

Styrelsehandling

Utfärdat 2020-05-27

Utfärdat 2020-08-11

Diarienummer 0132-20

Handläggare

Katharina Sandström

Lena Lundblad

Richard Nayar

E-post:

katharina.sandstrom@p-bolaget.goteborg.se

lena.lundblad@p-bolaget.goteborg.se

richard.nayar@p-bolaget.goteborg.se

Svar på kommunfullmäktiges återremiss 2020-04-16 avseende Kajgaraget, Skeppsbron

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

- Bilagda PM översändes till kommunfullmäktige som Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolags svar på kommunfullmäktiges återremiss den 2020-04-16 avseende Kajgaraget, Skeppsbron

Sammanfattning

Ärendet utgör Göteborgs Stads Parkering ABs svar på kommunfullmäktiges återremiss den 2020-04-16 rörande ärende 1859/17 ”Redovisning av uppdrag avseende projektet Skeppsbron”. Återremissen innebär att en ekonomisk kalkyl, en riskbedömning och ett antal förtydligande ska lämnas avseende bolagets planerade parkeringsanläggning i området, Kajgaraget.

Detaljplanen för Skeppsbron vann laga kraft 2014. I arbetet inför utbyggnad av detaljplanen har det framkommit att kostnaderna för genomförande av planen är högre än förväntat. Staden har därför inte fattat beslut om de investeringar som krävs för att fullfölja åtagandet att bygga ut allmän plats och ett antal utredningar i syfte att minska kostnaderna har genomförts.

Kommunstyrelsen gav 2019-06-19 §526 stadsledningskontoret fem uppdrag som i huvudsak syftade till att förbättra det ekonomiska resultatet av projekt Skeppsbron. I samband med kommunfullmäktiges behandling av ärendet den 2020-04-16 beslutade kommunfullmäktige om att återmittera ärendet till Parkeringsbolagets styrelse för att inhämta en uppdaterad ekonomisk kalkyl, en riskbedömning och ett antal förtydliganden avseende kajgaraget.

I samband med styrelsens behandling av ärendet vid sitt sammanträde 2020-05-27 beslutade styrelsen att återmittera ärendet för ytterligare förtydliganden och kompletteringar enligt yrkande (bilaga).

Bilagda PM utgör Göteborgs Stads Parkering ABs reviderade svar på uppdraget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension mer än som redovisas i bilagda PM.

Bolaget har inte haft några stilleståndskostnader under tiden för besvarandet av återremissen.

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) Kommunfullmäktiges beslut 2020-04-16
- 2) Styrelsens yrkande 2020-05-27
- 3) PM Svar på kommunfullmäktiges återremiss rörande kajgaraget, Skeppsbron, rev 2020-06-26

Ärendet

Vid kommunfullmäktiges behandling av ärende § 21 1859/17 Redovisning av uppdrag avseende projektet Skeppsbron beslutades om en återremiss till Göteborgs Stads Parkerings AB:s styrelse för inhämtning av en uppdaterad ekonomisk kalkyl, en riskbedömning och ett antal förtydliganden avseende kajgaraget.

I samband med styrelsens behandling av ärendet vid sitt sammanträde 2020-05-27 beslutade styrelsen att återremittera ärendet för ytterligare förtydliganden och kompletteringar enligt yrkande (bilaga). De frågor och önskemål om förtydliganden som presenterades i samband med mötet har legat till grund för de kompletteringar och förtydliganden som nu gjorts.

Ärendet utgör Göteborgs Stads Parkering AB:s svar på kommunfullmäktiges återremiss.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Detaljplanen för Skeppsbron vann laga kraft 2014. Detaljplanen togs fram med höga ambitioner gällande kvalitet, innehåll och användning. De allmänna platserna i området anges viktiga för målsättningen att skapa ”göteborgarnas nya vardagsrum vid älven”. I arbetet inför utbyggnad av detaljplanen har det framkommit att kostnaderna för genomförande av planen är högre än förväntat. Staden har därför inte fattat beslut om de investeringar som krävs för att fullfölja åtagandet att bygga ut allmän plats och ett antal utredningar i syfte att minska kostnaderna har genomförts.

Parkeringslösningen enligt detaljplanen för Skeppsbron innebär att parkering i huvudsak samlas i en gemensam parkeringsanläggning, främst under kajområdet som planeras att bebyggas med mindre byggnader och i övrigt bestå av torg- och parkytor. Bolagets roll i

genomförandet av detaljplanen är att investera i, bygga och förvalta den aktuella parkeringsanläggningen.

Kommunstyrelsen gav 2019-06-19 § 526 stadsledningskontoret fem uppdrag som i huvudsak syftade till att förbättra det ekonomiska resultatet av projekt Skeppsbron. Två av dessa uppdrag rörde parkeringssituationen i området och bolaget har varit stadsledningskontoret behjälpliga i genomförande av uppdraget i dessa delar. I samband med kommunfullmäktiges behandling av ärendet den 2020-04-16 beslutade kommunfullmäktige om att återremittera ärendet till Göteborgs Stads Parkering AB:s styrelse för att inhämta en uppdaterad ekonomisk kalkyl, en riskbedömning och ett antal förtydliganden avseende kajgaraget. Förtydliganden önskades av följande:

1. Kommer en nedskrivning av garaget att belasta exploateringsekonomin?
2. Hur påverkar den nya behovsberäkningen avseende antal parkeringsplatser den ekonomiska kalkylen för garaget?
3. Varför ser bilden av hur det framtida behovet av parkeringsplatser kan utvecklas så olika ut när det gäller Masthugget Öst och Skeppsbron?
4. Påverkas bolagets ekonomi av Coronapandemin i en sådan utsträckning att det påverkar bolagets syn på garaget?

I samband med styrelsens behandling av ärendet vid sitt sammanträde 2020-05-27 beslutade styrelsen att återremittera ärendet för ytterligare förtydliganden och kompletteringar enligt yrkande (bilaga).

Bolagets bedömning

Bilagda PM utgör bolagets svar på kommunfullmäktiges återremiss. I PM:et redovisas förutsättningarna för en uppdaterad kalkyl och en risk- och känslighetsbedömning. Likaså ges ett antal förtydliganden enligt uppdrag:

1. Under i PM:et angivna redovisningsprinciper, dvs att Bokföringsnämndens redovisningsprincip tillämpas, och i övrigt angivna kalkylantaganden föreligger inget nedskrivningsbehov för Kajgaraget. Om nedskrivningsbehov skulle uppkomma till följd av någon förändring i angivna antaganden belastar detta Göteborgs Stads Parkering AB:s resultat- och balansräkning och inte exploateringsekonomin för Skeppsbro-projektet.
2. Resultatet av beräkningen av parkeringsvolymen och dess fördelning enligt stadens nya Riktlinjer för mobilitet och parkering så som det redovisas i ”PM Återremiss Skeppsbron” påverkar den ekonomiska kalkylen för Kajgaraget positivt, även om hänsyn tas till en inriktning mot ett mer hållbart resande över tid i enlighet med Trafikstrategins inriktning. Bolaget utgår i intäktsbedömningen från att efterfrågan på besöksparkering i denna del av staden generellt sett är större än de 150–200 besöksplatser som den nya parkeringsutredningen kommer fram till krävs för att ersätta dagens befintliga parkering inom detaljplaneområdet.
3. Att utvecklingen av det framtida parkeringsbehovet bedöms olika för de två parkeringsanläggningarna Skeppsbron och Masthugget Öst beror på att de detaljplaner som reglerar utvecklingen av de två områdena och därmed de

aktuella parkeringsanläggningarna har tagits fram vid olika tidpunkter och med olika planeringsförutsättningar. En avvägning mellan ett effektivt markutnyttjande och stärkande av exploateringsekonomin å ena sidan och möjligheter att konvertera parkeringsanläggningar vid minskat parkeringsbehov å andra sidan, behöver göras med en strategisk ansats över tid, för ett större område än en enskild detaljplan och med en tydlig prioriteringsordning för hur parkeringsytor och -anläggningar lämpligen kan tas i anspråk för annan användning.

4. Bolagets har en stabil ekonomisk situation, vilket innebär att bolaget kan klara betydande resultatförsämringar över åren utan behov av aktieägartillskott. Bolaget bedömer därför inte att sådana ekonomiska risker föreligger för bolaget att Kajgaraget av denna anledning inte skulle byggas.

I samband med styrelsens behandling beslutade styrelsen om återremiss till bolaget för ytterligare förtydliganden och kompletteringar. I den mån det varit möjligt har dessa inarbetats i det föreliggande reviderade PM:et. I viss mån lämnas även kommentarer nedan.

1. Förutsättningar för byggnation är i hög grad plats- och projektspecifika, varför jämförelser med projekt i andra delar av staden och i andra faser av planering och genomförande, är komplexa att göra och slutsatser svåra att dra. Istället för att göra en jämförelse med andra stadsutvecklingsprojekt, vilket efterfrågats i samband med styrelsens återremiss och som skulle kräva omfattande utredningsinsatser, har bolaget valt att visa på kunskapsläget för den aktuella platsen. Därför har ett förtydligande gjorts kring detta för Skeppsbron tillsammans med en hänvisning till Trafikkontorets modell för att åskådliggöra nivån på osäkerheten i ett projekts olika faser. Inga ytterligare kostnadsökningar för garageanläggningen bedöms föreligga i detta skede än de som redovisades i samband med bolagets hemställan till kommunfullmäktige 2016.
2. En lönsamhetsberäkning redovisas för anläggningen som helhet, dvs utan uppdelning mellan parkeringsanläggning och infrastruktur, liksom det nedskrivningsbehov som skulle uppstå om Bokföringsnämndens redovisningsprincip, som innebär en sådan uppdelning, inte skulle tillämpas, vilket efterfrågats i samband med styrelsens återremiss. Inga kostnadsökningar bedöms, som framgått ovan, föreligga i detta skede.
3. Med utgångspunkt i de nya Riktlinjerna för parkering och mobilitet, Trafikstrategins inriktning om en bilandelsminskning om 25 % till 2035 och med ett antagande om att detta innebär ett motsvarande minskat behov av besöks-parkering, redovisas en lönsamhetskalkyl (kalkyl 3) för parkeringsanläggningen. Detta bedöms av bolaget kunna motsvara ett scenario med ett minskat framtida parkeringsbehov, vilket efterfrågats i samband med styrelsens återremiss. En beräkning enligt detta alternativ ligger även till grund för ett av de scenarier som presenteras för bolaget som helhet.

4. För att, i enlighet med vad som efterfrågats i styrelsens återremiss, möta scenarier med oförutsedda händelser och antaganden om minskat parkeringsbehov redovisas som ett scenario 2 i det reviderade PM:et ett scenario som utgår från den prognos som bolaget lämnat per mars 2020. I detta scenario 2 förutsätts ytterligare 100 mnkr i intäktsbortfall under 2020 till följd av Coronapandemin och ytterligare 100 mnkr i intäktsbortfall 2026 till följd av en ytterligare oförutsedd händelse. Parkeringsintäkterna beräknas i detta scenario successivt minska till följd av en omställning av människors resemönster i enlighet med Trafikstrategins intentioner och beräknade reavinster vid försäljning av vissa av bolagets fastigheter har inte medräknats.
5. Ett förtydligande görs, i enlighet med vad som efterfrågats i samband med styrelsens återremiss, kring förutsättningarna för konvertering av underjordiska parkeringsanläggningar, liksom för bolaget syn på strategi och hantering av ett minskat parkeringsbehov.

Sedan tidigare finns en frågeställning från styrelsen rörande möjligheterna att anordna cykelparkering i Kajgaraget. Detaljplanen utgår från att behovet av allmän cykelparkering i området löses på allmän plats. Även om genomförd projektering inte utgått från att cykelparkering anordnas i Kajgaraget finns det inget som hindrar att så görs. Det finns dock inte något utrymme planerat för detta, utan det innebär att ett antal parkeringsplatser i garaget får utnyttjas för ändamålet. Hur många parkeringsplatser som behöver tas i anspråk beror på ambitionsnivån avseende cykelparkeringens storlek. Om ett mindre antal parkeringsplatser berörs bedöms denna intäktsminskning som marginell i sammanhanget och påverkar inte de lönsamhetsberäkningar som redovisas i PM:et.

Lena Lundblad

Katharina Sandström

Kristina Rejare

Tf Avdelningschef Bygg och Fastighet

Ekonomichef

VD