

Revidering av tidigare investeringsbeslut Flytt av P-arken

Bakgrund

Trafikkontoret skall bygga den nya Hisingsbron över Göta älv. Som en konsekvens av detta kommer två befintliga parkeringshus vid Götaälvbron att rivas. Rivning kommer att ske under våren 2017 och innan dess måste ersättningsplatser finnas på plats. Fastighetskontoret ansvarar för planområdet kring brobygget och är även ansvariga för hanteringen av nämnda parkeringshus.

Parkeringsbolaget blev under 2015 tillfrågade av Fastighetskontoret att utreda en tillfällig lösning för parkering under byggtiden. Att flytta P-arken från Skeppsbron till Lilla Bommen visade sig vara den mest tidseffektiva, mest ekonomisk fördelaktiga samt den lösning som ger minst riskpåverkan på befintlig bro som är i väldigt dåligt skick.

Styrelsebeslut daterat 2015-10-21

Styrelsen fattade 2015-10-21 beslut om att genomföra upphandling av entreprenör och i det fall anbud rymdes inom investeringsramen 30 mnkr, teckna kontrakt för att genomföra flytt av P-arken. Beslutet var villkorat med att om anbudet översteg 30 mnkr skulle upphandling ändå ske under förutsättning att Fastighetskontoret betalade överskjutande del av investeringen.

Ärendet

I och med att P-arken flyttas möjliggör Parkeringsbolaget och Fastighetskontoret en rivning av de två parkeringshus vilket är en förutsättning för att kunna bygga den nya Hisingsbron. P-arken kommer i sin helhet blockhyras av Vasakronan, 350 platser, och Platzer, 50 platser.

Vasakronan och Platzer äger idag de parkeringshus som skall rivas.

Projekt Hisingsbron önskar starta rivningen av parkeringshusen under våren 2017 och ersättningsplatser måste då vara på plats. Kontrakt har tecknats med entreprenör enligt tidigare styrelsebeslut. Kontraktssumman för genomförandet uppgår till 25,3 mnkr exklusive oljeavskiljare.

Om P-arken inte flyttas för att användas som ersättning för de parkeringshus som rivs vid nya Hisingsbron kan P-arken som längst ligga kvar t o m 2017 på sin nuvarande plats. 2018 påbörjas bygget av en parkeringsanläggning på Skeppsbron och då måste P-arken flyttas.

Lönsamhetsanalys

Åtgärder för att flytta P-arken är kalkylerade till totalt ca 30 mnkr inklusive byggherrekostnader. Investeringen finansieras av de intäkter som genereras av blockuthyrningen till Vasakronan och Platzer. Avtal med Vasakronan är tecknat och priset på tillstånden är 1750 kr exklusive moms/månad med tillägg för ev prisjusteringar med hänsyn tagen till framtida inflationsutveckling. Avtalet gäller i 10 år då de permanenta lösningarna förväntas vara på plats.

Tidsförskjutningen i projektet har medfört att förlorat driftnetto minskat med ett år, dvs vi har kunnat nyttja P-arken ett år extra på befintlig plats jämfört med tidigare kalkyl.

Med ovan beskrivna förutsättningar uppnås lönsamhet i projektet med en investering som uppgår till högst 35 mnkr, dvs Fastighetskontoret kommer inte att behöva skjuta till medel i projektet även om tidigare beslutad investeringsram på 30 mnkr överskrids.

Risikanalys/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

Eftersom arbete i Göta älv är starkt väderberoende finns en risk att projektet kan förskjutas tidsmässigt. I samband med att arbetena sätter igång kommer täta kontakter med Trafikkontoret och Fastighetskontoret att hållas så att de är informerade om framdriften i projektet.

Slutsats

Syftet med det nya investeringsbeslutet är att upprätthålla tydlighet och spårbarhet i beslut och projekt.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta att ge VD i uppdrag att genomföra projektet till en investering som uppgår till högst 35 mnkr.

Göteborg den 20 oktober 2016

Maria Stenström

VD

Richard Nayar

Projektledare

Bilagor

Beslut daterat 2015-10-21.

Flytt av P-arken till Lilla Bommen

Bakgrund

Trafikkontoret skall bygga en ny bro, Hisingsbron, över Göta älv. Som en konsekvens av detta kommer två befintliga parkeringshus vid Götaälvbron att rivas. Rivning kommer att ske under 2015 och innan dess måste ersättningsplatser finnas på plats. Fastighetskontoret ansvarar för planområdet kring brobygget och är även ansvariga för hanteringen av nämnda parkeringshus.

Fastighetskontoret har bett Parkeringsbolaget att utreda tillfälliga lösningar för parkering under byggtiden.

Ärendet

Parkeringsbolaget tillsammans med Trafikkontoret har tittat på olika lösningar för att ersätta de parkeringshus som rivs. Att flytta P-arken är den mest tidseffektiva, mest ekonomisk fördelaktiga samt den lösning som ger minst riskpåverkan på befintlig bro som är i väldigt dåligt skick.

I och med en flytt möjliggör Parkeringsbolaget och Fastighetskontoret för rivning av de två parkeringshus vilket är en förutsättning för att kunna bygga den nya Hisingsbron. P-arken kommer i sin helhet blockhyras av Vasakronan, 350 platser, och Platzer, 50 platser.

Vasakronan och Platzer äger idag de parkeringshus som skall rivas.

Projekt Hisingsbron önskar starta rivningen av parkeringshusen 1 juni 2016 och ersättningsplatser måste då vara på plats. Projektering av flytt har pågått under hösten. Förfrågningsunderlag för att upphandla entreprenör beräknas klart vara klart i slutet av oktober. I det fall anbud inryms inom investeringsbeslut tecknas kontrakt med entreprenör.

Om P-arken inte flyttas för att användas som ersättning för de parkeringshus som rivs vid nya Hisingsbron så kan P-arken som längst ligga kvar t o m Q2 2017 på sin nuvarande plats. 2017 påbörjas bygget av en parkeringsanläggning på Skeppsbron och då måste P-arken flyttas.

Lönsamhetsanalys

Åtgärder för att flytta P-arken är kalkylerade till ca 30 mnkr och dessa ska finansieras av de intäkter som genereras av blockuthyrningen till Vasakronan och Platzer. Enligt ekonomiska beräkningar som utgår från det aktuella avkastningskravet och att P-arken ska ligga där till dess de permanenta lösningarna, beräknade till 8 år, är på plats ger det en kostnad per tillstånd på 1 750 kr/mån exkl. moms. I det läge då marknadsvärdet i området överstiger 1 750 kr/mån justeras kostnaden för tillstånd till marknadspris.

Risکانالys/Osäkerhetsfaktorer

I det fall inga anbud inkommer kommer diskussion tas med projektet Hisingsbron för hur vi går vidare.

I fall anbud överstiger investeringsbeslutet kommer diskussion med Fastighetskontoret att ske och vid eventuell forskidande av projektet står Fastighetskontoret för överskottet.

I dagsläget finns inte en lagakraftvunnen detaljplan för Hisingsbron. Detaljplanen beräknas antas i oktober-november. Risk finns för överklagan och tänkt lagakraftvunnen detaljplan är då mars 2016. Dom i Mark-och miljööverdomstolen väntas i januari 2016. För att P-arken ska finnas på sin nya plats den 1 juni 2016 måste Parkeringsbolaget teckna kontrakt med entreprenör innan båda nämnda datum. Detta innebär att vi kan komma att göra arbeten, för att sedan tvingas avbryta. Den ekonomiska risken för detta står Fastighetskontoret för.

Slutsats

För att lösa ersättningsplatserna är flytt av P-arken det förmånligaste alternativet avseende tid, ekonomi och risk.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta att genomföra upphandling av entreprenör och i det fall anbud ryms inom investeringsbeslutet teckna kontrakt för att genomföra flytt av P-arken.

I det fall anbud överstiger investeringsbeslut föreslås styrelsen besluta att genomföra upphandling av entreprenör och teckna kontrakt under förutsättning att Fastighetskontoret tar överskjutande del av investeringen.

Uppgiften på beloppet på investeringen är sekretessbelagd utifrån Offentlighets- och sekretesslag 19 kap. 3§.

Göteborg den 14 oktober 2015

Maria Stenström
VD

Richard Nayar
Projektledare