

Utlåtande Rotel I+VII (Dnr KS 2018/1114)

Stockholms Stads Parkerings AB:s nyproduktion av parkeringshus i Hjorthagen - Hjorthagsgaraget

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av nyproduktion av parkeringshus i Hjorthagen, till en total investeringsutgift om 680 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Daniel Helldén
anför följande.

Ärendet

För att möjliggöra byggandet av bostäder i Hjorthagen i Norra Djurgårdstaden behöver ett större parkeringshus inrättas. Utifrån detta föreslås att Stockholms Stads Parkerings AB (Stockholm Parkering) bygger ett parkeringshus i ett befintligt bergrum som tidigare användes som naftalager i Hjorthagsberget under Hjorthagsparken i Norra Djurgårdsstaden, till en investeringsutgift om 680 mnkr. Projektet förutsätter att parkeringsköp genomförs för minst 1 600 bilplatser. Anläggningen planeras att bli färdigställd i slutet av år 2022.

Initialt kommer projektet efter färdigställandet att ge ett underskott för Stockholm Parkering om 22,8 mnkr det första året. Resultatet förväntas dock förbättras i snabb takt med ca 5 mnkr per år. Investeringskalkylen visar ett positivt nettovärde och att projektet ger en långsiktigt positiv avkastning, vilket är en förutsättning för projektet.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Stockholm växer i rekordfart och vårt mål är att bygga 140 000 nya bostäder till 2030. En stadsutveckling av denna magnitud kräver mer än bara bostäder. Bland annat är ändamålsenliga och moderna garagelösningar en viktig förutsättning. I Norra Djurgårdsstaden bygger Stockholm en profilstadsdel för hållbar utveckling där nya tekniska lösningar för framtidens stadsbyggande utvecklas och provas. Garaget i Hjorthagsberget är en viktig förutsättning för stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden och skapar förutsättningar för många nya bostäder i området. Med ett samlat garage för bland annat boendeparkering kommer färre bilar att röra sig på gatorna och färre ytor behövs för parkerade bilar på gatorna. Ytor som istället kan användas för gående, cyklister och för nödvändig trafik som behöver komma fram. Garaget är ytterligare ett steg mot Norra Djurgårdsstaden som ett hållbart stadsutvecklingsområde.

Stockholm Parkerings inriktning är att erbjuda laddplatser när kunden efterfrågar detta. Vår ambition är att garaget ska innehålla ett stort antal laddplatser. Med en stor satsning på laddplatser, bilpooler och cykelparkering bidrar garaget till att utveckla framtidens mobilitet.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från Stockholm Parkering för parkeringshus i Hjorthagen (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 §, finns tillgänglig för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.)
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för Stockholms Stads Parkerings AB den 7 juni 2018

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av nyproduktion av parkeringshus i Hjorthagen, till en total investeringsutgift om 680 mnkr, godkänns.

Stockholm den 19 september 2018

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Daniel Helldén

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

Staden har ett mål om att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2030. I enlighet med detta pågår stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdstaden. Därför har Stockholm Parkering utrett möjligheten att anlägga ett parkeringsgarage i ett befintligt bergrum som tidigare användes som naftalager i Hjorthagsberget under Hjorthagsparken i Norra Djurgårdsstaden. Bergrummet omringas av ny och kommande bostadsbebyggelse och västerut ligger Hjorthagens idrottsplats.

År 2015 erhöll bolaget en markanvisning från exploateringsnämnden för det utrymme som krävs för garaget. Stadsbyggnadsnämnden har tagit fram en ny detaljplan för området som förväntas antas och vinna laga kraft under hösten 2018. Garaget ska kunna förse de nya bostäderna och även centrumverksamheten i Norra Djurgårdsstaden.



Bild 1 Hjorthagsparken omringar det aktuella området genom att gå öster om bergsutrymmet samt väster om idrottsplatsen. Gasverksvägen går norr om bergrummet. Bergrummets läge är markerat med röd ring.

Syftet med att ha ett garage för boendeparkering en bit ifrån bostäderna är för att möjliggöra att gatorna i högre grad kan utformas för gående och cyklister. Det är också färre som väntas använda bil då det är längre till parkering än till kollektivtrafik från bostäderna. Parkeringsnormen för området är max 0,5 bilplatser per lägenhet.

I oktober 2016 fattade kommunfullmäktige inriktningsbeslut om uppförandet av ett parkeringshus i Hjorthagen innehållande ca

1 200 parkeringsplatser under jord, med en projektram om ca 540 till 590 mnkr. Därefter har det planerade antalet bostäder i området har ökat. Därför har projektet vuxit till att i detta underlag för beslut innefatta 1 600 parkeringsplatser.

Projektet är beroende av att Stockholm Exergi AB (tidigare AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad) har tömt lagren på nafta. Stockholm Exergi har tillsammans med bolaget ett pågående projekt för att sanera berggrummen från kvarvarande nafta fram till att anläggningen överlämnas till Stockholm Parkering.

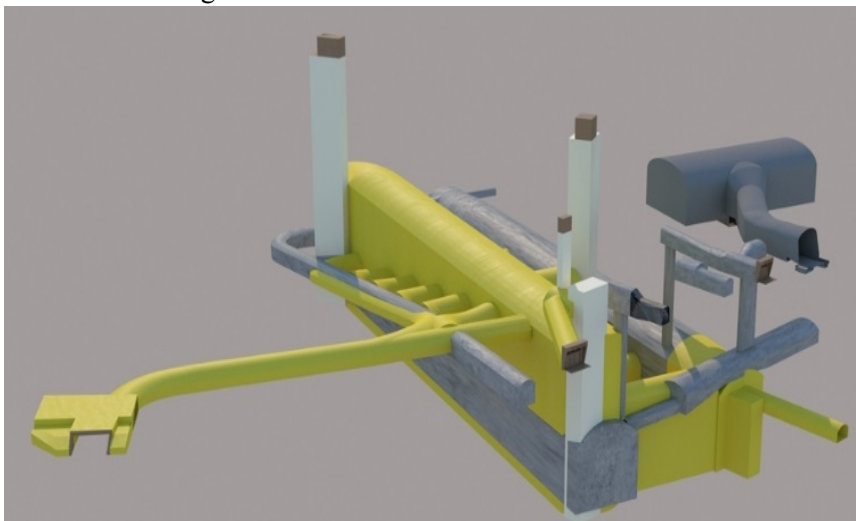


Bild 2 Projektet omfattar främst utrymmen under mark med tre trapphus och en infart som blir synliga ovan mark.

Projektet

Projektet syftar till att anlägga ett parkeringsgarage med 1 600 platser i ett tidigare naftalager i Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden. Investeringsutgiften är beräknad till 405 tkr per bilplats, vilket är lägre än den tidigare nivån i inriktningsbeslutet om 450 till 490 tkr per plats. Eftersom anläggningen återanvänder ett befintligt berggrum minskar det kostnaderna för projektet jämfört med nysprängning. Från tiden för genomförandebeslut bedöms anläggningens produktionstid vara från 2,5 till 3 år.

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 bilpoolsföretag ska kunna hyra plats. Garaget ska också upplevas tryggt att vistas i.

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, vilket också följer av de gränser som tagits fram i detaljplanen för området.

Ekonomi

I avtalet om Stockholm Parkerings köpeskilling för den tredimensionella fastigheten mot exploateringsnämnden, ska Stockholm Parkering erlagga 23 000 kr per parkeringsplats. Det motsvarar 36,8 mnkr för 1 600 platser.

Parkeringshusets yta uppgår till 58 200 kvm BTA. Projektets investeringsutgift om 570 mnkr motsvarar 11 700 kr per kvm. Bolagets upparbetade kostnader före genomförandet motsvarar 6 mnkr.

Projektet förutsätter att parkeringsköp genomförs för samtliga planerade 1 600 bilplatser, vilket är i enlighet med bolaget avtal med exploateringsnämnden. Parkeringsköpen indexeras enligt avtal och uppgår till 124 tkr per plats, vilket motsvarar 198 mnkr. Investeringskalkylen visar på ett positivt nettovärde vid projektets färdigställande år 2022.

Stockholm Parkerings investeringskalkyl redogör för att bolaget initialt första året efter färdigställande får underskott om 22,8 mnkr. Därefter förbättras resultatet med ca 5 mnkr per år.

Risker

De främsta risker som Stockholm Parkering har identifierat är att det kan finnas kvarvarande nafta, som ligger kvar i sprickor även efter genomförd sanering och därför behöver ventileras bort. Vidare är projektet beroende av att tidsplanerna hålls för den omgivande bebyggelsen för såväl p-köp som framtida beläggning. Projektet är kopplat till byggstart och inflyttning i omgivande bostadsområden och parkeringsköpen ska betalas av byggherrarna. Bolaget har också identifierat risker för bl.a. sprängningar, vibrationer och buller i samband med kommande arbeten, men ser också att projektet har förutsättningar för att hantera och klara av dessa risker.

Tidplan

Byggarbetena av parkeringshuset beräknas starta i början av år 2019, med planerat färdigställande till slutet av år 2022.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 3 september 2018 att föreslå kommunfullmäktige följande.

Genomförandet av nyproduktion av parkeringshus i Hjorthagen, till en total investeringsutgift om 680 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av nyproduktion av parkeringshus i Hjorthagen, till en total investeringsutgift om 680 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 2 juli 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Den planerade bostadsproduktionen i Norra Djurgårdsstaden 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 området.

Investeringsutgiften om totalt ca 680 mnkr motsvarar 405 tkr per plats. Utgiften per plats är lägre än det belopp som fastställdes i inriktningsbeslutet och beloppet bedöms rimligt i relation till andra projekt för tillskapande av nya parkeringsplatser under jord. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser vidare att det är särskilt positivt att det ingår elbilsplatser och cykelparkering i projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att bolaget initialt får ett underskott om 22,8 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 är en förutsättning för projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser att projektet kommer att behöva samordnas med 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 särskilt 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 Hjorthagen, till en investeringsutgift om 680 mnkr.