

Styrelsehandling

Utfärdat 2019-06-12

Diarienummer 0385-17

Handläggare

Richard Nayar

Telefon: 031-7743731

E-post: richard.nayar@p-bolaget.goteborg.se

Villkorat investeringsbeslut avseende tillfälligt parkeringshus på Heden

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att genomföra en investering om totalt 194 mnkr i en tillfällig parkeringsanläggning på Heden och ge VD i uppdrag att genomföra upphandling under förutsättning att:

- 1) beviljat bygglov vinner laga kraft
- 2) anbudssumman inte överstiger ett belopp om 150 mnkr

Sammanfattning

Göteborg står inför ett stort stadsutvecklingssprång kommande år med ett stort antal planerade stadsutvecklingsprojekt i olika faser. Dessa kommer att påverka parkeringssituationen i staden och därmed tillgängligheten till staden med bil för besökare, verksamma och boende.

För att möta en del av det behov av parkering som uppstår då parkeringsplatser tas i anspråk har staden genomfört ett gemensamt arbete för att identifiera platser lämpliga för ersättningsparkering. En av dessa platser är befintlig parkering på Heden, Sten Sturegatan. Mot bakgrund av detta föreslås styrelsen fatta ett villkorat investeringsbeslut avseende uppförande av en tillfällig parkeringsanläggning i två plan, omfattande ett nettotillskott om ca 350 parkeringsplatser. Bygglov har beviljats av byggnadsnämnden men beslutet är för närvarande överklagat till länsstyrelsen.

Genomförd lönsamhetskalkyl visar att investeringen beräknas kunna ge ett genomsnittligt årligt ekonomiskt resultat om ca 15 mnkr inklusive avskrivningar, vilket motsvarar en avkastning på 9,4% över en kalkylperiod på 8 år. Investeringen finansieras med egna medel samt ett beräknat bidrag om 30 mnkr från Trafikverket.

Beslutet föreslås villkoras av att beviljat bygglov vinner laga kraft och att anbudssumman avseende uppförande av anläggningen inte överstiger ett belopp om 150 mnkr.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet ingår i bolagets 10-åriga investeringsplan och det kalkylerade ekonomiska resultatet av investeringen är inkluderat i de 10-åriga ekonomiska scenarier som upprättas årligen baserat på investeringsplanen. De ekonomiska scenarierna visar att bolaget fortsatt uppnår en stabil ekonomisk utveckling och tillfredsställande stabilitet under förutsättning att antagandena om projekten i investeringsplanen inte avviker allt väsentligt.

Barnperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Den aktuella placeringen av anläggningen bedöms som lämplig ur tillgänglighetsperspektiv genom låg belastning på det kommunala vägnätet genom goda tillfartsvägar och närheten till E6. Trafiken till och från anläggningen bedöms kunna klaras inom aktuella gränsvärden avseende luft och buller på Sten Sturegatan.

Omvärldsperspektivet

Parkeringssituationen i centrala Göteborg bedöms komma att vara ansträngd under kommande år till följd av flera infrastruktur- och stadsutvecklingsprojekt, vilket i sin tur bedöms påverka tillgängligheten till staden för besökare som kommer med bil. Detta i sin tur bedöms kunna komma att påverka Göteborg som regioncentrum samt som besöks- och evenemangsstad.

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl
2. Styrelsehandling 13, daterad 2018-09-19. Investeringsbeslut avseende projektering om tillfällig parkeringsanläggning på befintlig parkeringsyta på Heden.

Ärendet

Ärendet rör ett villkorat investeringsbeslut avseende en tillfällig parkeringsanläggning på Heden. Beslutet innebär vidare ett uppdrag till bolaget att genomföra upphandling. Beslutet är villkorat av att beviljat bygglovsbeslut vinner laga kraft och under förutsättning att anbudssumman inte överstiger 150 Mkr.

Beskrivning av ärendet

Göteborg står inför ett stort stadsutvecklingssprång kommande år med ett stort antal planerade infrastruktur- och stadsutvecklingsprojekt i olika faser. Dessa kommer att påverka parkeringssituationen i staden och därmed tillgängligheten till staden med bil.

För att minska effekterna av att parkeringsytor tas i anspråk av infrastrukturprojektet Västlänken har ett gemensamt arbete genomförts i staden i syfte att hitta platser lämpliga för anläggande av tillfälliga ersättningsparkeringar. Målsättningen vid identifieringen av platser för ersättningsparkering har varit att i möjligaste mån hitta platser i centrala lägen som redan idag är ianspråktaga för att undvika att t ex grönområden tas i anspråk. Även aspekter såsom stadsbyggnad, kulturmiljö och trafikföring har beaktats. Ett antal olika ytor har undersökts närmare och befintlig parkeringsyta på Heden, Sten Sturegatan, är en av de ytor som har bedömts som lämplig för en tillfällig ersättningsparkering.

Bolaget har sökt och byggnadsnämnden den 2019-03-26 beviljat bygglov för ett tillfälligt parkeringshus i två våningar, omfattande ca 750 p-platser. Platsens centrala och attraktiva läge i sig och Hedens funktion som mötesplats för göteborgare och andra har inneburit att särskilda krav har ställts på p-anläggningens utformning och funktion. Bland annat kommer anläggningen att byggas med fasad av trä, koppla an till Heden som idrottsområde med publikgradäng mot fotbollsplanerna och en löparbana på taket. Anläggningen utrustas även med elladdningsplatser och lokaler för småskalig verksamhet planeras längs gång- och cykelbanan över Heden. Bygglovsbeslutet är för närvarande överklagat till Länsstyrelsen. Under förutsättning att villkoren för investeringsbeslutet uppfylls kan byggnation tidigast starta under kvartal 1 2020 och den beräknade byggtiden är ca ett år.

Att så många p-platser tas i anspråk eller får begränsad tillgänglighet under ett antal år bedöms få konsekvenser för stadens boende, besökare och näringsliv. Denna bedömning, förstärkt av slutsatserna i den s.k. KomFram-rapporten som tagits fram gemensamt i staden, har legat till grund för stadens gemensamma engagemang i att hitta möjliga platser för ersättningsparkering. KomFram-rapporten pekar på att färre parkeringsplatser bland annat innebär risk för minskade intäkter för handeln och övrig servicenäring. Rapporten pekar också på risk för ökad söktrafik när parkeringsplatserna blir färre och konstaterar att minskade parkeringsmöjligheter i city inte fullt ut kommer att kunna kompenseras med kollektivtrafik och cykel.

Ett antal större stadsutvecklingsprojekt i centrala staden har från och med 2017 tagit eller kommer att ta parkeringsytor i centrala staden i anspråk över tid tillfälligt eller permanent är. Exempel på projekt som tillfälligt eller permanent påverkar ett större antal parkeringsplatser är (antal påverkade parkeringsplatser inom parentes) Västlänken (1100), Masthuggskajen (1300), Skeppsbron (500), Campus Näckrosen (150), Cirkus Lorensberg (300), Hisingsbron (150), nytt resecentrum vid Åkareplatsen (170) och en eventuell nya arena (300), totalt ca 4 000 kommunala parkeringsplatser. Förutom ovanstående kommer

tillgängligheten till p-hus Focus reduceras under delar av Västlänkens byggtid, liksom tillgängligheten till andra centralt belägna, större privata parkeringsanläggningar, t ex Nordstan.

Totalt 222 p-platser har idag anlagts som ersättningsparkeringar för de p-platser som tagits i anspråk av Västlänken. Även en överdäckning av Rosenlundskanalen, innefattande ca 100 parkeringsplatser, planeras i Trafikverkets regi, men bedöms, pga omfattande tillståndsprövningar, komma att få en relativt lång projekterings- och byggtid. Utöver detta planerar Trafikverket ett 40-tal tillfälliga parkeringar i samband med att Sprängkullsgatan stängs av under del av Västlänkens byggtid. Förutom överdäckningen av Rosenlundskanalen kommer ingen av dessa anlagda ersättningsparkeringar att bestå under hela Västlänkens byggtid, utan ytor kommer att tas i anspråk under byggtiden.

I egen regi planerar bolaget, i samarbete med Got Event, för en tillfällig parkering om 250 parkeringsplatser på Ullevi grusplan. Denna yta kommer dock inte att kunna användas då den behövs som mest, dvs vid större evenemang och tas i anspråk om arena-projektet genomförs. Parkeringsbolaget har även, i samarbete med Älvstranden Utveckling AB, iordningställt ca 250 p-platser i den tidigare ASG-terminalen i Gullbergsvass.

Bolagets bedömning

Bolagets bedömning är att en tillfällig anläggning på Heden är angelägen. Den är angelägen dels för att tillsammans med övriga insatser möta det generella behovet av ersättningsparkering som uppstår genom att centrala parkeringar på olika ställen i staden tas i anspråk till följd av Västlänken och dels för att möta behovet av ersättningsparkering då anläggningar i området runt Heden och evenemangsområdet tillfälligt tas i anspråk av olika stadsutvecklingsprojekt.

Stadsutvecklingsprojekt i närområdet kommer att tillfälligt ianspråkta ca 1 000 p-platser ungefär under samma tidsperiod och därmed påverka parkeringssituationen i området. Dessa är:

Sofierogatans parkeringsanläggning om ca 300 p-platser som har tagits i anspråk pga byggnationen av **Västlänken**. Staden bedömer platsen även framgent lämplig för storskalig parkering. Dialog pågår inom staden och med bolaget om närmare utformning och disponering av området inför kommande detaljplanearbete för att möjliggöra parkering integrerad i kommande stadsutveckling i området. Anläggningen fyllde stor funktion som besöksparkering framförallt kopplad till Liseberg men även för evenemang på Mässan och Scandinavium.

Campus Näckrosen, Göteborgs Universitets utveckling av verksamheten kring dagens Artisten vid Götaplatsen, vilken innebär att Parkeringsbolagets fastighet Lorensberg 24:2 kommer att tas i anspråk. Fastigheten innehåller idag ett parkeringshus omfattande ca 150 parkeringsplatser. Detaljplanens avsikt är att dessa, samt tillkommande parkeringsbehov, ska ersättas som del av kommande byggnation. Projektet innebär att parkeringsplatserna preliminärt beräknas tas i anspråk under 2021. De aktuella parkeringsplatserna fyller idag en viktig funktion för boende i området och för besökare till olika evenemang såväl på intilliggande kulturinstitutioner som t ex på Scandinavium. Besöksparkeringen har hög beläggning framförallt kvällstid och helger.

Cirkus Lorensberg, vilket innebär att området för dagens Lorensbergsgarage vid Södra vägen/Berzeliigatan om ca 300 p-platser kommer att utvecklas mot bostäder och verksamheter inklusive en p-anläggning under mark. Positivt planbesked är lämnat av byggnadsnämnden och området markanvisat av fastighetsnämnden. Bedömningen är att byggnation kommer att bli aktuell under den närmaste femårsperioden och innebär att aktuella parkeringsplatser inte kommer att vara tillgängliga under byggtiden som beräknas till ett antal år. Parkeringsanläggningen fyller idag en viktig funktion som evenemangsparkering såväl i samband med olika evenemang på intilliggande kulturinstitutioner som event i Scandinavium, Valhalla och Mässan. Anläggningen är i fullbelagd flera gånger per vecka.

Stadsutveckling Valhalla/Evenemangsområdet, vilket, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut i maj 2018, innebär att området kring Ullevigatan utreds för placering av nya arenor, idrottshallar och bad i kombination med ett upplevelsecenter. Ett genomförande av planerna innebär inledningsvis att dagens markparkering om ca 300 parkeringsplatser på Valhalla tas i anspråk innan ny parkering anlagts, liksom de ca 250 tillfälliga parkeringsplatser som idag planeras på Valhalla grusplan. Parkeringsplatsen fyller idag en mycket viktig funktion för såväl den dagliga användningen av områdets idrottsanläggningar som i samband med evenemang i området, såsom på Scandinavium och Mässan. Anläggningen är i fullbelagd flera gånger per vecka.

Varje år äger minst 150 olika evenemang rum på Ullevi, Scandinavium, Mässan och Liseberg mm som på olika sätt påverkar parkeringssituationen i området. Ovanstående parkeringsanläggningar har stor betydelse för den allmänna tillgängligheten med bil till stadens verksamheter, handel och restaurangutbud, men framförallt för tillgängligheten i samband med evenemang av olika slag.

Genom sin huvudsakliga funktion som evenemangsparkering har dessa anläggningar en ojämn beläggning över tid, med ledig kapacitet dagtid och hög beläggning kvällstid och helger, särskilt i samband med evenemang. Detta gäller även andra parkeringsanläggningar i området såsom t ex Heden. Bolagets bedömning är därför att det inte finns ledig kapacitet i dessa som fullt ut kan ersätta de parkeringsplatser som tillfälligt tas i anspråk genom ovanstående stadsutvecklingsprojekt.

Lönsamhetsanalys

Investeringen beräknas ge ett genomsnittligt årligt ekonomiskt resultat om ca 15 mnkr inklusive avskrivningar, vilket motsvarar en avkastning på 9,4% över en kalkylperiod på 8 år. Investeringen finansieras med egna medel samt ett beräknat bidrag om 30 mnkr från Trafikverket. Se vidare bilaga 1.

Det årliga resultatet på befintlig parkeringsyta som tas i anspråk av byggnationen uppgår till ca 10 mnkr, dvs anläggningens årliga nettotillskott är ca 5 mnkr. Under perioden bedöms, som framgått ovan, flera anläggningar i området försvinna, vilket skulle kunna innebära en årlig försämring av resultatet med ca 24 mnkr om anläggningen på Heden inte byggs.

Risikanalys/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

Ekonomiska möjligheter

- Förlängning av bygglov med 5 år
- Restvärde vid försäljning
- Intäkt lokaler

Ekonomiska risker

- Marknadsläge byggbranschen
- Andra stora förfrågningar ute samtidigt
- Beläggning, intäktsbedömning
- Utdragen bygglovsprocess

Förseningar

- Utdragen bygglovsprocess
- Ingen som lämnar anbud som möter beslutet

Tobias Hagman

Maria Stenström

Avd chef

Vd