

Inriktningsbeslut för investeringsärenden gällande projekt

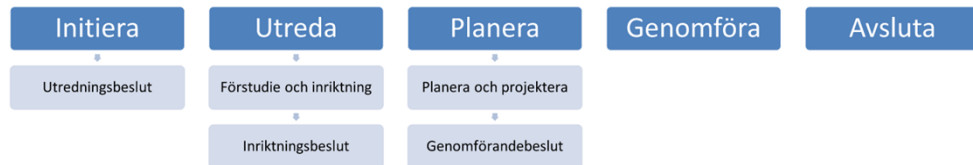
- **M-hus Linta Gårds väg**
- **P-hus Kristineberg**
- **P-hus Stadshagen IP**
- **P-hus Karlsvik Strand**
- **P-Hus Nytorpsgårde**

Styrelsen föreslås besluta

- att godkänna redovisningen av investeringsärendet och fatta inriktningsbeslut gällande M-hus Linta Gårds väg med en investeringsutgift om ca 202 mkr.
- att godkänna redovisningen av investeringsärendet och fatta inriktningsbeslut gällande P-hus Kristineberg med en investeringsutgift om ca 168 mkr.
- att godkänna redovisningen av investeringsärendet och fatta inriktningsbeslut gällande P-hus Stadshagen IP med en investeringsutgift om ca 206 mkr.
- att godkänna redovisningen av investeringsärendet och fatta inriktningsbeslut gällande P-hus Karlsvik Strand med en investeringsutgift om ca 90-164 mkr.
- att godkänna redovisningen av investeringsärendet och fatta inriktningsbeslut gällande P-Hus Nytorpsgårde med en investeringsutgift om ca 108 mkr.
- att uppdra och bemyndiga VD teckna erforderliga avtal för inriktningen av ovan investeringsprojekt.
- att i övrigt lägga ärendet med godkännande till handlingarna.

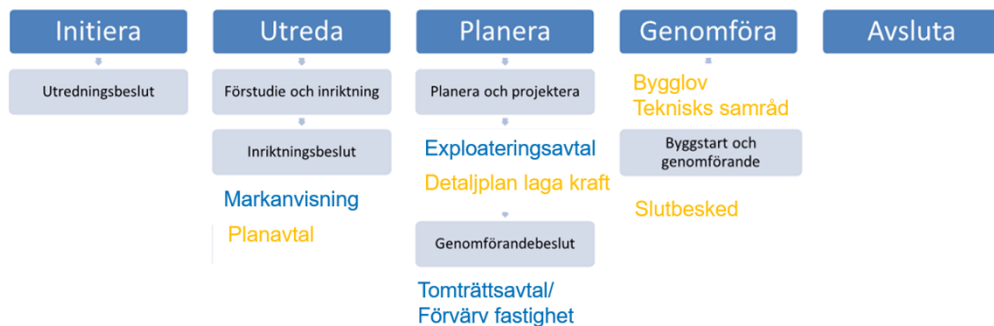
Bakgrund

Stockholm Parkering har sedan 2012 tillämpat Stadshus AB:s riktlinjer för investeringsprojekt som beskriver i vilka skeden och vilken instans som olika beslut ska fattas.



Processen är framtagen för projekt som överstiger 300 mkr, men bolaget har tillämpat processen för projekt som överstiger 50 mkr.

Stadshus AB har den 14 juni 2021 reviderat dessa riktlinjer, revideringen består främst i att tydliggöra hur samråd ska ske med Stadshus AB:s utsedda controller. Revideringen innefattar även ett tydliggörande om när inriktningsbeslut ska fattas. Principen är att framgent ska inriktningsbeslut fattas i samband med markanvisning, om ny detaljplan krävs.



Exploateringskontoret
 Stadsbyggnadskontoret

Bolagets styrelse har fattat investeringsbeslut för samtliga investeringsprojekt över 300 mkr som erhållit markanvisning. Stadshus AB:s reviderade riktlinjer följs således, men bolaget önskar fortsätta att tillämpa samma regler för projekt som överstiger 50 mkr. Detta innebär att bolagets fem av bolagets planerade projekt nu kräver inriktningsbeslut av styrelsen som förutsättning för att arbetet ska fortgå i projekten. Ytterligare projekt som idag är vilande kan bli aktuella för inriktningsbeslut på kommande styrelsemöten.

Aktuella investeringsprojekt

Stockholm Parkering har följande projekt där ny detaljplan är under framtagande och planeringen är så pass framskriden att inriktningsbeslut är aktuellt:

Projektnamn	Antal bilplatser (ca)
M-hus Linta Gårds Väg	490
P-hus Kristineberg	340
P-hus Stadshagen IP	340
P-hus Karlsvik Strand	200-345*
P-hus Nytorps gärde	200

*två alternativ utreds med olika storlek på projektet



M-hus Linta Gårds väg



P-hus Kristineberg



P-hus Stadshagen IP



P-hus Karlsvikstrand



P-hus Nytorps gårde

Övergripande mål och effektmål

Det övergripande målet för projekten är att anläggningen 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.

De generella effektmålen är följande:

- Förutsättningar ska skapas för god yteffektivitet och produktivitet.
- Byggaktörerna ska täcka den del investering som ej är avkastande i form av Parkeringsköp/Mobilitetsköp.
- 50 % av platserna skall kunna ladda elbilar och det skall lätt gå att utöka till 100%
- Projektering skall leda till en anläggning som känns trygg att vistas i
- Anläggningen skall innehålla flera mobilitetsjänster och dessa ska kunna variera under anläggningens livslängd beroende på efterfrågan.

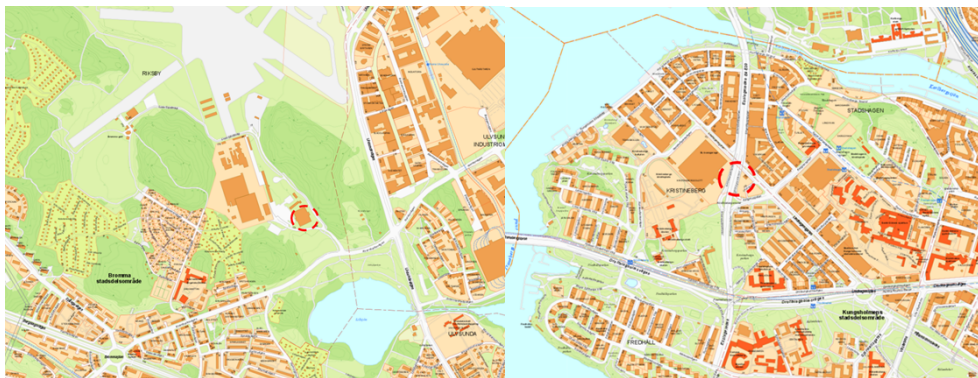
Förutsättningar för att nå målen

I dagsläget kända förutsättningar som behöver lösas:

- Exploateringsavtal
- Parkeringsköpsavtal och eventuella mobilitetsköp med byggaktörer
- Fastighetsbildning
- Bygglov och Tekniskt Samråd

Geografiska områden

Anläggning är planerad i planområdet markerat med en röd ring, enligt nedan



Linta Gårds väg

Kristineberg



Stadshagen IP

Karlsvik Strand



Nytorpsgårde

Planeringstider

Projektiderna är osäkra då dessa är beroende av detaljplane-, Fastighets- och bygglovsprocesserna

Projektnamn	Byggstart	Driftsättning
M-hus Linta Gårds Väg	2023/24	2028
P-hus Kristineberg	2024	2026
P-hus Stadshagen IP	2025	2028
P-hus Karlsvik Strand	2024	2026
P-hus Nytorps gårde	2025	2028

Exploateringskontoret/ Stadsbyggnadskontoret

Samtliga projekt har initierats genom förstudie tillsammans med Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Byggaktörer är utsedda i omkringliggande exploatering.

Ekonomi

Investering

Samtliga investeringsprojekt är beräknade utifrån nyckeltal för aktuell anläggningstyp och parkeringsköpet är beräknade för att nå positivt nettonuvärde för respektive projekt. Stadens riktlinjer för investeringar uppfylls således. (prisläge juli 2021).

Projektname	Antal bilplatser (ca)	Investering
M-hus Linta Gårds Väg	490	202 mkr
P-hus Kristineberg	340	168 mkr
P-hus Stadshagen IP	340	206 mkr
P-hus Karlsvik Strand	200-345	90-164 mkr*
P-hus Nytorps gårde	200	108 mkr

*två alternativ utreds avseende antal bilplatser

Driftkostnader

Driftkostnaderna är inkalkylerad i respektive investeringskalkyl. Eventuella driftkostnader för mobilitetstjänster ska täckas av nyttjarna genom brukaravgifter samt genom mobilitetsköp av byggaktörerna.

Löpande Intäkter

Intäkter är baserade på, vad kunder i respektive område, betalar idag för parkering i nya parkeringsanläggningar. Hyreskostnader fattades inför beslut om driftsättningsdatum.

Extern finansiering

Projekteten erhåller parkeringsköp enligt nedan (prisläge juli 2021)

Projektname	Antal bilplatser (ca)	P-köp
M-hus Linta Gårds Väg	490	95 tkr/bpl
P-hus Kristineberg	340	181 tkr/bpl
P-hus Stadshagen IP	340	181 tkr/bpl
P-hus Karlsvik Strand	200-345*	137 tkr/bpl
P-hus Nytorps gårde	200	180 tkr/bpl

*två alternativ utreds avseende antal bilplatser

Påverkan på andra nämnder/bolag

Exploateringskontoret erhåller tomträttsavgäld per bilplats, avgälden motsvarar normalt kostnaden för en månads boendeparkering.

Utgifter i planeringsskedet

Kostnader i planskedet fram till genomförandebeslut fattas inom ramen för bolagets utredningsbudget.

Risker

Aktuella projekt har en likartad riskprofil med övriga Stockholm parkerings projekt. Risker identifieras och dokumenteras löpande. Riskanalys kommer att upprättas för respektive projekt inför genomförandebeslut för projektet.