

Inriktningsbeslut gällande Stockholms Stads Parkerings AB:s uppförande av nytt garage i Södra Värtan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för Stockholms Stads Parkerings AB:s uppförande av nytt garage i Södra Värtahamnen, till en total investeringsutgift om högst 384 miljoner kronor godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Lars Strömgren

Sammanfattning av ärendet

I Stockholms stad pågår plan- och projekteringsarbete i Södra Värtahamnen i Norra Djurgårdsstaden. Stockholms Stads Parkerings AB har fått i uppdrag att möjliggöra parkering för bostäder, kontor, handel och hotell i ett gemensamt garage i storleksordningen 600-640 parkeringsplatser. Samtliga parkeringsplatser planeras bli laddplatser.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Föredragande borgarrådens synpunkter

Den rödgröna majoriteten vill skapa en tryggare, trevligare och mer levande stad, med större plats för människor. Ett steg i detta är att gator och torg i högre grad ska fyllas av folkliv, träd och grönska istället för att vara plats för långtidsparkering.

För närvarande pågår plan- och projekteringsarbete inom den nya stadsdelen Södra Värtan i Norra Djurgårdsstaden. Långtidsparkering är fastighetsägarens ansvar och enligt plan- och bygglagen ska det finnas utrymme för parkering i ”skälig utsträckning”.

I kommande etapper av byggnation önskar Stockholms stad att Stockholms Stads Parkerings AB löser parkering för bostäder, kontor, handel och hotell i ett gemensamt garage i storleksordningen 600-640 parkeringsplatser.

Genom att samordna parkeringen i ett större garage för boendeparkering på visst avstånd från bostäderna stöds målet om ett hållbart stadsbyggande. Det möjliggör att gatorna i högre grad kan utformas för gående och cyklister.

Bilaga

1. Tjänsteutlåtande, Stockholms Stads Parkerings AB, dnr KS 2023/718-1
2. Protokoll, Stockholms Stads Parkerings AB, dnr KS 2023/718-2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 4 oktober 2023

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Plan- och projekteringsarbete pågår inom den nya stadsdelen Södra Värtahamnen i Norra Djurgårdsstaden. Värtahamnen och Södra Värtahamnen ska bli Stockholms nya entré från sjösidan. I Södra Värtahamnen planeras för 1 500 lägenheter, 10 000 arbetsplatser, parker och torg. I området kommer bostäder, kontor, handel, förskolor och parker samsas med hamnen. Södra Värtahamnen är en del av det hållbarhetsprofilerade stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och kommer att byggas energieffektivt och grönt.



Visionsbild Södra Värtan, AIX Arkitekter

I kommande etapper av byggnation önskar Stockholms stads exploateringsnämnd att Stockholms Stads Parkerings AB (Stockholm Parkering) löser parkering för bostäder, kontor, handel och hotell i ett gemensamt garage i storleksordningen 600-640 parkeringsplatser. Ett garage för boendeparkering på visst avstånd från bostäderna stödjer målet om ett hållbart stadsbyggande i Norra Djurgårdsstaden då det möjliggör att gatorna i högre grad kan utformas för gående och cyklister.



Kartbild över Södra Värtan med föreslaget läge för parkeringsgaraget markerat med röd ring

En gemensamma parkeringsanläggning föreslås anläggas i St1:s tidigare olje- och dieselbergrum. I bergrummet finns möjlighet att bygga de efterfrågade 600-640 underjordiska parkeringsplatserna. Bergrummen befinner sig cirka 25 meter under mark och består av tre stora bergrum om cirka 140 000 kubikmeter. Bergrummen är sanerade av tidigare verksamhetsutövare, men vissa föroreningar kvarstår. Ytterligare saneringsåtgärder krävs innan bergrummen kan tömmas.

För att minimera transporter och deponikostnader planeras delar av bergrummen fyllas med fyllnadsmassor från projekt som pågår i närområdet.

Stockholm Parkering bedömer i detta tidiga skede att totala kostnaden per parkeringsplats uppgår till 580-620 tusen kronor, vilket är i samma nivå som kostnaden för Hjorthagsgaraget som även det ligger i Norra Djurgårdsstaden. 580-620 tusen kronor per parkeringsplats ger en total investeringskostnad på 360-384 miljoner kronor. Kalkylen är upprättad med kostnadsläge mars 2023.

Av investeringskostnaderna står byggaktörerna för bostäder, kontor, handel och hotell för cirka 180-200 tusen kronor/parkeringsplats i form av parkeringsköp. Parkeringsköpet regleras i avtal mellan byggaktörerna och Stockholm Parkering. Stockholm Parkering svarar för uppförande, ägande och framtida drift av anläggningen. Stockholms stads exploateringsnämnd ansvarar för fyllningsarbetena i parkeringsgaraget.

Investeringskalkyl med parkeringsköp och intäkter baserade på taxor i nivå med Hjorthagsgaraget ger ett positivt nettonuvärde. Projektekonomi är beroende av att efterfrågan på boende- och arbetsplatsparkering skapar beläggning i garaget. Erfarenhet från garage som Stockholm Parkering driver idag i stadsdelen tyder på att risken för vakanser är låg.

Samtliga parkeringsplatser planeras bli laddplatser. Det kommer även att finnas möjlighet att tillhandahålla mobilitetstjänster, exempelvis leveransboxar och bilpoolar, i parkeringsgaraget.

För att genomföra projektet krävs en vattendom från mark- och miljödomstolen. Den beräknas kunna erhållas under första kvartalet 2025. Byggnationen av garaget beräknas ta 3-4 år.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 4 september 2023 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för Stockholms Stads Parkerings AB:s uppförande av nytt garage i Södra Värtahamnen, till en total investeringsutgift om högst 384 miljoner kronor godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för Stockholms Stads Parkerings AB:s uppförande av nytt garage i Södra Värtahamnen, till en total investeringsutgift om högst 384 miljoner kronor godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 27 juni 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet stödjer kommunfullmäktiges inriktningsmål om ”Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning” då parkeringen planeras i bergrummet samt kommer att ha 100 procent laddplatser. Projektet bidrar till flera av Stockholm Parkerings ägardirektiv, bland annat direktiven om minskad gatuparkering och ökad framkomlighet. Behovet av parkering för bostäder, kontor, handel inom den nya stadsdelen i Norra Djurgårdsstaden tillgodoses också genom bygget av parkeringsgaraget.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Stockholm Parkering att i det kommande planeringsarbetet noggrant upprätta en projektbudget med hög kalkylsäkerhet och detaljeringsgrad innan ett beslut om genomförande lämnas till kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret och koncernledningen noterar att Stockholm Parkering påverkas av förändrade tidsplaner i exploaterings- och stadsutvecklingsprojekt. När inflyttningen förskjuts dröjer det innan parkeringsplatserna genererar intäkter för bolaget. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Stockholm Parkering att minimera den intäktsrisken genom tydliga avtal med exploateringsnämnden.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Stockholm Parkering att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertiärrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet och inför kommande genomförandebeslut säkerställa att identifierade risker är väl utredda och hanterade, så att det finns en tillräcklig buffert och planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

Med grund i detta bedömer stadsledningskontoret och koncernledningen att inriktningsbeslutet har en väl grundad kostnadsberäkning och att de mest väsentliga riskerna är identifierade och budgeterade i det här skedet.