

HandläggareStadshus AB: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758
SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790**Till**Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut för Stockholms Stads Parkerings AB avseende nytt parkeringsgarage i Hjorthagen

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Inriktningen för nyproduktion av parkeringsgarage för drygt 1200 bilplatser i bergrum i Hjorthagsberget till en total investeringsutgift om ca 540-590 mnkr inkl. moms, godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Inriktningen för nyproduktion av parkeringsgarage för drygt 1200 bilplatser i bergrum i Hjorthagsberget till en total investeringsutgift om ca 540-590 mnkr inkl. moms, godkänns.
 2. Paragrafen justeras omedelbart.

Lars Rådh
StadsdirektörIngela Lindh
VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Exploateringskontoret har kontaktat Stockholm Parkering med en förfrågan om att uppföra en gemensam parkering för de nya delarna av Norra Djurgårdsstaden, genom en separerad 3D-fastighet i Fortums tidigare naftalager i området. Bergrummet ger möjlighet till nyproduktion av 1200 underjordiska parkeringsplatser.

Planen är att byggherrar tecknar avtal med Stockholm Parkering som tillhandahåller parkeringsmöjligheter för den nybyggnation av bostäder och lokaler som kommer att uppföras i området. Anläggningen kommer även fungera som besöksparkering till handel, idrott kultur mm i form av samnyttjande.

I detta inriktningsbeslut för projektet kvarstår två alternativa lösningar för byggnationen av garaget. Vilket alternativ som kommer att bli aktuellt beror på om saneringen av det befintliga bergrummet uppnår fullgott resultat. Det andra alternativet, om en fullständig sanering inte är möjlig, innebär att ett nytt bergrum för parkering anläggs invid det befintliga. Det två alternativen innebär investering på motsvarande 540- 590 mnkr. Av detta bedöms byggherrarna finansiera ca 40 procent av investeringskostnaden, i form av parkeringsköp. Projektkalkylen anger utifrån dessa förutsättningar ett positivt investeringsresultat.

Stockholm växer i snabb takt och det av yttersta vikt att utbyggnaden av infrastruktur följer utvecklingen av nya bostäder. Koncernledningen och stadsledningskontoret ställer sig positiva till Stockholms Stads Parkerings AB:s föreslagna projekt med ett nytt garage i det tidigare naftalagret i Hjorthagen som även bedöms bidra till mindre trafikarbete och parkering i övriga området.

Det kvarstår dock fortfarande osäkerheter och risker som förutsätts hanteras genom en god samverkan mellan Fortum Värme, exploateringsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför Stockholm Parkering att avrapportera projektet genom lägesredovisningar och vid kommande genomförandebeslut till bolagsstyrelsen, koncernstyrelsen samt kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med Stadsledningskontoret.

Bakgrund

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 och Stockholm Parkering har därför kontaktats av exploateringsnämnden med förfrågan om att uppföra en gemensam parkering i AB Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stads tidigare naftalager i området. Exploateringsnämnden vill att bolaget möjliggör parkeringsköp av minst 1 200 underjordiska parkeringsplatser.

Planen är att byggherrar i Norra Djurgårdsstadens norra delar ska tillgodose boendes och företags parkeringsbehov via detta garage och teckna avtal om parkeringsköp med bolaget. Stockholm Parkering ska svara för uppförande, ägande och framtida drift av anläggningen. Anläggningen kommer även via samnyttjande att fungera som besöksparkering till handel, idrott kultur m.m. i övriga området.

Stockholms Stads Parkerings AB:s styrelse fattade ett inriktningsbeslut den 1 oktober 2014 baserat på att det skulle bli ett mindre garage med 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.

Projektet

Exploateringskontoret har kontaktat Stockholm Parkering med en förfrågan om att uppföra en gemensam parkering för de nya delarna av Norra Djurgårdsstaden, genom en separerad 3D-fastighet i Fortums tidigare naftalager i området. Bergrummet ger möjlighet till nyproduktion av 1200 underjordiska parkeringsplatser.



Planen är att byggherrar tecknar avtal med Stockholms Stads Parkerings AB som tillhandahåller parkeringsmöjligheter för den nybyggnation av bostäder och lokaler som kommer att uppföras i området.

Stockholms Stads Parkerings AB ansvarar för uppförande, ägande och framtida drift av anläggningen. Parkeringskunderna tecknar avtal separat med Stockholm Parkering. Anläggningen kommer även fungera som besöksparkering till handel, idrott kultur mm i form av samnyttjande.

I detta inriktningsbeslut för projektet kvarstår två alternativa lösningar för byggnationen av garaget. Vilket alternativ som kommer att bli aktuellt beror på om saneringen av det befintliga bergrummet uppnår fullgott resultat. Det andra alternativet, om en fullständig sanering inte är möjlig, innebär att ett nytt bergrum för parkering anläggs invid det befintliga.

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 ska läggas på att skapa en miljö som känns trygg för kunderna.

Tidplan

Utredningsarbetet pågår rörande detaljplan och miljötillstånd för vattenverksamhet genom att anläggningen bedöms kunna påverka grundvattennivån. Enligt tidplan beräknas detaljplan och miljötillstånd vinna laga kraft under 2017 och exploateringsavtal tecknas. Underlag till ett genomförandeslut planeras att presenteras för bolagets styrelse under slutet av 2016. Efter upphandling m.m. planeras byggstart till senare delen av 2017. Enligt tidplanen bör garaget kunna invigas under 2020.

Organisation

Projektet kommer att drivas av Stockholms Stads Parkerings AB:s avdelning för Fastighet och projekt i samarbete med konsultstöd inom arkitektur, geoteknik/grundvatten, bergmekanik, miljö, juridik, konstruktion, VVS, brand och el.

Risker

De övergripande riskerna i projektet är främst den sanering från nafta som Fortum Värme och Stockholm stad kommer att genomföra. Risken för kvarvarande nafta måste beaktas vid byggnation och framtida drifttagning.

Övriga miljörisker kommer att identifieras och tas med i riskanalysen under planeringsskedet.

Projektet kan också medföra störningar på omgivningen under produktion, exempelvis vid sprängning, materialhantering såväl som vid transporter. En handlingsplan kommer att upprättas för att minimera dessa.

Det finns risker förknippade med överprövning av upphandling, tillstånd och beslut som kan leda till förseningar och störningar.

Den totala ekonomin för projektet är starkt beroende på efterfrågan på boendeparkering och parkeringsköp. Om efterfrågan blir låg kommer investeringskalkylens förutsättningar inte gå att uppfylla.

Ekonomi

I detta skede bedöms att bilplatser kan komma att kosta ca 420-460 tkr per bilplats. Det innebär en investering på motsvarande 540-590 mnkr. Av detta bedöms byggherrarna finansiera ca 40 procent av investeringskostnaden, i form av parkeringsköp.

Bedömningen av framtida parkeringsintäkter baseras på nuvarande parkeringskostnader i övriga Norra Djurgårdsstaden och exploateringsnämnden erhåller en marknadsmässig köpeskilling per anlagd parkeringsplats.

Utredningskostnaden fram till nästa beslutstillfälle bedöms till cirka 8 mnkr och tas inom bolagets löpande utredningsbudget.

Redovisad projektkalkyl indikerar ett positivt investeringsresultat utifrån ovan redovisade förutsättningar.

Parkeringsutrymmet kommer att överlåtas med äganderätt och staden, genom exploateringsnämnden, erhåller preliminärt en köpeskilling om 17 500 kr per skapad bilplats vilket motsvarar 22,1 miljoner kronor i det fall 1265 bilplatser blir möjliga att anlägga.

Stadsledningskontorets och 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 utvecklingen av nya bostäder. Koncernledningen och stadsledningskontoret ställer sig positivt till Stockholms Stads Parkerings AB:s föreslagna projekt med ett nytt garage i det tidigare naftalagret i Hjorthagen.

Projektet bedöms bidra till mindre trafikarbete och parkering i övriga området, vilket är helt i linje med målen för Norra Djurgårdsstaden som ett miljöprofilområde.

Koncernledningen och stadsledningskontoret ser också positivt på möjligheten att nyttja en befintlig anläggning, vars ursprungliga funktion inte längre används, till ett annat ändamål som efterfrågas. Härigenom kan nödvändig sanering delfinansieras av intäkter från ny verksamhet, vilket sammantaget bidrar till en god resurshushållning bland stadens verksamheter.

Det kvarstår dock fortfarande osäkerheter och risker avseende den kommande saneringen m.m. och dessa förutsätts hanteras genom en god samverkan mellan AB Fortum Värme, exploateringsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB.

Projektet kräver också en betydlig andel extern finansiering via parkeringsköp av externa byggherrar. Projektet måste därför nogsamt följa marknadsintresset för detta, samt samverka kring de förutsättningar som fastställs av stadens övriga nämnder som kan leda till konsekvenser i sammanhanget.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför Stockholm Parkering att avrapportera projektet genom lägesredovisningar och vid kommande genomförandebeslut till bolagsstyrelsen, koncernstyrelsen samt kommunfullmäktige.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för Stockholms Stads Parkerings AB (SEKRETESS)
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för Stockholms Stads Parkerings AB
3. Projektdirektiv från styrelsen för Stockholms Stads Parkerings AB (SEKRETESS)
4. Investeringskalkyl från styrelsen för Stockholms Stads Parkerings AB (SEKRETESS)