

Handläggare
Britta Eliasson
08-508 264 61**Till**
Exploateringsnämnden
2015-05-21

Markanvisning för bergrumsgarage inom fastigheten Hjorthagen 1:5 i Östermalm till Stockholm Parkering AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för bergrumsgarage i befintliga bergrum och utrymmen intill dessa inom fastigheten Hjorthagen 1:5 och 1:6 till Stockholm Parkering AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Mårten Frumerie
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Projektschef

Sammanfattning

Detta ärende omfattar en markanvisning av befintliga bergrum och utrymme i berget intill dessa i Ropsten till Stockholm Parkering AB för ca 1200 bilplatser. Området är markerat med röd färg i kartan nedan.

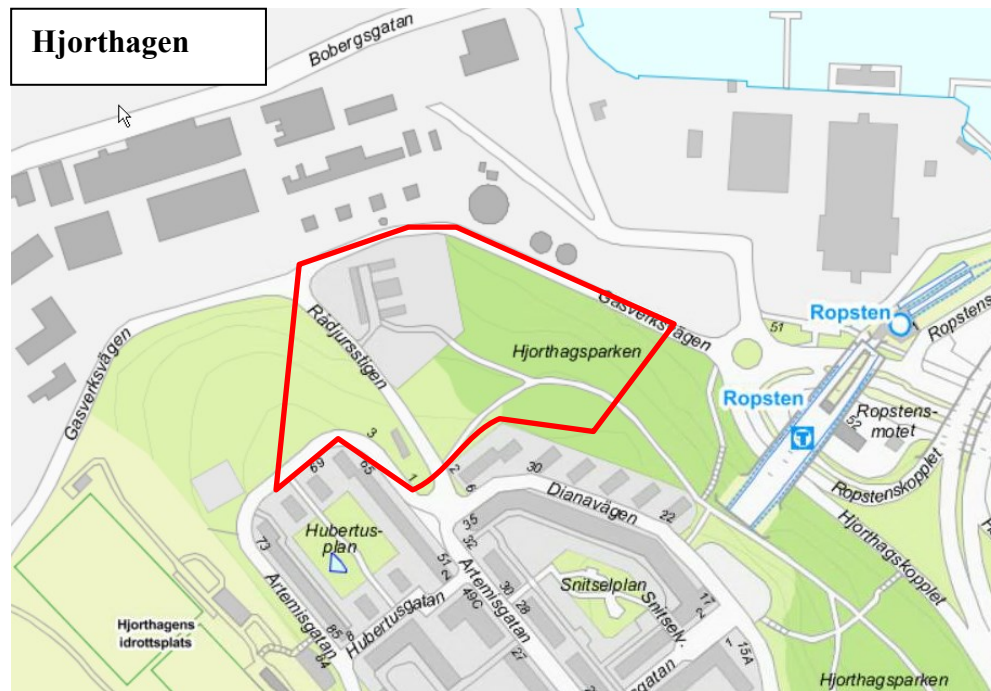
Utrymmet kommer med äganderätt överlåtas till Stockholm Parkering för 23 000 kr per bilplats vilket ger en köpeskilling på 27,6 mnkr.

Exploateringskontoret
Avdelningen för 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/exploateringskontoret

Föreslaget beslut utgör ett tillskott till den ekonomiska ramen för det reviderade inriktningsbeslutet för stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen från 2014.

Öppning av verksamheten planeras ske 2019.



Röd markering – Markanvisning för garage under mark. Infart kommer att anordnas norrifrån från den lägre nivån i Gasverskområdet.

Bakgrund till markanvisningen

I Hjorthagsberget bakom Gasverket, 60 m under mark, finns två enorma berggrum där det har förvarats nafta för gasframställning. Stockholm Parkering har sökt markanvisning för att omvandla dessa till garage. Garaget ska kunna serva de nya bostäderna och centrumverksamheten i Norra Djurgårdsstaden men också kunna ge vissa parkeringsmöjligheter för den internationella gästspelscenen i Gasklocka 2 och Hjorthagens Idrottsplats. Markanvisningen omfattar också ett område invid berggrummen för en nyutprägnad del av garaget. Sammanlagt kan ca 1 200 platser skapas.

Ett garage för boendeparkering en bit ifrån bostäderna stöder målen om ett hållbart stadsbyggande i Norra Djurgårdsstaden. Dels möjliggör det att gatorna i högre grad kan utformas efter

gående och cyklister, då färre bilar kommer att vara i kvarteren. Dels väntas färre välja bilen, då det är längre till bilen än till kollektivtrafik från bostaden. Parkering för cyklister kommer att hanteras i och invid de bostads- och kontorsbyggnader som kommer uppföras i Kolkajen-Ropsten, och där kravställning preciseras i handlingsprogram kopplat till respektive byggherres markanvisningsavtal. Parkeringsgaraget kommer att ligga djupt och därför främst vara lämpligt för bilar.

I tidigare etapper som markanvisats för bostäder har exploatörerna givits möjlighet att bygga garage för boende på den egna tomten med parkeringstalet 0,5. Gäster hänvisas till kantstensparkering i området. Den blivande centrumverksamheten i Gasverket kan delvis lösa sin parkering i garage under de nya byggnader som planeras som komplement till de äldre gasverksbyggnaderna. Den gästspelsscen som planeras i en av gasklockorna har ingen egen parkering utan gäster förutsätts i hög grad åka kollektivt.

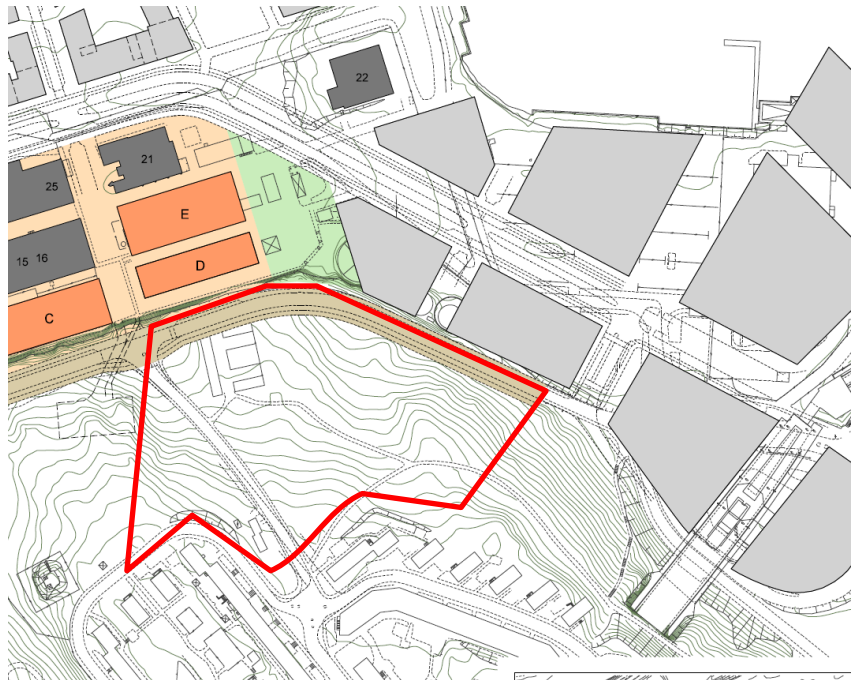
Tidigare beslut

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 020507 SBN 020321	Program för planering av utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut
GFN 041012 KF 041214	Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Loudden. Delgenomförandebeslut Hjorthagen, 1 100 mnkr
EXPLN 090319 KF 09-09-07	Godkännande av inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden. Genomförandebeslut 2.
KF 2009-10-19	Miljöprofilering uppdrag. KF
KF 2010-10-11	Godkännande av miljöprogram.
EXPL 2013-12-12 KF 2014-04-07	Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen. Genomförandebeslut för Gasverket.

Markanvisning

Exploateringskontoret föreslår en markanvisning för bilparkering i befintliga bergrum och utrymme i berget intill dessa i Ropsten till Stockholm Parkering AB (Bolaget).

Markanvisningens omfattning framgår av bilden nedan (röd markering).



Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Utrymmet kommer med äganderätt överlåtas till Stockholm Parkering för 23 000 kr per bilplats.

Markanvisningen består av två delar: dels redan utsprängda bergrum som använts som naftalager, dels utrymme som inte är utsprängt.

Lagringen av nafta har medfört att bergrummet och kringliggande bergsprickor är förorenade. Staden och Fortum, som båda varit verksamhetsutövare, genomför en efterbehandling som ännu inte är avslutad. Den efterbehandling som nu pågår syftar till att säkra omgivningsmiljön. När Stockholm Parkering bygger om bergrummen behöver ytterligare sanering genomföras.

De kommande parkeringsavgifterna kommer inte att täcka Stockholm Parkering investering. För att bygga ut garageanläggningen behöver Stockholm Parkering extra finansiering i form av parkeringsköp. Staden ska därför i avtala om parkeringsköp med bl.a. exploatörerna i Kolkajen, Tjarkajen och Ropsten.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Stockholm Parkering enligt detta utlåtande, i huvudsak i enlighet med bilaga 1. Stockholm Parkering har för sin del accepterat villkoren i avtalet.

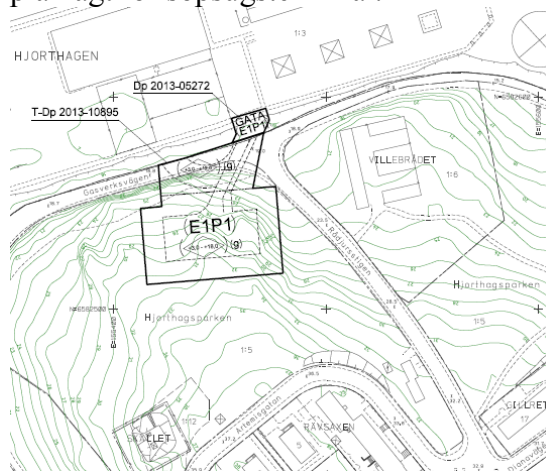
Markanvisningen innehåller ett förbehåll om att Fortum har en option fram till 2015-12-31, att nyttja bergrummen för värmelagring. Optionen innebär dock endast att Fortum har ensamrätt att vara den part som driver värmelagret om även staden anser att ett sådant ska anläggas. Ett garage i bergrummen har stora fördelar för staden framför värmelager, varför optionen inte bör falla ut.

Befintliga bergrum sträcker sig under bebyggelsen på Hjorthagsberget. Vi bildande av en tredimensionell fastighet behöver utrymmet under bostäderna lösas in.

Detaljplaner

Marken ovanför bergrummen är planlagda för industri, park och bostäder.

Utrymmet i berget omedelbart väster om det anvisade området är planlagt för sopsugsterminal.



Planläggning av för östra delen av Gasverket är påbörjad. Start-PM är godkändes i stadsbyggnadsnämnden i december 2014, se bild nedan. Detaljplanen för Östra Gasverket omfattar marken framför den aktuella markanvisningen.



Ny detaljplan för Gasverket Västra, vilken omfattar Gasverksvägen fram till Rådjursstigen har varit på granskning.



Ekonomiska konsekvenser för staden

Staden får genom att Bolaget omvandlar bergrummen för nafta till garage en intäkt på ca 27 600 000 kr. Alternativet till garage hade varit en kontinuerlig drift av ett vattenfyllt bergrum, med elanslutning för stadigvarande för pumpning och kontroller för att hålla rätt nivåer på inläckande dagvatten mm. Eventuellt hade bergrummen kunnat utnyttjas för värmelager.

De parkeringsköp som staden kommer att kräva av exploatörerna i kommande markanvisningar som bidrag till Stockholm Parkering, ska ställas mot den investering de annars behövt göra i garage på den egna fastigheten. Kostnaden för parkeringsköp i berggrummet bedöms vara lägre än vad kostnaden för garage på den egna tomten hade varit. Därmed förväntas kravet på parkeringsköp inte påverka markpriset negativt.

Föreslaget beslut utgör ett tillskott till den ekonomiska ramen för det reviderade inriktningsbeslutet för stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen från 2014.

Ekonomiska osäkerheter

Antalet möjliga parkeringsplatser kommer att utredas vidare.

Slutsats-ekonomi

Stadens kostnader omfattar anslutning av anläggningen till vägnätet i Gasverket som byggs ut och inte påverkas av parkeringsanläggningen i någon stor utsträckning. Stadens kostnad för sanering är avtalad med Fortum och pågår redan och innefattas i genomförandebeslut för Gasverket.

Markanvisningen kommer att ge en nettointäkt på ca 27,6 mnkr.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-05-12. (dnr E2014-01489).

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget.

I Stockholms Vision 2030 framgår att kollektivtrafik ska främjas vilket sker genom att gångavståndet till bilen ökar och blir jämförbar med avståndet till tunnelbanan.

Projektet ligger i linje med Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholm. Området ligger centralt med delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik.

Mål för nämnden som projektet stöder.

- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)

Bostadsbebyggelse

Ingen bostadsbebyggelse ingår i markanvisningen.

Miljö, grönkompensation och energihushållning

Bergrummet kommer att renas till den nivå som krävs för den nya användningen. Stockholm Parkering kommer att utföra och bekosta den rening som ligger utöver den beslutade efterbehandling som Fortum och Staden nu utför. I huvudsak rör detta sig om åtgärder vid tömning av det vattenfyllda

bergrummet, samt i driftskedet åtgärder för ventilation och omhändertagande av inläckande grundvatten.

Som en del i miljöprofilområdet har kontoret i uppdrag att uppfylla målen i Norra Djurgårdsstadens miljö- och hållbarhetsprogram som togs i kommunfullmäktige i september 2010.

Ett handlingsprogram har tagits fram för Bergrumsgaraget. Där tolkas miljöprogrammet i konkreta krav för planering, projektering, byggande och förvaltning. Dessa krav ingår som en förutsättning i markanvisningsavtalet.

Tillgänglighet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för ”Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö”. Tillgänglighetsfrågorna utredas i samband med planprocessen.

Påverkan på barn

Markanvisningen gör att det blir färre bilar nära bostäderna förutom nära infarterna till garaget där trafiken ökar. Möjlighet till invändig gångförbindelse till Hjorthagens IP ska studeras vilket stöder barn- och ungdomsidrotten.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att start-PM för detaljplanen för Garageanläggningen kan godkännas i sbn under kvartal 3 2015 och detaljplanen kan antas kvartal 4 år 2016. Mot bakgrund av detta skulle byggstart kunna ske år 2017. Viss invändig ombyggnad kan eventuellt starta tidigare. Öppnandet av verksamheten planeras till 2019.

Nästa beslutstillfälle gäller exploateringsavtal, vilket planeras till kvartal 2 år 2016.

Risker och osäkerheter

Anläggandet kommer att kräva en vattendom eftersom grundvattnet sänks tillfälligt.

Kontoret bedömer att det är bra för den långsiktiga säkerheten att bergrummen används och ventileras, så att det finns en kontroll

på eventuella naftarester i berget. Eftersom det kommer att finnas nafta kvar även efter Stadens sanering, kommer särskilda åtgärder krävas för att förhindra att luften i bergrummet blir explosiv under anläggningsskedet. Staden har krävt en särskild riskanalys av Bolaget innan start-PM kan skivas. Riskanalysen visar att kvarvarande nafta inte bedöms att utgöra ett hinder för att anlägga ett garage i bergrummen.

Information till andra förvaltningar

I framtagandet av förslaget har bland annat stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret funnits med.

Utarbetandet av miljökraven i handlingsprogrammet sker i fokusgrupper där bland annat miljöförvaltningen och ledningsägare finns med.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Ett garage i de tidigare naftalagren är ett bra sätt att utnyttja befintlig anläggning till nya nyttor för Stadens invånare. Garagets placering stöder Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsmål då det blir mindre biltrafik i kvarteren och gatorna i högre grad kan utformas för gående och cyklister, samt att det blir närmare till kollektivtrafiken än till bilen för många, vilket gör att fler kommer att välja kollektivtrafik

Slut

Bilaga

1. Markanvisningsavtal