

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2023/70 Ärende 4
Dnr KS 2023/718

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Johanna Magnusson
Telefon: 08-508 29762

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08-508 29261

Inriktningsbeslut gällande Stockholms Stads Parkerings AB uppförande av nytt garage i Södra Värtahamnen "Värtanparken P-hus"

Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

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

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

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

Sammanfattning

I Stockholms stad pågår plan- och projekteringsarbete i Södra Värtahamnen i Norra Djurgårdsstaden. Stockholms Stads Parkerings AB (Stockholm Parkering) 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.

Stockholm Parkering bedömer att totala kostnaden per parkeringsplats uppgår till 580-620 tusen kronor, vilket ger en total investeringskostnad på 360-384 miljoner kronor. Investeringskalkyl med parkeringsköp och intäkter baserade på taxor i nivå med Hjorthagsgaraget i Norra Djurgårdsstaden ger ett positivt nettonuvärde.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet bör godkännas då det löser behovet av parkering för bostäder, kontor, handel inom den nya stadsdelen i Norra Djurgårdsstaden och bidrar till att Stockholms stads och Stockholm Parkerings mål kan uppfyllas.

Bakgrund

I Stockholms stad pågår för närvarande plan- och projekteringsarbete 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 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

Ärendet

Stockholms stads exploateringsnämnd har kontaktat Stockholm Parkering med förfrågan om att uppföra en gemensam parkeringsanläggning i St1:s tidigare olje- och dieselbergrum i Södra Värtahamnen i Norra Djurgårdsstaden. 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.

Stockholm Parkerings anläggningar ska enligt kommunfullmäktiges direktiv för 2023 leda till minskad gatuparkering, öka framkomligheten i staden samt verka för att parkeringskapacitet utnyttjas optimalt. Garagen ska också möta behoven i nya stadsutvecklingsområden. I syfte att stimulera användningen av elbilar ska laddningsmöjligheter installeras i bolagets anläggningar. Det planerade nya garaget i Södra Värtahamnen bidrar till att kommunfullmäktiges direktiv kan nås.

Om kommunfullmäktige godkänner inriktningsbeslutet kommer Stockholm Parkering i nästa fas gå vidare med detaljplanering av projektet, vilket bland annat innebär en än högre detaljeringsgrad av projektplanen samt en fördjupad projektbudget.

Projektet är att definiera som stort projekt enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, eftersom det är en investering som överstiger 300 miljoner kronor. Projektet kommer att följa Stockholms stads gemensamma projektstyrningsmetod för stora bygg- och anläggningsprojekt.

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.

Styrelsen i Stockholm Parkering beslutade på sitt styrelsemöte den 8 juni 2023 att föreslå kommunfullmäktige att godkänna inriktningsbeslutet.

Projektbudget för förberedande arbeten och utredningar fram till genomförandebeslut uppgår till 12 miljoner kronor. Största utgiftsposterna är förberedande arbeten och sanering (8 miljoner

kronor) och tekniska konsulter (2,2 miljoner kronor). Projektbudgeten beviljades av Stockholm Parkerings styrelse den 8 juni 2023.

Nuvarande ekonomiska situation med ökad inflation, stigande kostnadsnivåer och ökande räntekostnader innebär såväl ekonomiska som verksamhetsmässiga utmaningar och överväganden för koncernens bolag. Koncernstyrelsen fattade den 19 juni 2023, §8, beslut om reviderade tillämpningsanvisningar avseende koncernbolagens investeringar. Revideringen skedde bland annat för att erhålla en bättre och mer effektiv investeringsstyrning. De reviderade anvisningarna implementeras i koncernbolagen under andra halvåret 2023 och gäller för projekt som beslutas av kommunfullmäktige efter 1 januari 2024.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Synpunkter och förslag

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 tertialrapportering. 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.

Fredrik Jurdell 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.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Stockholm Parkering
2. Protokoll Stockholm Parkering

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2023-08-24
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2023-08-23