

Handläggare
Sofi Klingvall
08-508 267 78

Till
Exploateringsnämnden
2013-09-26

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.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med Stockholms Stads Parkerings AB avseende byggnation, drift och ägande av garageanläggning i Hagastaden.
2. Exploateringsnämnden godkänner att separat köpeavtal tecknas med Stockholms Stads Parkerings AB senast två månader före tillträdesdagen.
3. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Mårten Frumerie
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 267 78
Växel 08-508 276 00
sofi.klingvall@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Gunilla Wesström
Enhetschef

Sammanfattning

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. Den första detaljplanen inom Hagastaden antogs av kommunfullmäktige 2010-03-15. Vid samma möte godkändes genomförandebeslutet för projekt Hagastaden.

En förutsättning för att kunna bygga ut Hagastaden enligt detaljplanen är att E4/E20 och Värtabanan tunnlas in på en sträcka av cirka 800 meter. De hus som byggs ovan väg- och spårtunnlarna saknar möjlighet att bygga garage under kvarteren. För att klara den parkeringsnorm som gäller enligt detaljplanen 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.

Exploateringskontoret och Stockholm Parkering har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering avseende uppförande av garageanläggning med ca 1 340 parkeringsplatser. Garageanläggningen är dimensionerad för att klara parkeringsbehovet enligt detaljplanen för de hus som byggs ovan tunnlar och som saknar möjlighet att anlägga garage under kvarteren.

Köpeskillingen för marken uppgår preliminärt till 23,45 mnkr (prisläge juni 2013). Garageanläggningen kommer att inrättas genom tredimensionell fastighetsbildning. Ett separat köpeavtal ska tecknas mellan parterna senast två månader före tillträde. Slutlig köpeskillning bestäms av antalet parkeringsplatser och slutlig investeringskostnad för Stockholm Parkering.

Exploateringskontoret ansvarar för att det i avtal med berörda byggherrar framgår att särskilt avtal ska tecknas mellan Stockholm Parkering och respektive byggherre för att reglera frågan om parkeringsköp. 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/ parkeringsplats för bostäder. Stockholm Parkering ansvarar för att teckna långsiktiga avtal om minst 25 år med respektive berörd byggherre.

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

En del av garageanläggningen som utgörs av en cirka sju meter bred brokonstruktion, den sk ”strimlan”, måste byggas ut innan Stockholm Parkering tillträder marken 2020. Detta för att exploateringskontoret ska kunna anlägga en del av allmän gata (Hagaesplanaden) ovanpå konstruktionen för att möjliggöra rundkörning runt de först inflyttade bostadskvarteren längs med Norra Stationsgatan. Utbyggnaden av ”strimlan” beräknas pågå mellan 2014-2019.

En överenskommelse om att anlägga en garageanläggning är en förutsättning för att kunna bygga ut kvarteren ovan tunnelarna som planerat inom Hagastaden. Om garageanläggningen inte anläggs som planerat är konsekvenserna dels att parkeringen måste lösas inom kvarteretsmark i kvarteren ovan tunnelarna vilket innebär att våningsplan ovan mark måste tas i anspråk för garageändamål, dels att en brokonstruktion måste byggas, alternativt en uppfyllnad göras i området för att kunna anlägga Norra Stationsparken och allmänna gator som planerat.

Stockholm Parkerings styrelse har vid sammanträde 28 augusti 2013 godkänt genomförandet av projekt och uppdragit åt VD att teckna erforderliga avtal, samt anmäla ärendet till Stockholms Stadshus AB för vidare hemställning till kommunfullmäktige för beslut.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden tillstyrker överenskommelsen mellan parterna avseende uppförande av garageanläggning i Hagastaden och hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen.

Bakgrund

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekad 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 genomförandebeslut för projekt Hagastaden (dnr E2009-512-00822).

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

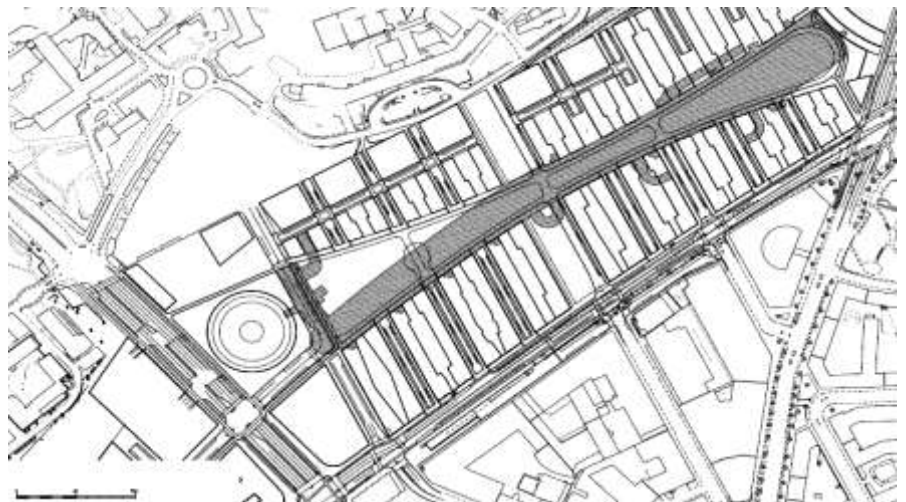
Stockholm stads del i projekt Hagastaden omfattar ca 3 000 nya lägenheter, ca 13 000 nya arbetsplatser, nya parker och torg m m. En förutsättning för att kunna bygga ut Hagastaden är att E4/E20 och Värtabanan tunnlas in på en sträcka av ca 800 meter, med början vid Norrtull och fram till ca 70 meter väster om Solnabron. De hus som byggs ovan väg- och spårtunnlarna saknar möjlighet att bygga egna garage inom kvartersmark. För att klara parkeringsnormen enligt detaljplanen 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 Stockholms Stads Parkering AB (Stockholm Parkering) och exploateringskontoret, 2012-11-23 (dnr E2013-037-01465:1). 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 exploateringskontoret för nedlagda kostnader för framtagande av systemhandling.

Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret och Stockholm Parkering har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering avseende uppförande av en garageanläggning innehållande ca 1 340 parkeringsplatser. Garageanläggningen är dimensionerad för att klara parkeringsbehovet enligt detaljplanen för de hus som byggs ovan tunnarna och som inte har någon möjlighet att anlägga egna garage.

Garageanläggningen kan komma att bli något mindre om det är möjligt att inrymma garage under några av de norra kvarteren. Utredning om detta pågår och kan innebära att investeringskostnaden minskar för Stockholm Parkering liksom försäljningsinkomsten för exploateringskontoret. I överenskommelse om exploatering är det reglerat att slutlig köpeskillning bestäms av antalet parkeringsplatser som går att inrymma i garageanläggningen och slutlig investeringskostnad för Stockholm Parkering.



Figur1: Område för överenskommelse om exploatering ■

Köpeskillingen per parkeringsplats är 17 500 kr. Preliminär köpeskillning baserad på 1 340 parkeringsplatser är därmed 23,45 mnkr (prisläge juni 2013). Överenskommelsen mellan parterna är behandlad i exploateringskontorets expertråd 2013-06-19 (dnr E2013-385-628).

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

Slutlig köpeskilling = 17 500 kr/parkeringsplats x KPI
tillträde/KPI juni 2013 + 75% (beräknad investeringskostnad -
slutgiltig investeringskostnad).

Slutlig köpeskilling erläggs senast tre månader efter godkänd
slutbesiktning av garageanläggningen.

Garageanläggningen kommer att inrättas genom tredimensionell
fastighetsbildning. Exploateringskontoret kommer fortsatt att äga
fastigheten ovanpå garageanläggningen där Norra Stationsparken
och allmänna gator kommer att anläggas samt under
garageanläggningen. I överenskommelsen om exploatering är det
reglerat att ett separat köpeavtal som reglerar markförsäljningen
ska tecknas mellan parterna senast två månader före tillträde.

Ett särskilt avtal ska tecknas mellan Stockholm Parkering och de
fastigheter som inte kan bygga egna garage i enlighet med Bilaga
1. I avtalet ska bl a regleras hur många parkeringsplatser
fastigheterna måste ha tillgång till i garageanläggningen för att
uppfylla p-normen enligt detaljplan liksom kostnaden för dessa.
Byggherren erlägger en ersättning till Stockholm Parkering för
parkeringsplatserna genom en engångskostnad per
parkeringsplats, ett så kallat parkeringsköp. I avtalet ska framgå
att angivna rättigheter ska följa respektive fastighet vid framtida
marköverlåtelse. Stockholm Parkering 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. Detta motsvarar totalt 227 mnkr som redovisats ovan.
Nyttjare i berörda fastigheter kommer att ha förtur till garageplats
i anläggningen och betala marknadsmässig hyra.

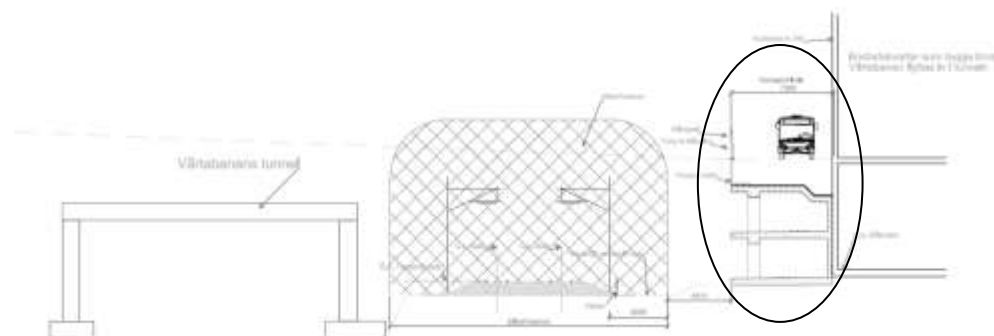
Exploateringskontoret ansvarar för att det i kommande
markanvisningsavtal och exploateringsavtal med byggherrar
framgår att särskilt avtal ska tecknas med Stockholm Parkering
för att reglera detta.

Garageanläggningen i sin helhet kan byggas ut först 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.

Därefter kan Norra Stationsparken anläggas ovanpå garagetaket, allmänna gator byggs ut och teknisk försörjning dras fram från Norra Stationsgatan till de norra kvarteren ovan tunnlarna. Stockholm Parkering ska tillsammans med exploateringskontoret verka för att exploateringskontoret kan färdigställa allmän platsmark etappvis ovan garageanläggning vid utbyggnad av garageanläggningen.

En mindre del av garageanläggningen behöver byggas ut tidigare. Planerad byggstart för de första bostadskvarteren längs Norra Stationsgatan är 2015. Därefter sker utbyggnaden av de södra bostadskvarteren längs Norra Stationsgatan med nio månaders förskjutning. Beräknad första inflyttning är 2017. För att det ska vara möjligt att köra runt dessa kvarter efter inflyttning måste en cirka sju meter bred brokonstruktion, ”strimlan”, tillhörande garageanläggningen byggas ut för att exploateringskontoret ska kunna anlägga en del av allmän gata, Hagaesplanaden, ovanpå brokonstruktionen (se figur 1 nedan). Byggstart för ”strimlan” är planerad till maj 2014.

Nyttjanderättsavtal kommer att upprättas mellan exploateringskontoret och Stockholm Parkering för att reglera Stockholm Parkerings rätt att nyttja marken vid utbyggnaden av ”strimlan”, se figur 1 nedan, som planeras pågå mellan åren 2014-2019. Nyttjandet sker utan ersättning från Stockholm Parkering i enlighet med expertrådets beslut (dnr E2013-385-628).



Figur 2: ”strimlan”

Särskilt köpeavtal ska tecknas mellan exploateringskontoret och Stockholm Parkering två månader innan Stockholm Parkering tillträder marken i samband med planerad byggstart 2020-01-01.

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 ska framgå att angivna rättigheter och skyldigheter ska följa fastigheterna vid överlåtelse.

Överenskommelsen mellan exploateringskontoret och Stockholm Parkering, Bilaga 1, innebär i huvudsak följande:

- Staden överlåter del av fastigheten Vasastaden 1:16 till Stockholm Parkering för uppförande av garageanläggning innehållande preliminärt 1 340 parkeringsplatser till en överenskommen preliminär köpeskilling om 23,45 mnkr.
- Separat köpeavtal tecknas mellan exploateringskontoret och Stockholm Parkering senast två månader före tillträdesdagen. Stockholm Parkering erlägger köpeskillingen vid tillträde som preliminärt är 2020-01-01.
- Slutgiltig köpeskilling erläggs när garageanläggningen är utbyggd och slutbesiktigad.
- Stockholm Parkering ska ersätta exploateringskontoret för nedlagda kostnader för upprättande av systemhandling motsvarande 4 535 568 kr när denna överenskommelse träder i kraft.
- Stockholm Parkering tillser och ansvarar för att parkeringsanläggningen har erforderlig bärlast och täthet. Avståndet mellan skyddsskikt (fastighetsgräns) och blivande park-/gatunivå ska vara minst 1,5 meter.
- Stockholm Parkering ska tillsammans med exploateringskontoret verka för att exploateringskontoret kan färdigställa allmän platsmark etappvis ovan garageanläggning vid utbyggnad av garageanläggningen.

- Överenskommelsen om exploatering är villkorad av att den godkänns av kommunfullmäktige.

Stockholm Parkerings styrelse har vid sammanträde 28 augusti 2013 godkänt genomförandet av Norra stationsgaraget och uppdragit åt VD att teckna erforderliga avtal, samt anmäla ärendet till Stockholms Stadshus AB för vidare hemställning till kommunfullmäktige för beslut.

Analys och konsekvenser

Ekonomi

Samtliga kostnader är beräknade med prisläge juni 2013.

Exploateringskontoret ersätts för nedlagda kostnader för framtagande av systemhandling för garaget av Stockholm Parkering.

Exploateringskontoret erhåller en köpeskillning för marken om 17 500 kr per parkeringsplats, preliminärt 23,45 mnkr, samt 75% av eventuella kostnadsbesparingar som kan uppstå inom projektet.

Stockholm Parkerings investering med föreskrivet parkeringsköp uppfyller stadens krav 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

En barnkonsekvensanalys håller på att tas fram av exploateringskontoret. Aspekter rörande garageanläggningen kommer att ingå som en del av den.

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.

Måluppfyllelse

Överenskommelsen är en förutsättning för att kunna exploatera ytan ovan intunnelingen i enlighet med genomförandebeslut KF 2010-03-15 (dnr E2007-554-00587).

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 för kommersiella lokaler som satts för området i detaljplanen avseende parkering.

Exploateringskontorets synpunkter

Denna överenskommelse om exploatering är en förutsättning för att kunna exploatera Hagastaden enligt gällande detaljplan och genomförandebeslut. Beräknad byggstart för del av garageanläggningen är maj 2014. Byggstart för resterande del är 2020. Anläggningen beräknas tas i drift vid halvårsskiftet 2022.

Det är viktigt att tidplanen för produktionen av garageanläggningen följs. Dels vid utbyggnad av ”strimlan” för att säkerställa en effektiv anläggnings- och byggproduktion av allmänna gator runt bostadskvarteren längs Norra Stationsgatan och säkerställa trafikföringen kring dessa. Dels för att säkerställa att de norra kvarteren ovan tunnelarna erhåller parkeringsplatser.

Överenskommelsen om exploatering mellan exploateringskontoret och Stockholm Parkering är ett viktigt steg för att förverkliga den framtagna visionen för området.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark med Stockholm Parkering avseende uppförande, ägande och drift av garageanläggning i Hagstaden.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 i Hagastaden, Norrmalm