

Handläggare
Staffan Lorentz
08-508 260 81

Till
Exploateringsnämnden
2019-05-23

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bergrumsgarage inom fastigheten Hjorthagen 1:5 och 1:6 i Östermalm med Stockholms Stads Parkering AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom fastigheterna Hjorthagen 1:3, 1:5 och 1:6 till Stockholms Stads Parkering AB med en försäljningsinkomst om cirka 39 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Projektchef

Sammanfattning

Bergrummen i Hjorthagsberget som tidigare använts för lagring av nafta saneras och har utretts och planlagts för garage med 1600 bilplatser. Garaget ska betjäna kommande bostadsetapper i Norra Djurgårdsstaden. Externt placerat garage möjliggör bilfria kvarter och ökar de boendes användning av kollektivtrafik och cykel. Ombyggnad till garage ger också bättre förutsättningar för sanering av berget.

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 070-526 14 76
Växel 08-508 276 00
per.andersson@extern.stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Marken ägs av Staden och markområden för entréer samt tredimensionellt utrymme i berget överläts till Stockholm Parkering. Garaget ska anläggas och ägas av Stockholm Parkering. En överenskommelse om exploatering ska tecknas som reglerar fortsatt sanering, överlåtelse av mark samt finansiering genom byggherrars parkeringsköp i anläggningen.

Försäljningsinkomster beräknas till 39 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2014-02041).

Tilläggsavtal tecknas med Stockholm Exergi avseende avslutning av reningsentreprenad för nafta i bergrummen.

Kontoret föreslår att överenskommelse om exploatering med Stockholm Parkering tecknas och att projektet genomförs.

Bakgrund till överenskommelsen

Bergrumsgaragets läge är under Hjorthagenberget i Stadsdelen Östermalm. Marken ägs av Staden.

Garagets läge i Hjorthagen.



Hjorthagen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden där planering pågår för cirka 15 000 nya bostäder och cirka 35 000 nya arbetsplatser. Hjorthagens stadsutveckling innebär att cirka 440 000 kvm industrimark omvandlas till tät stadsbebyggelse med bostäder, service och infrastruktur. I oktober 2012 flyttade de första invånarna i Norra Djurgårdsstaden in. I Hjorthagen finns nu cirka 5 900 nyinflyttade personer i cirka 2 600 nybyggda lägenheter.

Norra Djurgårdsstaden är en av stadens miljöstadsdelar. Staden har formulerat övergripande miljömål för utvecklingsområdet och 2017-01-30 godkände kommunfullmäktige Reviderat Program för hållbar stadsutveckling för Norra Djurgårdsstaden. Miljöprofilen utgör utgångspunkt för planering och genomförande i Norra Djurgårdsstaden. Det säkerställs bland annat genom att handlingsprogram utarbetas för varje etapp med krav som skrivs in i avtal med byggherrar, projektörer och entreprenörer samt i stadens egna projekt på allmän platsmark beträffande projektering och genomförande.

För återstående etapper i Hjorthagen (Gasverket, Kolkajen och Ropsten) kommer bilfri miljö eftersträvas så att gatorna i högre grad kan utformas efter gående och cyklister. Parkeringsbehovet ska därför i första hand tillgodoses i garage utanför bostadskvarteren.

Ett garage för boendeparkering en bit ifrån bostäderna stöder målen om ett hållbart stadsbyggande i Norra Djurgårdsstaden. Färre förväntas välja bilen, då det är längre till bilen än till kollektivtrafik från bostaden.

2011 upphörde tillverkningen av stadsgas i Hjorthagen. Som råvara till gasen användes nafta som lagrades i två bergrum på vardera 45 000 m³. Enligt avtal mellan Staden och AB Fortum Värme samägt med Stockholm stad (Numera Stockholm Exergi) 2011 ska Stockholm Exergi sanera bergrummen och kostnaden för detta fördelas lika. Ett tilläggsavtal till Stadens avtal med Stockholm Exergi om avveckling av Gasverket ska tecknas med anledning av att Stockholm parkering övertar ansvar för sanering av nafta.

Lagret befinner sig under grundvattenytan och naftan lagrades på en vattenbädd så att bergrummen aldrig hade något luftutrymme.

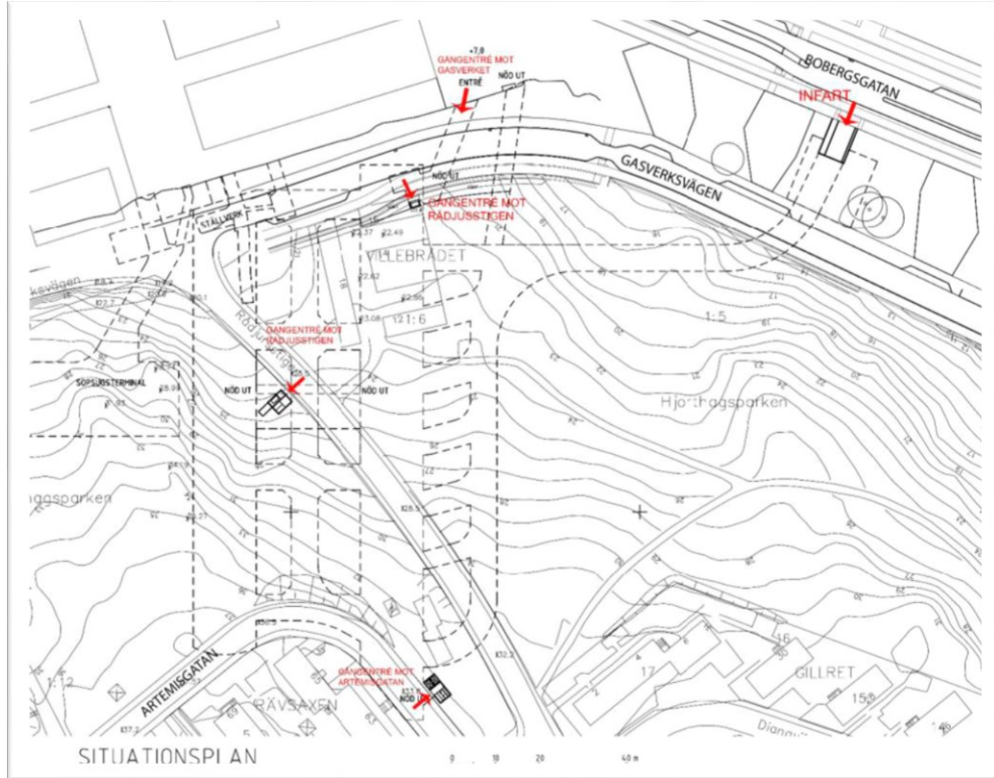
Naftalagrens ungefärliga utbredning



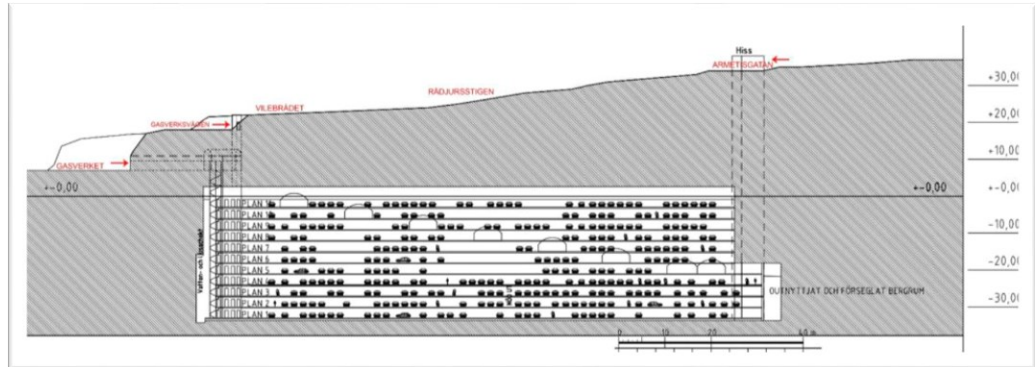
När Stockholm Exergi hade tömt all nafta var bergrummen fyllda med vatten som fortfarande var förorenat. Saneringen syftade till att börja med till att låta bergrummen vara vattenfyllda. Under saneringsprocessen uppkom idén om att helt tömma bergrummen på förorenat vatten och bygga om dessa till garage. Ett bergrumsgarage har två fördelar där det ena är mindre benägenhet att använda bilen och det andra är att inget bäddvatten är kvar och att kvarvarande nafta i bergssprickor snabbare och mer fullständigt kan saneras om bergrummen tomställs.

Stockholms Stads Parkering AB (nedan Stockholm Parkering) kontaktades för att utreda om en ombyggnad till garage var möjlig. Olika utformningar prövades och den lämpligaste är då att bergrummens hela längd inte tas i anspråk och där det ena bergrummet ökas i höjddled. Vald utformning framgår av bilderna nedan. Avgränsningen har lagts i fastighetsgräns till privata fastigheter.

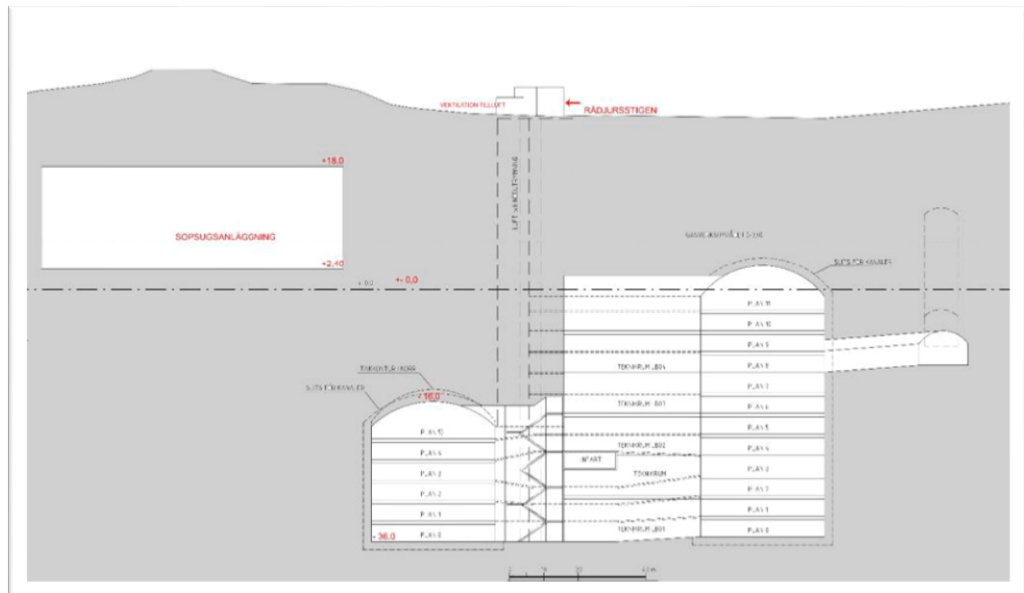
Bergrumsgaragets utbredning och lägen för entréer.



Bergrumsgaraget i profil



Bergrumsgaraget i tvärsnitt



Processen för saneringen har nu som mål att komma ner i en föroreningshalt som är tillräckligt låg för att bäddvattnet ska kunna tömmas till dagvattenssystemet via en reningsanläggning. Detta bedöms kunna ske under 2019. Tiden för att bygga garaget är därefter 2 - 3 år.

Tidigare beslut

EXPL 2011-06-16	Gasverksområdesavtal 2 med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, tilläggsavtal till ramavtal rörande Hjorthagen
EXPL 2015-05-21	Markanvisning för bergrumsgarage inom fastigheten Hjorthagen 1:5 i Östermalm till Stockholm Parkering AB
SBN 2015-10-15	Startpromemoria för planläggning av del av fastighet Hjorthagen 1:5 och 1:6 i stadsdelen Hjorthagen.
KF 2017-11-06 EXPL 2017-08-24	Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen och genomförandebeslut för Gasverket
Stockholms Stadshus AB 2018-09-03	Genomförandebeslut gällande Stockholm Parkerings nyproduktion av parkeringshus i Hjorthagen.
SBN 2018-10-11	Antagande av detaljplan för Bergrumsgarage i Hjorthagsberget.

Överenskommelse om exploatering

Staden och Stockholm parkering har tecknat överenskommelse om exploatering för det markområde som redovisas nedan.

Överenskommelsen innebär i huvudsak följande:

- Staden kommer att överlåta tredimensionellt utrymme och markområden inom fastigheterna Hjorthagen 1:5 och 1:6 till Stockholm parkering för anläggande av garageanläggning innehållande 1600 parkeringsplatser till ett överenskommet preliminärt pris om 36,8 mnkr. Beloppet räknas upp med KPI från mars 2015 (preliminärt 39 mnkr).
- Stockholm Parkering övertar vid tillträdet ansvaret för de föroreningar som finns kvar efter naftalagringen inom det överlåtna utrymmet.
- Allmänheten kommer att ges rätt att nyttja hiss för att ta sig mellan Gasverkets och Gasverksvägens nivå.
- Staden förbinder sig att medverka till garagets finansiering genom att vid marköverlåtelser och tomträtsupplåtelser i etapperna Kolkajen och Ropsten teckna avtal med byggaktörer om parkeringsköp.

- Överenskommelsen är villkorad av att överenskommelsen om exploatering godkänns av exploateringsnämnden.
- Tillträdesdatum är villkorat av att bergrummen är tillräckligt sanerade för att gas i farlig koncentration inte uppstår vid tömning av vattnet.

Området för exploatering och den aktuella fastigheten framgår nedan.

Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2014-02041).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av garaget.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken och utrymmet för 36,8 mnkr plus index (prognos 39 mnkr).

Saneringskostnaden är upptagen i genomförandebeslut för projekt Gasverket (KF 2017-11-06). Upparbetad kostnad är 8,9 mnkr och prognos total kostnad är 13,7 mnkr.

Staden har genom avtalet ett åtagande att tillse att kommande exploitörer i intilliggande projekt förbinder sig parkeringsköp till ett sammanlagt belopp om ca 200 miljoner kr.

Inga större utgifter för ytterligare kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Stadens utgifter i projektet uppskattas utöver saneringen till ca 6 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Garaget medför att bostäder kan byggas i Hjorthagen i bilfria kvarter och bidrar med sin lokalisering till att stimulera ökat cyklande.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är vattenmiljö, markföroreningar, kulturmiljö samt risk och säkerhet. Projektet bedöms medföra små positiva effekter på vattenmiljö och föroreningar samt små negativa konsekvenser för kulturmiljön. För risk och säker bedöms konsekvenserna som stora under utbyggnadsskedet. Riskbedömningar har gjorts som visar på att det är möjligt att anlägga garaget och vilka säkerhetsåtgärder som kommer att behövas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönkompensation kommer inte att ske. Anläggningen ligger i berget och ovan jord är det endast mindre entrébyggnader och ventilationstorn som byggs.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande av garaget uppfylla krav i ”Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bergrumsgaraget i Hjorthagen” daterad April 2018. De krav som ställs avseende energi är sammanfattningsvis:

- Låg och effektiv energianvändning
- Mätning av energianvändning
- Värme ska om möjligt återvinnas
- Miljömärkt energi
- Låg energianvändning i byggbodan

Tillgänglighet

Garaget kommer att nås med hiss från flera nivåer i omgivningen. Huvudentrén är i Gasverksnivån som har koppling till den omgivande bostadsbebyggelsen och är i nivå med entrén till tunnelbanan. Ytterligare hissar finns vid Gasverksvägen och uppe på Hjorthagsberget. Hissförbindelsen mellan Gasverkets nivå och Gasverksvägen är även öppen för de som inte använder garaget.

Påverkan på barn

Garaget möjliggör att göra etapperna Kolkajen och Ropsten till bilfria kvarter.

Konstnärlig utsmyckning

Exploateringskontorets kostnad i projektet är uteslutande för sanering och kontroll och därför kommer inga medel avsättas för konst.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2019 och garaget bedöms kunna tas i drift 2022.

Risker och osäkerheter

De risker som bedöms som viktigast att ta upp är säkerhet under byggskedet och försening av produktionen.

Naftan är lättflyktig och hälsofarlig i låga koncentrationer och explosiv i högre koncentrationer. Riskbedömningar har gjorts i planarbetet och säkerheten kommer fortsatt vara styrande för arbetets bedrivande.

Tidplanen kan förlängas beroende på överklaganden, förlängd sanering, riskhantering och bergets beskaffenhet. Berget kommer inte att kunna besiktas förrän bergrummen är tömda.

Kommunikation

Utbyggnadsförslaget har inte varit av det slaget att stadsdelsförvaltningen behövs kontaktas i fråga om bostäder enligt LSS eller SoL. Kontoret har framför allt diskuterat utbyggnadsförslaget med trafikkontoret angående områdets parkeringsbehov och påverkan på trafiken.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets bedömning är att projektet ska genomföras. Genom att bygga om avvecklade bergrum till garage utnyttjar man befintlig anläggning till något nytt och sänker kostnaden för anläggandet av garage. Placeringen av garagen i bergrum på avstånd från bebyggelsen kommer fler att välja kollektivtrafik eller cykel. Det möjliggör också en bilfri miljö i bostadskvarteren. Tömning av bergrummen ger större möjlighet att ta hand om föroreningarna i berget.

Slut