

Parkeringsanlegg i Risør sentrum 2020

Av Peder Syrdalen – 15.11.2020

Et P-hus i Risør i fjell bør ligge i Urheia. Tilkjørselen bør være ned Kragsgate og inn til venstre i Storgata med innkjørsel i anlegget ved Baptistkirken. Trafo'en må flyttes opp over portalen. (Aksen ned langs Tjenna og langs Carstensens gate er smal og mer boligpreget.)

Anlegget kan være en kopi av Tyholmen P-Hus i Arendal med lik inngangsportal. Huset bygges i en utsprengt hall med etasjeskiller i prefabrikkert betong. Målene er 17 m bredt (parkering på begge sider i 5 m lengde pluss en kjørebane på 7 m ($2 \times 5 + 7 = 17$ m)). Lengden må være 135 m dvs 50 biler i 2,70 m brede p-plasser = 135 m. To etasjer gir 100 biler i hver etasje = 200 p-plasser.

Det må være en rømningsvei litt langt bak i anlegget. Jeg har illustrert p-husets beliggenhet på vedlagte kart – datert ...

Rømningsveien blir da ca 50 m lang (gå til Pollen P-Hus og se inngangen til P-huset der – den vil ligne rømningsveien i Risør).

Geologi vil gi svaret på hvordan P-huset best kan ligge i fjellet slik at vedlagte illustrasjon kun er en illustrasjon av størrelse.

Kostnad

Jeg antar at dette p-huset vil koste omtrent det samme som p-hus Tyholmen – ca 75 mill pluss mva.

Hele p-huset skal avvendes i mva-pliktig virksomhet slik at mva fås tilbake.

Finansiering

En bank vil sannsynligvis fordr en egenkapital på ca 30 % eller ca 22 mill. (For å være sikker burde ambisjonen være 25 mill i EK og 50 mill i lån.)

Videre må Risør kommune være med i selskapet med en eierandel på 49 % - i Arendal var kravet 34 % (over 1/3 del) idet Arendal har nok en større tiltrekning på kunder til sentrum.

Det må altså skaffes kr 10,5 mill fra Risør kommune og kr 11,5 mill fra private.

Salg av p-plasser.

Like bra som EK er salg av plasser. Man kan kjøpe en plass i anlegget til kostpris kr 375.000. I Arendal solgte vi 10 % av p-plassene i både P-Hus Vest og Pollen P-Hus på denne måten. I alt 70 p-plasser ble solgt i hvert av p-husene før åpning. Ambisjonen i Risør bør være å selge 10 p-plasser a kr 375.000 lik 5 % av anleggets kostpris.

Alle solgte plasser vil måtte betale vedlikehold av sin p-plass. Dette koster 1.500 pr år.

Samlet inntekt **kr 15.000.**

Utleie av p-plasser

Jo flere faste leiekontrakter man kan inngå på forhånd jo bedre. Hver plass koster 375.000. Av dette er lån ca 250.000 (etter salg av p-plasser) Omregnet i leie får vi:

• Langsiktig bundet rente ca 3 % =	kr 7.500 pr plass
• Avdrag over 30 år	« 8.333 «
• Vedlikehold	« 1.500 «
• Adm etc	667 «
<u>Sum leie pr. år</u>	<u>« 18.000 pr plass pluss mva</u>

Min leietid er 6 mnd.

Risør kommune må også her gå foran og leie min 10 plasser. Bankene må leie 5 hver. Samlet utleie 20 plasser + at ambisjonen til andre næringsdrivende må være 10 plasser til. Til private må ambisjonen være å leie ut 10 plasser. Gitt at målsettingen nås gir det 40 utleieplasser med samlet inntekt på ca $40 \cdot 18.000 = \text{kr } 720.000$ pr år.

Aksjonærplasser

I Arendal fikk alle som tegnet seg som aksjonærer rett til 1 p-plass pr kostpris for en p-plass. I dette tilfelle gir altså kr 375.000 i aksjekapital rett til 1 p-plass som aksjonærplass. I leie må man betale 50 % av vanlig leiepris dvs 9.000 pr år. Det er frivillig for aksjonærene å tegne seg for 1 plass. Samlet vil aksjonærene inkl Risør kommune ha rett til 58 p-plasser som aksjonærplasser. Disse er fri flyt plasser – dvs at man kan parkere alle dager dersom det ikke er fullt i p-huset. Er det fullt er det ingen aksjonærplass – derved kan man forsvare overfor skattemyndighetene at man ikke har en fordel, men betaler kr 9.000 i året pluss mva for å ha mulighet – men altså ikke en dedikert plass.

Sannsynligvis vil man ikke kunne regne med at mer enn 40 % av aksjonærplassene leies ut. Det vil i så tilfelle gi en inntekt på $23 \cdot 9000 = 207.000$ pr år.

Tilfeldig utleie

Alle plasser som ikke er solgt eller utleid kan regnes som plasser ledig for utleie på «spot-markedet». Gitt det jeg har skrevet over vil dette være 200 – 50 utleieplasser – 10 solgte plasser = maks 140 for utleie på spot-markedet.

Gitt at timeprisen er kr 16 pluss mva (dvs kr 20 pr t) kan man regne at maks inntekt pr dag er kr 17.920 ($8 \text{ t} \cdot 16 \cdot 140$). Risør er en sommerby og inntekten i juli vil da kunne være ca 400.000 – 500.000. I skuldersesong – juni og august ville jeg ha regnet med 40 % dvs 200.000. I de øvrige måneder ville jeg kun ha kalkulert med ca kr 4.000 pr.. dag eller ca 100.000.

Samlet inntekt fra tilfeldig utleie (skiltgjenkjenning) er da $400+200+200 + 9 \times 100000 = \text{samlet } 1.700.000$.

Sum inntekter

Etter dette vil vi ha :

• Faste utleier	kr 720.000
• Vedlikehold solgte plasser	« 15.000

- Aksjonærleier « 207.000
- Tilfeldig utleie « 1.700.000
- Sum inntekter kr 2.642.000

Utgifter

- Renteutgifter lån kr 1.500.000
- Driftsutgifter « 600.000
- Avskrivninger= avdragsmulighet år 1 « 542.000
- Sum « 2.642.000

Ytterligere forutsetninger

Risør kommune må ta bort nesten all parkering på parkeringsplasser og gateparkering i nærheten av anlegget fra åpningen. Det som skal være igjen er noen få gateparkeringsplasser som er merket gratis til 30 min parkering for småærender. Ifm åpningen av Tyholmen P-hus ble det tatt bort 200 p-plasser fra Tyholmen i Arendal og altså bygget 200 nye inne i fjellet.

Uten et slikt grep kan et p-hus i fjell i Risør ikke realiseres.

Peder Syrdalen 15.11.2020