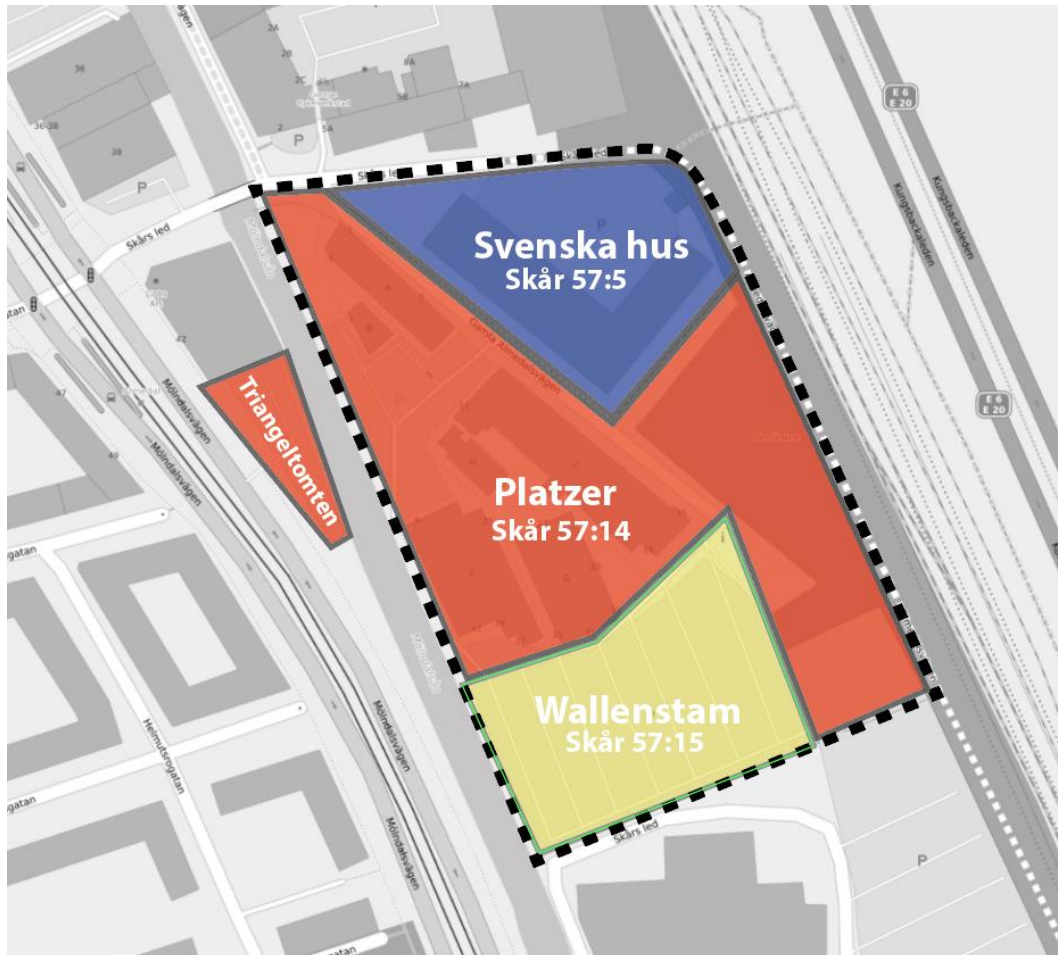


ERSÄTTNINGSUTREDNING ALMEDALS FABRIKER

PLATZER, SVENSKA HUS, WALLENSTAM



VERSION 1.4

2024-04-20

Sweco Sverige AB

Jonas Khan
Oskar Sköld

Sammanfattning

Platzer, Svenska Hus och Wallenstam tar fram en ny detaljplan med kontor och bostäder på fastigheterna Skår 57:5, Skår 57:14 och Skår 57:15 i Almedal. Exploatering planeras intill befintliga verksamheter som väntas vara kvar även i framtiden. Exploateringen medför dock att områdets befintliga parkeringsplatser tas i anspråk. Enligt Göteborg Stads riktlinjer för parkering kan parkeringsplatser som tas i anspråk behöva ersättas. Antalet ersättningsplatser bedöms utifrån Stadens anvisningar för ersättningsutredningar. För detaljplanen redovisas aktuell ersättningsparkering i detta dokument. I utredningen presenteras hur och i vilken utsträckning respektive exploatör ersätter befintliga parkeringsplatser som tas i anspråk av exploateringen.

Totalt väntas 655 parkeringsplatser tas i anspråk vid genomförandet av detaljplanen. Exploatörerna kommer ersätta 160 av parkeringsplatserna. Utöver ersättningsparkering tillskapas parkering för tillkommande verksamheters parkeringsbehov. I framtiden väntas det totalt finnas 423 parkeringsplatser i området. Det framtida antalet parkeringsplatser bedöms inte bidra till en ökad trafikbelastning i omkringliggande trafiksystem eftersom det totala antalet parkeringsplatser i området minskar jämfört med idag.

Utvecklingen av antalet bilparkeringsplatser i samband med exploateringen.

	Platzer	Svenska Hus	Wallenstam
Antal befintliga parkeringsplatser	519	136	0
Platser som tas i anspråk	519	136	0
Ersättningsplatser	127	33	0
Tillkommande parkering för ny bebyggelse	106	70	87
Totalt antal bilparkeringsplatser	233	103	87

Parallellt med denna ersättningsutredning har en parkering- och mobilitetsutredning tagits fram för detaljplanen. I utredningen framgår hur parkeringsbehoven för de framtida byggnaderna i området beräknats.

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	1
2	Syfte	3
3	Planeringsförutsättningar	4
3.1	Nulägesbeskrivning	4
3.1.1	Befintliga parkeringsplatser	4
3.1.2	Befintliga parkeringsköp	5
3.1.3	Utfärdade parkeringstillstånd	5
3.2	Reglering av parkering.....	5
3.3	Befintliga verksamheters parkeringsbehov med nuvarande riktlinjer	5
4	Ersättningsparkering	6
4.1	Stadens riktlinjer för ersättningsutredningar	6
4.2	Wallenstam	6
4.3	Svenska Hus	6
4.4	Platzer	7
5	Slutsats	8

1 Bakgrund

Platzer, Svenska Hus och Wallenstam arbetar med att ta fram en ny detaljplan som möjliggör byggnation av kontorslokaler och bostäder på fastigheterna Skår 57:5, Skår 57:14 och Skår 57:15 i Almedal. Exploatering sker på ytor som idag används till markparkering för bil. Parkeringsplatserna används av både exploatörernas hyresgäster inom och utanför detaljplaneområdet samt övriga verksamhetsutövare i området som hyr platser. En del av de parkeringsplatser som tas i anspråk är aktuella att ersätta i samband med exploateringen. Utöver ersättningsparkering behöver även parkering tillskapas för tillkommande bebyggelse. I Figur 1 presenteras detaljplaneområdet med respektive exploatörs fastighet med beteckning. Platzer arrenderar utöver sina fastigheter även en yta för parkering från Göteborgs Stad, benämnd *Triangeltomten*.



Figur 1. Detaljplaneområdet med respektive exploatörs fastigheter.

Inom planområdet finns befintlig bebyggelse som kommer vara kvar. Bebyggelsen utgörs främst av kontor men även några mindre restauranger och caféer. I Tabell 1 presenteras befintliga verksamhetsvolymerna på respektive exploatörs fastighet. Samtliga verksamheter väntas finnas kvar efter exploateringen.

Tabell 1. BTA för befintliga verksamheter i projektområdet.

	Kontor	Restaurang/Café
Platzer	10 000 m ²	0 m ²
Svenska Hus	7 250 m ²	250 m ²
Wallenstam	0 m ²	0 m ²

Inför detaljplanen tas en mobilitets- och parkeringsutredning fram. Utredningen genomförs enligt *Göteborgs Stads riktlinjer för mobilitet och parkering, version 1.2*. Eftersom ett stort antal befintliga parkeringsplatser tas i anspråk görs även en ersättningsutredning för detaljplanen. Ersättningsutredningen utgår från de riktlinjer som anges i *Stadens Anvisningar för ersättningsutredning för befintlig parkering, version 1.0* som ingår i *Teknisk handbok*. De två utredningarna genomförs parallellt. I mobilitets- och parkeringsutredningen redovisas behovet av antalet bil- och cykelparkeringsplatser som den nya detaljplanen medför. I ersättningsutredningen redovisas antalet befintliga parkeringsplatser som försvinner och hur många som behöver ersättas om detaljplanen genomförs. I utredningen redovisas också hur de ersätts. För en djupare förståelse över de siffror som avser parkeringsbehov för tillkommande bebyggelse hänvisas läsare till detaljplanens mobilitets- och parkeringsutredning.

2 Syfte

I utredningen redovisas antalet befintliga parkeringsplatser för bil som tas i anspråk och behöver ersättas vid genomförandet av den nya detaljplanen i Almedal. Parkering för cykel är inte aktuell att ersätta eftersom befintliga cykelparkeringar inte tas i anspråk. I utredningen redovisas först nuvarande parkeringssituation i området. Nuläget har kartlagts med hjälp av underlag från Platzer, Svenska Hus och Wallenstam. Därefter redovisas hur detaljplanen påverkar befintliga parkeringsplatser och hur många platser som behöver ersättas. Utredningen redovisar inte beräkningar av parkeringsbehov. För information om parkeringsbehovet hänvisas läsare till detaljplanens mobilitets- och parkeringsutredning. Utredningen utgår ifrån de direktiv som anges i Göteborg Stads *Anvisningar för ersättningsutredning för befintlig parkering, version 1.0*.

3 Planeringsförutsättningar

I kapitlet presenteras de förutsättningar som legat till grund för bedömningen av antalet ersättningsplatser.

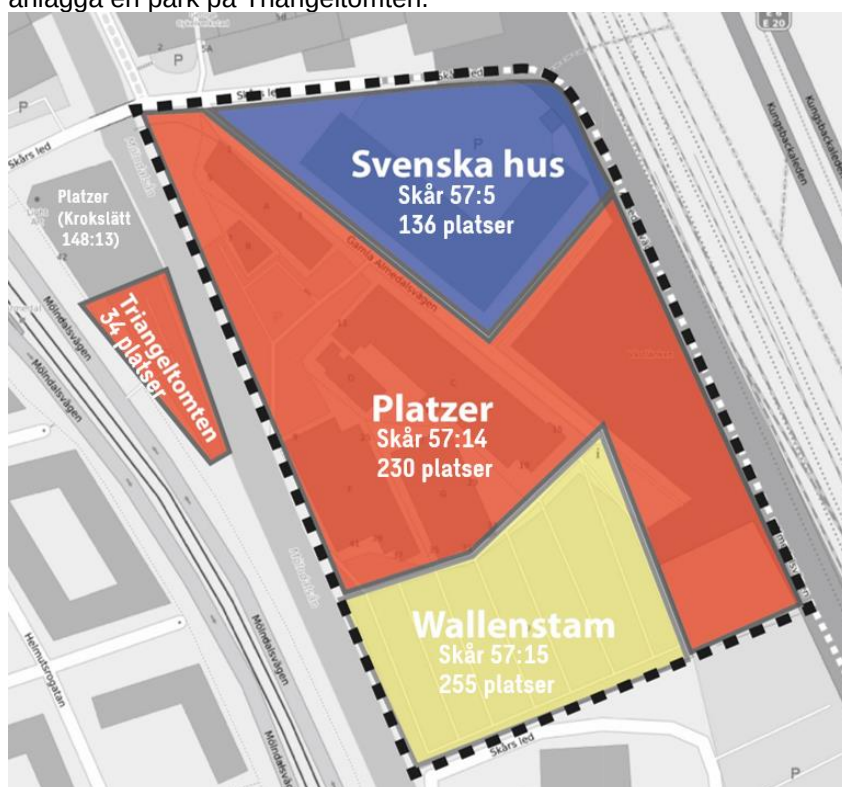
3.1 Nulägesbeskrivning

I avsnittet redovisas först antalet befintliga parkeringsplatser i området. Därefter redovisas antalet utfärdade parkeringstillstånd.

3.1.1 Befintliga parkeringsplatser

Idag finns 621 befintliga parkeringsplatser inom detaljplaneområdet. Samtliga platser är markparkering. Platzer förfogar över 485 av platserna och Svenska Hus över 136. 255 av de platser Platzer förfogar över är på mark som Platzer arrenderar av Wallenstam. Behovet av arrendet uppstod i samband med att Trafikverket tog Platzer's parkering i den östra delen av planområdet i anspråk för etableringsytor till bygget av Västlänken. Trafikverket har senare lämnat ytan vilken Platzer nu hyr ut tillfällig parkering på med korta kontrakt.

Utöver det berörs även 34 platser som Platzer förfogar över utanför planområdet på den så kallade *Triangelntomten*. Platzer arrenderar ytan från Göteborgs Stad och använder den för parkering för fastigheten Krokslätt 148:13 som saknar yta för parkering. I samband med detaljplanens genomförande kommer kommunen säga upp arrendet och anlägga en park på Triangelntomten.



Figur 2. Befintligt antal parkeringsplatser inom respektive fastighet i området.

3.1.2 Befintliga parkeringsköp

Det finns två befintliga avtal om parkeringsköp som berör planområdet. Den ena avtalet är tecknat under 2022 mellan bolagen som äger fastigheterna Krokslätt 149:10 respektive Skår 57:14 och reglerar parkeringsköp av 50 parkeringsplatser på fastigheten Skår 57:14 till förmån för bolaget som äger Krokslätt 149:10. Det andra är mellan bolagen som äger fastigheterna Krokslätt 148:13 respektive Skår 57:14 och reglerar parkeringsköp av 34 parkeringsplatser på fastigheten Skår 57:14 till förmån för bolaget som äger Krokslätt 148:13. Avtalstiden börjar gälla den dagen Krokslätt 148:14 arrende på den så kallade Triangeltomten upphör. Båda avtalen har en avtalstid på 20 år och kan inte sägas upp innan avtalstiden utgång. Samtliga platser har varit uthyrda de senaste 5 åren.

3.1.3 Utfärdade parkeringstillstånd

Idag är all parkering i planområdet tillståndsparkering, förutom Platzers 29 platser för besöksparkering som är mot avgift. Alla 621 parkeringar förutom besöksparkering hyrs av Platzers och Svenska hus hyresgäster inom planområdet, hyresgäster till Platzer utanför planområdet samt övriga verksamhetsutövare i närområdet. Av parkeringarna har 165 parkeringar kortvariga avtal som förlängs 1 månad åt gången. Även parkeringen på Triangeltomten är tillståndsparkering, alla de 34 platserna hyrs av Platzers hyresgäster på fastigheten Krokslätt 148:13

3.2 Reglering av parkering

Nuvarande detaljplan för området kommer av en stadsplan från 1952. Nuvarande verksamheter är inte förenligt med detaljplanen och det finns därför ingen reglering genom detaljplan i området.

3.3 Befintliga verksamheters parkeringsbehov med nuvarande riktlinjer

I Göteborg Stads riktlinjer för mobilitet och parkering står att:

"Om befintliga bostäder eller verksamheter i nuläget har ett högre parkeringstal än vad nuvarande riktlinjer anger efter analyssteg 2, kan mellanskillnaden betraktas som ledig kapacitet."

Befintliga verksamheter inom planområdet genererar med de parkeringstal som gäller efter analyssteg 2 enligt parkerings- och mobilitetsutredningen i ett parkeringsbehov enligt Tabell 2 nedan. Parkeringsbehovet anger ett minimum för antal parkeringsplatser som behöver ersättas.

Tabell 2. Parkeringsbehov för befintliga verksamheter inom planområdet efter analyssteg 2 med nuvarande riktlinjer. Siffrorna utgör ett minimum för antal parkeringsplatser som behöver ersättas.

	Kontor	Restaurang/Café
Platzer	43	0
Svenska Hus	33	0
Wallenstam	-	-

4 Ersättningsparkering

I kapitlet presenteras hur antalet ersättningsplatser beräknats. Beräkningen har genomförts utifrån Stadens *Anvisningar för ersättningsutredning för befintlig parkering, version 1.0* som ingår i Teknisk handbok. I de ingående avsnitten presenteras hur respektive exploatörer kommer hantera frågan om ersättningsparkering.

4.1 Stadens riktlinjer för ersättningsutredningar

I Stadens anvisningar för ersättningsutredningar redogörs för fyra scenarion om hur antalet ersättningsplatser ska beräknas beroende på hur befintliga parkeringsplatser är reglerade. De ersättningsplatser som anläggs för verksamheter inom detaljplanen skall beräknas enligt nuvarande parkeringsnorm, scenario 2 i anvisningarna för ersättningsparkering. Detta gäller befintliga verksamheter på fastigheterna Skår 57:5 och Skår 57:14.

Ersättningsplatser för parkeringar på Skår 57:14 som berörs av avtal om parkeringsköp hanteras enligt scenario 3 i anvisningarna för ersättningsparkering och behöver därmed ersättas då det inte är möjligt att säga upp eller förändra.

4.2 Wallenstam

Inom Wallenstams fastighet finns idag ingen befintlig bebyggelse och därför är det inte aktuellt med någon ersättningsparkering. Befintligt arrende på 255 platser mellan Wallenstam och Platzer sägs upp inför byggstart. Platzer ansvarar sedan för att hantera ersättningsparkering för dessa parkeringsplatser. Wallenstam kommer att tillgodose parkeringsbehovet från deras exploatering, totalt 87 platser varav 5 är avsedda för bilpool.

4.3 Svenska Hus

Totalt försvinner 136 platser till följd av Svenska hus exploatering. Svenska Hus kommer ersätta 33 av parkeringsplatserna, vilket motsvarar det parkeringsbehov befintlig bebyggelse genererar med nuvarande riktlinjer för parkering och mobilitet. Totalt anlägger Svenska Hus 103 parkeringsplatser inom planområdet, 70 platser för den nya bebyggelsen och 33 platser är för den befintliga bebyggelsen.

Antalet ersättningsplatser innebär att parkeringsbehovet för befintliga verksamheter behöver minska med cirka 76 procent jämfört med idag, från 136 till 33 platser. Med ett lägre antal parkeringsplatser i framtiden främjas en överflyttning från resande med bil till hållbara färdmedel vilket är i linje med Göteborg Stads trafikstrategi. I Tabell 3 presenteras den förväntade färdmedelsfördelningen för centrala Göteborg om Stadens trafikstrategi uppnås.

Tabell 3. Väntad färdmedelsfördelning om Göteborgs Stads trafikstrategi uppnås. Siffrorna är hämtade från Göteborgs Stads rese kalkyl.

Färdmedel	Gång	Cykel	Kollektivtrafik	Bil
Andel	23,9%	12,8%	52,8%	10,5%

Ett lägre antal parkeringsplatser kommer medföra att Svenska Hus behöver säga upp en del av sina utfärdade parkeringstillstånd. Berörda hyresgäster kommer i framtiden att

behöva anpassa sin verksamhet efter den stadsutveckling och trafikutveckling som Staden genomför i stadsdelen. Hyresgästerna bedöms få förändrade möjligheter att resa till och från området med bil. Samtidigt utvecklas Göteborgs innerstad och möjligheterna att ta sig till och från området med cykel och kollektivtrafik vilket bedöms skapa fullgoda substitut till resande med bil. Bland annat väntas cykelstråket mellan Göteborg och Mölndal rustas upp. Vidare kommer Västlänken och station Korsvägen förbättra anslutningarna till området med kollektivtrafik.

4.4 Platzer

Platzer kommer att tillgodose parkeringsbehovet från deras exploatering, totalt 106 platser. Utöver detta planerar de även att ersätta delar av den parkering som tas i anspråk av exploateringen. Totalt försvinner 519 platser till följd av exploateringen. Platzer kommer ersätta 127 av parkeringsplatserna. Av dessa platser utgör:

- 34 ersättningsplatser för fastigheten Krokslätt 148:13, Triangeltomten. Platserna arrenderas av Göteborgs Stad och ersätts fullt ut när tomten byggs om till park.
- 50 ersättningsplatser för fastigheten Krokslätt 149:10. Platserna ingår i ett befintligt avtal och krävs för att verksamheterna på fastigheten ska kunna fortsätta bedriva sin verksamhet.
- 43 ersättningsplatser för befintlig bebyggelse. Detta överensstämmer med det parkeringsbehov befintlig bebyggelse genererar med nuvarande riktlinjer för parkering och mobilitet.

Totalt anlägger Platzer 233 parkeringsplatser.

Antalet ersättningsplatser innebär att parkeringsbehovet för befintliga verksamheter behöver minska med cirka 75 procent jämfört med idag, från 519 till 127. Med ett lägre antal parkeringsplatser främjas en överflyttning från resande med bil till hållbara färdmedel vilket är i linje med Göteborg Stads trafikstrategi. I Tabell 3 presenteras den förväntade färdmedelsfördelningen för centrala Göteborg om trafikstrategin uppnås.

Ett lägre antal parkeringsplatser kommer medföra att Platzer behöver säga upp en del av sina utfärdade parkeringstillstånd. Berörda hyresgäster kommer i framtiden att behöva anpassa sin verksamhet efter den stadsutveckling och trafikutveckling som Staden genomför i stadsdelen. Hyresgästerna bedöms få förändrade möjligheter att resa till och från området med bil. Samtidigt utvecklas Göteborgs innerstad och möjligheterna att ta sig till och från området med cykel och kollektivtrafik vilket bedöms skapa fullgoda substitut till resande med bil.

5 Slutsats

Planerad exploatering innebär att samtliga 655 befintliga bilparkeringsplatser tas i anspråk. 160 av platserna ersätts med ny parkering. Utöver detta tillkommer ytterligare 263 parkeringsplatser för att tillgodose behovet från tillkommande byggnation. 5 platser avser parkering för bilpool. Efter exploatering kommer det finnas totalt 423 parkeringsplatser i området.

Tabell 4. Utvecklingen av antalet tillgängliga bilparkeringsplatser i samband med exploateringen.

	Platzer	Svenska Hus	Wallenstam
Antal befintliga parkeringsplatser	519	136	0
Platser som tas i anspråk	519	136	0
Ersättningsplatser	127	33	0
Tillkommande parkering ny bebyggelse	106	70	87
Totalt antal bilparkeringsplatser	233	103	87

I framtiden väntas det finnas färre parkeringsplatser i området än idag samtidigt som fler människor vistas där. Det minskade antalet parkeringsplatser kommer att generera ett lägre biltrafikflöde i området än vad som görs idag vilket kommer att minska belastningen på omkringliggande trafiksystem.

Idag bedöms parkeringsutbudet i området som överdimensionerat sett till befintliga verksamheters storlek. Antalet ersättningsplatser och tillkommande parkering för planerad exploatering bedöms ligga i linje med Göteborg Stads styrdokument. Befintliga hyresgäster kommer i framtiden behöva anpassa sin verksamhet efter den stadsutveckling och trafikutveckling som Staden genomför i stadsdelen. Externa hyresgäster som idag parkerar inom planområdet kommer i framtiden att behöva söka sig till parkering i närområdet. Samtliga hyresgästerna bedöms få förändrade möjligheter att resa till och från området med bil. Samtidigt utvecklas Göteborgs innerstad och möjligheterna att ta sig till och från området med cykel och kollektivtrafik vilket bedöms skapa fullgoda substitut till resande med bil. Vid utformningen av området behöver höga krav ställas på tillgänglighet och framkomlighet med alternativa färdmedel till bil för att möjliggöra en överflyttning till hållbara färdmedel. I området väntas det bland annat byggas trygga och säkra cykelparkeringar med omklädningsmöjligheter. Vid utformning av stråk för oskyddade trafikanter till omkringliggande vägnät väntas också trygghet och säkerhetsperspektivet att tas i beaktande.