
Styrelsehandling

Utfärdat 2022-04-13

Diarienummer 0072-22

Handläggare

Mia Söderberg

Telefon: 031-774 37 13

E-post: mia.soderberg@p-bolaget.goteborg.se

Villkorat investeringsbeslut avseende tillfällig markparkering vid Polstjärnegatan

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

Styrelsen beslutar genomföra en investering om totalt 26,5 mnkr i en tillfällig markparkeringsanläggning vid Polstjärnegatan på Lindholmen och ge VD i uppdrag att genomföra upphandling samt färdigställa projektet under förutsättning att:

1. Ansökan om bygglov 5 år beviljas och vinner laga kraft
2. Arrendeavtal med löptid om fem år upprättas med fastighetskontoret för aktuella ytor

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 villkorat investeringsbeslut avseende byggnation av en markparkeringsanläggning omfattande ca 400 parkeringsplatser.

Upprättad lönsamhetskalkyl visar att investeringen beräknas ge en avkastning om ca 9% över en kalkylperiod om fem år.

Beslutet föreslås villkoras av ett beviljat och lagakraftvunnet bygglov på fem år och av att arrendeavtal med löptid om fem år upprättas 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 villkorat investeringsbeslut avseende en tillfällig markparkering vid Polstjärnegatan på Lindholmen. Beslutet innebär vidare ett uppdrag till bolaget att genomföra upphandling och färdigställa projektet. Beslutet är villkorat av ett lagakraftvunnet bygglov på fem år, att arrendeavtal med löptid om fem år upprättas med fastighetskontoret för aktuella ytor.

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.

Ett tillfälligt bygglov söks för den planerade parkeringsanläggningen mot bakgrund av det parkeringsbehov som bolaget ser finns under en tid framöver. Ett tillfälligt bygglov innebär möjlighet till förlängning givet att behovet av parkeringsplatserna finns kvar.

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 viss mängd av 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 rivs 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 ett fortsatt gott samarbete under genomförandefasen.

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.

Översiktlig tidplan:

Q1-Q2 2022	Projektering, förberedelser inför upphandling mm
April 2022	Investeringsbeslut för produktion
Q3 2022	Byggstart
Q1 2023	Slutbesiktning och driftsstart

Lönsamhetsanalys

Investeringen beräknas ge en avkastning på 9,9% över en kalkylperiod på 5 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 26,5 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 dels genom att projektkostnaden innehåller en större riskpost, dels genom en väl utarbetad upphandlingsstrategi.

Upphandlingsstrategin 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

Se även bilaga 1, Kalkyl

Riskanalys/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

Ekonomiska möjligheter

- Förlängning bygglov med fem år

Ekonomiska risker

- Markmiljökostnader
- Utdragen bygglovsprocess
- Beläggning, intäktsbedömning

Förseningar

- Utdragen bygglovsprocess
- Anbud som överskrider investeringsbeslutets villkor

Hanna Munde

Kristina Rejare

Avdelningschef
Marknad och affärsutveckling

Vd