

2017-06-15 Nr 11

Till Styrelsen

Genomförandebeslut för Hagastaden P-hus

Inom Stockholms stad pågår för närvarande stadsutvecklingsprojektet Hagastaden. Styrelsen fattade genomförandebeslut 2013-08-28 och Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut 2013-10-02 avseende förberedande arbeten ”Strimlan”.

Under 2015 reviderades parkeringsnormen för området från ca 0,7 bilplatser per lägenhet till 0,5 bilplatser per lägenhet. Detta innebär att P-hus omprojekterades från ursprungliga 1340 bilplatser till 1030 bilplatser. Investeringen är beräknad till 553 000 kr/bilplats och innehålls även med det reviderade antalet bilplatser som skedde 2015.

Ny beräknad investering med förändrat antal bilplatser uppgår till ca 570 mkr, varav ca 100 mkr är upparbetat i de förberedande arbetena enligt tidigare fattat beslut.

Projektet förutsätter att parkeringsköp genomförs på minst 1000 bilplatser, enligt upprättat exploateringsavtal. Parkeringsköpet indexeras enligt avtal och uppgår för närvarande (2017) till följande, boendeplatser 175 000 kr/bpl och för lokaler 223 000 kr/bpl. Investeringen förutsätter parkeringsköp för lokaler om ca 200 bilplatser och 800 bilplatser för bostäder vilket motsvarar 185 mkr.

Projektet uppfyller enligt ovan stadens krav på positivt nettonuvärde.

Styrelsen föreslås besluta

att styrelsen, för sin del, godkänner genomförandebeslutet samt föreslår att koncernstyrelse och kommunfullmäktige godkänner genomförandebeslutet med investeringsutgiften 570 miljoner kronor och investeringsinkomsten 185 miljoner kronor.

att uppdra och bemyndiga VD teckna erforderliga avtal för genomförandet under förutsättning att beslut fattas om genomförande i koncernstyrelse och kommunfullmäktige.

att i övrigt lägga ärendet med godkännande till handlingarna.

Christian Rockberger
VD

Bilagor:
Investeringskalkyl
Projektplan
Planritningar

Tidigare utgifter/inkomster	
Mnkr	2018
Utgifter*	
Investeringsutgift 1	-100000000
Investeringsutgift 2	
Driftkostnader nämnd	
Underhållskostnader nämnd	
Driftkostnader annan nämnd	
Underhållskostnader annan nämnd	
Övriga utgifter/kostnader	
Delsumma övriga utgifter/kostnader	0,0
Summa negativa kassaflöden*	-100 000 000,0
Inkomster**	
Investeringsinkomst 1	
Övriga investeringsinkomster	
Försäljningsinkomst 1	
Löpande inkomst/intäkt nämnd	
Löpande inkomst/intäkt annan nämnd	
Övriga löpande inkomster/intäkter	
Summa positiva kassaflöden*	0,0
Nettokassaflöde	-100 000 000
Parkeringsköp	
Mnkr	2018
Inkomster P-köp	185 262 200
Summa	185 262 200

Investeringskalkyl												
Mnkr	År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Utgifter*												
Investeringsutgift 1		-469 876 433						-1 030 000				
Investeringsutgift 2 (Tidigare investering)		-100 000 000										
Driftkostnader		-3 842 729	-3 893 833	-3 945 960	-3 999 129	-4 053 362	-4 108 679	-4 165 102	-4 222 655	-4 281 358	-4 341 235	
Underhållskostnader												
Driftkostnader												
Underhållskostnader												
Övriga utgifter/kostnader (utfördelad kostnader)		-719 572	-733 964	-748 643	-763 616	-778 888	-794 466	-810 355	-826 562	-843 094	-859 955	
Delsumma övriga utgifter/ kostnader		-4 562 300,8	-4 627 796,9	-4 694 602,8	-4 762 744,9	-4 832 249,8	-4 903 144,8	-4 975 457,6	-5 049 216,8	-5 124 451,1	-5 201 190,2	
Summa negativa kassaflöden*		-574 438 733,8	-4 627 796,9	-4 694 602,8	-4 762 744,9	-4 832 249,8	-4 903 144,8	-6 005 457,6	-5 049 216,8	-5 124 451,1	-5 201 190,2	
Inkomster**												
Investeringsinkomst 1		185 262 200										
Övriga investeringsinkomster												
Försäljningsinkomst 1												
Löpande inkomst/intäkt nämnd		1 776 000,0	5 434 560,0	9 238 752,0	13 192 937,9	15 379 196,1	17 647 627,6	19 027 640,2	19 408 193,0	19 796 356,9	20 192 284,0	
Löpande inkomst/intäkt annan nämnd												
Övriga löpande inkomster/intäkter												
Summa positiva kassaflöden*		187 038 200,0	5 434 560,0	9 238 752,0	13 192 937,9	15 379 196,1	17 647 627,6	19 027 640,2	19 408 193,0	19 796 356,9	20 192 284,0	
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-387 400 533,8	806 763,1	4 544 149,2	8 430 193,0	10 546 946,4	12 744 482,8	13 022 182,6	14 358 976,2	14 671 905,8	14 991 093,9	
Restvärden***												
Restvärde 1												
Summa restvärden											499 703 129,4	
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-387 400 533,8	806 763,1	4 544 149,2	8 430 193,0	10 546 946,4	12 744 482,8	13 022 182,6	14 358 976,2	14 671 905,8	514 694 223,3	
Nettonuvärde, diskontering 5%		5 063 459,9										

kalkylränta restvärde 5%

Resultatanalys											
Resultatpåverkan bolaget*/**											
Löpande inkomster/intäkter	1 776 000	5 434 560	9 238 752	13 192 938	15 379 196	17 647 628	19 027 640	19 408 193	19 796 357	20 192 284	
Drifts- och underhållskostnader	-4 562 301	-4 627 797	-4 694 603	-4 762 745	-4 832 250	-4 903 145	-4 975 458	-5 049 217	-5 124 451	-5 201 190	
Internränta	-9 629 188	-9 394 217	-9 159 245	-8 924 274	-8 689 303	-8 454 332	-8 237 718	-8 021 104	-7 804 489	-7 587 875	
Avskrivningar	-9 398 848	-9 398 848	-9 398 848	-9 398 848	-9 398 848	-8 664 563	-8 664 563	-8 664 563	-8 664 563	-8 664 563	
Reavinsten/förluster											0,0
Summa resultatpåverkan bolaget	-21 814 336,9	-17 986 301,7	-14 013 944,4	-9 892 929,4	-7 541 204,9	-4 374 412,2	-2 850 098,3	-2 326 690,6	-1 797 147,0	-1 261 344,8	
Resultatpåverkan annan nämnd**											
Löpande inkomster/intäkter (Tomträttsavgäld)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Drifts- och underhållskostnader											
Summa resultatpåverkan annan nämnd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppen

**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken

***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

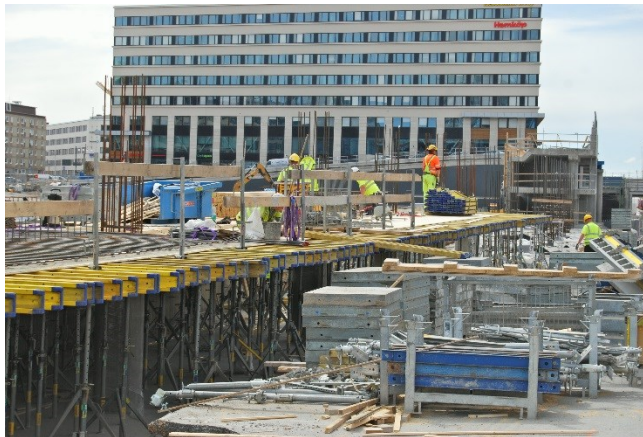
namn: datum:

Kalkylen upprättad av: Fredrik Söderholm
Kalkylen granskad av: Niklas Björkman,
Gunilla, controller

(kalkylen baserad på MALL INVESTERINGSKALKYL, version 2006-12-11)

Projektspecifika nyckeltal											
Intäkt per bilplats år	1 724	5 276	8 970	12 809	14 931	17 134	18 473	18 843	19 220	19 604	
Intäkt per bilplats månad	144	440	747	1 067	1 244	1 428	1 539	1 570	1 602	1 634	
Direkta Kostnad per bilplats år	-4 429	-4 493	-4 558	-4 624	-4 692	-4 760	-4 831	-4 902	-4 975	-5 050	
Direkta Kostnad per bilplats månad	-369	-374	-380	-385	-391	-397	-403	-409	-415	-421	

(ange nyckeltalens namn ovan och definiera dem vid behov i fotnot)



Projektplan – Hagastaden P-hus

Författare:
Version:

Fredrik Söderholm
1.0

UTGÅVEHISTORIK FÖR DOKUMENTET

Ändringar				
Datum	Version	Godkänd av:	Påverkade sidor	Typ av ändring
2017-06-15	v 1.0	Christian Rockberger	-	-
	v 1.1			
	v 1.2			
	v 1.3			
	v 1.4			
	v 1.5			

Innehåll

Introduktion.....	4
Tidigare beslut	5
Mål och syfte.....	5
Projekt mål	5
Omfattning	6
Geografiska gränsdragningar	7
Ändringar	9
Organisation.....	9
Tidplan	10
Ekonomi	10
Påverkan på andra nämnders och styrelser verksamhet och ekonomi.....	11
Risk och kvalitet	11
Riskhantering	11
Upphandling.....	11
Kommunikation	12
Kommunikationsplan.....	12
Rapportering	12

Introduktion

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat stadsbyggnadsprojekt.

Fram till år 2025 ska Norra Stationsområdet bebyggas och utvecklas till en helt ny del av staden. Med en kombination av boende, parkområden och ett kunskapsintensivt näringsliv växer Hagastaden fram i både Stockholm och Solna.

Hagastaden är en viktig del av stadens förverkligande av Vision 2040, med bärande idéer om en innovativ och växande region som är mångsidig och upplevelserik.

Genom överdäckning av motorväg och järnväg ska det gamla industriområdet bebyggas och omvandlas till en levande och attraktiv stadsdel. 6000 nya bostäder (varav 3000 i Stockholms stad) och 50 000 arbetsplatser (varav 14 000 i Stockholms stad) ska rymmas i Hagastaden när det står färdigt.

Byggtid: 2010–2025

Yta: 96 hektar, varav 30 hektar inom Stockholms kommungräns.

Antal nya bostäder: 6 000 totalt. Av dessa uppförs 3 000 i Stockholm.

Antal arbetsplatser: 50 000, varav 14 000 nya byggs i Stockholm.

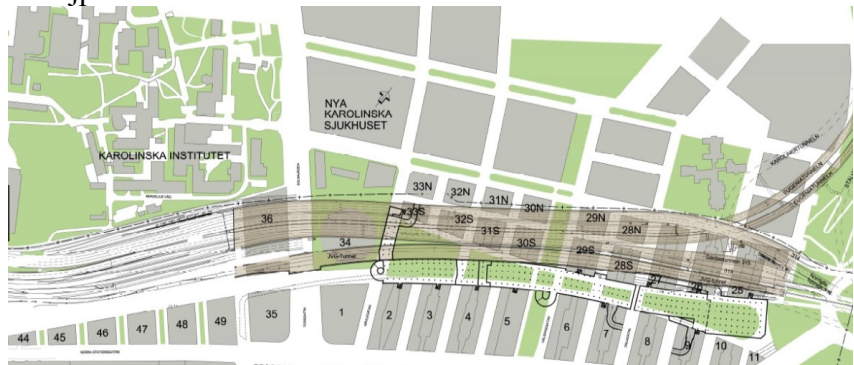
En förutsättning för att kunna bygga ut Hagastaden är att E4/E20 och Värtabanan tunnlas in på en sträcka av cirka 800 meter, med början vid Norrtull och fram till cirka 70 meter väster om Solnabron.

De hus som byggs ovan väg- och spårtunnlarna har ingen möjlighet att bygga egna garage under husen och har därför ingen möjlighet att klara den parkeringsnorm som gäller enligt



Norra Stationsparken, flygperspektiv mot väster

detaljplanen.



Av den anledningen planerades det för möjligheten för att en garageanläggning byggs mellan de norra och södra kvarteren av Hagastaden. Ovanpå garageanläggningen kommer allmänna gator och en ny park, Norra stationsparken, att anläggas.

Tidigare beslut

En för Stockholm stad och Solna kommun gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008 av Stockholm stads och Solnas kommunfullmäktige. Den första detaljplanen för området, antogs av Stockholm stads kommunfullmäktige 2010-03-15.

Stockholm stads kommunfullmäktige antog 2011-03-14, (dnr 314-2653/2010) Stockholm Parkerings idékatalog. Ett av projekten som presenterades var P-huset Norra Station.

Stockholm Stads kommunfullmäktige fattade 2013-10-02 inriktningsbeslut för projekt P-Hus Hagastaden.

Exploateringsavtal tecknades mellan Staden och bolaget 2013-12-13

Mål och syfte

Projektmål

Specifika mål för projekt kommer att kompletteras i samband med att huvudentreprenör utses, mål som identifierats idag är

- Garaget skall rymma 1030 bilplatser +/- 10%
- Investeringsnivån skall innehållas med positivt nuvärde.
- Garaget skall innehålla möjlighet till Cykelparkering
- Anläggning skall ha 20% av platserna klar att ladda elbilar
- Poolbilsföretag skall kunna hyra plats.
- Lådcykelpooler skall kunna hyra plats.
- Garaget skall upplevas ljus, snyggt och tryggt
- Garage skall innehålla möjligheten att hyra cykelbox samt ha platser för cykelparkeringsrätt
- Belysning skall vara av typen LED för att säkra låg energiförbrukning.
- Arbetsmiljö – lägre skadefrekvens på personskador än liknande projekt
- Inga miljöincidenter skall inträffa

Omfattning

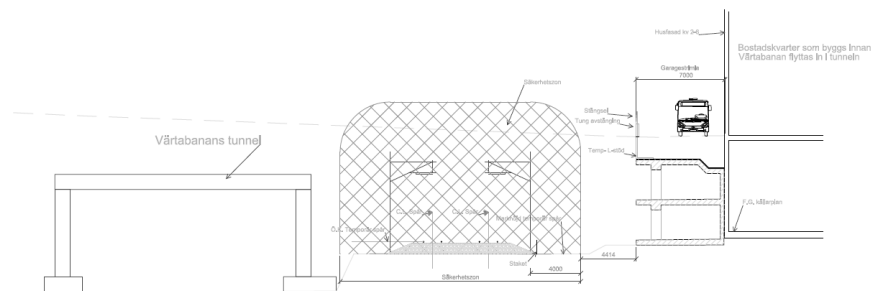
Fastigheten

Marken där garageanläggningen kommer att uppföras kommer att inrättas som en tredimensionell fastighet. Det innebär att exploateringskontoret även fortsättningsvis kommer att äga fastigheten ovanpå garaget där Norra stationsparken och allmänna gator kommer att anläggas samt under garageanläggningen. Ett separat köpeavtal skall tecknas mellan parterna senast två månader före tillträde.

Garageanläggningen i sin helhet kan byggas ut först när temporära Värtabanan har flyttat in i tunnel och det temporära spåret är rivet, beräknad byggstart för hela garaget är 2018-08-30.

Utförda förberedande arbeten

Bolaget har sedan 2014 inom ramen för inriktningsbeslutet genomfört förberedande betongkonstruktioner för att möjliggöra byggande av de södra byggrätterna av hagastaden. De förberedande arbetena har till syfte att möjliggöra rundkörning runt kvarteret och uppfyllnad av gator mellan kvarter. De förberedande arbetena har drivits under arbetsnamnet ”Strimlan” då det man bara byggt en bit av garaget (7,5m bred och 400m lång) i väntan på att värtabanan skall flyttas in i den nya tunnel som håller på och byggas.



Figur 1 "strimlan"

Planerat garage

Anläggning kommer byggas helt underjord.

Bolaget kommer anlägga ett garage med 1030 bilplatser, i som mest 3 plan. Anläggning bygg i betong dimensionerad 1,5m fyllning och sedan för park respektive gata ovanpå. Anläggning har tre stycken in-/utfartsramper, elva trapphus och två invändiga ramper. Anläggning kommer att ha 20% platserna utrustade med uttag för elbilsaddning med möjlighet att enkelt utöka vid behov. Belysning kommer utgöras av energieffektiv LED-belysning och garaget kommer inte tillföras värme vilket gör att det uppfyller stadens energieffektivitetskrav. Anläggningen kommer att målas i enlighet med bolagets profilprogram och förses med passagesystem och övervakningskameror.

Geografiska gränsdragningar



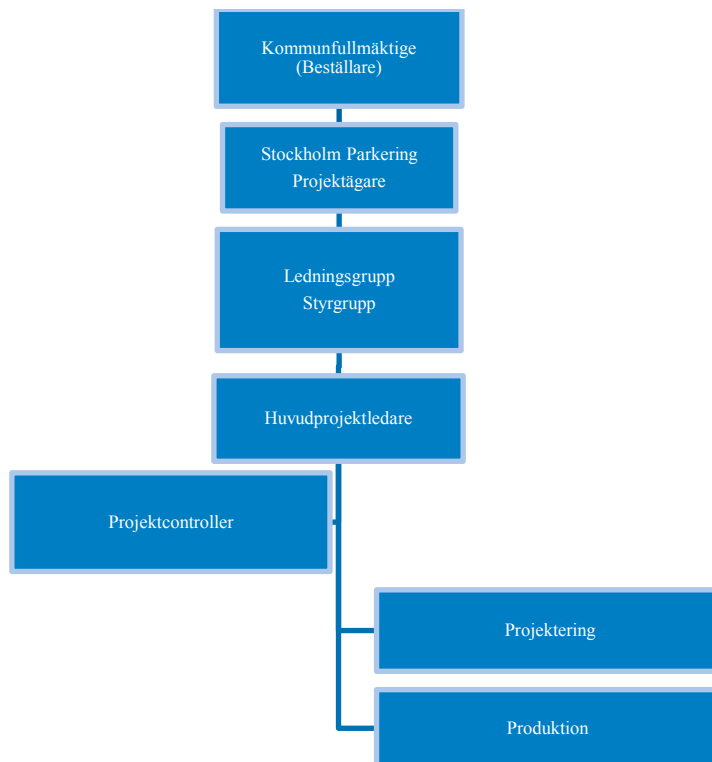
Ändringar

I inriktningsbeslutet som antogs 2013, föreskrevs ett garage om 1340 bilplatser till en kostnad av 742 mkr.

2015 meddelade Stockholm Stad att projektspecifika parkeringstal skulle tillämpas inom projekt hagastaden vilket innebar att parkeringsnormen i området justerades från 0,7 bilplatser per lägenhet till 0,5 med möjlighet till ytterliggare minskning vid hög kvalitet på andra mobilitetstjänster. Justeringen innebar att projektet projekterades om och ett våningsplan i den östra delen togs bort. Totala antalet bilplatser reducerades således med 310 bilplatser till 1030 och en investering 570 mkr.

2015 meddelade även Stockholm att en av de planerade norra ramperna inte gick att genomföra enligt systemhandling, efter utredning framkom att denna behövdes tas bort då ingen ny teknisk lösning gick att finna.

Organisation



Tidplan

Nr	Milstolpe	Beskrivning	Tid
1	Utredningsbeslut		2011-03-14
2	Inriktningsbeslut		2013-10-02
3	Byggstart Strimlan		2014-06-26
4	Strimlan färdigställd		2017 kv 3
5	Genomförandebeslut		2017 kv 3
6	Byggstart P-hus		2018 kv 3
7	Driftstart P-hus		2021 kv 1
8	Slutredovisning		2021 kv 1

Ekonomi

Stockholm Parkering köper nybildad 3D-fastighet för 17 500 kr (prisläge 2013) per bilplats av stockholm stad. Stockholm Stad skall vidare säkra medfinansiering med hjälp av parkeringsköp på 1000 bilplatser varav ca 200 bilplatser för lokaler och 800 bilplatser för bostäder. Motsvarande 185 Mkr

Investeringen per bilplats är beräknad till 553 000 kr per bilplats vilket motsvarar 570 Mkr

Kostnad	Belopp per bilplats
Investering	553 000 kr/bpl
Plan/Byggledning/Projektering	45 000 kr/bpl
Mark/grund	120 000 kr/bpl
Betong	208 000 kr/bpl
Byggnadskomplettering	86 000 kr/bpl
Installation	46 000 kr/bpl
Övrigt/oförutsett/risk	28 000 kr/bpl

Samtliga kostnader är beräknade med prisläge juni 2017.

Påverkan på andra nämnders och styrelser verksamhet och ekonomi

Stockholms Stads skall tillse att parkeringsköpsavtal tecknas mellan bolaget och byggherrar för intilliggande fastigheter till ett värde motsvarande 185 Mkr.

Stockholm Parkering skall redovisa slutgiltig investeringskostnad för exploateringskontoret efter färdigställd byggnation. Om investeringskostnaden överstiger beräknad investeringskostnad sker ingen reglering av köpeskillingen. Om investeringskostnaden understiger den beräknade, skall reglering av köpeskillingen ske så att exploateringskontoret får 75 % av den mellanskillnad som uppstått. Slutlig köpeskillning regleras i enlighet med följande beräkningsmodell:

Slutgiltig köpeskillning = 17 500 kr/parkeringsplats x KPI tillträde/KPI juni 2013 + 75% (Beräknad investeringskostnad - slutgiltig investeringskostnad).

Slutgiltig köpeskillning erläggs senast 3 månader efter godkänd slutbesiktning av garageanläggningen.

Risk och kvalitet

Riskhantering

En riksinventering och riskbedömning upprättades i samband med inriktningsbeslutet. Uppdatering av riskanalysen sker löpande i projektet och stäms av inför tertiärrapporterna.

Identifierade risker med högst riskvärde är juni 2017.

- Risken för stigande byggpriser på grund av överhettad byggmarknad
- brist på konsulter vilket kan leda till brister i projekteringen,
- Värtabanans färdigställande förskjuts i tid

Upphandling

Stockholms stads program för upphandling och inköp kommer att tillämpas vid samtlig upphandling till projekt, detta omfattar aspekter som kvalitet, miljö, socialhållbarhet mm.

Systematisk avtalsuppföljning kommer att tillämpas.

Kommunikation

Stockholm Stads via Projekt Hagastaden har det övergripande informationsansvaret. Stockholm Parkering bistår staden med information vid behov och ställer upp vi de informationsaktiviteter som staden planerar.

Behovet av kommunikationsinsatser är något lägre än andra projekt då mängden befintliga grannar som skall informeras är mindre än normalt.

Kommunikationsplan

Kommunikationsplan som kompletterar staden plan med specifika Stockholm Parkerings aktiviteter är uppdateras och revideras vid behov.

Rapportering

Statusrapport tas fram i samband med tertialrapporterna.

Rapporten kommer innehålla nedlagda kostnader, prognos, beslutsläge, tilläggsbeslut, revideringsbeslut, tidplan, risker och avvikelser.

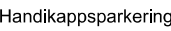
Rapporten kommer även innehålla behov/förslag till förändringar samt förbättringsförslag. Projektledaren ansvarar för att ta fram rapporten.

Plan -1



Alla mått i mm.

+XX.XX Plushöjd i meter



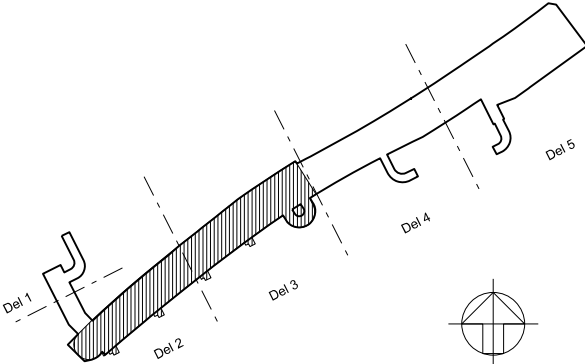
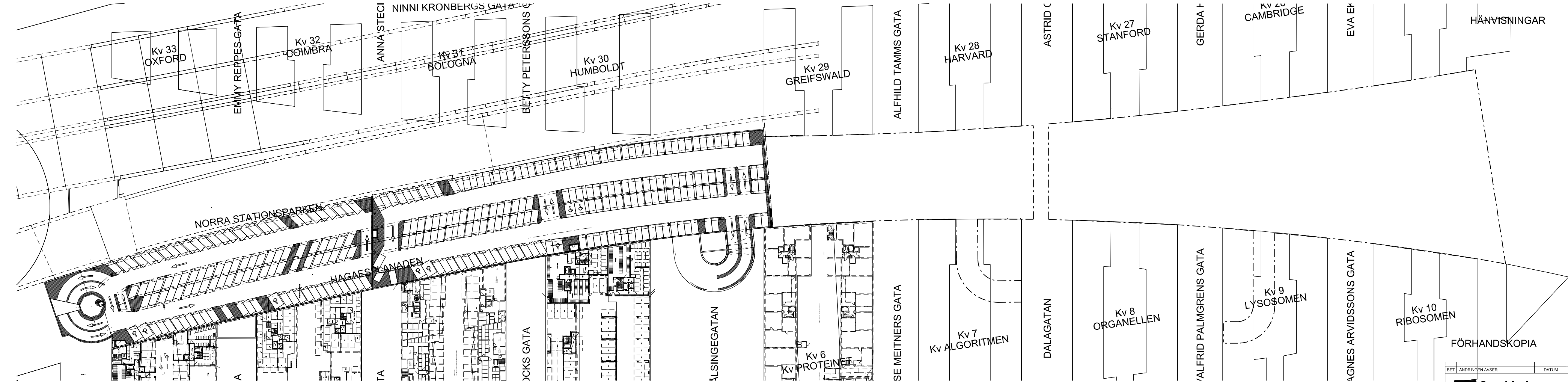
TH Trapphus

R Ramp

P-platser är 2400x5000mm.

H-C-platser är 3600x5000mm

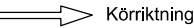
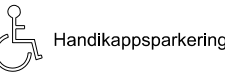
2017-05-19 13:17:39 P:\Norra Stationsgaraget\02 Projektering\A\A-Ritdef\A-40_1-30\utdragas



FÖRKLARINGAR

Alla mått i mm.

+XX.XX Plushöjd i meter



TH Trapphus

R Ramp

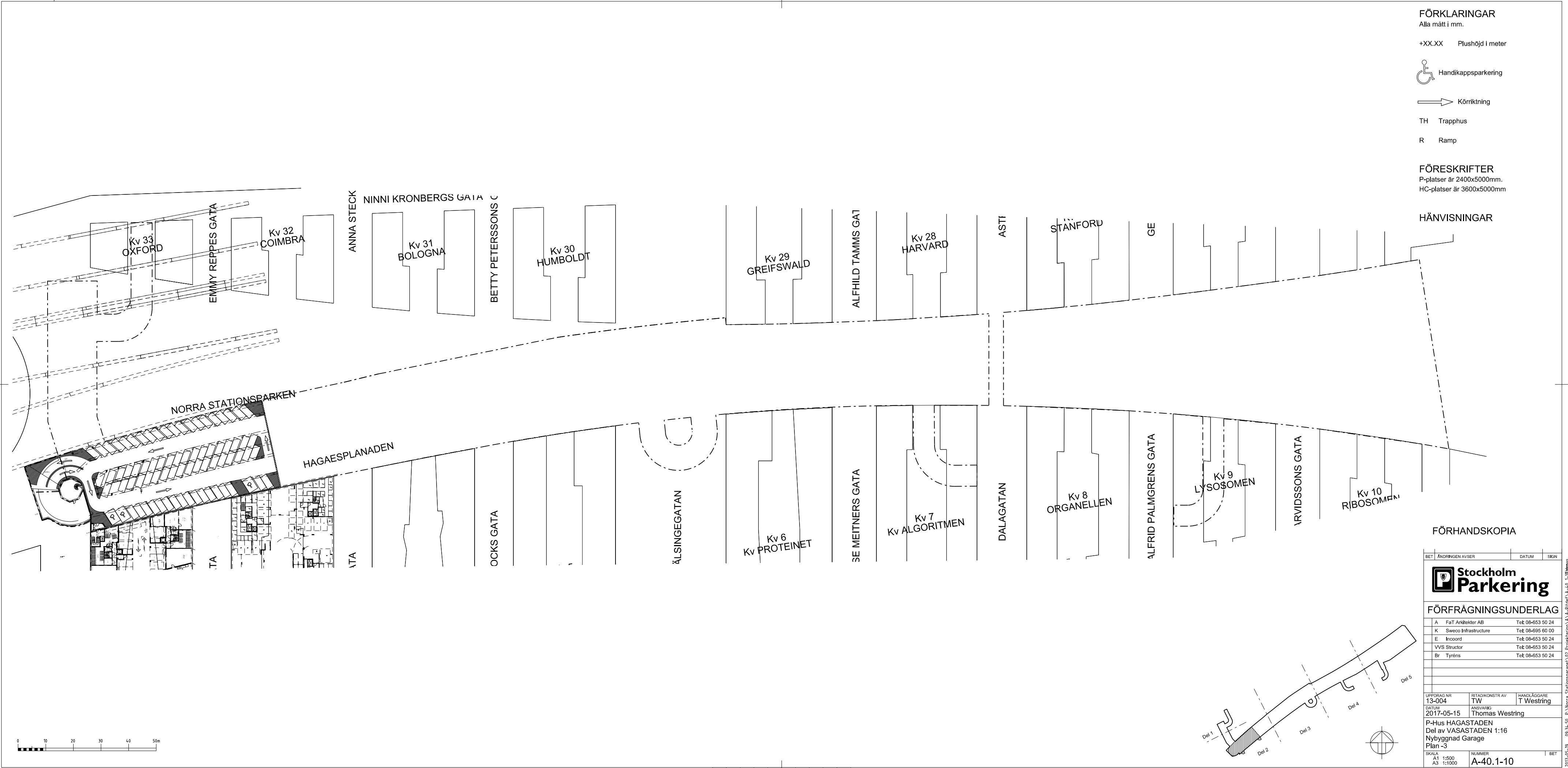
FÖRESKRIFTER

P-platser är 2400x5000mm.

HC-platser är 3600x5000mm

HÄNVISNINGAR

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
Stockholm Parkering			
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG			
A	FaT Arkitekter AB	Tel: 08-653 50 24	
K	Sweco Infrastructure	Tel: 08-696 60 00	
E	Incoord	Tel: 08-653 50 24	
VVS	Structor	Tel: 08-653 50 24	
Br	Tyréns	Tel: 08-653 50 24	
UPPDRAG NR	RTADIKONSTR AV	HANDLÄGGARE	
13-004	TW	T Westring	
DATUM	ANSVARIG		
2017-05-15	Thomas Westring		
P-Hus HAGASTADEN			
Del av VASASTADEN 1:16			
Nybyggnad Garage			
Plan -2			
SKALA	NUMMER		BET
A1 1:500	A-40.1-20		
A3 1:1000			



FÖRKLARINGAR

Alla mått i mm.

+XX.XX Plushöjd i meter

Handikappsparkering

Körriktning

TH Trapphus

R Ramp

FÖRESKRIFTER

P-platser är 2400x5000mm.

HC-platser är 3600x5000mm

HÄNVISNINGAR

FÖRHANDSKOPIA

TÄNDRINGEN AVSER		DATUM	SIGN
 Stockholm Parkering			
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG			
A	FaT Arkitekter AB	Tel: 08-653 50 24	
K	Sweco Infrastructure	Tel: 08-696 60 00	
E	Incoörd	Tel: 08-653 50 24	
VVS	Structor	Tel: 08-653 50 24	
Br	Tyréns	Tel: 08-653 50 24	
UPPDRAG NR	RITADIKONSTR AV	HANDLÄGGARE	
13-004	TW	T Westring	
DATUM	ANSVARIG		
2017-05-15	Thomas Westring		
P-Hus HAGASTADEN			
Del av VASASTADEN 1:16			
Nybyggnad Garage			
Plan -3			
SKALA	NUMMER		
A1 1:500	A-40.1-10		
A3 1:1000			