

Tyresö kommun  
Fastighet  
Jan Nilsson  
Chef fastighet och facility

2017-05-29  
1 (4)

Dnr 2017/KSTK 0044 12  
Kommunstyrelsen

## Investeringsbeslut om parkeringshus i Norra Tyresö Centrum

### Förslag till beslut

1. Parkeringshus enligt alternativ 4 uppförs.
2. Investeringsramen i kommunplan 2015 – 2018 med budget för 2018 för parkeringshus i Norra Tyresö Centrum höjs med 60 miljoner kr för att öka antalet parkeringsplatser från 100 till 340.
3. Samtliga driftkostnader och de ökade kapitaltjänstkostnaderna till följd av den höjda ramen finansieras via parkeringsintäkter.

Kommunstyrelseförvaltningen



Bo Renman  
Kommundirektör



Ingrid Bardh  
Ekonomichef

### Sammanfattning

I samband med exploateringen av Norra Tyresö Centrum och anläggande av avfallsterminal avsattes 30 miljoner kronor exklusive moms för uppförande av parkeringshus som bland annat skulle ersätta de platser som försvinner på grund av avfallsterminalens uppförande.

I samband med framtagande av olika förslag gällande antal parkeringsplatser och gestaltungslosningar samt kalkyler över dessa kan konstateras att avsatta medel inte räcker till stort mer än att ersätta de platser som försvinner för avfallsterminalens uppförande. Ett större parkeringshus kan delvis finansieras genom intäkter i form av parkeringsavgifter. I byggnaden inryms avfallsterminalen som har en egen investering.

Då även grusplanen vid Tyresövallen som parkeringsyta kommer att försvinna och bli bebyggd med bostadskvarter har det identifierats ytterligare behov som kan tillgodoses i ett parkeringshus. Möjligheten att erbjuda parkeringsköp för framtida bostäder finns också. Behovet av parkeringsmöjligheter i området kommer troligen att öka framöver och bedömningen är att kapaciteten i p-huset bör maximeras.

Utformningen av byggnad för parkeringshus och avfallsterminal tillsammans med den nya ishallen är viktig på denna plats då den blir väl synlig både från Tyresövägen och Simvägen. Korsningen Tyresövägen/Bollmora Allé kommer utgöra entrén till centrala delarna av Tyresö och är också en viktig del i Tyresös identitet då dessa byggnader är bland det första visuella intryck besökare och kommuninvånare får.

För att täcka behovet av parkeringsmöjligheter samt iordningställande av mark förordas att skjuta till ytterligare medel i syfte att skapa fler parkeringsplatser.

## **Beskrivning av ärendet**

### **Allmänt**

I samband med stadsutvecklingsprojektet Norra Tyresö Centrum (NTC) tas mark i anspråk som idag fungerar som parkeringsyta. När området exploateras utgår man från principen att man på kvartersmark ansvarar för att tillgodose de behov som markanvändningen genererar. Tyresövallens och simhallens parkeringsbehov tillgodoses idag via den parkering som ligger vid Simvägen mellan simhall och ishall. Beslut har tagits i stadsutvecklingsprojektet NTC om att placera en ny sopsugscentral i anslutning till parkeringsplatsen och parkeringsplatserna måste ersättas. I ett avtal regleras att 100 platser ska

tillhandahållas simhallens verksamhet. I investeringsbudgeten i Norra Tyresö Centrum har man avsatt 30 miljoner kronor som ersättning för de platser man tar i anspråk för sopsugscentralen. Under utredning av parkeringshus har framkommit att ytterligare behov av parkeringsplatser i området behövs. Utredningen har också visat att man kan finansiera byggnationen av ett större parkeringshus med fler platser genom att ta ut avgift för parkeringsplatserna.

### **Stadsbild och gestaltning**

Utformningen av byggnaden för parkeringshus och avfallsterminal är extra viktig på denna plats då byggnaden blir synlig både från Tyresövägen och Simvägen. Tyresövägen/Bollmora Allé kommer utgöra entrén till Tyresö centrum och byggnaden blir en del av en helhet. Det är därför av stor vikt att byggnaden volymmässigt och arkitektoniskt samspelar med sin omgivning. Nya parkeringshuset och sopsugsterminalen bör tillsammans med omgivande bebyggelse såsom simhall, framtida ishall, nya bostädet i kv Järnet etc. utgöra en enad front mot Tyresövägen.

Även från Simvägen (blivande Simgatan) är utformningen av byggnaden viktig. Här är det den mänskliga skalan som kräver omsorg. Det blir ett tydligt definierat gaturum där många kommer röra sig till fot och cykel. Parkeringshus har inte samma naturliga samspel med gatumiljön som till exempel bostäder eller verksamheter i form av butiker och kräver därför extra omsorg i till exempel fasadmaterial för att inte uppfattas som livlöst och främmande i en annars trygg miljö. Alternativet (alternativ 2) med en lägre byggnadsvolym mot simhallen samspelar bättre med sin omgivning. I det alternativet beläggs del av byggnaden med sedumtak vilket minskar parkeringskapaciteten med ca 80 platser.

### **Förstudie**

Flera förslag på byggnation har utretts med olika alternativ avseende gestaltning och antal parkeringsplatser.

I förstudien har utretts också hur angöring bäst sker till både kommande ishall, avfallsterminal, simhall och parkeringshus. Bedömningen är att samordning av tyngre trafik sker mellan parkeringshus och simhall samt gående och cyklande angör via ett aktivitetstorg väster om parkeringshuset. Aktivitetstorget bidrar till

att skapa ett mervärde kring Tyresövallen som nod i Tyresös föreningsliv. Anläggandet av angoringsväg samt kringtytor mellan byggnaderna föreslås samordnas av projekten för ny ishall samt parkeringshus.

### **Finansiering**

Byggnation enligt alternativ 4 skulle ge ca 340 platser med en kalkyl på ca 89 miljoner kronor.

Kostnadskalkylen baseras på investering 60 miljoner kronor (utöver de 30 miljoner som kommer från NTC) avskrivningstid 50 år samt en kalkylränta på 1,75 %. Det skulle ge en årskostnad inklusive drift och underhåll på cirka 3 miljoner kronor.

Intäkter genereras genom uthyrning som timparkering för besökande till simhallen och Tyresövallen samt som fast avtalsuthyrning.

Beräkningsexemplet baseras på att 200 platser finns tillgängliga för besökande till simhallen och Tyresövallen och resterande 140 platser upplåts för avtalsuthyrning.

Av de 200 platserna antas 100 platser vara uthyrda till en kostnad av 12 kronor i timmen i 5 timmar/dygn i 300 dygn/år.

Det skulle ge en intäkt på  $(100 \times 12 \times 5 \times 300)$  1,8 miljoner kronor/år.

Av de 140 platserna antas 120 platser vara uthyrda till en kostnad av 800 kronor/månad. Det skulle ge en intäkt på 1,2 miljoner kronor/år.