

Utlåtande 2013: RI+RV (Dnr 023-1431/2013)

Uppförande av parkeringsanläggning i Hagastaden. Inriktningsbeslut m.m.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen att Stockholms Stads Parkerings AB uppför Norra Stationsgaraget med en projektram om 742 mnkr (prisläge juni 2013) godkänns..
2. Överenskommelse om exploatering och marköverlåtelse mellan exploateringsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB (bilaga 2) godkänns.
3. Genomförandet av första deletappen av Norra Stationsgaraget, i ärendet beskriven brokonstruktion "strimlan", med en projektbudget om 102 mnkr, godkänns..
4. Exploateringsnämnden får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet Norra Stationsgaraget.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB (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.

Beredning

Ärendet har initierats av Stockholm Parkering och exploateringsnämnden samt beretts av Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Hagastaden är ett av Stockholm stads största pågående projekt och det genomförs i nära samarbete med Solna stad. Överdäckningen av området mellan Stockholm och Solna möjliggör en helt ny stadsdel med 5 000 nya bostäder och uppemot 50 000 arbetsplatser. I det här ärendet tillser staden att området försörjs med ett stort och ändamålsenligt garage. Genom parkeringsköp köper bostadsbolagen som bygger i området parkeringsplatser i förhållande till antalet bostäder. På så sätt uppfylls stadens parkeringsnorm i området utan att varje enskilt bolag själva måste tillse att garage byggs i anslutning till fastigheterna.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Överenskommelse om exploatering.
3. Investeringskalkyl, SEKRETESS enl. OSL 19 kap.§§ 1 och 3, finns hos Stockholms Stadshus AB och KF/KS kansli

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. Inriktningen att Stockholms Stads Parkerings AB uppför Norra Stationsgaraget godkänns till en del.
2. Överenskommelse om exploatering och marköverlåtelse mellan exploateringsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB (bilaga 3) godkänns till en del.

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.

Hagastaden blir en attraktiv stadsdel som en fortsättning på innerstaden, men även en sammanlänkning med Solna stad. En tät stad skapar goda förutsättningar för kollektivtrafik, gång och cykel. Men utvecklingen av Hagastadens kollektivtrafikförsörjning är ännu oviss och bristen på goda förutsättningar att resa kollektivt riskerar att öka bilberoendet. Behovet av parkeringsplatser är vid sidan av tätheten således en effekt av vilka andra resmöjligheter som finns till och från området. Låt inte Hagastaden bli ännu ett exempel på stadsplanering där bilen premieras och där kollektivtrafiken kommer först i efterhand.

Kollektivtrafiklösningarna lägger grunden för parkeringstalet och målet måste vara att minska behovet av bil. Förutsättningarna för detta är mycket goda i Hagastaden. Ett parkeringstal på 0,2 bilar per hushåll är möjligt om området förses med tunnelbana, möjligheten för bilpool tas med i projektet redan från början och goda cykelmöjligheter skapas med breda och bra cykelvägar. Om de boende i Hagastaden i framtiden inte visar sig ha så många bilar som det är planerat för går kalkylen inte ihop vilket gör att garaget blir en kostnad för staden.

Det är positivt att flera byggherrar går ihop och tecknar avtal om parkeringsköp. Däremot bör man minska parkeringsgaragets storlek. Hagastaden ligger centralt och kommer att få så pass hög exploateringsgrad att det finns goda förutsättningar att skapa en stadsdel där kollektivtrafik och cykel är de främsta transportmedlen. Miljöpartiet föreslår att antalet parkeringsplatser minskas så att parkeringsnormen för bostäderna blir max 0,2 parkeringsplatser per bostad.

Vi saknar dock en stor trafikantgrupp i detta projekt. När en ny parkeringsanläggning planeras och så småningom byggs är det förvånande att cyklisternas behov av parkeringsplatser i garage helt verkar ha glömts bort. Vi vill därför att det skapas utrymme för cykelparkering under tak i detta projekt. Det är däremot positivt att det skapas förutsättningar för att ladda elbilar i garaget.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Karin Wanngård (S) enligt följande.

Stockholm parkering har vid upprepade tillfällen anlitat entreprenörer som själva eller genom underentreprenörer anlitat personal till oacceptabla villkor. Vi socialdemokrater anser att staden i all egen och upphandlad verksamhet ska garantera schysta villkor för de anställda. Vi hade tidigare en Vita Jobb-modell som alliansen avskaffade 2006. Vi vill återigen att staden inför en Vita Jobb-modell och att all upphandlad verksamhet ska ha kollektivavtalsliknande anställningsvillkor.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen att Stockholms Stads Parkerings AB uppför Norra Stationsgaraget med en projektram om 742 mnkr (prisläge juni 2013) godkänns.
2. Överenskommelse om exploatering och marköverlåtelse mellan exploateringsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB (bilaga 2) godkänns.
3. Genomförandet av första deletappen av Norra Stationsgaraget, i ärendet beskriven brokonstruktion "strimlan", med en projektbudget om 102 mnkr, godkänns..
4. Exploateringsnämnden får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet Norra Stationsgaraget.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

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 1 januari 2020. 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 år 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 belägningsgraden 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 inköpspriser som följd.
- Grundvattenfrågan – utredning pågår, eventuellt krävs miljödom.

BEREDNING

Ärendet har initierats av Stockholm Parkering och exploateringsnämnden samt beretts av Stockholms Stadshus AB.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 26 september 2013 följande

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.

Reservation anfördes av Åke Askensten m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Clara Lindblom (V), *bilaga 1*.

Jan Tigerström (M) har på grund av jäv inte deltagit i eller varit närvarande vid handläggningen av detta ärende.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 september 2013 har i huvudsak följande lydelse.

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 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.

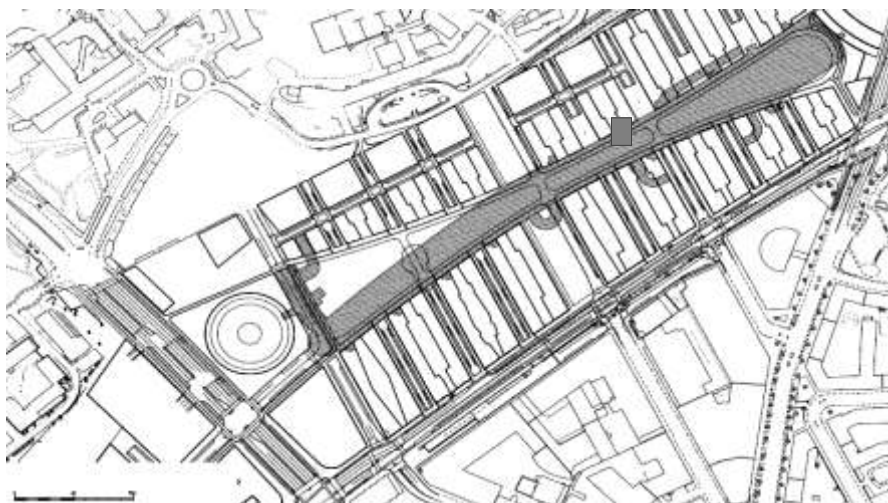
En avsiktsförklaring har tecknats mellan Stockholms Stads Parkering AB (Stockholm Parkering) och exploateringskontoret, 2012-11-23 (dnr E2013-037-01465:1). I avsiktsförklaringen framgår det att huvudprincipen i exploateringsavtalet ska vara att Stockholm Parkering ska bära det fulla kostnadsansvaret 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 tunnlar 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.



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

Slutlig köpeskillning 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 mkr 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.

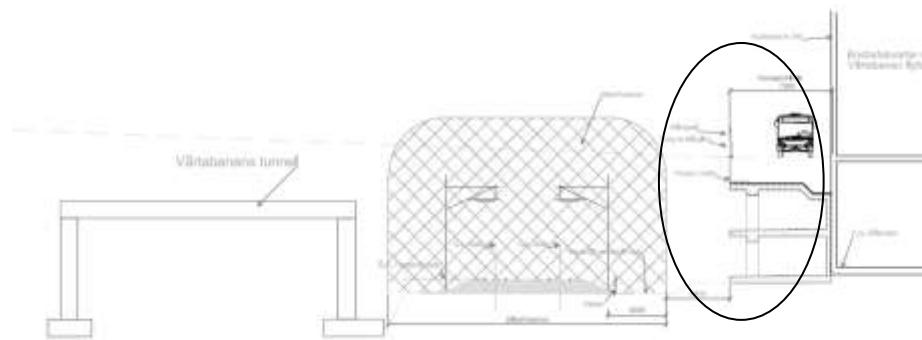
Garageanläggningen i sin helhet kan byggas ut först när Värtabanan har flyttat in i tunnel och det temporära järnvägsspåret är rivet. Beräknad byggstart är 2020-01-01. Garageanläggningen beräknas stå klar vid halvårsskiftet 2022.

Därefter kan Norra Stationsparken anläggas ovanpå garagetaket, allmänna gator byggas 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 överlåtelser.

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 överkommen 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 bärighet och täthet. Avståndet mellan skyddsskikt (fasthetsgräns) 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 köpeskilling 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 intunnlingen 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 tunnlarna 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 Hagastaden.

Stockholms Stads Parkerings AB

Stockholms Stads Parkerings AB:s styrelse beslutade vid sitt sammanträde den 28 augusti 2013 följande:

Att genomförandet av projekt Norra Stations Garaget med en projektbudget om 741,5 mnkr (prisläge juni 2013) godkänns.

Att VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projekt Norra Station Garaget.

Att Stockholms Stads Parkerings AB hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen.

Stockholms Stads Parkerings AB:s yttrande daterat den 5 augusti 2013 har i huvudsak följande lydelse.

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 minska 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 köpeskillning bestäms av antalet parkeringsplatser och slutgiltig byggkostnad. Köpeskillingen per parkeringsplats är 17 500 kr, preliminär köpeskillning 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.

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 köpeskillning regleras i enlighet med följande beräkningsmodell: Slutgiltig köpeskillning = 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 köpeskillning 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 överlåtelse. 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

Nyttjanderättsavtal 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.

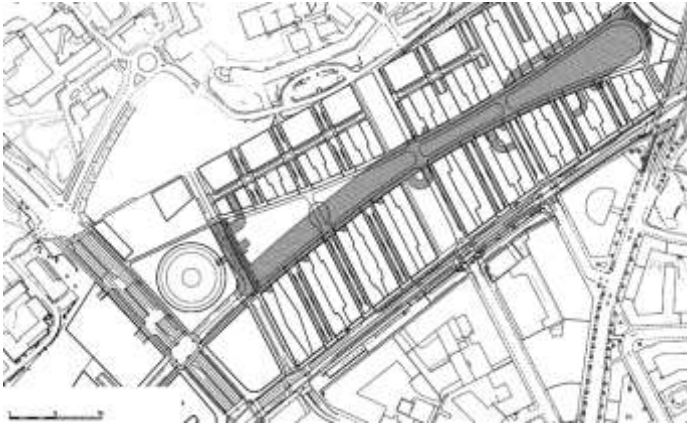
Ett antal bostadskvarter som angränsar till garageanläggningen berörs av trapphus, nedfartsramper och tekniska installationer. Särskilt avtal som reglerar kostnader och ansvar kring detta kommer att upprättas mellan Stockholm Parkering och respektive berörd byggherre. I avtalet skall framgå att angivna 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 detaljplanearbetet 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 Parkerings avseende uppförande av garageanläggning i Hagastaden.

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.

Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde den 14 oktober 2013 att föreslå kommunfullmäktige att 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.

Koncernstyrelsen beslutade 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.

Reservation anfördes av Sara Pettigrew (MP), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård (S), *bilaga 1*.

Stadsledningskontorets och koncernstyrelsens gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 23 september 2013 har i huvudsak följande lydelse.

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.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Åke Askensten m.fl. (MP) enligt följande.

(MP) föreslår att exploateringsnämnden beslutar att minska antalet parkeringsplatser så att parkeringsnormen för bostäderna blir max 0,2 parkeringsplatser/lbostad samt anföra följande:

Det är positivt att flera byggherrar går ihop och tecknar avtal om ett parkeringsgarage. Däremot bör man minska parkeringsgaraget storlek. Hagastaden ligger centralt och kommer att få så pass hög exploateringsgrad att det finns goda möjligheter att skapa en stadsdel där kollektivtrafik och cykel är de främsta transportmedlen.

Särskilt uttalande gjordes av Clara Lindblom (V) enligt följande.

Parkeringsgarage av denna storlek är mycket kostsamma att upprätta, och tar dessutom stora markytor i anspråk som hade kunnat användas på ett betydligt mer effektivt sätt. Staden bör aktivt verka för att tunnelbanans gröna linje förlängs till Hagastaden, vilket skulle möjliggöra en sänkning av parkeringstalen och att mark som i dagsläget vigts åt parkeringsplatser istället kan användas för bostadsbebyggelse.

Stockholms Stadshus AB

Reservation anfördes av Sara Pettigrew (MP) enligt följande.

1. att delvis bifalla förslag till beslut,
2. att det görs utrymme för cykelparkering i detta projekt,
3. att anföra följande

Att det erbjuds platser genom parkeringsköp och att det skapas förutsättningar för att ladda elbilar tycker vi är bra. Men vi saknar en stor trafikantgrupp i detta projekt. När en ny parkeringsanläggning planeras och så småningom byggs är det förvånande att cyklisternas behov av parkeringsplatser i garage helt verkar ha glömts bort. Vi vill därför att det skapas utrymme för cykelparkering under tak i detta projekt.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård (S) enligt följande.

Stockholm parkering har vid upprepade tillfällen anlitat entreprenörer som själva eller genom underentreprenörer anlitat personal till oacceptabla villkor. Vi

socialdemokrater anser att staden i all egen och upphandlad verksamhet ska garantera schysta villkor för de anställda. Vi hade tidigare en Vita Jobb-modell som alliansen avskaffade 2006. Vi vill återigen att staden inför en Vita Jobb-modell och att all upphandlad verksamhet ska ha kollektivavtalsliknande anställningsvillkor.