
Styrelsehandling

Utfärdat 2022-09-07

Diarienummer 0072-22

Handläggare

Elisabeth Nilsson

Telefon: 031-7743770

E-post: elisabeth.nilsson@p-bolaget.goteborg.se

Investeringsbeslut avseende tillfällig markparkering vid Polstjärnegatan

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

1. Styrelsen beslutar genomföra en investering om totalt 27 mnkr i en tillfällig markparkeringsanläggning vid Polstjärnegatan på Lindholmen och ge VD i uppdrag att färdigställa projektet utifrån beviljat lagakraftvunnet bygglov om fyra år.
2. Besluten under denna paragraf förklaras omedelbart justerade.

Sammanfattning

Göteborg har inlett sitt största stadsutvecklingssprång i modern historia. Precis som i staden i övrigt finns på Lindholmen ett antal byggprojekt i olika faser vilka påverkar parkeringssituationen och därmed tillgängligheten till Lindholmen med bil för besökare, verksamma och boende. Förutom kontors- och infrastrukturprojekt, är Karlastaden och Lindholmshamnen exempel på två bostadsområden som är under byggnation och kommer att bidra med ett väsentligt tillskott av bostäder. Fram till 2027 planeras för totalt 2700 nya bostäder och 3500 arbetsplatser på Lindholmen.

För att möta en del av det parkeringsbehov som uppstår har ytor vid Polstjärnegatan identifierats som lämpliga för en tillfällig markparkeringsanläggning.

Mot bakgrund av detta föreslås styrelsen fatta ett investeringsbeslut avseende byggnation av en markparkeringsanläggning omfattande ca 400 parkeringsplatser.

Bolaget har sökt bygglov om fem år men erhållit bygglov för projektet om endast fyra år. Bedömningen är att det finns goda möjligheter att få bygglovets förlängning med fem år, dvs totalt nio år.

Upprättad lönsamhetskalkyl visar att investeringen beräknas ge en avkastning på 2,0 % över en kalkylperiod om fyra år och en avkastning på 20,1 % över en kalkylperiod om nio år.

Arrendeavtal med löptid om fem år har upprättats med fastighetskontoret för aktuella ytor.

Investeringen finansieras med egna medel. Projektet ingår i bolagets 10-åriga investeringsplan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl

Ärendet

Ärendet rör ett investeringsbeslut avseende en tillfällig markparkering vid Polstjärnegatan på Lindholmen. Beslutet innebär vidare ett uppdrag till bolaget att genomföra och färdigställa projektet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och parkeringsbehov

Göteborg har inlett sitt största stadsutvecklingssprång i modern historia. Precis som i staden i övrigt finns på Lindholmen ett antal byggprojekt i olika faser vilka påverkar parkeringssituationen och därmed tillgängligheten till Lindholmen med bil för besökare, verksamma och boende. Förutom kontors- och infrastrukturprojekt, är Karlastaden och Lindholmshamnen exempel på två bostadsområden som är under byggnation och kommer att bidra med ett väsentligt tillskott av bostäder. Fram till 2027 planeras för totalt 2700 nya bostäder och 3500 arbetsplatser på Lindholmen.

Bolaget arbetar för att upprätthålla en god tillgänglighet med bil till Lindholmen även under en tid när området utvecklas och bebyggs. Det stora antalet pågående och planerade byggprojekt innebär att många parkeringsytor tas i anspråk. Härutöver beräknas flera detaljplaner återstarta inom Lindholmen varvid fler centrala parkeringsytor tas i anspråk och ytterligare behov av tillfällig parkering uppstår.

Markytor vid Polstjärnegatan har identifierats som lämpliga för en tillfällig markparkeringsanläggning för att möta en del av det parkeringsbehov som uppstår.

I arbetet med planprogram för Lindholmen planeras för tre större parkeringsnoder inom området på lång sikt, en i öster, en i norr och en i väster. Tills dessa kommer på plats behöver vi arbeta med olika lösningar över tid för att möta det behov av parkering som finns. En tillfällig parkering vid Polstjärnegatan bidrar till att etablera vanan att parkera i utkanten av området istället för att bidra till söktrafik och trängsel i centrala Lindholmen.

Projektet

En förstudie genomfördes under våren 2021 vilken visade på möjligheten att kunna tillskapa ca 400 parkeringsplatser på av staden arrenderade ytor, båda med förväntad god beläggning.

Den planerade parkeringsanläggningen baseras på ett tillfälligt bygglov. Anledningen är att ett permanent bygglov inte är möjligt då området på längre sikt kommer att detaljplaneras. Ett tillfälligt bygglov innebär möjlighet till förlängning givet att behovet av parkeringsplatserna finns kvar.

Bolaget har sökt bygglov om fem år men erhållit bygglov för projektet om endast fyra år. Bedömningen är att det finns goda möjligheter att få bygglovet förlängt med fem år, dvs totalt nio år.

Arrendeavtal med löptid om fem år, med möjlighet till förlängning ett år i taget, har upprättats med fastighetskontoret för aktuella ytor.

Båda ytorna projekteras med god belysning, viss grönska och för att upplevas trygga och säkra med god koppling till gång- och cykelbana. Den ena markparkeringsytan har

särskilt goda förutsättningar för både cykelparkering, cykelservice och för att kunna inrymma en station för poolcyklar (Styr&Ställ, i samarbete med trafikkontoret). Genom att erbjuda goda möjligheter att gå och cykla till och från parkeringsytorna finns det förutsättningar för fler att parkera sin bil en bit från målpunkten och på så sätt främja ett ökat hållbart resande. Parkeringsytorna får initialt drygt 50 elladdplatser med möjlighet till utökning med fler.

Behovsanalysen för projektet pekar på att flera typer av parkeringskunder kommer samnyttja parkeringsplatserna och tillsammans kommer stå för en relativt hög belägningsgrad. Parkeringskunderna förväntas bestå av såväl boende, besökare som av verksamma.

Miljöaspekter

Parkeringsytorna uppförs inom ett område där marken innehåller föroreningar vilket innebär särskilda krav och medför hantering av förorenade massor. Planerat utförande begränsar schaktning och massahantering så mycket som möjligt för att begränsa byggprojektets transporter och skapa förutsättningar för ekonomisk genomförbarhet.

Planerad dagvattenlösning innebär att verksamheten kan bedrivas utan att tillföra några föroreningar till mark.

I samband med att parkeringsytan anläggs kommer de mest förorenade massorna att transporteras bort. Detta får som följd att markens föroreningshalt kommer att vara lägre när den temporära markparkeringen i en framtid kommer att rivas och tas från platsen.

Projektet följer i övrigt bolagets miljö- och hållbarhetsprogram.

Samverkan

Planerings- och projekteringsarbetet har krävt nära samverkan med bland annat trafikkontoret som kommer bygga Nya Polstjärnegatan, ett projekt som i hög grad påverkar Parkeringsbolagets markparkeringsprojekt. Goda kontakter har upparbetats vilket ger goda förutsättningar för det fortsatta samarbetet under genomförandefasen.

Efter genomförd upphandling har markentreprenör Veako AB tilldelats uppdraget för Göteborg Parkering AB. Detta är samma entreprenör som trafikkontoret använder och här ser vi goda samordningsvinster framför allt avseende arbetsplatsetablering.

Vidare finns sedan länge ett etablerat samarbete med Älvstranden Utveckling AB när det gäller parkering inom Lindholmen och bolagen har en samsyn kring lämpliga lösningar för tillfälligt parkeringsbehov där detta projekt fyller ett viktigt behov i människors vardag.

Tidigare beslut och tidplan

Baserat på genomförd förstudie fattade bolaget beslut i oktober 2021 om att fortsätta med projektering inklusive genomlysning av förutsättningar för ett genomförande.

Den 20 april 2022 fattade bolagets styrelse beslut om att genomföra projektet med en investering om 26,5 mnkr med villkor att bygglov på 5 år beviljas och att arrendeavtal med löptid om fem år upprättas med fastighetskontoret.

Översiktlig tidplan:

Q1-Q2 2022	Projektering, förberedelser inför upphandling mm
April 2022	Investeringsbeslut (villkorat) för produktion
Juli 2022	Bygglov (tidsbegränsat) erhölls om fyra år
Sept 2022	Investeringsbeslut baserat på bygglov fyra år
Q4 2022	Byggstart
Q1 2023	Slutbesiktning och driftsstart

Lönsamhetsanalys

Investeringen beräknas ge en avkastning på 2 % över en kalkylperiod på 4 år.

Investeringen beräknas ge en avkastning på 20,1 % över en kalkylperiod på nio år.

Investeringen finansieras med egna medel.

Intäkterna baseras på en väl genomarbetad behovsanalys som pekar på god efterfrågan på parkering både från näraliggande verksamheter och boende samt från parkeringskunder vars målpunkter ligger på något längre avstånd.

Den totala projektkostnaden beräknas uppgå till 27 mnkr inklusive rivning i samband med att anläggningen upphör och bolagets parkeringsinventarier (elladdstolpar mm). Den för ett markparkeringsprojekt relativt höga kostnadsnivån berör i hög grad på markmiljörelaterade kostnader. Osäkerheten i markmiljökostnaden har hanterats i upphandlingen av entreprenör.

Upphandlingen av entreprenör hanterar risken genom att beställaren har rätt att häva avtalet i sin helhet, såväl fast som rörlig del i det fall budget inte motsvarar beställarens förväntningar och projektets totalkostnad överstiger den investeringskostnad beställaren fastställt genom styrelsebeslut. Dock skulle entreprenören i sådant fall ersättas för nedlagt arbete men inte utebliven vinst.

Se även bilaga 1, Lönsamhetskalkyl

Risicanalys/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

Ekonomiska möjligheter

- Förlängning bygglov med fem år
- Beläggning, intäktsbedömning

Ekonomiska risker

- Markmiljökostnader
- Ej godkänd förlängning av bygglovet
- Beläggning, intäktsbedömning

Daniel Sandström

Kristina Rejare

Avdelningschef Marknad &
Affärsutveckling

Vd