

Styrelsehandling

Utfärdat 2025-04-11

Diarienummer PAR-2025-00112

Handläggare

Carl Engström

Telefon: 031-774 37 00

E-post: carl.engstrom@p-bolaget.goteborg.se

Avveckling och försäljning av P-arken

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

Styrelsen beslutar att ge VD i uppdrag att:

1. Upphandla entreprenad för avveckling av P-arken vid Lilla Bommen till en kostnad om maximalt [REDACTED]
2. Avyttra P-arken till marknadspris alternativt, i andra hand, skrota P-arken.

Sammanfattning

P-arkens bygglov vid Lilla Bommen löper ut 2026-06-20. Kajen där P-arken ligger ska byggas om våren 2026 varför exploateringsförvaltningen vill att P-arken är borta från Lilla Bommen snarast efter årsskiftet 2025/2026.

Bolaget har under 2024 projekterat för en avveckling från Lilla Bommen och en entreprenad ska nu upphandlas. Entreprenaden inkluderar primärt rivnings- och återställningsarbeten och bedöms kosta maximalt [REDACTED]

Under 2024 och början av 2025 har stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med bolaget, stadsmiljöförvaltningen, exploateringsförvaltningen, Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs Hamn analyserat stadens behov av P-arken framåt.

Stadsbyggnadsförvaltningens slutsats är att det inte finns ett behov av P-arken i den fortsatta utvecklingen av staden runt älven, varken på kort eller lång sikt. Frågan har även lyfts i huvudprogramstyrgruppen för Skeppsbron där konsensus var att P-arken inte behövs för att lösa behovet av tillfällig parkering i utvecklingen av Skeppsbron.

Då behov i staden saknas återstår endast att sälja alternativt skrota P-arken. Bolaget har under våren genomfört en externvärdering som indikerar ett marknadspris om [REDACTED] och ett skrotningspris om [REDACTED]. Marknadspriset har bedömts utifrån värdet som pråm. För det fall P-arken kan säljas som en parkeringsanläggning är värdet högre. Skrotning kan bli aktuell om bolaget inte hittar en köpare till P-arken alternativt om detta skulle visa sig ekonomiskt fördelaktigt.

Tiden börja bli knapp om bolaget ska hinna avveckla och sälja P-arken innan årsskiftet varför ett beslut behöver tas kring P-arkens framtid.

Bedömning ur ekonomisk dimension

P-arken ger i dag ett årligt överskott på ca 4 mnkr. En direkt effekt av försäljningen är därför motsvarande påverkan på resultatet.

Värdet vid försäljning bedöms till ca [REDACTED]. Anläggning är avskriven varför reavinsten vid försäljning motsvarar köpeskillingen. Kostnader för avveckling vid Lilla Bommen bedöms till maximalt [REDACTED] och mäklararvode vid försäljning till ca [REDACTED]. Sammantaget förväntas hela affären, avveckling och försäljning, ge ett överskott på ca [REDACTED]. Vid en eventuell skrotning [REDACTED].

Att bygga nya parkeringshus är dyrt. Bolaget har i dialoger med staden framfört att det måste anses vara ekonomisk ohållbart att sälja P-arken för att sedan bygga nya p-hus längs älven.

Bedömning ur ekologisk dimension

En avveckling och försäljning av P-arken har inte någon direkt ekologisk påverkan. Nybyggnation har dock en stor miljöpåverkan. Bolaget har i dialoger med staden framfört att det måste anses vara ekologiskt ohållbart att sälja P-arken för att sedan bygga nya p-hus längs älven.

Bedömning ur social dimension

En avyttring av P-arken bedöms inte medföra några direkta sociala konsekvenser.

Bilagor

1. Svar P-arken SBF 20241029
2. Protokoll Huvudprogramstyrgrupp Skeppsbron 240926
3. Värdering P-Arken
4. P-arken Framtida användning 20240328

Ärendet

Ärendet avser en avveckling av P-arken vid nuvarande plats vid Lilla Bommen samt en försäljning alternativt skrotning av P-arken till marknadspris.

Beskrivning av ärendet

P-arken införskaffades av bolaget 1991 och byggdes därefter om till en parkeringsbåt med 400 parkeringsplatser. Investeringen uppgick till totalt 49 mnkr. P-arken placerades då vid Skeppsbron där den fick ligga till 2017. Under den perioden genomfördes en större skrovrenovering år 2009 till en kostnad av 30 mnkr. 2017 investerades ytterligare 33 mnkr för ombyggnation och flytt till Lilla Bommen, där P-arken har löst det tillfälliga parkeringsbehov som uppstod under byggandet av Hisingsbron och i samband med övrig exploatering i området.

Avveckling vid Lilla Bommen

P-arkens bygglov vid Lilla Bommen löper ut 2026-06-20. Hyresavtal med Vasakronan och Platzer, som hyr p-platser på P-arken, löper till 2026-01-01. Kajen där P-arken ligger ska byggas om våren 2026 varför exploateringsförvaltningen vill att P-arken är borta från Lilla Bommen snarast efter årsskiftet 2025/2026.

Bolaget har under 2024 tagit in externa experter som har projekterat för en avveckling vid Lilla Bommen. Ett färdigt förfrågningsunderlag finns nu framtaget och inkluderar följande moment:

Rivning av konstruktioner

- Dykdalber, drivisskydd, gångbroar, ramp, förtöjningsanordningar och elanslutningar
- Kapning av pålar i nivå med botten i Göta älv
- Stålrör i P-Arkens skrov tas bort
- Vägmärken och skyltstolpe rivs

Återställningsarbeten

- Fall- och påkörningsskydd vid borttagna gångbroar och ramp återställs
- Kapade infästningar i kaj rotskyddsbehandlas
- Bommar och varningsskyltar återställs

Elarbeten

- Elservis tas bort efter anmälan till Göteborg Energi
- Kablar och belysningsarmaturer tas bort

Kostnaden för detta bedöms till [REDACTED], inklusive en reservpost om [REDACTED]

Upphandlingen planeras att genomföras om styrelsen beslutar att godkänna insatsen. Arbetet är tänkt att påbörjas under hösten.

Utredning kring ny plats för P-arken

Under 2024 och början av 2025 har stadsbyggnadsförvaltningens avdelning Strategi och taktik ansvarat för att hålla ihop en utredning som syftat till att svara på frågan om P-arken behövs i den framtida utvecklingen av staden. Utredningen har genomförts i samarbete med bolaget, stadsmiljöförvaltningen, exploateringsförvaltningen, Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs Hamn. Arbetet inkluderade att undersöka potentiella nya platser för P-arken (se vidare bilaga 4). I detta arbete lyftes Skeppsbron och Masthuggskajens östra del fram som extra intressanta i det kortare perspektivet. Även

Frihamnen, Lindholmen, Fiskhamnen, Majnabbe med flera lokaliseringar har undersökts även om behovet av parkering i dessa områden många gånger uppstår längre fram i tiden. Gullbergsvass kunde ha varit ett bra alternativ men föll på att P-arken inte går igenom Hisingsbron. Även annan användning såsom till exempel etableringsyta vid entreprenader har diskuterats.

Att flytta P-arken till en ny semipermanent plats skulle kräva både nytt bygglov och ny vattendom vilket kan vara tidskrävande. P-arken skulle även behöva tas till docka för inspektion och underhåll. Närmaste docka som klarar en båt med P-arkens dimensioner är Landskrona. En extern utredning visade att kostnaden för transport tur och retur Landskrona samt underhållsarbeten på varv skulle kosta ca 2-3 mnkr. Ett fortsatt nyttjande av P-arken skulle också kräva renovering i form av målning och rostskyddsbehandling samt kostnader för etablering på ny plats. På det hela taget bedöms kostanden bli låg för en parkeringsanläggning med 400 platser.

Slutsatsen från stadsbyggnadsförvaltningen är dock att det inte finns ett behov av P-arken i den fortsatta utvecklingen av staden runt älven, varken på kort eller lång sikt (se vidare bilaga 1). Stadsbyggnadsförvaltningens konstaterade att anläggningen, oaktat placering, alstrar biltrafik ner till kajkant och att en ny placering skulle generera investeringar i kaj och vägnät. Det konstaterades även att anläggningen inverkar på vy, buller, utsläpp samt skuggning vid älven. Avgörande för stadsbyggnadsförvaltningens beslut var dock att staden har ”ett behov av att minska kapaciteten i trafiksystemet för bil över tid, där parkering utgör en betydelsefull del”.

Frågan om P-arkens framtid har även lyfts i huvudprogramstyrgruppen för Skeppsbron där följande beslut togs: ”Huvudprogramstyrgrupp Skeppsbron ser inte att P-arken behövs för att lösa behovet av tillfällig parkering i utvecklingen av Skeppsbron” (se bilaga 2).

Försäljning alternativt skrotning

Då behov i staden saknas återstår endast alternativen att avyttra P-arken. Bolaget har under åren löpande underhållit P-arken samt gjort större investeringar för att förlänga livslängden. P-arken är därför i ett gott skick och är endast i behov av målning. Marknaden för en parkeringspråm är dock begränsad.

Bolaget har under våren genomfört en externvärdering som indikerar ett marknadspris om [REDACTED] (se vidare bilaga 3). Marknadspriset har bedömts utifrån värdet som pråm. För det fall P-arken kan säljas som en parkeringsanläggning är värdet högre. Om en köpare inte hittas under 2025 eller försäljningspriset blir för lågt kan P-arken behöva skrotas. Skrotningsvärdet har bedömts till ca [REDACTED]

En skeppsmäklare kommer att behöva upphandlas för att hantera försäljningen. Mäklararvode bedöms till [REDACTED] av försäljningspriset.

Ekonomiska konsekvenser

P-arken har historiskt varit en lönsam parkeringsanläggning. Sedan 2017 har P-arken legat vid Lilla Bommen och merparten av p-platserna har sedan dess blockuthyrts på långtidskontrakt med en garanterad intäkt. Resultatet från den affären har varit ca 4 mnkr per år de senaste åren.

Värdet vid försäljning bedöms till ca [REDACTED]. Anläggning är avskriven varför reavinsten vid försäljning motsvarar köpeskillingen. Kostnader för avveckling vid Lilla Bommen bedöms till maximalt [REDACTED] och mäklararvode vid försäljning till ca [REDACTED]. Sammantaget förväntas hela affären, avveckling och försäljning, ge ett överskott på ca [REDACTED]. Vid en eventuell skrotning [REDACTED].

Bolagets bedömning

Göteborgs Stad har som målsättning att minska biltrafiken i staden och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att P-arken inte är förenlig med denna målsättning. Samtidigt kommer parkering behövas under en överskådlig framtid och det kommer att byggas nya parkeringsanläggningar längs älven i takt med att staden utvecklas. Bolagets bild är att det borde vara fördelaktigt både ekonomiskt och ekologiskt att återanvända en befintlig parkeringsanläggning i stället för att bygga nytt.

En avveckling från Lilla Bommen krävs då bygglovet löper ut och kajen ska rustas upp. Då staden inte ser att P-arken är lämplig som parkeringslösning i staden, vare sig på lång eller kort sikt, återstår endast för bolaget att inleda en försäljningsprocess parallellt med avvecklingen.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt enligt 10 kap. 3 § kommunallagen.

Carl Engström

Kristina Rejare

Avdelningschef
Investeringsprojekt och tidiga skeden

Vd