

# Investeringsunderlag

## Uppdraget

Enligt sitt ägardirektiv ska bolaget investera i parkeringsrelaterade projekt som planeras i samverkan med staden. Bolaget ska enligt direktivet även samordna och stärka stadsutvecklingen inom parkeringsverksamhet.

Bolaget ska medverka till att

- dagens parkeringar i innerstadens gatumiljö minskas och ersätts av parkeringsanläggningar för boende, handel och service.
- skapa parkeringsanläggningar som tar hand om dagens boendeparkering på gatumark, längre besöksparkering samt utgör stöd för tillgängligheten till stadens publika anläggningar.
- skapa parkeringsanläggningar där parkeringsbehovet löses för flera fastigheter i en gemensam anläggning, utan att bolaget tar över fastighetsägarens eller byggherrens ansvar enligt plan- och bygglagen.
- skapa parkeringslösningar för både bilar och cyklar som främjar nya resvanor och där man kan byta till kollektivtrafik eller cykel, dvs möjliggöra resande med flera färdstätt.

För att uppnå ett effektivt nyttjande av stadens parkeringsytor är det viktigt att platserna kan nyttjas av alla oavsett kundgrupp, dvs av såväl besökare som boende och verksamma.

Bolaget samordnar kommunal parkering, främst trafikkontorets men även flertalet andra kommunala organisationers parkering, under varumärket Parkering Göteborg. Syftet är att säkerställa god tillgänglighet för olika målgrupper och för att nyttja kommunalt ägda parkeringsplatser effektivare och därmed minska behovet av nyinvesteringar. Bolaget kan även tillgängliggöra strategiskt viktiga platser för göteborgarna under varumärket Parkering Göteborg genom avtal med privata fastighetsägare.

Bolaget säkerställer också tillgängligheten till staden genom olika tillfälliga lösningar då befintliga anläggningar tas i anspråk för stadsutveckling och innan dess slutgiltig exploatering och andra mobilitetslösningar finns på plats.

## Processbeskrivning

### Arbetsätt och prioriteringsordning

Bolagets investeringsprognos tar sin utgångspunkt i stadens kommande och pågående stadsutveckling och utifrån en bedömning av var bolaget, med utgångspunkt i sitt ägardirektiv, kan vara ett verktyg för att nå stadens mål om god

tillgänglighet och hållbart resande och därmed är lämplig som parkeringsaktör i ett visst område.

För att bolaget ska kunna genomföra sitt uppdrag och minimera risken för onödigt kostsamma parkeringslösningar krävs en tidig medverkan i stadens planering, med fördel i samband med programarbeten och detaljplanestarter. Det är en utmaning i detaljplanearbetet att skapa ändamålsenliga, kostnadseffektiva parkeringslösningar i tät bebyggelse som samtidigt stärker önskade stadsmiljökvantiteter. Arbetet måste därför ske i nära samverkan med de planerande nämnderna och eventuella andra byggherrar i aktuellt område.

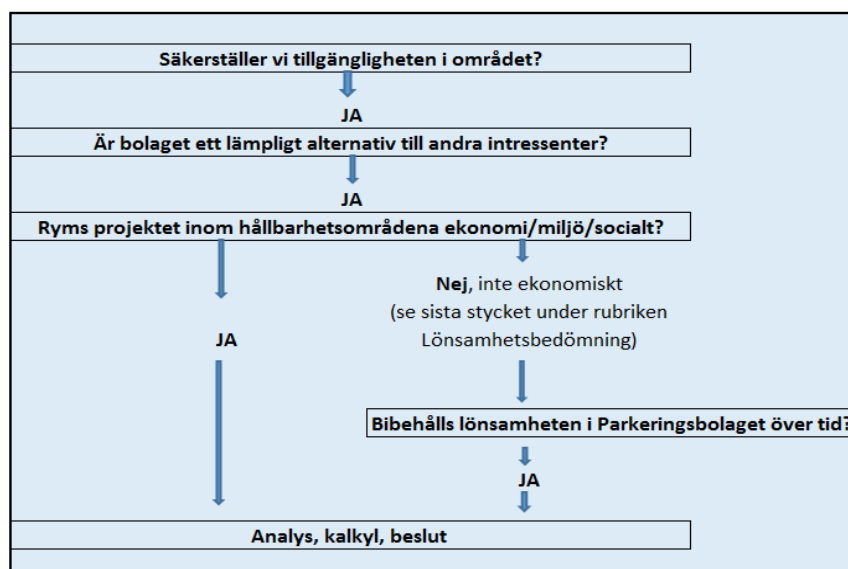
Bolaget arbetar enligt fyrstegsprincipen, vilket innebär att bolaget först och främst överväger åtgärder som kan påverka behov och val av transportsätt. Därefter genomförs åtgärder för ett effektivt användande av den befintliga infrastrukturen. Om detta inte är tillräckligt gör bolaget begränsade ombyggnationer och först om behovet inte kan tillgodoses i tidigare steg byggs nytt.

Bolagets utbyggnadsplans specifika innehåll kan variera något över åren då parkering ofta är en funktion av den stadsutveckling som planeras och därmed är beroende av såväl kommande stadsutvecklings innehåll som tidplanerna för genomförande. Ambitionen är att bolagets utbyggnadsplan ska spegla stadsutvecklingen, vilken därmed kommer att ligga till grund för prioritering av projekt för bolagets del.

Utbyggnadsplanen tar också hänsyn till att bolaget framförallt ska investera där det är strategisk för staden att säkerställa rådigheten över tillgängligheten och/eller marken över tid eller där ägandet i sig är viktigt för bolagets långsiktiga ekonomiska förmåga.

### Bedömningskriterier

Förutom inriktningen i bolagets ägardirektiv har bolaget i samråd med stadens bolag och förvaltningar tagit fram ett antal bedömningskriterier som stöd för beslut i mer exakt vilka nybyggnadsprojekt som bolaget bör vara en lämplig aktör.



## Lönsamhetsbedömning

För varje projekt görs en lönsamhetsbedömning utifrån kända fakta. I tidigt skede får en grov lönsamhetsbedömning göras utifrån antaganden om kommande förhållanden.

Vissa av de anläggningar bolaget investerar i kommer inte att nå upp till marknads-mässiga avkastningskrav. Detta kompenseras av andra mer lönsamma investeringar och anläggningar i bolagets projektportfölj. Totalt sett ska bolaget säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och tillfredsställande soliditet för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

## Investeringsområden

Utifrån beslutade investeringar, förfrågningar, en analys av inriktningen för stadsutvecklingen enligt stadens styrande dokument, pågående stadsutveckling och bolagets ägardirektiv gör bolaget nedanstående bedömning av relevanta projekt/områden för bolagets kommande investeringar. Projekten nedan befinner sig i olika faser; från beslutade investeringar till mer översiktliga bedömningar.

### Skeppsbron

Område: Älvstaden

Genomförandet av Skeppsbroprojektet, dess kostnader och förutsättningar har utretts på uppdrag av kommunfullmäktige och bolaget har särskilt genomlyst och tydliggjort de ekonomiska förutsättningarna för det s.k. kajgaraget inom området. Uppdragen har återredovisats och vid sitt sammanträde den 2020-11-12 beslutade kommunfullmäktige om utbyggnad av allmän plats under vissa förutsättningar och med vissa kompletterande uppdrag. Likaså tillstyrkte kommunfullmäktige bolagets hemställan från 2017 rörande bolagets investering i kajgaraget. Bolaget fick i samband med beslutet i uppdrag att genomföra utbyggnaden i enlighet med det hållbarhetstänk som ska prägla stadens arbete. Möjlighet till elbilsaddning, bilpoolsystem och cykelparkeringar ska inorporeras i det fortsatta arbetet. Ett uppdrag till bolaget om ytterligare genomlysning av garagets ekonomiska förutsättningar bordlades vid styrelsens sammanträde den 2020-11-18.

### Masthugget väst

Område: Älvstaden

Detaljplanen för Masthuggskajen/Järnvågsgatan har vunnit laga kraft och utbyggnad pågår.

I den västra delen av planområdet bygger bolaget en anläggning, Masthugget Väst, om 700 platser. Anläggningen syftar till att både ersätta del av befintlig parkering i bolagets regi som försvinner genom utbyggnaden av området, och tillgodose en del av parkeringsbehovet för tillkommande exploatering. Anläggningen innehåller förutom parkering även en fullstor gymnastikhall samt ytor för kontor, andra verksamheter

samt restaurang. Anläggningen byggs i samverkan mellan bolaget, Higab och Idrott- och föreningsnämnden. Investeringsbeslut är fattat av samtliga parter.

### Tillfällig anläggning på Heden

Område: Centrala staden, Evenemangsområdet

Västlänkens byggnation pågår under perioden 2018 - 2026 och påverkar såväl bolagets ekonomi som tillgängligheten till staden genom att parkeringsplatser tas i anspråk under byggnationen och genom att tillgängligheten till befintliga parkeringar begränsas. Ca 1 000 av bolagets platser påverkas av Västlänken. Till detta kommer annan stadsutveckling i stadens centrala delar som också påverkar parkeringssituationen i kritiska områden i staden. Mot bakgrund av detta arbetar bolaget aktivt med att anordna ersättningsparkering.

Genom avtal med Trafikverket har ett antal ersättningsparkeringar tillkommit och arbete pågår avseende fler, bland annat en överdäckning av Rosenlundskanalen i Trafikverkets regi.

Staden erhåller också ett ekonomiskt bidrag till en tillfällig parkeringsanläggning på Heden, vilken genererar ett nettotillskott om ca 350 p-platser i form av en överdäckning av befintlig parkeringsyta vid Sten Sturegatan. Styrelsen har fattat ett investeringsbeslut villkorat av lagakraftvunnet bygglov och en viss maximal entreprenadsumma. Upphandling av entreprenad beräknas ske under Q1 2021.

### Liseberg

Område: Evenemangsområdet

För att omhänderta parkeringsbehovet för Lisebergs nöjespark och för Lisebergs tillkommande verksamheter hotell och vattenpark samt Volvos upplevelsecenter World of Volvo planeras för en parkeringsanläggning om ca 1500 p-platser i området söder om Liseberg. Frågan om bolaget som tagare av denna p-anläggning har aktualiserats flera gånger under åren. Kommunfullmäktige fattade 2020-10-15 beslut om bolagets investering i denna anläggning och arbete för att genomföra detta pågår nu gemensamt i bolagen.

### Gösta Rahms gata

Område: Centrala staden

Detaljplanen för Göteborgs universitets expansion vid Renströmsparken, projekt "Campus Näckrosen" har godkänts av byggnadsnämnden och avvaktar nu beslut i kommunfullmäktige. I projektet inkluderas fastigheten där bolagets befintliga P-hus Gösta Rahms gata ligger och en förutsättning i det pågående arbetet är att de befintliga 160 p-platser som påverkas kommer att ersättas. Detta görs genom ett parkeringshus under jord, integrerat i kommande universitetsbyggnad. Akademiska hus ersätter bolaget med samma funktion i en ny anläggning. Målsättningen är kostnadsneutralitet för bolaget, exkluderat med värdeökningen som uppkommer genom högre driftnetton då det är en ny anläggning. Bolagets befintliga anläggning

beräknas komma att rivas i mitten av 2022 och en ny anläggning kunna tas i bruk under 2024.

### Frihamnen DP1

Område: Älvstaden

Parkeringsbolaget erhöll 2015 en markanvisning om 6500 kvm (ca 320 platser) för att anlägga parkering motsvarande ca 1/3 av parkeringen i detaljplan 1 (av totalt 5

etapper). Bolaget ingår därmed i ett konsortium (med övriga markansvisade parter samt Älvstranden) som tillsammans med stadens planerade förvaltningar arbetar fram detaljplan för området. Markanvisningsavtalet har förlängts ett flertal gånger. Ytterligare en förlängning av avtalet kommer att bli aktuell under våren 2021

Under arbetets gång med detaljplan 1 har det framkommit att det mest lämpliga är att bygga samtlig parkering (och inte bara 1/3) i en eller två parkeringsanläggningar. Enligt nu föreliggande förslag till strukturplan ingår en anläggning om ca 700 platser ovan jord. Investeringen beräknas till 246 mnkr. Detta innebär en justering neråt jämfört med föregående år. Arbetet är för närvarande pausat och avvaktar politiskt inriktningsbeslut. Erhålles ett sådant startar detaljplanearbetet upp igen utifrån de nya förutsättningarna under våren 2021. Utbyggnad av kvartersmark beräknas ske tidigast 2026.

### Inlandsgatan/Lundby sjukhus

Område: Mellanstaden, utökad innerstad

Bolaget deltar i detaljplanearbetet för ett specialistsjukhus som ersättning för Lundby sjukhus strax söder om Wieselgrensplatsen och har tecknat plankostnadsavtal. Detaljplanen innebär också utveckling av nya och befintliga idrottsliga funktioner samt parkering inom området. Bolaget äger idag en parkeringsanläggning i området som planeras att tas i anspråk av kommande exploatering. Istället får en parkeringsanläggning för det samlade parkeringsbehovet en ny placering inom området. Samråd beräknas till Q1 2021.

### Masthugget Öst

Område: Älvstaden

I östra delen av Masthuggskajen ger detaljplanen för Masthuggskajen/Järnvågen stöd för ett underjordiskt garage med upp till 300 platser med i huvudsak besökare och verksamma i de kommande kontorskvarteren som målgrupp. Bolaget har av Älvstranden Utveckling AB:s styrelse fått frågan om ett förvärv av den aktuella byggrätten och kommande byggnation av anläggningen. Ärendet kommer att lyftas för styrelsens ställningstagande under Q1 2021. Den beräknade investeringsvolymen har tagits med i investeringsprognosen.

I bolaget investeringsprognos har förutom ovanstående relativt konkreta investeringsprojekt även mer tentativa projekt/området tagits med då bolaget

bedömer att även dessa projekt/områden borde vara aktuella för bolaget utifrån ägardirektiv och kommande stadsutveckling.

### Lindholmen

Område: Älvstaden

Lindholmen är ett område i staden med omfattande stadsutveckling och med högt tryck på etablering från näringslivet. Utvecklingen innebär att tidigare obebyggda områden som hittills använts för parkering successivt tas i anspråk för kontor, bostäder och kommunala ändamål mm.

Planering pågår samtidigt för en kraftfull utbyggnad av kollektivtrafiken genom spårvägsdragning i Lindholmsallén och en ny färjeförbindelse. I dagsläget har dock befintlig kollektivtrafik nått sin maxkapacitet i rusningstrafik och oro finns över parkeringssituationen bland de verksamma inom området. Bolagets uppfattning är att den parkering som tas i anspråk behöver ersättas tillfälligt i avvaktan på förutsättningar för ett ökat, mer hållbart resande, se mer under rubriken ersättningsparkering.

Samtidigt pågår planering för Lindholmens långsiktiga utveckling där framtida parkeringsvolym och lokalisering är en av de viktiga frågorna. Bolaget deltar till viss del i arbetet. Framtida parkeringsanläggningar kommer att behöva ersätta delar av de markparkeringar som finns på området idag. Det innebär att bolaget bör ha en beredskap för ett framtida engagemang inom området.

### Sofiero/Focus-huset

Område: Evenemangsområdet

I samband med dialog med staden kring utvecklingen av Örgrytevägen, med eller utan hänsyn till en eventuell större arena i området har ett tidigt arbete inletts med att studera förutsättningarna för en större parkeringsanläggning vid Sofierogatan. Beredskap behöver även finnas en omdaning av Focushuset i någon form om sådan bedöms som lämplig i ett eventuellt kommande arbete med nytt arenaområde. Mot bakgrund av detta har en beredskap skapats i investeringsprognosen för en investering i detta område.

### Karl Johansgatan

Område: Mellanstaden, utökad innerstad

Området runt Jaegerdorffsplatsen i Majorna är föremål för kommande stadsutveckling. Syftet från stadens sida är att öka mångfalden i området genom att addera olika funktioner, blanda boende och verksamheter. Byggnadsnämnden har beviljat fastighetsnämnden planbesked för att pröva möjligheterna att i området etablera en idrottshall, livsmedelsbutik, parkering och eventuellt bostäder.

Bolaget äger idag en fastighet i området med parkering och kommersiella lokaler. En ny detaljplan för området innebär att denna fastighet tas i anspråk och får annan användning. En ny parkeringsanläggning, integrerad med kommande bebyggelse planeras inom området. Detaljplanearbetet har inte startat.

## Kärra Centrum eller liknande

Område: Mellanstaden, strategisk knutpunkt

Utbyggnadsplanering 2035 för Göteborg pekar ut ett antal prioriterade utbyggnadsområden, tyngdpunkter och kraftsamlingsområden där det finns en stor potential för en resurseffektiv utbyggnad och särskilt goda förutsättningar för en hållbar stadsutveckling. Strategierna för dessa områden innebär bland annat att stärka ett antal lokala torg som bedöms ha viss tillgång till urbana kvaliteter och/eller som ligger utmed spårvägs- eller stombussnätet och/eller sammanfaller med en viktig bytespunkt. Även möjligheten att bygga ihop vissa områden med innerstaden och därmed utöka denna bedöms som särskilt stora för vissa områden.

Bolaget kan komma att delta i vissa av dessa områden där det finns goda möjligheter att främja den blandade resan och därmed bidra till ett ökat hållbart resande. Likaså är förutsättningarna goda för samutnyttjande mellan olika målgrupper och därmed till ett resurseffektivt markutnyttjande. Bolaget arbetar även tillsammans med Förvaltnings AB Framtiden i dessa områden i syfte att identifiera lokaliseringar och modeller som skapar förutsättningar för god samverkan i bolagens respektive uppdrag.

För närvarande är ett engagemang i samverkan med Förvaltnings AB Framtiden aktuellt i samband med kommande utveckling av Kärra Centrum där inledande diskussioner förts. I dessa kommer bolaget att pröva förutsättningarna för sitt engagemang i ett område av Kärra Centrums karaktär.

## Övriga centrala staden

Område: Centrala staden

Pågående och kommande planering är aktuell för flera områden i centrala staden, innefattande befintliga eller nya strategiska platser för parkering för besökare och verksamma. Mot bakgrund av detta har bolaget skapat en beredskap i investeringsprognosen för en investering i en ny anläggning inom detta område. Aktuellt är även en utveckling av Lorensbergsområdet där bolaget har en parkeringsanläggning ovan mark, vilken idag har strategisk betydelse för besökare till staden som kommer med bil, framförallt i samband med större och mindre evenemang. Höjd har tagits för detta eller annat projekt inom området i den tioåriga investeringsplanen.

## Övrigt

I posten övrigt i investeringsplanen finns en årlig post på 10 miljoner kronor upptagen som avser mindre, tillfälliga lösningar. Denna post är inte specificerad i projekt men beräknas vara återkommande.

I posten övrigt 2021 ingår även en årlig investering i detekteringssystem och stödjande system för realtidsmätning. Investering i solceller och elladdning inkluderas även posten övrigt.

## Finansiella mål för egenfinansieringsgrad

Bolagets totala investeringsbehov under perioden 2021 - 2031 uppgår till ca 3,5 miljarder kronor. Tyngdpunkten av investeringarna beräknas falla ut under åren 2024 - 2025. Bolaget har idag en hög soliditet som uppgår till 89 %. Bolagets ekonomiska utveckling av befintlig verksamhet ihop med den 10-åriga investeringsprognosen innebär en minskad soliditet, dock som lägst ca 48% år 2026 vilket beror på en starkt växande balansomslutning till följd av de nya anläggningar som kommer att byggas, i kombination med nedskrivningar.

Nyupplåningsbehovet beräknas uppgå till drygt 800 mnkr år 2026 för att sedan amorteras ned helt till 2030. Detta förutsätter att inga nya investeringsprojekt tillkommer under planperioden

## Kapitalkostnader

Några av de planerade parkeringsanläggningarna uppnår inte marknadsmässigt avkastningskrav på grund av för låga driftnetton i förhållande till planerad investering. Det får till följd att nedskrivningsbehov uppstår vilket får en stor påverkan på totala kapitalkostnaderna åren 2025 - 2026.

## Förändringar sedan förra året

Föregående år var bolagets investering i p-anläggningen söder om Liseberg inte med i investeringsprognosen då annan tagare sågs som lämplig i dialog med Stadshus AB. Efter beslut i kommunfullmäktige i oktober 2020 om bolaget som ägare har anläggningen återigen tagits med i investeringsprognosen.

## Grön investering

Parkeringsbolaget arbetar aktivt för att bygga hållbara parkeringshus genom vårt hållbarhetsprogram som är integrerat i GBP:s checklistor. Gröna investeringar sker inom hållbart hölje eller energieffektivitet. Investeringar i övrig mobilitet som cykelgarage är också gröna investeringar.

Eftersom detaljerna i ovanstående investeringsprojekt ännu inte är klara kan ingen uppskattning göras hur stor andel av respektive projekt som kan bli en grön investering.

Investering i solceller och laddstolpar kan också anses utgöra gröna investeringar men utgör en mindre del av investeringsprognosen.

## Metod för kalkylsiffror

Samtliga projekt har studerats utefter komplexitet (med hänsyn taget till tillfälligt ovan/under jord, närhet till vatten, logistik m.m.) och därefter har investeringen



uppskattats, med andra ord har inte nyckeltalsberäkning tillämpats och inte heller indexuppräknig.