

Investeringsunderlag

Uppdraget

Enligt sitt ägardirektiv ska bolaget samordna och bedriva parkeringsverksamhet och investera i parkeringsrelaterade projekt som planeras i samverkan med staden.

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 färdssätt.

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, dvs. trafikkontorets och 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 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 stadsmiljökvaliteter. Arbetet måste därför ske i nära samverkan med de planerande nämnderna och eventuella andra byggherrar i aktuellt område.

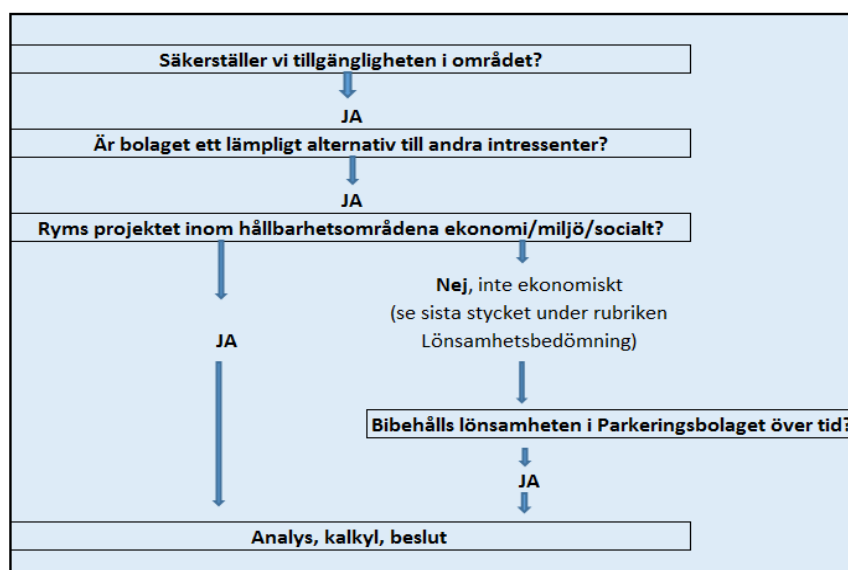
Bolaget arbetar enligt fyrstegsprincipen, vilket innebär att bolaget först och främst överväger åtgärder som kan påverka behov och val av transportsätt. Därefter genomförs åtgärder för ett effektivt användande av den befintliga infrastrukturen. Om detta inte är tillräckligt gör bolaget begränsade ombyggnationer 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 strategiskt 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. Belopp för respektive investeringsområde framgår av bilaga.

Skeppsbron

Område: Älvstaden

Vid sitt sammanträde den 2020-11-12 beslutade kommunfullmäktige om genomförande av projekt Skeppsbron 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 elbilsladdning, bilpoolsystem och cykelparkeringar ska inkorporeras i det fortsatta arbetet. Kommunfullmäktiges beslut rörande kajgaraget har varit föremål för laglighetsprövning. Förvaltningsrätten avslog överprövningen vid beslut 2021-11-08.

Sedan kommunfullmäktiges beslut om Skeppsbro-projektets genomförande har arbete inletts kring organisering, tidsplanering och övrig samordning i Älvstranden Utvecklings regi och i vilket bolaget och Higab, på bolagets uppdrag, har deltagit i. Genomlysning av tidigare projektering, förutsättningar etc pågår för närvarande.

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, Higa och Idrott- och föreningsnämnden. Investeringsbeslut är fattat av samtliga parter.

Mark- och arkeologiska arbeten är genomförda och avslutade. Förberedelser för upphandling av entreprenader för påbyggnad, grundläggning och stomme pågår.

Tillfällig anläggning på Heden

Område: Centrala staden, Evenemangsområdet

Till följd av att Västlänkens byggnation och andra stadsutvecklingsprojekt ianspråkar tillfälligt och permanent p-platser i centrala staden har bolaget beslutat om att uppföra en tillfällig parkeringsanläggning på befintlig parkeringsyta på Heden vid Sten Sturegatan. Anläggningen ger ett tillskott om ca 350 p-platser och anläggningen har beviljats tillfälligt bygglov till 2028. Trafikkontoret bidrar med 30 Mkr till uppförandet av anläggningen som ett led i sin kompensation för p-platser som påverkas av Västlänkens byggnation.

Byggnation pågår och anläggningen beräknas kunna tas i drift i september 2022.

Liseberg

Område: Evenemangsområdet

För att omhänderta parkeringsbehovet för Lisebergs nöjespark och för Lisebergs tillkommande verksamheter hotell och vattenpark samt Volvos upplevelsecenter World of Volvo uppförs en parkeringsanläggning om 1 548 p-platser integrerat med World of Volvo i World of Volvos regi. Samarbetet initierades av Liseberg och Volvo. Kommunfullmäktige fattade 2020-10-15 beslut om bolagets engagemang i denna anläggning och bolaget har genom styrelsebeslut trätt i Lisebergs ställe i avtal med Volvo om uppförande av anläggningen.

Byggnation pågår och huvuddelen av anläggningen kommer att tas i bruk 31 mars 2023. Hela anläggningen kommer att kunna tas i bruk 31 december 2023.

Gösta Rahms gata

Område: Centrala staden

Detaljplanen för Göteborgs universitets expansion vid Renströmsparken, projekt "Campus Näckrosen" har vunnit laga kraft. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att Akademiska hus förvärvar bolagets befintliga p-husfastighet i området och ersätter bolaget med motsvarande funktion i ett parkeringshus under jord, integrerat i kommande universitetsbyggnad. Målsättningen är kostnadsneutralitet för bolaget. Bolagets befintliga anläggning beräknas komma att rivas i mitten av 2022 och en ny anläggning kunna tas i bruk under 2027.

Avtalsförhandlingar pågår för närvarande mellan bolaget och Akademiska hus och beslut om avtalstecknande planeras till Q2 2022. Parallellt med avtalsförhandlingarna deltar bolaget i pågående projekteringsarbete för den kommande parkeringsanläggningen.

Frihamnen DP1 etapp 1?

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.

Arbetet är för närvarande pausat och avvaktar politiskt inriktningsbeslut. Erhålles ett sådant startar detaljplanearbetet upp igen utifrån de nya förutsättningarna under hösten 2022. 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 parkeringsfastighet i området som kommer att tas i anspråk av kommande exploatering. Istället får en ny parkeringsanläggning för det samlade parkeringsbehovet en ny placering inom området.

För att underlätta genomförandet av kommande detaljplan har fastighetsnämnden under våren 2021 förvärvat den aktuella parkeringsfastigheten av bolaget.

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 ABs styrelse fått frågan om ett förvärv av den aktuella byggrätten och kommande byggnation av anläggningen. Ärendet kommer att lyftas

för styrelsens ställningstagande under hösten 2021-våren 2022. 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.

Polstjärnegatan, 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.

För att tillfälligt möta behovet av parkering planerar bolaget för en tillfällig anläggning vid Polstjärnegatan i norra delen av Lindholmen, en plats som i pausade planprogrammet för Lindholmen pekats ut som långsiktigt lämplig för parkering. Genom en tillfällig markparkering kan ca 380 p-platser tillskapas på mark som arrenderas av fastighetsnämnden.

Förstudie är genomförd och projektering påbörjas parallellt med bygglovsansökan. Investeringsbeslut beräknas fattas efter genomförd projektering då produktionskostnaden närmare kan bedömas. Planerad produktionsstart är Q1 2022 och färdigställandet är planerat till Q1 2023.

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.

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 2022 - 2032 uppgår till ca 2,8 miljarder kronor. Tyngdpunkten av investeringarna beräknas falla ut under åren 2025 - 2026. Bolaget har idag en hög soliditet som uppgår till 82%. Bolagets ekonomiska utveckling av befintlig verksamhet ihop med den 10-åriga investeringsprognosen innebär en minskad soliditet, dock som lägst ca 53% 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 700 mnkr år 2026 för att sedan amorteras ned helt till 2031. 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 påverkan på totala kapitalkostnaderna år 2029.

Förändringar sedan förra året

Inga nya projekt har tagits med jämfört med förra året. Istället har projekt som tidigare tagits med men som i dagsläget bedöms som osäkra avseende såväl tid och genomförande som bolagets engagemang lyfts bort från investeringsprognosen. Detta gäller kommande utveckling av området runt Karl Johansgatan/Jaegerdorffs-platsen samt bolagets eventuella engagemang i utvecklingen av Kärra Centrum, vilket utgjort exempel på bolagets eventuellt möjliga engagemang i utvecklingen av knutpunkter i den s.k mellanstaden.

Grön investering

Parkeringsbolaget arbetar aktivt för att bygga hållbara parkeringshus genom vårt hållbarhetsprogram som är integrerat i Göteborgs stads gemensamma byggprocess (GBP) checklistor. Gröna investeringar kommer att ske inom hållbart hölje eller genom energieffektivitet. Investeringar i övrig mobilitet som cykelgarage liksom laddinfrastruktur 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, med undantag för investering i laddinfrastruktur i P-hus Heden och i befintliga anläggningar vilka färdigställs 2022. Dessa särredovisas under rubriken elladdning i 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 indexuppräknings.

Kontaktuppgifter

Bolag:	Göteborgs stads Parkering AB
Kontaktperson:	Katharina Sandström
E-post:	katharina.sandstrom@p-bolaget.goteborg.se
Tel:	031-7743752

Styrelsebehandlat

Datum:	2021-12-08
--------	------------

Senaste inlämningsdatum : 2021-12-31

Investeringsprognos för period 2022 + 2023 - 2032 (mnkr)

(All inmatning görs i vita fält)

NYINVESTERINGAR (mnkr)	KF	Grön	Kategori 1-3	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totalt 2023-2027	Totalt 2028-2032	Totalt 2023-2032
Område/Projekt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kajgarage Skeppsbron	x		1	15	15	250	250	200	0	0	0	0	0	0	715	0	715
Two projekt upphandlingssekretess			1 & 2	85	150	35	0	0	0	0	0	0	0	0	185	0	185
Heden			1	67	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	8	8
Liseberg	x		1	182	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gösta Rahm			2	5	0	0	0	90	0	0	0	0	0	0	90	0	90
Frihamnen etapp 1			2	0	0	3	189	81	0	0	0	0	0	0	273	0	273
Inlandsgatan/Lundby			2	0	0	0	41	50	0	0	0	0	0	0	91	0	91
Masthugget öst			2	4	31	0	45	75	75	45	25	0	0	0	226	70	296
Sofiero			3	0	0	0	0	0	0	10	68	78	78	0	0	234	234
Övriga centrala staden			3	0	0	18	73	211	0	0	0	0	0	0	302	0	302
Elladdning		x	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt			2	22	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	100	100	200
Summa Nyinvesteringar				382	216	326	618	727	95	83	113	98	98	20	1 982	412	2 394
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
Summa Nyinvesteringar				382	216	326	618	727	95	83	113	98	98	20	1 982	412	2 394
Egenfinansieringsgrad Nyinvesteringar				100%	100%	100%	66%	27%	233%	357%	247%	266%	178%	100%	105%	229%	167%

REINVESTERINGAR (mnkr)				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totalt 2023-2027	Totalt 2028-2032	Totalt 2023-2032
Område/Projekt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt				8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa Reinvesteringar				8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
Summa Reinvesteringar				8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

TOTALT INVESTERINGAR				390	216	326	618	727	95	83	113	98	98	20	1 982	412	2 394
Egenfinansieringsgrad Totalt Investeringar				100%	100%	100%	66%	27%	233%	357%	247%	266%	178%	100%	105%	229%	167%

UPPLÅNINGSBEHOV (*)				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totalt 2023-2027	Totalt 2028-2032	Totalt 2023-2032
Totalt (mnkr)				0	0	0	212	532	-126	-213	-166	-163	-76	0	618	-618	0

KF	Är projektet av principiell karaktär och därför ska till KF (Sätt ett kryss)	
Grön	Har projektet positiva effekter på klimat och miljö? (Sätt ett kryss)	Länk till stadens gröna ramverk
Kategori	Ange siffror 1, 2 eller 3	
1=	Investeringsbeslut taget i styrelse/nämnd	
2=	Planerade, definierade investeringar, ej ännu tagna i styrelse/nämnd	
3=	Odefinierade investeringar	
(*)	Ökad skuld: positivt tal, Minskad skuld: negativt tal	
(**)	Om man angivit investeringsvolymerna med fasta priser gör ni här en procentuell indexering till rörliga priser.	

KAPITALKOSTNADER (mnkr)				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totalt 2023-2027	Totalt 2028-2032	Totalt 2023-2032
(Befintlig volym + prognos)																	
Avskrivning				46	66	79	81	96	109	109	109	100	100	100	431	518	949
Räntekostnad				0	0	0	2	7	10	8	5	2	1	0	19	16	35
Nedskrivning				0	0	0	0	0	0	0	42	0	0	0	0	42	42
Summa kapitalkostnader				46	66	79	83	103	119	117	156	102	101	100	450	576	1 026

