

Utlåtande 2017:214 RVII (Dnr 112-1123/2017)

Stockholms Stads Parkerings AB:s nyproduktion av parkeringshus i Hagastaden

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av nyproduktion av parkeringshus i Hagastaden, till en total investeringsutgift om 570 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarrådet Daniel Helldén anför följande.

Ärendet

Stockholms stad och Solna stad antog år 2008 en gemensam fördjupad översiktsplan för Hagastaden. För att möjliggöra byggandet av bostäder ovanför väg- och spårtunnlar behöver ett större parkeringshus inrättas i den nya stadsdelen.

Utifrån dessa förutsättningar föreslås att Stockholms Stads Parkerings AB (Stockholm Parkering) bygger ett parkeringshus i Hagastaden, till en investeringsutgift om 570 mnkr. Projektet förutsätter att parkeringsköp genomförs för minst 1 000 bilplatser, varav 800 är för boende och 200 för lokaler.

Parkeringshuset ska totalt kunna inrymma 1 030 platser, vilket är en minskning mot inriktningsbeslutet om 1 340 platser. Minskningen beror på att parkeringsnormen för området ändrades 2015, från 0,7 bilplatser per lägenhet till 0,5 bilplatser per lägenhet. Anläggningen planeras att bli färdigställd i början av år 2021.

Initialt kommer projektet, efter färdigställandet, ge ett underskott för Stockholm Parkering om 21,8 mnkr det första året. Resultatet förväntas dock förbättras i snabb takt med ca 4 mnkr per år. Investeringskalkylen visar ett positivt nettonuvärde och att projektet ger en långsiktigt positiv avkastning, vilket också är en förutsättning för projektet.

Beredning

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

Mina synpunkter

Hagastaden växer fram som ett nytt spännande stadsutvecklingsområde som från början planeras utifrån ett hållbarhetsperspektiv vad gäller mobilitet. Den planerade och pågående bostadsproduktionen ovanför väg- och spårtunnlarna i Hagastaden medför att ett större parkeringshus kommer byggas i området av Stockholm parkering och finansieras genom parkeringsköp. Projektet blir ett viktigt bidrag till att möjliggöra den planerade stadsutvecklingen i Hagastaden samtidigt som gatorna frigörs från långtidsparkerade bilar.

Området kommer inte att omfattas av dispensen boendeparkering i likhet med Norra Djurgårdsstaden utan helt försörjas av underjordiska garage. Därmed frigörs gatuutrymme för de prioriterade trafikslagen gång, cykel och kollektivtrafik samtidigt som det blir en mer levande stadsmiljö. Parkeringshuset uppförs under jord med ca 1 000 parkeringsplatser.

I garaget kommer det finnas utrymme för cykelparkering i linje med bolagets direktiv och minst 20 procent av platserna ska klara av att ladda elbilar. Möjlighet för uppskalning ska finnas för att kunna följa fordonsutvecklingen. I projektet ingår också att bilpoolsföretag och lådcykelpooler ska kunna hyra plats.

Garaget ska som alla bolagets anläggningar upplevas som ljust, snyggt och tryggt och ha möjlighet till uthyrning av cykelboxar. Med bygget av ett modernt parkeringshus i Hagastaden tar staden ytterligare steg mot en modern, mänsklig och hållbar stad.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Stockholms Stads Parkering AB, nr 11, 2017-06-15

2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för Stockholm Parkering 15 juni 2017

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av nyproduktion av parkeringshus i Hagastaden, till en total investeringsutgift om 570 mnkr, godkänns.

Stockholm den 4 oktober 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Daniel Helldén

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

Staden har ett mål om att bygga 140 000 nya bostäder fram till år 2030. Stockholms stad och Solna stad antog år 2008 en gemensam fördjupad översiktsplan för Hagastaden. I mars 2010 antog kommunfullmäktige ett genomförandebeslut för Hagastadens stadsutveckling i sin helhet.

Stockholms stads del i projekt Hagastaden omfattar ca 3 000 nya lägenheter, ca 13 000 nya arbetsplatser samt nya parker och torg. I utvecklingen av området ingår att hus byggs ovanför väg- och spårtunnlar, vilket minskar möjligheterna att bygga garage under byggnaderna.

I december 2013 fattade kommunfullmäktige inriktningsbeslut om uppförandet av ett parkeringshus mellan de norra och södra kvarteren i Hagastaden innehållande ca 1 340 parkeringsplatser under jord, med en projektram om 742 mnkr. Inriktningsbeslutet grundande sig på en överenskommelse mellan Stockholm Parkering och exploateringsnämnden om att klara parkeringsbehoven för de hus som byggs ovanför tunnelarna och som inte har någon möjlighet att anlägga egna garage. Ovanpå parkeringshuset planeras allmänna gator och en ny park, Norra Stationsparken, att anläggas.

Samtidigt som inriktningsbeslutet togs i december 2013 godkände kommunfullmäktige genomförandet av den första deletappen av parkeringshuset under arbetsnamnet ”Strimlan”, till en projektbudget om 102 mnkr. Deletappen som drivits sedan 2014 har avsett förberedande betongkonstruktioner för att möjliggöra byggandet av de södra byggrätterna i Hagastaden.

Projektet är beroende av att Värtabanan flyttas in i en ny tunnel som håller på att byggas bredvid garaget. Inför att Värtabanan ska förläggas i tunnel har den flyttats till tillfälliga spår som går parallellt bredvid de gamla spåren.



Bilden är en tidig illustration och visar ungefär hur parkeringshuset lokaliseras i förhållande till byggnader, väg- och järnvägstunnlar och parkområde.

Under 2015 reviderades parkeringsnormen för området från 0,7 till 0,5 bilplatser per lägenhet. Därför har också parkeringshuset minskat i omfattning från ursprungliga 1 340 till 1 030 bilplatser.

Projektet syftar till att uppföra ett nybyggt parkeringshus under jord med 1 030 platser i Hagastaden. Investeringsutgiften är beräknad till 553 tkr per bilplats, vilket motsvarar den tidigare nivån per plats i inriktningsbeslutet. Anläggningen kan i sin helhet först byggas ut när Värtabanan har flyttat in i den nya tunnel som håller på att byggas och när det temporära spåret som används idag är rivet. Den planerade tidpunkten för byggstart av hela garageanläggningen är i augusti 2018.

I projektet ingår att garaget ska innehålla möjlighet till cykelparkering och att 20 procent av platserna ska klara av att ladda elbilar. Det ingår också att poolbilsföretag och lådcykelpooler ska kunna hyra plats. Garaget ska också upplevas ljus, snyggt och tryggt och ha möjlighet till uthyrning av cykelboxar.

De bostadsbolag som bygger i området får genom parkeringsköp bidra med investeringsmedel till det antal parkeringsplatser som behövs i förhållande till det antal bostäder som de ska bygga. På så sätt uppfylls parkeringsnormen i området utan att varje enskilt bolag behöver bygga egna garage.

Projektet förutsätter att marken för garageanläggningen inrättas som en tredimensionell fastighet. Det innebär att staden även fortsättningsvis kommer att äga fastigheten ovanpå garaget där Norra Stationsparken och allmänna gator kommer att anläggas.



Norra Stationsgatan stäcker sig i nordostlig riktning söder om garaget. Den breda gatan på tvären över garaget i mitten av bilden är Hälsingegatan.

Ekonomi

I avtalet om Stockholm Parkerings köpeskilling för den tredimensionella fastigheten mot exploateringsnämnden, ska Stockholm Parkering erlägga 17 500 kr per parkeringsplats. Beloppet uppräknas med KPI och utgår från basmånad juni 2013. Om investeringsutgiften efter genomförandet blir lägre än budgeterat ska exploateringsnämnden, utöver ovanstående belopp, få 75 procent av mellanskillnaden.

Parkeringshusets yta uppgår till 30 700 kvm. Projektets investeringsutgift om 570 mnkr motsvarar 18 600 kr per kvm. Cirka 100 mkr av projektets investeringsbudget är sedan tidigare upparbetat i de förberedande arbetena i enligt med inriktningsbeslutet från 2013.

Projektet förutsätter att parkeringsköp genomförs för minst 1 000 bilplatser, varav 800 är för boende och 200 för lokaler. Parkeringsköpen indexeras enligt avtal och uppgår 2017 till 175 tkr per plats för boende 223 tkr per plats för lokaler, vilket motsvarar 185 mnkr. Investeringskalkylen visar på ett positivt nettonuvärde om ca 6 mnkr vid projektets färdigställande år 2021.

Stockholm Parkerings investeringskalkyl redogör för att bolaget initialt första året efter färdigställande får ett underskott om 21,8 mnkr. Därefter förbättras resultatet med ca 4 mnkr per år.

Risker

De risker som Stockholm Parkering främst har identifierat är att byggpriserna kan stiga på grund av överhettad byggmarknad, samt att svårigheter att hitta rätt konsulter kan leda till brister i projekteringen. Därutöver ser bolaget att eventuella förseningar av Värtabanans nya lokalisering i tunnel kommer att få konsekvenser för projektet. Projektet har avsatt ca fem procent av investeringsutgiften för att hantera oförutsett och risk.

Tidplan

Den första etappen av parkeringshuset ”Strimlan” som påbörjats sedan tidigare planeras att bli färdigställd under hösten 2017. Byggarbetena av parkeringshuset i enlighet med detta ärende beräknas starta under hösten 2018, med planerat färdigställande till början av år 2021.

Beredning

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

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade den 11 september 2017 följande.
Koncernstyrelsen beslutade att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.
Hagastaden, till en total investeringsutgift om 570 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.

1. Genomförandet av nyproduktion av parkeringshus i Hagastaden, till en total investeringsutgift om 570 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 22 augusti 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Den planerade bostadsproduktionen ovanför väg- och spårtunnlar i Hagastaden medför ett behov av ett större parkeringshus i området. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser därför att projektet blir ett viktigt bidrag för att möjliggöra den

planerade stadsutvecklingen i Hagstaden.

Investeringsutgiften om totalt ca 570 mnkr motsvarar 553 tkr per plats. Beloppet bedöms rimligt sett till att det motsvarar det belopp som fastställdes i inriktningsbeslutet, samt att hela anläggningen ska förläggas under jord. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det är positivt att det också ingår elbilsplatser och cykelparkering i projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att bolaget initialt får ett underskott om 21,8 mnkr det första året, men att resultatet förväntas förbättras i snabb takt. Då investeringskalkylen visar ett positivt nettonuvärde kan konstateras att projektet ger en långsiktigt positiv avkastning, vilket också är en förutsättning för projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser att projektet kommer att behöva samordnas med både exploateringsnämnden och andra aktörer. Det gäller vid säkerställandet av externa intäkter genom parkeringsköp, men också vid byggandet av in- och utfarter och gränsdragningsfrågor kring dessa och projektet i övrigt.

Utifrån projektets ekonomiska förutsättningar, med stora initiala underskott för Stockholm Parkering, och behov av samordning, ser stadsledningskontoret och koncernledningen att projektet kräver en mycket god styrning. Projektet förutsätts säkerställa och hantera risker för både ekonomi och tidsöverskridanden inom dess befintliga tidplan och budget.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna genomförandet av nyproduktion av parkeringshus i Hagastaden, till en investeringsutgift om 570 mnkr.