



Barbara Vincent  
Stora Projekt  
Telefon: 070-693 00 14  
[Barbara.vincent@extern.stockholm.se](mailto:Barbara.vincent@extern.stockholm.se)

Till  
Exploateringsnämnden 2013-09-26

Till  
Stockholm Parkerings styrelse 2013-08-28

## **Överenskommelse om exploatering med Stockholms Stads Parkerings AB avseende uppförande av parkeringsanläggning i Hagastaden inom Norrmalm, Stockholms kommun.**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden beslutar följande:

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med Stockholms Stads Parkerings AB avseende byggnation av garageanläggning i Hagastaden, Stockholms kommun.
2. Exploateringsnämnden godkänner att avtal om marköverlåtelse tecknas med –Stockholms Stads Parkerings AB senast två månader före tillträdesdagen.
3. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen.

Styrelsen för Stockholms Stads Parkerings AB beslutar följande:

4. Genomförandet av projekt Norra Stations Garaget med en projektbudget om 741,5 mnkr (prisläge juni 2013) godkänns.
5. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projekt Norra Stations garaget.
6. Stockholms Stads Parkerings AB hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen.

För Stockholms Kommun genom dess exploateringsnämnd

Krister Schultz

Mårten Frumerie

Gunilla Wesström

För Stockholms Stads Parkerings AB

Christian Rockberger

Fredrik Söderholm

## Sammanfattning

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. Hösten 2008 antogs en för Stockholm stad och Solna kommun gemensam fördjupad översiktsplan för Hagastaden. Den första detaljplanen i Stockholm stad, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, antogs av kommunfullmäktige 2010-03-15. Vid samma kommunfullmäktige godkändes genomförandebeslutet för hela projektet.

Stockholm stads kommunfullmäktige antog 2011-03-14 (Dnr 314-2653/2010) Stockholm Parkerings idékatalog. Ett av projekten som presenterades var Norra Station som sedermera fått namnet Hagastaden.

Stockholm stads del av projekt Hagastaden omfattar ca 3 000 nya lägenheter, ca 14 000 nya arbetsplatser, nya parker och torg m m. 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 och har därför ingen möjlighet att klara den parkeringsnorm som gäller enligt detaljplanen. Av den anledningen planeras en garageanläggning byggas mellan de norra och södra kvarteren av Hagastaden.

Ovanpå garageanläggningen kommer allmänna gator och en ny park, Norra stationsparken, att anläggas. En avsiktsförklaring har tecknats mellan Stockholm Parkering och Exploateringskontoret. I avsiktsförklaringen framgår det att Stockholm Parkering kommer att ansvara för uppförande och drift av garageanläggningen.

Exploateringskontoret och Stockholm Parkering har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering avseende uppförande av garageanläggning med ca 1340 parkeringsplatser. Garageanläggningen är dimensionerad för att klara parkeringsbehovet för de fastigheter som byggs ovan tunnarna och som inte har någon möjlighet att anlägga egna garage. Garageanläggningen kan komma att minskas något om det är möjligt att inrymma garage under några av de norra kvarteren. Utredning om detta pågår, vilket kan komma att minska projektkostnaden.

I överenskommelse om exploatering är det reglerat att slutlig köpeskilling bestäms av antalet parkeringsplatser och slutgiltig investeringskostnad för Stockholm Parkering. Köpeskillingen per parkeringsplats är 17 500 kr, totalt preliminärt 23 450 000 kr, (prisläge juni 2013). Garageanläggningen kommer att inrättas som en tredimensionell fastighetsbildning. Det innebär att staden kommer att äga fastigheten ovanpå garaget där park och gator kommer att anläggas. Ett

marköverlåtelseavtal skall tecknas mellan parterna senast två månader före tillträde.

Stockholm Parkerings totala investering är beräknad till 741,5 mnkr (prisläge juni 2013). Medfinansiering med hjälp av parkeringsköp(enligt nedan) kommer att ske till ett belopp motsvarande ca 227 mnkr (prisläge juni 2013). Med denna medfinansiering uppfyller projektet stadens direktiv om positivt nettonuvärde om 3,7 mnkr.

Staden ansvarar för att det i avtal med berörda byggherrar framgår att särskilt avtal skall tecknas mellan Stockholm Parkering och respektive berörd byggherre för att reglera frågan om parkeringsköp. I avtalet skall framgå att angivna rättigheter skall överföras till berörda bostadsrättsföreningar respektive fastighetsägare vid överlåtelser. Stockholm Parkering ansvarar för att teckna långsiktiga avtal om minst 25 år med respektive byggherre. Kostnaden för byggherrarna per bilplats i garaget (prisläge juni 2013, indexreglering enligt E84) är 206 500 kr/parkeringsplats för kommersiella lokaler och 162 500 kr för bostäder, utöver nyttjarnas hyra. Nyttjare(boende, arbetande, näringsidkare) av garageanläggningen i fastigheter ovan tunnlarna kommer att ha förtur till garageplats i anläggningen och betala marknadsmässig hyra.

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 2020-01-01. Garageanläggningen beräknas stå klart vid halvårsskiftet 2022. Först då kan Norra stationsparken anläggas ovanpå garagetaket, allmänna gator byggas ut och teknisk försörjning dras fram från Norra stationsgatan till de norra kvarteren ovan tunnlarna.

Byggstart för de första bostadskvarteren Cellen och Enzymet (se fig nedan) är 2015 och beräknad första inflyttning är 2017. Därefter sker utbyggnaden av de södra bostadskvarteren med 9 månaders förskjutning. För att möjliggöra rundkörning runt dessa kvarter måste en ca 7 m bred brokonstruktion tillhörande garageanläggningen byggas ut för att staden ska kunna anlägga en del av en allmän gata ovanpå konstruktionen. Byggstart är planerad till maj 2014. Nyttjanderättsavtal kommer att upprättas mellan Exploateringskontoret och Stockholm Parkering för att reglera utbyggnad av denna del av garageanläggningen som kommer att ske mellan åren 2014-2019. Stockholm Parkering kommer att tillträda marken i samband med byggstart 2020.

En överenskommelse om att anlägga en garageanläggning är en förutsättning för att kunna bygga ut Stockholm stads del i Hagastaden som planerat.

Exploateringskontoret och Stockholm Parkering föreslår att exploateringsnämnden respektive Stockholm Parkerings styrelse tillstyrker överenskommelsen mellan parterna avseende uppförande av garageanläggning i Hagastaden och hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen.

## Bakgrund

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. En för Stockholm 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 godkändes genomförandebeslutet för Projekt Hagastaden.

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

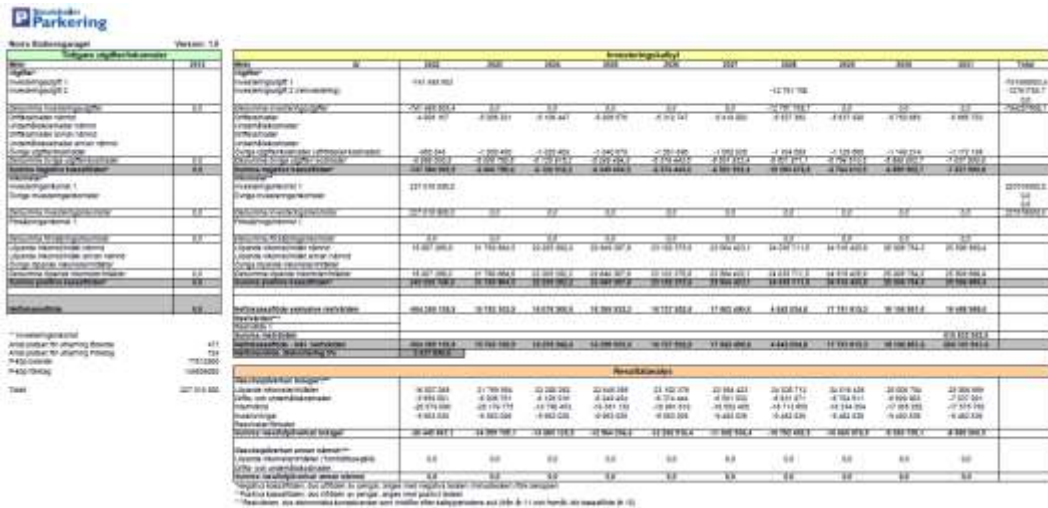
Stockholm stads del i projekt Hagastaden omfattar ca 3 000 nya lägenheter, ca 13 000 nya arbetsplatser, nya parker och torg m m. En förutsättning för att kunna bygga ut Hagastaden är att E4/E20 och Värtabanan tunnlas in på en sträcka av cirka 800 meter, med början vid Norrtull och fram till cirka 70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

En avsiktsförklaring har tecknats mellan Exploateringskontoret och Stockholm Parkering där det framgår att Stockholm Parkering kommer att ansvara för uppförande och drift av garageanläggningen.

Exploateringskontoret och Stockholm Parkering har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering avseende uppförande av en garageanläggning innehållande ca 1340 parkeringsplatser. Garageanläggningen är dimensionerad för att klara parkeringsbehovet för de fastigheter som byggs ovan tunnlar och som inte har någon möjlighet att anlägga egna garage. Garageanläggningen kan komma att minskas något om det är möjligt att inrymma garage under några av de

norra kvarteren. Utredning om detta pågår, vilket kan komma att minska projektkostnaden. I överenskommelse om exploatering är det reglerat att slutlig köpeskilling bestäms av antalet parkeringsplatser och slutgiltig byggkostnad. Köpeskillingen per parkeringsplats är 17 500 kr, preliminär köpeskilling baserad på 1340 parkeringsplatser motsvarande 23 450 000 kr, (prisläge juni 2013). Överenskommelsen mellan parterna är behandlad i Exploateringskontorets expertråd 2013-06-19.

Stockholm Parkerings totala investering är beräknad till 741,5 mnkr (prisläge juni 2013). Medfinansiering med hjälp av parkeringsköp kommer att ske till ett belopp motsvarande ca 227 mnkr (prisläge juni 2013). Med denna medfinansiering uppfyller projektet stadens direktiv om positivt nettonuvärde om 3,7 mnkr.



Tabell 1, Investeringskalkyl

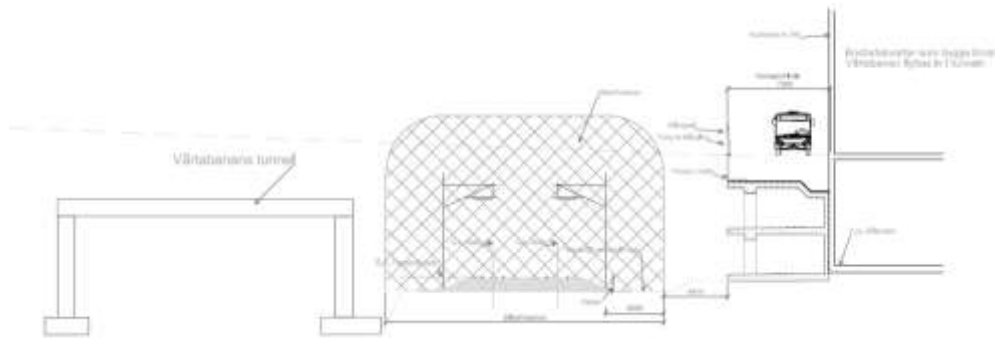
Stockholm Parkering skall redovisa slutgiltig investeringskostnad för staden efter färdigställd byggnation. Om investeringskostnaden understiger den beräknade, skall reglering av köpeskillingen ske så att staden får 75 % av den mellanskillnad som uppstått. Slutlig köpeskilling regleras i enlighet med följande beräkningsmodell: Slutgiltig köpeskilling = 17 500 kr/parkeringsplats x KPI tillträde/KPI juni 2013 + 75% (Beräknad investeringskostnad - slutgiltig investeringskostnad). Om investeringskostnaden överstiger beräknad investeringskostnad sker ingen reglering av köpeskillingen. Slutgiltig köpeskilling erläggs senast 3 månader efter godkänd slutbesiktning av garaget.

Garageanläggningen kommer att inrättas som en tredimensionell fastighet. Det innebär att staden kommer att äga fastigheten ovanpå garaget där park och gator kommer att anläggas. Ett separat marköverlåtelseavtal skall tecknas mellan parterna senast två månader före tillträde.

Ett särskilt avtal skall tecknas mellan Stockholm Parkering och de fastigheter som inte kan bygga egna garage. I avtalet skall bl a kostnaden regleras samt hur många parkeringsplatser fastigheterna måste ha tillgång till i garageanläggningen för att uppfylla p-normen enligt detaljplan. Byggherren erlägger en ersättning till Stockholm Parkering för parkeringsplatserna genom en engångskostnad per parkeringsplats, ett så kallat parkeringsköp. I avtalet skall framgå att angivna rättigheter skall följa respektive fastighet vid överlåtelser. Bolaget ansvarar för att teckna långsiktiga avtal om minst 25 år för aktuell fastighet med respektive byggherre. Kostnaden för byggherrarna per bilplats i garaget (prisläge juni 2013, indexreglering enligt E84) är 206 500 kr/parkeringsplats för kommersiella lokaler och 162 500 kr för bostäder, utöver nyttjarnas hyra. Detta motsvarar totalt 227 mnkr som redovisats ovan. Nyttjare i berörda fastigheter kommer att ha förtur till garageplats i anläggningen och betala marknadsmässig hyra. Staden ansvarar för att det i markanvisningsavtal och exploateringsavtal framgår att särskilt avtal skall tecknas med Stockholm Parkering för att reglera detta.

Garageanläggningen i sin helhet kan byggas ut först när temporära Värtabanan har flyttat in i tunnel och det temporära spåret är rivet, beräknad byggstart är 2020-01-01. Garageanläggningen beräknas stå klart vid halvårsskiftet 2022. Först då kan Norra stationsparken anläggas ovanpå garagetaket, allmänna gator byggas ut och teknisk försörjning dras fram från Norra stationsgatan till de norra kvarteren ovan tunnlarna.

Byggstart för de första bostadskvarteren (Cellen och Enzymet, se fig nedan) är 2015 och första inflyttningen är beräknad till 2017. Därefter sker utbyggnaden av de södra bostadskvarteren med 9 månaders förskjutning. För att möjliggöra rundkörning runt dessa kvarter måste en ca 7 m bred brokonstruktion ("strimlan") tillhörande garageanläggningen byggas ut för att staden ska kunna anlägga en del av allmän gata, Hagaesplanaden, ovanpå brokonstruktionen. Byggstart är planerad till maj 2014.



Figur 1, Strimlan

Nyttjanderätsavtal kommer att upprättas mellan Exploateringskontoret och Stockholm Parkering för att reglera utbyggnad av denna del av garageanläggningen som kommer att ske på stadens mark mellan åren 2014-2019. Särskilt marköverlåtelseavtal kommer att tecknas mellan Exploateringskontoret och Stockholm Parkering 2 månader innan bolaget tillträder marken i samband med byggstart.

Ett antal bostadskvarter som angränsar till garageanläggningen berörs av trapphus, nedfartsramper och tekniska installationer. Särskilt avtal som reglerar kostnader och ansvar kring detta kommer att upprättas mellan Stockholm Parkering och respektive berörd byggherre. I avtalet skall framgå att angivna rättigheter och skyldigheter skall följa fastigheterna vid överlåtelse.

### Överenskommelse om exploatering

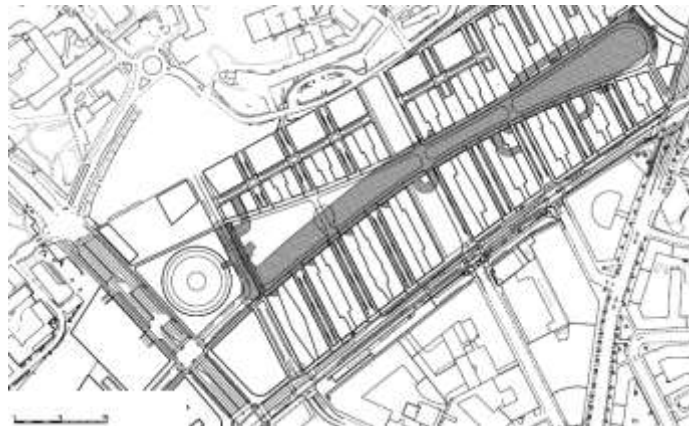
Staden och Stockholm parkering har tecknat överenskommelse om exploatering för det markområde som redovisas nedan. Överenskommelsen (bilaga 2) innebär i huvudsak följande:

- Staden kommer att överlåta del av fastigheten Vasastaden 1:16 till Stockholm parkering för uppförande av garageanläggning innehållande preliminärt 1340 parkeringsplatser till ett överenskommet pris enligt ovan.
- Bolaget skall, när denna överenskommelse träder i kraft, ersätta staden för nedlagda kostnader för upprättande av systemhandling motsvarande 4 535 568 kr.
- Bolaget tillser och ansvarar för att parkeringsanläggningen har erforderlig bärighet och täthet. Avståndet mellan skyddsskikt(fastighetsgräns) och blivande park-/gatunivå skall vara minst 1,5 m.



- Bolaget skall tillsammans med Staden verka för att Staden skall kunna färdigställa allmän platsmark etappvis ovan garageanläggning vid utbyggnad av garageanläggningen.
- Överenskommelsen är villkorad av att överenskommelsen om exploatering godkänns av kommunfullmäktige.

Området för exploatering och den aktuella fastigheten framgår nedan.



Figur2, området för överenskommelse om exploatering.

## **Analys och konsekvenser**

### *Ekonomi*

Samtliga kostnader är beräknade med prisläge juni 2013.

Staden ersätts för nedlagda kostnader för framtagande av systemhandling för garaget av Bolaget.

Staden erhåller en köpeskilling om minst 17 500 kr per parkeringsplats preliminärt 23 450 000 kr samt 75% av eventuella kostnadsbesparingar som kan skapas inom projektet.

Bolagets investering med föreskrivet parkeringsköp uppfyller kravet på positivt nettonuvärde.

Staden kommer inte kräva gatukostnadsersättning för detaljplaneområdets allmänna gator och parker.

*Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Inga grönområden tas i anspråk i och med denna exploatering. En ny park, Norra stationsparken, kommer att anläggas ovanpå garageanläggningen.

#### *Tillgänglighet*

Stockholm Parkering följer stadens riktlinjer för att göra garageanläggningen tillgänglig för människor med funktionshinder.

#### *Påverkan på barn*

Enligt barnkonventionen ska en barnkonsekvensanalys tas fram i den fysiska planeringen. Garageanläggningens aspekter kommer att ingå som en del av den barnkonsekvensanalys som Staden håller på att ta fram.

#### *Miljö*

Inom ramen för detaljplanarbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. Stockholms stads miljöprogram 2012-2015 utgör de miljö- och energikrav 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. Garaget kommer att utrustas med Laddningsmöjligheter för elbil. Allt vatten som uppstår passerar oljeavskiljare innan anslutning till Stockholm Vattens ledningsnät.

#### *Måluppfyllelse*

Överenskommelsen är en förutsättning för att kunna exploatera Stockholm Stads del av ytan ovan intunnlingen som planerat.

#### *Näringsliv och jobb i regionen*

Utbyggnaden av Hagastaden stärker näringsliv och jobb i regionen liksom möjligheter till nära samverkan mellan näringsliv, utbildning och forskning. Garageanläggning möjliggör uppfyllnad av den parkeringsnorm som satts för området i detaljplanen avseende parkering för kommersiella lokaler.

### **Exploateringskontorets förslag och synpunkter**

Denna överenskommelse om exploatering är en förutsättning för att kunna exploatera Hagastaden enligt gällande planer. Beräknad byggstart för del av garageanläggningen är maj 2014. Anläggningen beräknas tas i drift vid halvårsskiftet 2022.

- Det är viktigt att tidplanen för produktionen följs. En förskjutning av tidplanen för utbyggnad av ”strimlan” innebär att stadens möjligheter att

säkerställa en effektiv anläggnings- och byggproduktion för utbyggnad av allmänna gator runt bostadskvarteren längs Norra stationsgatan inte kan garanteras. Trafikföringen kring bostadskvarteren kommer inte att fungera om ”strimlan” inte byggs ut som planerat.

Överenskommelsen är ett viktigt steg för att förverkliga den framtagna visionen för området. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen om exploatering med Stockholm Parkering avseende uppförande av garageanläggning i Hagstaden.

### **Stockholm Parkerings förslag och synpunkter**

Denna överenskommelse om exploatering är i linje med bolaget ägardirektiv som är att ”genomföra bolagets investeringsplan om planerade nya parkeringsanläggningar och i samarbete med exploateringsnämnden påbörja genomförandet av det nya programmet för tillkommande parkeringsanläggningar” Projektet omfattas av de projektidéer som KF fattade beslut om 2011-03-14.

Bolaget bedömer att investeringen uppfyller kravet på positivt nettonuvärde. Projektet kommer inledningsvis ha en inverkan på bolagets löpande resultat vilket behöver beaktas i framtida avkastningskrav på bolaget.

**Slut**