

# Protokollsutdrag

Göteborg den 25 april 2014

Översänder här utdrag ur protokoll nr 4 fört vid sammanträdet för styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag den 11 april 2014.

Datum	2014-04-11
Tid	Klockan 13.00-15.10
Plats:	Styrelserummet, Haga Östergata 12
Närvarande:	<b>Ledamöter</b> Elisabeth Undén, ordförande (MP) Åke Björk, vice ordförande (M) Kerstin Billmark (S) Lennart Sjöstedt (S)  <b>Suppleanter</b> Jonas Forslind (S), tjänstgörande § 35-55  <b>Övriga</b> Maria Stenström, VD Maria Berntsson, sekreterare Hans Adolfsson, § 40 Frida Green, § 41 Katharina Granell, § 41-42 Maria Tybergsson, § 43 Eivor Lindberg, § 44  <b>Arbetsstagarrepresentanter</b> Anita Johansson, Unionen

Bifogas: Styrelsehandling nr 15 med bilaga 1 och yttrande (M)

**§ 48            Prioriteringsprincip för Parkeringsbolagets investeringar 2014-2023**

Handling Prioriteringsprincip för Parkeringsbolagets investeringar 2014-2023 enligt kallelsen bifogad handling ansågs föredragen.

Yttrande från Åke Björk, daterat 2014-04-11 föreligger.

**Styrelsen beslutade att** skicka förslag till prioriteringsprincip för investeringar för Parkeringsbolagets 2014-2023 på remiss till Fastighetsnämnden, Byggnadsnämnden, Trafiknämnden, Idrott- och föreningsnämnden, Älvstranden Utveckling AB, stadsdelsnämnderna med svarstid senast den 30 juni 2014.

att omedelbart justera ärendet.

**Protokollsanteckning**

Åke Björk antecknar som yttrande skrivelsen, daterad 2014-02-11, "Betr Förslag till prioriteringsprincip för investeringar för Parkeringsbolaget 2014-2023". Bilaga 2.

Rätt intygar:



Maria Berntsson, 0722-48 34 18

Sekreterare

## **Förslag till prioriteringsprincip för investeringar för Parkeringsbolaget 2014-2023**

---

### **Ärendet**

Parkeringsbolaget har som ändamål att samordna och stärka stadsutvecklingen inom parkeringsverksamheten. I enlighet med det ägardirektiv, som antogs av Kommunfullmäktige den 31 januari 2013, ska bolaget medverka i än högre grad och så tidigt som möjligt i planprocessen i staden. Vägledande för Parkeringsbolagets arbete i samverkan med stadens förvaltningar och bolag och övriga intressenter är parkeringspolicyn, som antogs av Kommunfullmäktige år 2009.

Parkeringsbolagets erfarenhet och kunnande är avgörande för en hållbar utveckling av stadens trafiksystem, resande och tillgänglighet både på kort och på lång sikt. Samtidigt ställer bolagsformen i sig krav på en hållbar ekonomisk utveckling över tid. För att långsiktigt kunna medverka i Göteborgs stadsutveckling måste därför Parkeringsbolaget arbeta med en flerårsplan för investeringar. Parkeringsbolagets har identifierat ett behov av investeringar i parkeringsanläggningar som uppgår till ca 3,6 mdkr över de närmaste 10 åren, baserat på idag kända planarbeten.

Prioritering av identifierade investeringar har skett och den 11 april 2014 beslutade styrelsen att skicka förslag till prioriteringsprincip för investeringar för Parkeringsbolaget 2014-2023 på remiss.

#### *Remissinstanser:*

Byggnadsnämnden

Trafiknämnden

Fastighetsnämnden

Idrott- och föreningsnämnden

Älvstranden Utveckling AB

Stadsdelsnämnderna

## Förslag till prioriteringsprincip för investeringar för Parkeringsbolaget 2014-2023

Parkeringsbolaget ska medverka i stadens planprocess med kunnande i frågor om funktion, teknik och ekonomi kring olika parkeringslösningar. I en del fall tillkommer ett ansvar för Parkeringsbolaget för genomförandet av markparkering och p-hus i nya detaljplaner.

Bolagsformen ställer krav på långsiktigt ekonomisk hållbarhet varför Parkeringsbolaget har tagit fram förslag till prioriteringsprincip för investeringar 2014-2023. Förslaget är utarbetat i nära samarbete med styrelsen. Eftersom volymen investeringar överstiger det som bolaget under rådande förhållande och med den information bolaget har idag kan klara av, har prioritering av projekten skett.

### Prioritering 1 Parkering i stadens centrala delar

I takt med att staden exploateras kommer stora delar av den markreserv i centrala Göteborg, som idag används för parkering, att utvecklas till nya kvarter i den växande staden. Bostäder, kontor, butiker och annan verksamhet ska byggas på de stora parkeringsytorna. Planerna innebär att inom 10 – 15 år kommer drygt 3 000 p-platser i centrala staden att försvinna. P-hus och garage under mark planeras för att behålla tillgängligheten till staden. Men kostnaderna för de nya anläggningarna kräver nya lösningar för en effektivare användning av varje plats för att p-avgifterna ska kunna hållas nere.

Förslag på prioriterat projekt:

- Skeppsbron kajgarage, BN 0462/7<sup>1</sup>

I förslaget prioriteras investeringar i de centrala delarna som skulle innebära att bolagets investeringar planeras utifrån tre områden, där parkeringsanläggningar skulle kunna utgöra värdefulla mobilitetsnav för byte av olika färdstätt i de centrala delarna av staden.

Följande projekt prioriteras i förslaget:

- Pirogen, Norra Masthugget, BN 0441/11
- Åkareplatsen, Centralen, BN 0350/08
- Kungstorget-Storan, BN 0912/08
- Heden etapp 1, BN 0729/05
- Heden etapp 2, BN 0729/05

### Prioritering 2 Parkering utanför de centrala områdena där samnyttjandet är prioriterat

Förslaget till prioriteringsprincip pekar ut några prioriterade projekt där samnyttjandet över dygnets timmar mellan boende, besökare och verksamma är en framkomlig väg för att finna bra parkeringslösning för området eller för att möjliggöra bostadsbyggande.

---

<sup>1</sup> Diarienummer för hänvisning till planarbete, Byggnadsnämnden

Följande prioriterade investeringar föreslås:

- Karl Johansgatan p-hus och lokal, BN 0441/11
- Vågmästaregatans P-hus

### **Prioritering 3 Parkering i områden med huvudsyfte såsom rekreation och friluftsliv samt sjukhusområde**

Idag ansvarar Parkeringsbolaget för parkeringar i anslutning till bad och andra rekreativsområden på uppdrag av bland annat Park- och Naturförvaltningen. Dessa parkeringar behövs för att tillgängliggöra stadens rekreation- och friluftslivsområden för boende och besökare. Lönsamheten för dessa parkeringar är låg men ur ett hela-staden-perspektiv är de viktiga parkeringsanläggningar. Kvibergs kaserner är ett sådant område som tillkommit under året. Parkeringsbolaget samverkar med regionens sjukhus vad gäller parkeringslösningar för sjukhusområdena.

#### **Övrigt**

Förslaget till prioriteringsprincip innefattar även utrymme för tillfälliga lösningar som kan behövas under byggnation av bostäder mm. En långsiktig plan för investeringar måste också möjliggöra utrymme för t ex parkeringslösning på Saltholmen och utveckling av centrala Älvstaden som ännu inte är planlagda.

#### **Projekt som ej prioriteras i förslaget**

Nedan följer en uppställning av projekt som ej prioriteras i förslaget. Parkeringsbolaget vill i dessa projekt pröva andra lösningar i samråd med berörda.

#### **Heden etapp 3, BN 0729/05**

Förslaget innefattar inte byggnation av Heden etapp 3 då det i dagsläget är det osäkert hur det framtida behovet av parkeringsplatser totalt ser ut för Heden och närliggande områden t ex Kungstorget innan planarbetet kommit längre.

#### **Skanstorget, BN 0912/04**

Förslaget innefattar inte byggnation av parkeringslösning på Skanstorget, då lönsamheten är osäker för ett sådant underjordiskt garage som föreslås i alla alternativa förslag som hittills presenterats för området.

#### **Gullbergsvass, BN 0359/10**

Den nya bron över Göta älv förutsätter att två befintliga privatägda p-hus rivs för att ge plats för bron. Kajen utnyttjas idag som parkering för besökare och verksamma i området. Förslaget innefattar inte byggnation av någon, varken tillfällig eller permanent, parkering på Gullbergsvass utan lösning av parkeringsplatser föreslås lösas av andra aktörer.

#### **Angereds P-hus**

Befintlig detaljplan innebär att Angereds Centrum ska byggas ut kring ett nytt stadsdelstorg. Det långsiktiga behovet av P-platser är osäkert. Parkeringsbolaget har ständig dialog med de olika aktörerna i och kring Angereds Centrums i samband med nybyggnation av sjukhus och bostäder. Bolaget har tillgång till två ytor som snabbt kan användas till nya parkeringsytor.

### Carlanderplatsen, BN 0652/06

Vid Carlanderplatsen planerar Akademiska Hus en utbyggnad av Universitet och Wallenstam planerar ett 100-tals lägenheter i nya hus. En tidigare utredning har visat behov på ett garage med 150 platser men Carlanderplatsen måste ses i ett större område där även tilltänkta parkeringsplatser i samband med Korsvägens ombyggnation för anpassning av Västlänken räknas in. Därför innefattar inte detta förslag en parkeringsanläggning på Carlanderplatsen.

### Munkeback, BN 0590/11

I detaljplan finns parkeringsgarage under en förskola planerad. Bolaget ifrågasätter den långsiktiga lönsamheten i ett garage under mark eftersom boendeparkering är gratis på gatan i området, därför finns inte detta projekt med i förslaget.

## Ekonomiska konsekvenser av prioriterade projekt för bolaget

### Investeringsvolym

Parkeringsbolaget har identifierat ett behov av investering i planerade parkeringsanläggningar som uppgår till ca 3,6 mdkr över de närmaste 10 åren.

Projekt	Investering		
	(mkr)	Start	Färdigt
Skeppsbron kajgarage	547	2014	2019
Heden etapp 1	420	2017	2019
Heden etapp 2	500	2019	2022
Heden etapp 3	420	2020	2023
Kungstorget – Storan	375	2016	2019
Pirogen, norra Masthugget	360	2016	2019
Skanstorget	156	2017	2019
Karl Johansgatan p-hus och lokal	105	2015	2016
Gullbergsvass	100	2015	2016
Åkareplatsen (Centralenområdet)	90	2018	2020
Tillfälliga lösningar	90	2017	2023
Angered P-hus	43	2015	2016
Carlandersplatsen	38	2015	2016
Munkeback	21	2015	2016
Risk (10 % av projektkostnaden)	330	2015	2023

Summa

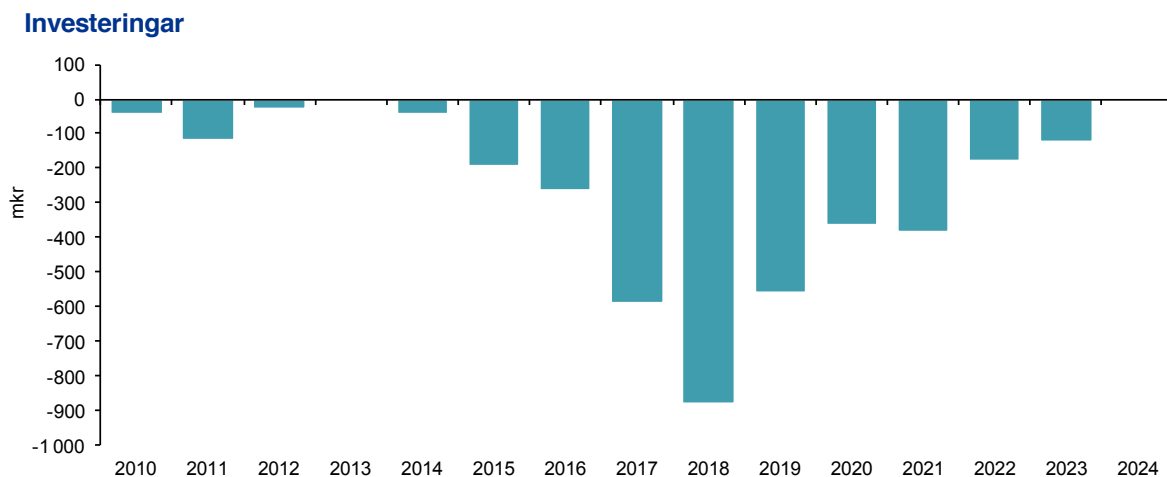
3 595

Summan av de prioriterade projekten uppgår till ca 2,7 mdkr över samma period.

Projekt	Investering		
	(mkr)	Start	Färdigt
Skeppsbron kajgarage	547	2014	2019
Heden etapp 1	420	2017	2019
Heden etapp 2	500	2019	2022
Kungstorget alternativ (stora teatern)	375	2016	2019
Pirogen, norra Masthugget	360	2016	2019
Karl Johansgatan p-hus och lokal	105	2015	2016
Åkareplatsen (Centralenområdet)	90	2018	2020
Tillfälliga lösningar	90	2017	2023
Risk (10% av projektkostnaden)	249	2015	2023

**Summa 2 736**

Tyngdpunkten för investeringarna ligger år 2017-2019.



Från 2020 och framåt är dock planen inte komplett – flera större projekt behöver sannolikt tillkomma för att möta stadens behov, t ex utveckling av centrala Älvstaden.

## Antaganden för två ekonomiska scenarion:

### Grundscenariot

- Prioriterade projekt
- Prishöjningar med 1 kr per år för centralt belägna platser
- Beläggningar i nya anläggningar enligt mål
- Värderingar med viktade avkastningskrav
- Långsiktig utlåningsränta 4,5%
- P-köp ej medräknat
- Skatteeffekter har beaktats i resultatet

### Alternativt scenario

- Endast inflationsjusterade prishöjningar
- I övrigt enligt grundscenariot

## Nedskrivningsbehov

Med beslutade prishöjningar blir nedskrivningsbehovet betydligt lägre jämfört med att enbart inflationsuppräknade priserna. Nedskrivningsbehovet av prioriterade projekt beräknas till ca 275 mkr.

Utan ytterligare prishöjningar blir nedskrivningsbehovet betydligt högre och beräknas till ca 670 mkr för prioriterade projekt, vilket motsvarar ungefär 30 % av investeringssumman.

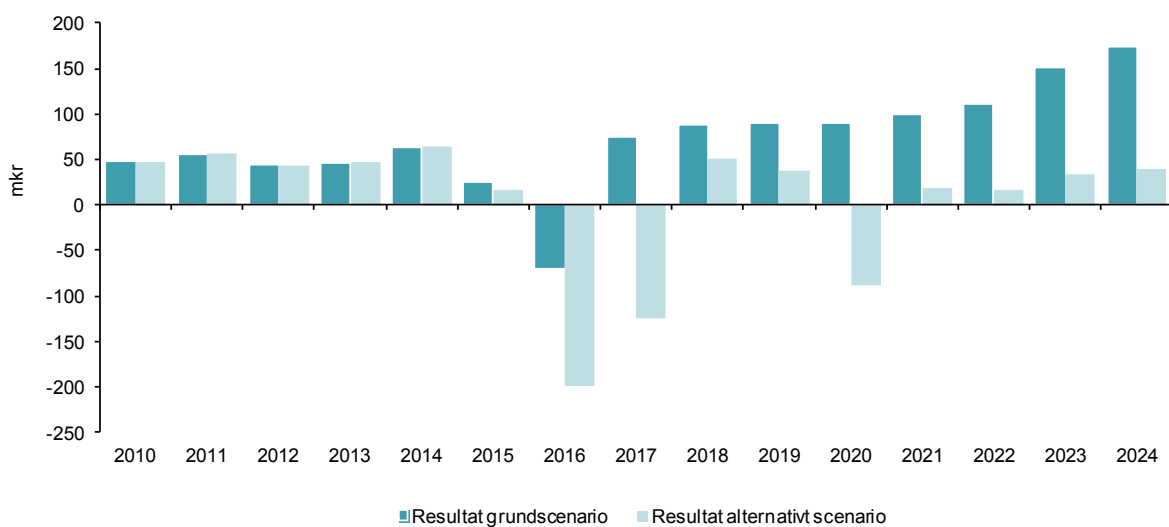
Anläggning	Investering	Nedskrivning grundscenariot	Andel av investering	Nedskrivning alternativt scenario	Andel av investering
Skeppsbron	-518	-175	34%	-285	55%
Pirogen	-360	0	0%	0	0%
Kungstorget	-375	-32	9%	-137	37%
Heden 1	-420	0	0%	-67	16%
Heden 2	-500	0	0%	-112	22%
Åkareplatsen	-90	0	0%	0	0%
Karl Johansgatan	-105	-68	65%	-68	65%
<b>SUMMA</b>	<b>-2 368</b>	<b>-276</b>	<b>12%</b>	<b>-670</b>	<b>28%</b>



## Resultatutveckling

I grundscenariot är resultatet negativt 2016, därefter vänder det uppåt igen och möjliggör framtida större investeringar.

I det alternativa scenariot beräknas resultatet bli negativt under 2016, 2017 och 2020 till följd av större nedskrivningar och en sämre intäktsutveckling.

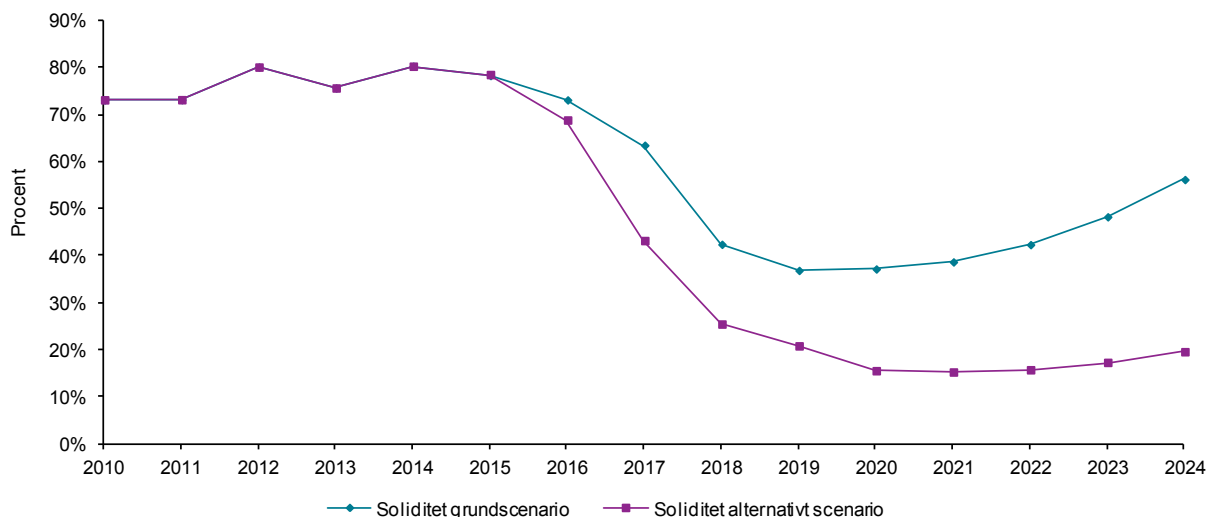


## Soliditet och avkastning

I grundscenariot sjunker soliditeten från 80 % till ca 35 % för att därefter återhämta sig.

I det alternativa scenariot sjunker soliditeten till ca 15 % för att därefter långsamt återhämta sig.

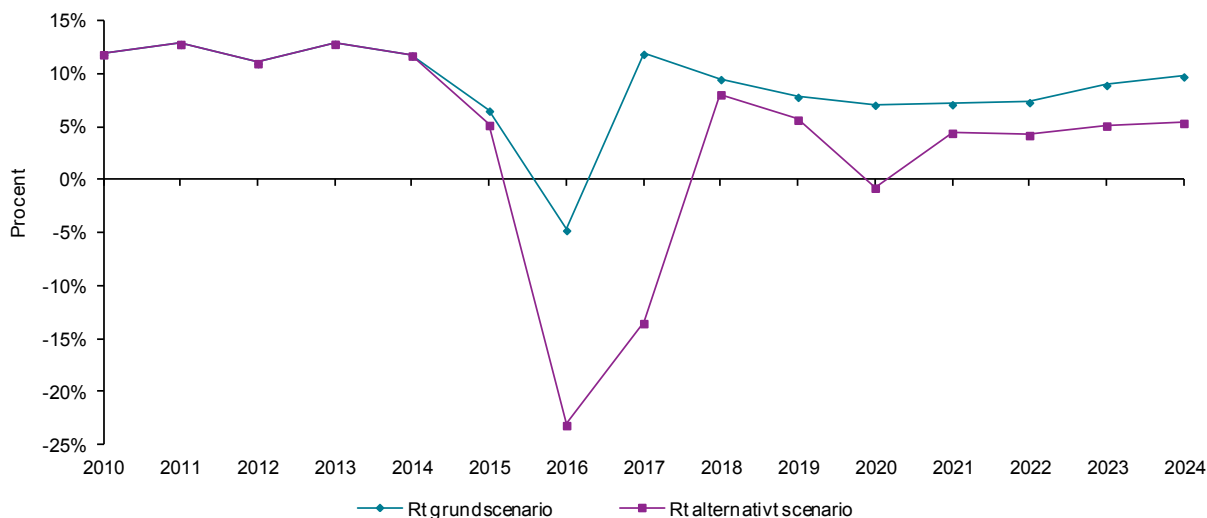
### Soliditet



Räntabilitet på totalt kapital minskar då balansomslutningen ökar kraftigt utan att samma lönsamhet bibehålls.

I det alternativa scenariot är avkastningen negativ flera av åren.

### Räntabilitet på totalt kapital

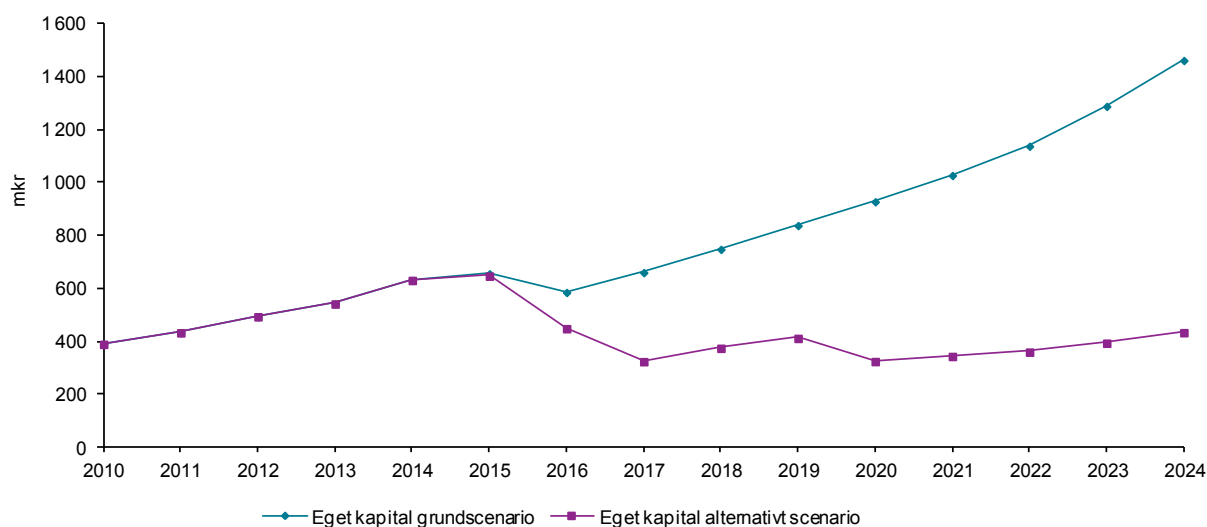


### Utveckling av bolagets egna kapital

Prishöjningarna är avgörande för Parkeringsbolagets egna kapital. I grundscenariot förbättras Parkeringsbolagets buffert i takt med att balansomslutningen växer.

I det alternativa scenariot sjunker det egna kapitalet från dagens dryga 600 mkr till runt 300 mkr. Parkeringsbolagets bundna egna kapital uppgår till ca 40 mkr. I detta scenario är marginalen för oförutsedda negativa händelser betydligt mindre.

### Utveckling eget kapital



## Risker och möjligheter

Den totala investeringssumman innehåller en post för oförutsedda utgifter på ca 300 mkr – denna post kan bli både högre och lägre vilket skulle påverka prognosen.

Osäkerhet i framtida ränteläge. Den långsiktiga räntenivån antas i beräkningarna till 4,5 %. En avvikelse på 1 % - enhet påverkar räntekostnaderna med totalt ca +/- 90 mkr under planeringsperioden.

### Risker

- 1 Kalkylerna bygger på ett effektivare samnyttjande av anläggningar vilket resulterat i färre platser per kund och därmed högre intäkter per plats – Parkeringsbolaget ser stora möjligheter i samnyttjande men detta har ännu inte testats fullt ut i praktiken
- 2 Försäljningen av tillstånd har antagits ske i full utsträckning redan första driftsåret för respektive anläggning – till ett pris långt över det för boendeparkering
- 3 Parkeringsbolaget räknar med att kunna skapa en effektiv underhållsplanering och därmed kapa minska kostnaderna för underhåll.

### Möjligheter

- En gemensam P-köpsmodell för staden, vilket innebär att fastighetsägaren står för en del av finansieringen i samband med nybyggnation vilket skulle kunna bidra till förbättrade kalkyler.

## ***Bilaga 1 - Andra aktörers identifierade behov av parkeringsanläggningar som ej är prioriterade av Parkeringsbolaget i förslaget***

---

Gamlestadstorget

Selma Lagerlöfs torg

Distansgatan/Dag Hammarskjöldsleden

Gibraltarvallen

Wavrinskys plats

Frihamnen

Lillhagsparken

Södra Skärgården

## Yttrande

### Betr Förslag till prioriteringsprincip för investeringar för Parkeringsbolaget 2013-2023

Det tidigare framlagda förslaget om Inriktningsbeslut för investeringar 2013-2023 byggde på ett antagande att Parkeringsbolaget skulle komma att få i uppdrag att göra omfattande investeringar i planerade parkeringsanläggningar i Göteborg. Investeringsbehovet bedömdes uppgå till 3,6 mdr kr över de närmaste 10 åren, sedermera reducerat till drygt 2,7 mdr kr.

Under arbetet med framtagande av underlaget genomfördes en prioritering av de aktuella projekten.

I den nu aktuella handlingen beskrivs två ekonomiska scenarion:

Grundscenariot förutsätter bl.a. prishöjningar med ”1 kr per år för centralt belägna platser” förutom de kraftiga prishöjningar som redan genomförts för bolagets parkeringsanläggningar.

Effekten av P-köp är ej medräknat.

Det alternativa scenariot är beräknat under förutsättning att endast inflationsjusterade prishöjningar genomförs.

Från moderaternas sida har vi tidigare vid flera tillfällen vänt oss emot ytterligare prishöjningar. Vi har föreslagit att man i stället när det gäller kommande projekt i betydligt högre grad låter exploatören/fastighetsägaren finansiera byggnationen i stället för en ren egenfinansiering.

Detta nämns också i det framlagda förslaget som en av möjligheterna: ”En gemensam P-köpsmodell för staden, vilket innebär att fastighetsägaren står för en del av finansieringen i samband med nybyggnation vilket skulle kunna bidra till förbättrade kalkyler.”.

Vi anser att det är av synnerligen stor vikt både för Parkeringsbolaget och för stadens utveckling att processen med hantering av stadens samlade investeringsplanering och dess finansiering fortsätter. Mot bakgrund av den dialog med KSAU som pågår och det nu aktuella remissärendet till berörda nämnder tillstyrker vi dagens förslag till beslut:

Att skicka förslag till prioriteringsprincip för investeringar för Parkeringsbolaget 2014-2023 på remiss till Fastighetsnämnden, Byggnadsnämnden, Trafiknämnden, Idrott- och föreningsnämnden samt Älvstranden Utveckling AB

Att skicka brev till KSAU enl ärendets bilaga 2

Att omedelbart justera ärendet.

Vi understryker dock också att vi genom detta inte på något sätt förbundet oss att låsa oss vid någon av de finansieringsmodeller som redovisas i ärendet utan förbehåller oss rätten att ta ställning i den slutliga finansieringsfrågan vid senare tillfälle.

(M) i Göteborgs Stads Parkerings AB