

Handläggare:
Andreas Jaeger, tfn 08-508 29 269

Till
Koncernstyrelsen

Utredningsbeslut gällande nytt garage i tidigare naftalager i Hjorthagen för Stockholms Stads Parkerings AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Anmälan av Stockholm Stads Parkerings AB:s utredningsbeslut och projektdirektiv angående ett nytt garage i tidigare naftalager i Hjorthagen godkänns.
2. Beslutet anmäls till exploateringsnämnden.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Ingela Lindh
VD

Sammanfattning

Inom Stockholms stad pågår för närvarande ett intensivt plan- och projekteringsarbete inom den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden.

Kommande etapper av bostäder, handel och kulturfastigheter har svårt att lösa parkering inom egna fastigheter. Byggherrar i området skall tillgodose sin parkering via detta garage och teckna avtal om parkeringsköp med bolaget. Stockholm Parkering ska svara för uppförande, ägande och framtida drift av anläggningen. Parkeringskunder tecknar avtal separat med Stockholm Parkering. Anläggningen kommer även via samnyttjande att fungera som besöksanläggning till handel, idrott och kultur m.m. i området.

Det övergripande målet är att garaget skall innehålla minst 1 200 bilplatser och vara ett samnyttjat garage för boende, besökande och verksamma i området.

Enligt tidplan bör detaljplan och miljötillstånd vinna laga kraft under 2017 och byggstart planeras till senare delen av 2017. Enligt den bedömda tidplanen bör garaget kunna invigas under 2020.

Investering bedöms till 360-480 mnkr. Av detta kommer byggherrarna troligen behöva stå för ca 40-50 % av investeringskostnaden, i form av ett parkeringsköp. Utredningskostnaden fram till nästa beslutstillfälle bedöms till ca 1,8 mnkr och tas inom bolagets löpande utredningsbudget.

Koncernledningen ställer sig positiv till Stockholm Parkerings initiativ till utredning kring ett nytt garage i det tidigare naftalagret i Hjorthagen.

Det kommande projektet utgör en omfattande investeringar och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Utredningsbeslut ska enligt investeringsreglerna beslutas av koncernstyrelsen. Koncernledningen uppmanar Stockholm Parkering att avrapportera projektet i tertialrapporterna under avsnittet ”Investeringar, planeringsprojekt över 300 mnkr” till bolagsstyrelsen och koncernstyrelsen. I kommande skeden, som inriktnings- respektive genomförandebeslut, behövs även beslut från kommunfullmäktige.

Ärendet

Bakgrund

Inom Stockholms stad pågår för närvarande ett intensivt plan- och projekteringsarbete inom den nya stadsdelen Norra Djurgårdstaden.

Kommande etapper av bostäder, handel och kulturfastigheter har svårt att lösa parkering inom egna fastigheter. Stockholm Parkering har därför kontaktats av exploateringsnämnden med förfrågan om att uppföra en gemensam parkering (egen 3D-fastighet) i Fortum Värmes tidigare naftalager i området. Exploateringsnämnden vill att bolaget möjliggör parkeringsköp av minst 1 200 underjordiska parkeringsplatser.

Byggherrar i området skall tillgodose sin parkering via detta garage och teckna avtal om parkeringsköp med bolaget. Stockholm Parkering ska svara för uppförande, ägande och framtida drift av anläggningen. Parkeringskunder tecknar avtal separat med Stockholm Parkering. Anläggningen kommer även via samnyttjande att fungera som besöksanläggning till handel, idrott kultur m.m. i området.

Stockholm Parkerings styrelse fattade ett inriktningsbeslut den 1 oktober 2014 baserat på ett mindre garage och en lägre investeringsutgift. Exploateringsnämnden har under 2015 utökat

antalet parkeringsplatser inför markanvisning till 1 200, vilket gör att storleken på investeringen överstiger 300 mnkr och därmed ska även stadens metod för stora projekt följas. Av den anledningen fattade Stockholm Parkerings styrelse ett utredningsbeslut den 8 oktober 2015.

Mål och syfte

Det övergripande målet är att garaget skall innehålla minst 1 200 bilplatser och vara ett samnyttjat garage för boende, besökande och verksamma i området.

Parkeringsanläggningen ska möta dagens och framtidens myndighetskrav vad gäller säkerhet, hälsa, energi och miljö. Stor vikt skall läggas på att skapa en miljö som känns trygg för kunderna.

Tidplan

Utredningsarbetet pågår rörande detaljplan och miljötillstånd för vattenverksamhet. Enligt tidplan bör detaljplan och miljötillstånd vinna laga kraft under 2017 och byggstart planeras till senare delen av 2017. Enligt den bedömda tidplanen bör garaget kunna invigas under 2020.

Ekonomi

I utredningskedet bedöms att bilplatser kan komma att kosta ca 300-400 tkr/ bilplats. Det innebär en investering på motsvarande 360-480 mnkr. Av detta kommer byggherrarna troligen behöva stå för ca 40-50 % av investeringskostnaden, i form av ett parkeringsköp. Detaljerad kalkyl av kostnaden kommer att ingå i utredningsarbetet.

Utredningskostnaden fram till nästa beslutstillfälle bedöms till ca 1,8 mnkr och tas inom bolagets löpande utredningsbudget.

Organisation

Avdelningschef Fastighet och projekt:	Fredrik Söderholm
Projektledare:	Gustav Deuschl
Informatör:	Anne Lintala

Konsultresurser kommer att krävas under utredningen för arkitektur, Geoteknik/Grundvatten, Bergmekanik, Miljö, Juridik (Vattenverksamhet), Konstruktion, VVS, Brand och EL.

Risker

Nedan beskrivs de övergripande riskerna i projektet.

Fortum Värme och Stockholm stad kommer att sanera anläggningen från nafta. Nafta kan i gasform vara explosiv. Risken för kvarvarande nafta måste beaktas vid byggnation och framtida drifttagning.

Arbetsmiljö och störningar på omgivningen under produktion, exempelvis vid sprängning, materialhantering såväl som vid transporter. Handlingsplan för att minimera bland annat buller, vibrations- och trafikstörningar ska upprättas.

Miljörisker kommer att identifieras och tas med i riskanalysen.

Det finns risker förknippade med överprövning av upphandling, tillstånd, beslut osv, leder till förseningar och störningar.

Den totala ekonomin för projekt är starkt beroende på efterfrågan på boendeparkering och den beläggning som det skapar i garaget. Om efterfrågan blir låg kommer investeringskalkylens förutsättningar inte gå att uppfylla.

Dessa risker har identifierats under utredningsarbetet. Planer för att eliminera eller minska dessa risker kommer att upprättats och ligga till grund för fortsatt arbete.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Stockholm växer i snabb takt och med stadens ambition att medverka till 140 000 nya bostäder till 2030, är det av yttersta vikt att utbyggnaden av infrastruktur följer med. Koncernledningen ställer sig positiv till Stockholm Parkerings initiativ till utredning kring ett nytt garage i det tidigare naftalagret i Hjorthagen.

Det kommande projektet utgör en omfattande investeringar och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar Stockholm Parkering att avrapportera projektet i tertialrapporterna under avsnittet ”Investeringar, Planeringsprojekt över 300 mnkr” till bolagsstyrelsen samt koncernstyrelsen. I kommande skeden, som inriktnings- respektive genomförandebeslut, behövs även beslut från kommunfullmäktige.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för Stockholm Parkering
2. Projektdirektiv
3. Protokollsutdrag från styrelsen för Stockholm Parkering