

Utlåtande 2016:154 RI+VII (Dnr 112-1207/2016)

Nytt parkeringsgarage i Hjorthagen

Förslag från Stockholms Stads Parkerings AB

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion av parkeringsgarage för drygt 1200 bilplatser i bergrum i Hjorthagsberget till en total investeringsutgift om ca 540-590 mnkr inkl. moms, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Daniel Helldén
anför följande.

Ärendet

Inom de nya delarna av Norra Djurgårdsstaden planeras för en gemensam parkering, genom en separerad 3D-fastighet i Fortums tidigare naftalager i området. Bergrummet ger möjlighet till nyproduktion av 1200 underjordiska parkeringsplatser.

Planen är att byggherrar tecknar avtal med Stockholm Stads Parkering AB som tillhandahåller parkeringsmöjligheter för den nybyggnation av bostäder och lokaler som kommer att uppföras i området.

Anläggningen kommer även fungera som besöksparkering till handel, idrott kultur m.m. i form av samnyttjande.

I detta inriktningsbeslut för projektet kvarstår två alternativa lösningar för byggnationen av garaget. Vilket alternativ som kommer att bli aktuellt beror på om saneringen av det befintliga bergrummet uppnår fullgott resultat. Det

andra alternativet, om en fullständig sanering inte är möjlig, innebär att ett nytt bergrum för parkering anläggs invid det befintliga. Det två alternativen innebär investering på motsvarande 540-590 mnkr. Av detta bedöms byggherrarna finansiera ca 40 procent av investeringskostnaden, i form av parkeringsköp. Projektkalkylen anger utifrån dessa förutsättningar ett positivt investeringsresultat.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stockholms Stadshus AB uppmanar därför Stockholm Parkering att avrapportera projektet genom lägesredovisningar och vid kommande genomförandebeslut till bolagsstyrelsen, koncernstyrelsen samt kommunfullmäktige.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms största och viktigaste stadsutvecklingsområden. I stadsdelen kommer det finnas 12 000 bostäder och 35 000 nya arbetsplatser, tillsammans med en ny hamn. Norra Djurgårdsstaden byggs med höga ambitioner för att skapa en hållbar stadsdel som ska utmana och utveckla vårt sätt att se på städer. Ett av målen är att öka andelen hållbara transporter. En ambition är därför att hålla nere antalet bilresor och i stället satsa på gång, cykel- och kollektivtrafik. Med anledning av detta planeras stadsdelen för ett lågt behov av parkeringsplatser (0,5 per lägenhet). Ett sätt att få bort bilarna från gatorna och lösa behovet av parkering i området är att bygga p-garage. I Norra Djurgårdsstaden planeras för ett stort p-garage i Fortums gamla bergrum som tidigare var deras naftalager till gasverket. Byggherrar i området kommer att ges möjlighet att köpa parkeringsplatser i garaget i syfte att lösa deras åtagande. Fördelen med att bygga ett allmänt garage är att parkeringsplatserna kan samnyttjas för boende, besökande och verksamma i området, då dessa nyttjar parkeringarna vid olika tillfällen under dygnet.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för Stockholms Stads Parkerings AB, SEKRETESS enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen. Finns tillgänglig för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för Stockholms Stads Parkerings AB
3. Projektdirektiv från styrelsen för Stockholms Stads Parkerings AB, SEKRETESS enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen. Finns tillgänglig för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.
4. Investeringskalkyl från styrelsen för Stockholms Stads Parkerings AB, SEKRETESS enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen. Finns tillgänglig för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion av parkeringsgarage för drygt 1200 bilplatser i bergtrum i Hjorthagsberget till en total investeringsutgift om ca 540-590 mnkr inkl. moms, godkänns.

Stockholm den 5 oktober 2016

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Daniel Helldén

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

Inom Stockholms stad pågår för närvarande ett intensivt plan- och projekteringsarbete inom den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden.

Kommande etapper av bostäder, handel och kulturfastigheter har svårt att lösa parkering inom egna fastigheter och Stockholm Parkering har därför kontaktats av exploateringsnämnden med förfrågan om att uppföra en gemensam parkering i AB Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stads tidigare naftalager i området. Exploateringsnämnden vill att bolaget möjliggör parkeringsköp av minst 1 200 underjordiska parkeringsplatser.

Planen är att byggherrar i Norra Djurgårdsstadens norra delar ska tillgodose boendes och företags parkeringsbehov via detta garage och teckna avtal om parkeringsköp med bolaget. Stockholm Parkering ska svara för uppförande, ägande och framtida drift av anläggningen. Anläggningen kommer även via samnyttjande att fungera som besöksparkering till handel, idrott kultur m.m. i övriga området.

Stockholms Stads Parkerings AB:s styrelse fattade ett inriktningsbeslut den 1 oktober 2014 baserat på att det skulle bli ett mindre garage med en lägre investeringsutgift. Exploateringsnämnden har under 2015 utökat antalet parkeringsplatser inför markanvisning till 1 200, vilket gör att storleken på investeringen överstiger 300 mnkr och därmed ska även stadens metod för stora projekt följas. Av den anledningen fattade Stockholm Parkerings styrelse ett utredningsbeslut den 8 oktober 2015.

Projektet

Exploateringskontoret har kontaktat Stockholm Parkering med en förfrågan om att uppföra en gemensam parkering för de nya delarna av Norra Djurgårdsstaden, genom en separerad 3D-fastighet i Fortums tidigare naftalager i området. Bergrummet ger möjlighet till nyproduktion av 1200 underjordiska parkeringsplatser.



Bergrummens läge i Hjorthagen

Planen är att byggherrar tecknar avtal med Stockholms Stads Parkerings AB som tillhandahåller parkeringsmöjligheter för den nybyggnation av bostäder och lokaler som kommer att uppföras i området.

Stockholms Stads Parkerings AB ansvarar för uppförande, ägande och framtida drift av anläggningen. Parkeringskunderna tecknar avtal separat med Stockholm Parkering. Anläggningen kommer även fungera som besöksparkering till handel, idrott kultur mm i form av samnyttjande.

I detta inriktningsbeslut för projektet kvarstår två alternativa lösningar för byggnationen av garaget. Vilket alternativ som kommer att bli aktuellt beror på om saneringen av det befintliga bergrummet uppnår fullgott resultat. Det andra alternativet, om en fullständig sanering inte är möjlig, innebär att ett nytt bergrum för parkering anläggs invid det befintliga.

Mål och syfte

Det övergripande målet är att garaget skall innehålla minst 1 200 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 ska läggas på att skapa en miljö som känns trygg för kunderna.

Tidplan

Utredningsarbetet pågår rörande detaljplan och miljötillstånd för vattenverksamhet genom att anläggningen bedöms kunna påverka grundvattennivån. Enligt tidplan beräknas detaljplan och miljötillstånd vinna laga kraft under 2017 och exploateringsavtal tecknas. Underlag till ett

genomförandeslut planeras att presenteras för bolagets styrelse under slutet av 2016. Efter upphandling m.m. planeras byggstart till senare delen av 2017. Enligt tidplanen bör garaget kunna invigas under 2020.

Organisation

Projektet kommer att drivas av Stockholms Stads Parkerings AB:s avdelning för Fastighet och projekt i samarbete med konsultstöd inom arkitektur, geoteknik/grundvatten, bergmekanik, miljö, juridik, konstruktion, VVS, brand och el.

Risker

De övergripande riskerna i projektet är främst den sanering från nafta som Fortum Värme och Stockholm stad kommer att genomföra. Risken för kvarvarande nafta måste beaktas vid byggnation och framtida drifttagning.

Övriga miljörisker kommer att identifieras och tas med i riskanalysen under planeringsskedet.

Projektet kan också medföra störningar på omgivningen under produktion, exempelvis vid sprängning, materialhantering såväl som vid transporter. En handlingsplan kommer att upprättas för att minimera dessa.

Det finns risker förknippade med överprövning av upphandling, tillstånd och beslut som kan leda till förseningar och störningar.

Den totala ekonomin för projektet är starkt beroende på efterfrågan på boendeparkering och parkeringsköp. Om efterfrågan blir låg kommer investeringskalkylens förutsättningar inte gå att uppfylla.

Ekonomi

I detta skede bedöms att bilplatser kan komma att kosta ca 420-460 tkr per bilplats. Det innebär en investering på motsvarande 540-590 mnkr. Av detta bedöms byggherrarna finansiera ca 40 procent av investeringskostnaden, i form av parkeringsköp.

Bedömningen av framtida parkeringsintäkter baseras på nuvarande parkeringskostnader i övriga Norra Djurgårdsstaden och exploateringsnämnden erhåller en marknadsmässig köpeskilling per anlagd parkeringsplats.

Utredningskostnaden fram till nästa beslutstillfälle bedöms till cirka 8 mnkr och tas inom bolagets löpande utredningsbudget.

Redovisad projektkalkyl indikerar ett positivt investeringsresultat utifrån ovan redovisade förutsättningar.

Parkeringsutrymmet kommer att överlåtas med äganderätt och staden, genom exploateringsnämnden, erhåller preliminärt en köpeskilling om 17 500 kr per skapad bilplats vilket motsvarar 22,1 miljoner kronor i det fall 1265 bilplatser blir möjliga att anlägga.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 12 september 2016 följande.

Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av parkeringsgarage för drygt 1200 bilplatser i bergrum i Hjorthagsberget till en total investeringsutgift om ca 540-590 mnkr inkl. moms, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av parkeringsgarage för drygt 1200 bilplatser i bergrum i Hjorthagsberget till en total investeringsutgift om ca 540-590 mnkr inkl. moms, godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 18 augusti 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholm växer i snabb takt och med stadens ambition att medverka till 140 000 nya bostäder till 2030, är det av yttersta vikt att utbyggnaden av infrastruktur följer utvecklingen av nya bostäder. Koncernledningen och stadsledningskontoret ställer sig positiv till Stockholms Stads Parkerings AB:s föreslagna projekt med ett nytt garage i det tidigare naftalagret i Hjorthagen.

Projektet bedöms bidra till mindre trafikarbete och parkering i övriga området, vilket är helt i linje med målen för Norra Djurgårdsstaden som ett miljöprofilområde.

Koncernledningen och stadsledningskontoret ser också positivt på möjligheten att nyttja en befintlig anläggning, vars ursprungliga funktion inte längre används, till ett annat ändamål som efterfrågas. Härigenom kan nödvändig sanering delfinansieras av intäkter från ny verksamhet, vilket sammantaget bidrar till en god resurshushållning

bland stadens verksamheter.

Det kvarstår dock fortfarande osäkerheter och risker avseende den kommande saneringen m.m. och dessa förutsätts hanteras genom en god samverkan mellan AB Fortum Värme, exploateringsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB.

Projektet kräver också en betydlig andel extern finansiering via parkeringsköp av externa byggherrar. Projektet måste därför nogsamt följa marknadsintresset för detta, samt samverka kring de förutsättningar som fastställs av stadens övriga nämnder som kan leda till konsekvenser i sammanhanget.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför Stockholm Parkering att avrapportera projektet genom lägesredovisningar och vid kommande genomförandebeslut till bolagsstyrelsen, koncernstyrelsen samt kommunfullmäktige.