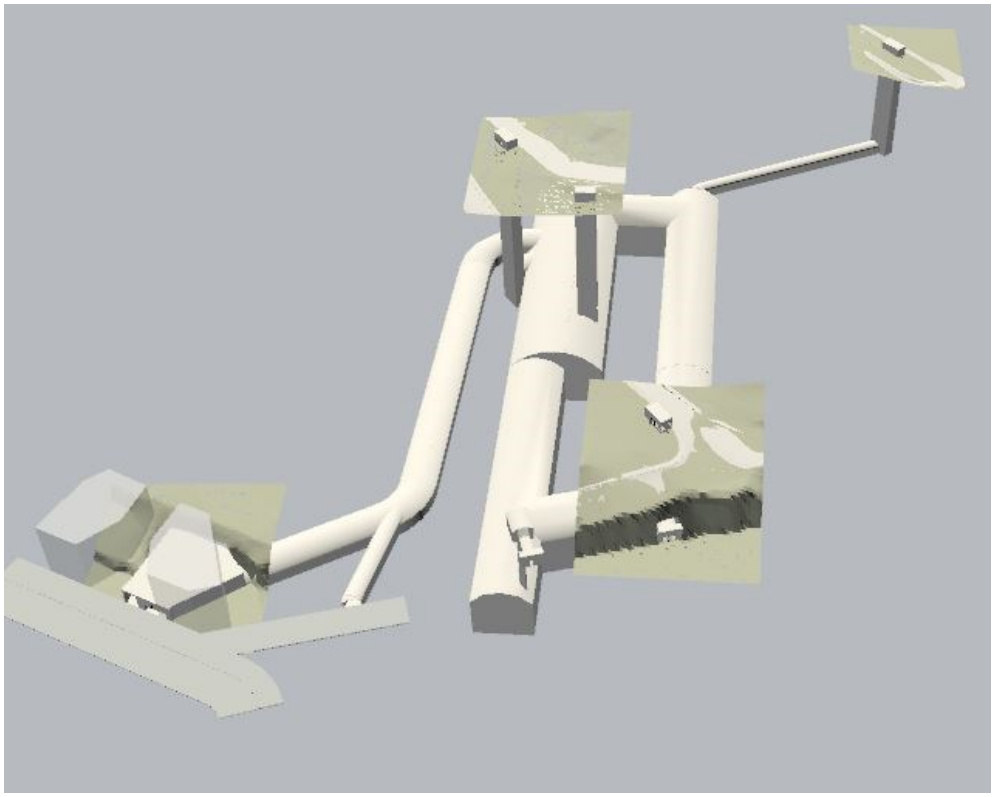


Fortum har tömt lagren på nafta och Stockholm Stad och Fortum har förnärvarande, 2015, ett pågående projekt för att sanera bergrummen från kvarvarande nafta.
Stockholm Parkering har sökt markanvisning för att omvandla lagret till garage. Garaget ska kunna serva de nya bostäderna och centrumverksamheten i Norra Djurgårdsstaden men också kunna ge vissa parkeringsmöjligheter för den internationella gästspelscenen i Gasklocka 2 och Hjorthagens Idrottsplats.

BESKRIVNING AV PROJEKTET/AVGRÄNSNINGAR

Projektet syftar till att maximera utnyttjande av det befintliga bergrummet för att minska kostnaden för projektet. Markanvisningen omfattar också ett område invid bergrummen där en nyutsprängd del av garaget behövs för att skapa infarten. Sammanlagt kan ca 1 270 platser skapas.

Tidiga skisser visar på lämplig lösning enligt nedan.



MÅL & SYFTE

Övergripande mål och effektmål

Det övergripande målet är garaget skall innehålla minst 1200 bilplatser och vara ett samnyttjat garage för boende, besökande och verksamma i området

Parkeringsanläggningen ska möta dagens och framtidens myndighetskrav vad gäller säkerhet, hälsa, energi och miljö. Stor vikt skall läggas på att skapa en miljö som känns trygg för kunderna.

Effektmålen är följande:

- Förutsättningar ska skapas för ökad yteffektivitet och produktivitet.
- Hyror ska täcka kostnaderna för den del av investeringen som ej täcks av Parkeringsköp investeringar och drift samt ge en långsiktig lönsamhet.
- Brandsäkerhets- och utrymningsfunktioner ska vara fullgoda.
- Krav enligt hållbarhetsprogramet för Norra djurgårdstaden skall följas där detta är möjligt för denna typ av underjordsanläggning.
- 20% av platserna skall kunna ladda elbilar och det skall lätt gå att utöka vid behov
- Poolbilsföretag skall kunna hyra platser i garaget
- Projektering skall leda till en anläggning som känns trygg att vistas i

Förutsättningar för att nå målen

Nu kända förutsättningar som behöver lösas är

- Laga kraft vunnen detaljplan och bygglov
- Exploateringsavtal
- Parkeringsköpsavtal med byggherrarna
- Vattendom/tillstånd för vattenverksamhet i form av grundvattensänkning

Geografiskt område

Anläggning skall försörja delar av norra djurgårdstaden med parkering och är belägen under hjorthagen.



Bergrummens läge i Hjorthagen markerade med röd ring.

UTREDNINGSORGANISATION

Avdelningschef Fastighet och projekt:	Fredrik Söderholm
Projektledare:	Markus Burman
Informatör	Anne Lintala

Konsultresurser som kommer att krävas under utredningen för arkitektur, Geoteknik/Grundvatten, Bergmekanik, Miljö, Juridik (Vattenverksamhet), Konstruktion, VVS, Brand, EL

TIDSÅTGÅNG

Utredningsarbete påbörjades i och med tidigare inriktningsbeslutet

Aktivitet	Start	Klart	Status
Förstudie/Markanvisning	2014-10-01	2015-05-21	Klart
Start-PM, Utredning	2015 kv 3	Oktober 2015	Pågår
Planskede	2015 kv3-4	2016 kv2	Pågår
Tillstånd Vattenverksamhet	2015 kv 2	2017 kv 3	pågår
Utställning / Granskning	2016 kv 3	2016 Kv 4	
Exploateringsavtal	2015 kv 4	2016 Kv 3	
Genomförandebeslut	2016 kv2	2016 KV 3	
Antagandeskede/ Laga kraft		2017 Kv 1	
Upphandling	2016 kv4	2017 kv1	
Projektering, bygglov	2016 kv4	2017 kv2	
Byggande	2017 kv 3	2020 kv1	

EKONOMI

Den totala investeringen klassas som ett mycket stort projekt överstigande 300 Mnkr.

INVESTERING

I utredningskedet bedöms att bilplatserkan komma att kosta ca 300-400 tkr/ bilplats, det innebär en investering på motsvarande 360-480 mkr. I tidigare projekt har ett Parkeringsköp om ca 40-50% krävts för att nå positivt nettonuvärde. Detaljerad kalkyl av kostnaden kommer att ingå i utredningsarbetet.

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ink administrativa kostnader för denna typ av anläggningstyp ligger på mellan 2 200- 2 800 kr/år beroende på utförande (el för elbilar exkluderad)

LÖPANDE INTÄKTER

Intäkter från framtida parkering baserat på nuvarande kostnader för parkering i Norra djurgårdsstaden kan förväntas vara ca 1600 kr/månad och bilplats.

EXTERN FINANSIERING

Parkeringsköp från byggherrar har i andra projekt motsvarat ca 40-50% av produktionskostnaden. Projektets parkeringsköpskostnad kommer att beräknas och fasställas i exploateringsavtalet mellan bolaget och exploateringskontoret

PÅVERKAN PÅ ANDRA NÄMNDER/BOLAG

Exploateringskontoret erhåller en köpeskilling om 27 500 kr/ bilplats vilket motsvarar 33 mkr om 1200 bilplatser är möjliga att anlägga.

Utredningsutgifter

Utredningskostnader är beräknade fram till genomförandebeslut och laga vunnen detaljplan. Kostnader fram till utredningsbeslut tas inom ramen för avdelningens budget för utredning av projektidéer.

Kostnad	Mängd	Kostnad	Anm
Intern projektledning	20% av heltid 1år	190 000	554 kr/h
Plankostnad SBK		250 000	Uppskattad kostnad från annat projekt
Tekniska konsulter		800 000	
Jurist (vattendom)		125 000	Ref Högalid
MKB		355 000	
Extern kommunikation		90 000	
Totalt		1,81 mkr	

Utredningsutgifter ryms inom ramen för utredningsbudgeten för bolaget. Kostnader för handläggning hos exploateringskontoret är ej beaktad då eventuell kostnad är okänd.

RISKER

Projektrisker

Nedan återfinnas de övergripande risker som redan identifierats, riskanalys kommer att upprättas och ingå i utredningsmaterialet för projektet.

NAFTA

Även om Fortum och Stockholm Stad nu genomför en sanering så kan det när bolaget övertar anläggningen finns nafta kvar i berget runt anläggningen. Nafta kan i gasform vara explosiv. Risken för kvarvarande nafta måste beaktas vid anläggande och framtida drift. Riskanalyser har genomförts och metoder och åtgärder finns för att minimera riskerna med kvarvarande Nafta.

SPRÄNGNING/ VIBERATIONER

Bolaget har precis avslutat ett projekt på central Södermalm innefattande omfattande sprängningsarbete. Förutsättningarna för detta projekt är gynnsammare så bolaget bedömer att riskerna är hanterbara. Riskbedömning inför arbetet kommer att utföras och vibrationskrav kommer ställas för att minska risken för skador på intilliggande byggnader,

BULLER

Projektet kommer att innebär borrning för sprängning och bergförstärkning samt transporter av tungt material. Analys av om risk för överträdelse av gällande bullerförseskrifter kommer att göras i utredningsskedet.

MILJÖ

Miljörisker kommer att identifieras och tas med i riskanalysen.

ARBETSMILJÖ

Projektledaren är certifierad byggarbetsmiljösamordnare och kommer att beakta arbetsmiljön i utredningsskedet.

GRUNDVATTEN SÄNKNING

Den troliga byggmetoden kommer att innebära grundvattensänkning inom influenszonen. Detta skede dock redan när anläggningen byggdes så någon egedoms- eller miljöskada är inte troligen men skall undersökas i utredningsskedet.

EKONOMI

Den totala ekonomin för projekt är starkt beroende på efterfrågan på boende parkering och den beläggning som det skapar i garaget. Om efterfrågan blir låg kommer investeringskalkylens förrutsättningar ej gå att uppfylla.

KOMMUNIKATION

En kommunikationsplan kommer att upprättas inom ramen för projektet.

Bolagskommunikatör är Anne Lintala

Pressuttalanden görs främst av:
VD Christian Rockberger och i andra hand av Avdelningschef Fredrik Söderholm

Tekniska frågor angående projekt från andra parter än press, besvaras av:
(Frågor hänvisas främst till bygg@stockholmparkering.se)
Ansvarig för att svar ges är Avdelningschefen Fredrik Söderholm

Intressegrupper som förväntas att påverkas av projektet:

Interna intressenter

- Stadsbyggnadskontoret
- Exploateringskontoret
- Miljöförvaltningen
- Stadsdelsförvaltningen
- Fastighetskontoret, idrottsförvaltning, ägare av fastighet i närheten
- Familjebostäder, ägare av fastighet i närheten
- Stockholm Vatten
- Stockholms Hem, ägare av fastighet i närheten

Externa intressenter –

- BRF:er
- Kringboende
- MSB
- Byggherrar NDS
- Föreningen lilla värtan

RAPPORTERING

Detta projektdirektiv ska utgöra underlag för utredningsbeslut och om detta projektdirektiv godkänns ska projektet utredas vidare inför ett inriktningsbeslut.

Projektet kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket stora bygg- och anläggningsprojekt.

Avrapportering av projektet kommer ske till bolagets ledningsgrupp. Om utredningen finner att projektet är genomförbart och uppfyller ställda krav kommer ärendet att presenteras för bolagets styrelse och sedan kommunfullmäktige för genomförandebeslut.