

Handläggare

SLK: Katharina Gratschew
Telefon: 08-508 29 311
Stadshus AB: Andreas Jaeger
Telefon: 08-508 29 269

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Uppförande av parkeringsanläggning i Hagastaden. Inriktningsbeslut m.m.

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Inriktningen att Stockholms Stads Parkerings AB uppför Norra Stationsgaraget med en projektram om 742 mnkr (prisläge juni 2013) godkänns. Inriktningsbeslut.
 2. Överenskommelse om exploatering och marköverlåtelse mellan exploateringsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB (bilaga 3) godkänns.
 3. Genomförandet av första deletappen av Norra Stationsgaraget, i ärendet beskriven brokonstruktion ”strimlan”, med en projektbudget om 102 mnkr, godkänns. Genomförandebeslut.
 4. Exploateringsnämnden får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet Norra Stationsgaraget.

- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Punkterna 1-3 enligt ovan godkänns.
 2. Stockholms Stads Parkerings AB får, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet Norra Stationsgaraget.
 3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Irene Svenonius
Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Stockholm stads del i projekt Hagastaden omfattar ca 3 000 nya lägenheter, ca 13 000 nya arbetsplatser, nya parker och torg. För att klara parkeringsnormen, enligt detaljplan, planeras en garageanläggning byggas mellan de norra och södra kvarteren i Hagastaden. Ovanpå garageanläggningen anläggs allmänna gator och en ny park, Norra Stationsparken.

Exploateringsnämnden och Stockholm Parkering har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering avseende uppförande av en garageanläggning i Hagastaden innehållande ca 1 340 parkeringsplatser. Inriktningen är att garageanläggningen, som Stockholm Parkering planerar att uppföra, är dimensionerad för att klara parkeringsbehovet för de hus som byggs ovan tunnlarna och som inte har någon möjlighet att anlägga egna garage. Stockholm Parkering bär det fulla kostnadsansvaret för projektering och utbyggnad av garageanläggningen, med en projektram om 742 mnkr. Medfinansiering genom s.k. parkeringsköp från fastighetsägare i området kommer att ske till ett belopp om 227 mnkr.

Bygget av garageanläggningen är en förutsättning för att kunna exploatera Hagastaden, enligt gällande detaljplan och genomförandebeslut.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att överenskommelsen om exploatering mellan Stockholm Parkering och exploateringsnämnden, avseende uppförandet av en garageanläggning i Hagastaden, är att se som ett viktigt steg i att förverkliga visionen för området. Inriktningen att uppföra garageanläggningen i Hagastaden är även i linje med Stockholm Parkerings ägardirektiv.

Bakgrund

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. En för Stockholms stad och Solna kommun gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008 av Stockholm stads och Solnas kommunfullmäktige. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, antogs av Stockholm stads kommunfullmäktige 2010-03-15. Vid samma tillfälle fattades genomförandebeslutet för projekt Hagastaden.

Stockholm stads kommunfullmäktige antog 2011-03-14 Stockholm Parkerings idékatalog. Ett av projekten som presenterades var Norra Stationsgaraget.

Stockholm stads del i projekt Hagastaden omfattar ca 3 000 nya lägenheter, ca 13 000 nya arbetsplatser, nya parker och torg. En förutsättning för att kunna bygga ut Hagastaden är att E4/E20 och Värtabanan tunnlas in på en sträcka av ca 800 meter, med början vid Norrtull och fram till ca 70 meter väster om Solnabron. De hus som byggs ovan väg- och spårtunnlarna saknar möjlighet att bygga egna garage inom kvartersmark. För att klara parkeringsnormen, enligt detaljplan, planeras en garageanläggning byggas mellan de norra och södra kvarteren i Hagastaden. Ovanpå garageanläggningen kommer allmänna gator och en ny park, Norra Stationsparken, att anläggas.

En avsiktsförklaring har tecknats mellan Stockholms Stads Parkering AB (Stockholm Parkering) och exploateringsnämnden, 2012-11-23. I avsiktsförklaringen framgår det att huvudprincipen i exploateringsavtalet ska vara att Stockholm Parkering ska bära det fulla kostnadsansvaret för projektering och utbyggnad av garageanläggningen samt ersätta exploateringsnämnden för nedlagda kostnader för framtagande av systemhandling.

Ärendet

Exploateringsnämnden och Stockholm Parkering har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering avseende uppförande av en garageanläggning i Hagastaden innehållande ca 1 340 parkeringsplatser. Inriktningen är att garageanläggningen, som Stockholm Parkering planerar att uppföra, är dimensionerad för att klara parkeringsbehovet för de hus som byggs ovan tunnlarna och som inte har någon möjlighet att anlägga egna garage. Stockholm Parkering bär det fulla kostnadsansvaret för projektering och utbyggnad av garageanläggningen, med en projektram om 742 mnkr.

Inriktningen är att garageanläggningen i sin helhet först kan byggas ut när Värtabanan har flyttat in i tunnel och det temporära järnvägsspåret är rivet. Beräknad byggstart är 2020-01-01. Garageanläggningen beräknas stå klar vid halvårsskiftet 2022.

En mindre del av garageanläggningen behöver dock byggas ut tidigare. För att skapa tillgänglighet för kommande bostadsbebyggelse behöver en cirka sju meter bred brokonstruktion, ”strimlan”, tillhörande garageanläggningen byggas ut. Syftet är att exploateringsnämnden ska anlägga en del av allmän gata, Hagesplanaden, ovanpå brokonstruktionen. Byggstart för ”strimlan” är planerad till maj 2014 och är den första etappen i Norra Stationsgaraget. Genomförandet av ”strimlan” är beräknad till 102 mnkr.

Bygget av garageanläggningen är en förutsättning för att kunna exploatera Hagastaden enligt gällande detaljplan och genomförandebeslut.

Tidplan

Beräknad byggstart för del av garageanläggningen ”strimlan” är maj 2014. Byggstart för resterande del är 2020. Anläggningen är beräknad att tas i drift vid halvårsskiftet 2022.

En mer detaljerad tidplan beskrivs nedan.

2013-2014: Utredning grundvattenpåverkan och möjliga åtgärder. Frågan om behovet av en miljödom utreds i samråd med exploateringsnämnden. Stockholm Parkering ansvarar och står för kostnaderna, detta är reglerat i

överenskommelsen mellan parterna.

- 2014-03: Upprättande av nyttjanderättsavtal. Markåtkomst för utbyggnad av ”strimlan” regleras genom nyttjanderättsavtal mellan parterna.
- 2014-05: Byggstart ”strimlan”. Stockholm Parkering är byggherre.
- 2015-01: ”Strimlan” etapp 1, som berör kv Cellen och Enzymet, är färdigställd (övriga deletapper färdigställs i samråd med exploateringsnämnden enligt huvudtidplanen).
- 2018-2019: Projektering av garageanläggningen.
- 2019: Köpeavtal upprättas som reglerar exploateringsnämndens försäljning av 3D-fastigheten till Stockholm Parkering.
- 2020-01: Stockholm Parkering tillträder 3D-fastigheten.
- 2020-01: Stockholm Parkering bygger garageanläggningen.
- 2022-07: Garageanläggningen tas i drift.

Ekonomi

Stockholm Parkerings totala projektram för garageanläggningen är beräknad till 742 mnkr (prisläge juni 2013). Medfinansiering via s.k. parkeringsköp från fastighetsägare i området kommer att ske till ett belopp om 227 mnkr (prisläge juni 2013). Utifrån den totala projektramen och medfinansieringen via parkeringsköp bedöms det totala nuvärdet till ca 4 mnkr.

Byggnationen av ”Strimlan”, med en investeringsutgift om 102 mnkr, är att se som tvingande och möjliggör att hela garageanläggningen kan byggas i ett senare skede. Delen ”strimlan” har ett negativt nuvärde, men helheten (inkl. ”strimlan”) har ett positivt nuvärde.

Miljö

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. Stockholms stads miljöprogram 2012-2015 utgör grund för de miljö- och energikrav som staden, enligt direktiv, ställer på Stockholm Parkering i överenskommelsen om exploatering.

Garageanläggningen kommer att utföras med energibesparande LED-belysning, uppvärmningen kommer delvis att ske via återanvändning av luft från intilliggande fastigheter och temperaturen kommer att begränsas till plus 5 grader celsius vintertid. Garageanläggningen kommer att utrustas med laddningsmöjligheter för elbil. Allt vatten som uppstår passerar oljeavskiljare innan anslutning till Stockholm Vattens ledningsnät.

Risker

Stockholm Parkering och exploateringsnämnden följer stadens metodik för stora projekt och arbetar aktivt för att hantera och eliminera risker i projektet. Projektet identifierat följande risker:

- Beroende av tillgång och prisbild på gatumarksparkering påverkas efterfrågan i garageanläggningen. Efterfrågan på garageplatser kan även variera beroende på typ av boende och verksamheter som etableras sig. Detta gör det svårt att med säkerhet bedöma den framtida beläggningsgraden i garageanläggningen.
- Garageanläggningen har ett stort antal projektberoenden. Övergripande projektförseningar i Hagastaden kan påverka utbyggnaden av garageanläggningen negativt.
- Resursbrist hos leverantörer kan leda till dålig konkurrens med höga inköspriser som följd.
- Grundvattenfrågan – utredning pågår, eventuellt krävs miljödom.

Ärendets beredning

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

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att överenskommelsen om exploatering mellan Stockholm Parkering och exploateringsnämnden, avseende uppförandet av en garageanläggning i Hagstaden, är att se som ett viktigt steg i att förverkliga visionen för området. Inriktningen att uppföra garageanläggningen i Hagastaden är även i linje med Stockholm Parkerings ägardirektiv. Projektet omfattas av de projektidéer som KF fattade beslut om 2011-03-14.

Det kommande projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar Stockholm Parkering att följa stadens projektmetodik för stora projekt och avrapportera projektet i tertiärrapporterna under avsnittet ”Investeringar, Planeringsprojekt över 300 mnkr” till bolagsstyrelse, koncernstyrelse samt kommunfullmäktige. Därutöver uppmanar koncernledningen bolaget att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

Bilagor

1. Styrelseärende och protokollsutdrag, Överenskommelse om exploatering med Stockholms Stads Parkerings AB avseende uppförande av parkeringsanläggning i Hagastaden inom Norrmalm, Stockholms kommun, vid Stockholms stad Parkerings AB styrelse 2013-08-28.
2. Styrelseärende och protokollsutdrag, Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Stockholm Stads Parkerings AB avseende uppförande av garageanläggning inom del av Vasastaden 1:16 i Hagastaden inom Norrmalm. vid exploateringsnämndens styrelse 2013-09-26.
3. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 i Hagastaden, Norrmalm
4. Norra stationsgaraget investeringskalkyl (SEKRETESS)