

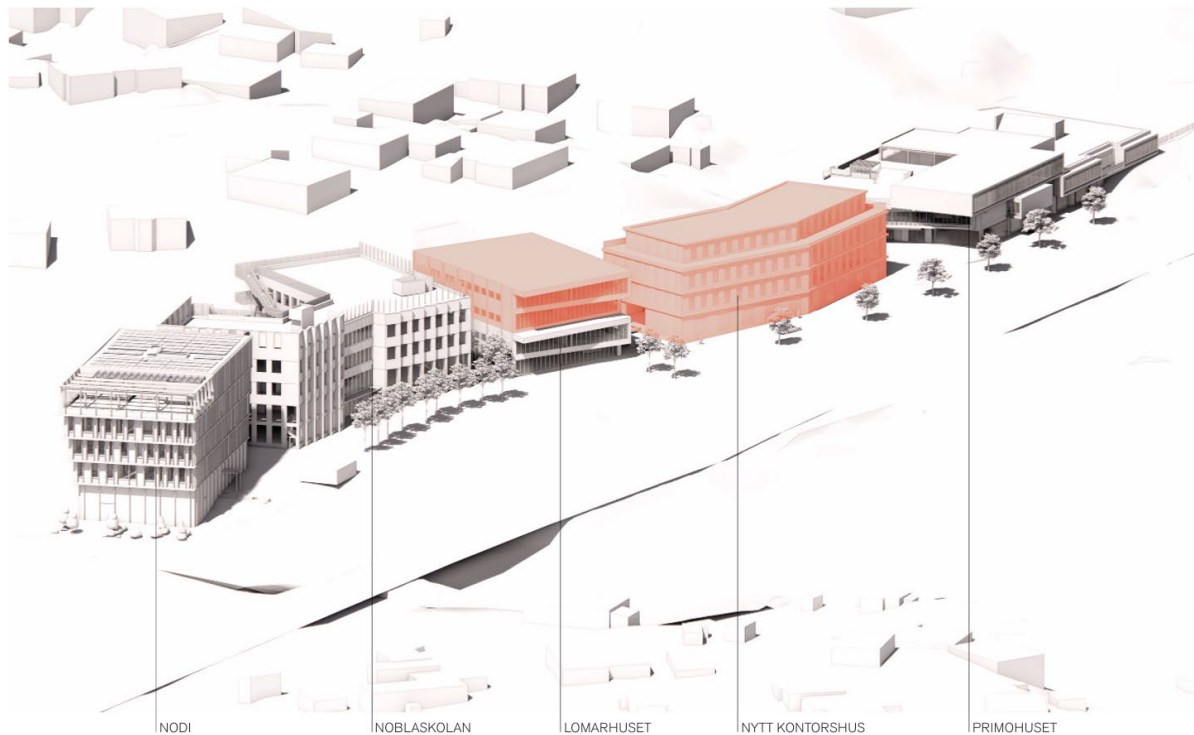
BROODS^{INC}

ByggGÖTA

white

Ersättningsutredning

Parkeringsutredning för detaljplan – DP Björklundabacken, Nya Hovås



DATUM: 2024-01-09

Författare:

WHITE Arkitekter AB,
Medverkande: Joakim Hansson, Daniel Stenqvist
Tel: 031- 60 87 93
joakim.hansson@white.se

Kontaktperson/beställare:

Bertil Rignäs, Bygg-Göta
Mobil: 070 3090770
Växel: 031-58 06 40
bertil.rignas@bygg-gota.se
Kämpegatan 16, Göteborg

Beställare:

Joakim Garfve, Broods Inc.
Mobil: 070-868 7777
Björklundabacken 3, 436 57 Hovås
info@broods.se

Version av anvisningar:

Anvisningar till Riktlinjer för mobilitet och parkering Ver. 1.1.1 (2023-04-26)

Version av Mall för Mobilitets- och parkeringsutredning Ver. 2.4.1

Dokumenthistorik:

Version	Datum
1.0	2024-01-09

Innehållsförteckning

❖ Inledning	s.05
❖ Projektområde	s.06
❖ Bakgrund / Syfte	s.07
❖ Gällande Detaljplan	s.08
❖ Nyttjanderätter och besittningsrätter	s.11
❖ Planeringsförutsättningar – Bilparkeringsplatser	s.12
❖ Avtal och beläggningsgrad	s.13
❖ Observation - Cykelplatsbeläggning	s.14
❖ Sammanfattning	s. 15

Inledning:

Bygg Göta och Broods Inc. genom Nya Hovås Fastigheter AB avser att exploatera och vidareutveckla fastigheten **Hovås 11:5** och **Hovås 451:55**. Syftet med denna ersättningsutredning är att ta fram ett förslag hur den nuvarande efterfrågan av parkering i utredningsområdet kan hanteras när exploatering sker på befintliga parkeringsplatser.

Nya Hovås Fastigheter AB äger all exploatering kring Björklundabacken, och via underbolaget Nya Hovås Parkering AB alla parkeringsplatser inom området samt ytterligare platser i närliggande parkeringsanläggningar.

Den föreslagna exploateringen innebär att delar av befintlig markparkering vid Björklundabacken tas i anspråk och behöver ersättas på annat håll. Det finns **216** utomhus-bilparkeringsplatser inom utredningsområdet (från Primohuset till Nodihuset). Totalt försvinner **53** av dessa befintliga bilparkeringsplatser vid nybyggnation av nytt kontorshus. **53** platser ska alltså ersättas inom den samnyttjandemodell som finns för området, där möjlighet till utnyttjande av fler platser främst finns i Origohusets P-Garage.

14 cykelparkeringsplatser försvinner pga. av exploatering och ska ersättas.

Antal befintliga bilparkeringsplatser: 216

Försvinner pga. utbyggnad: -53

Antal platser som ersätts: +53

Antal befintliga utomhus cykelparkeringsplatser: 78

Försvinner pga. utbyggnad: -14

Antal platser som ersätts: +14

De flesta fastigheter i området är kontorsbyggnader med störst parkeringsbehov mellan kl.8 och kl. 16. Med tydlig information för anställda inom verksamheter om vilka dagar och tider beläggningen är högst kan man som anställd göra ett aktivt val att låta bilen stå eller anlända med bilen vid en viss tidpunkt.

Projektområde:

Nya Hovås ligger söder om Göteborg längs med Säröleden. Nya Hovås är ett närcentrum med direkt närhet till god kollektivtrafik, bra cykelinfrastruktur, service och andra urbana verksamheter.

Fastigheten är belägen norr om Hovås allé i direkt anslutning till Brottkärrsmotet och med nära koppling till intilliggande närcentrum. En stor parkeringsanläggning längst i söder (markerat på illustrationen nedan) kan samnyttjas effektivt under dygnets alla timmar. Även den stora parkeringen framför dagligvaruhandeln samnyttjas med fördel med flera olika verksamheter.

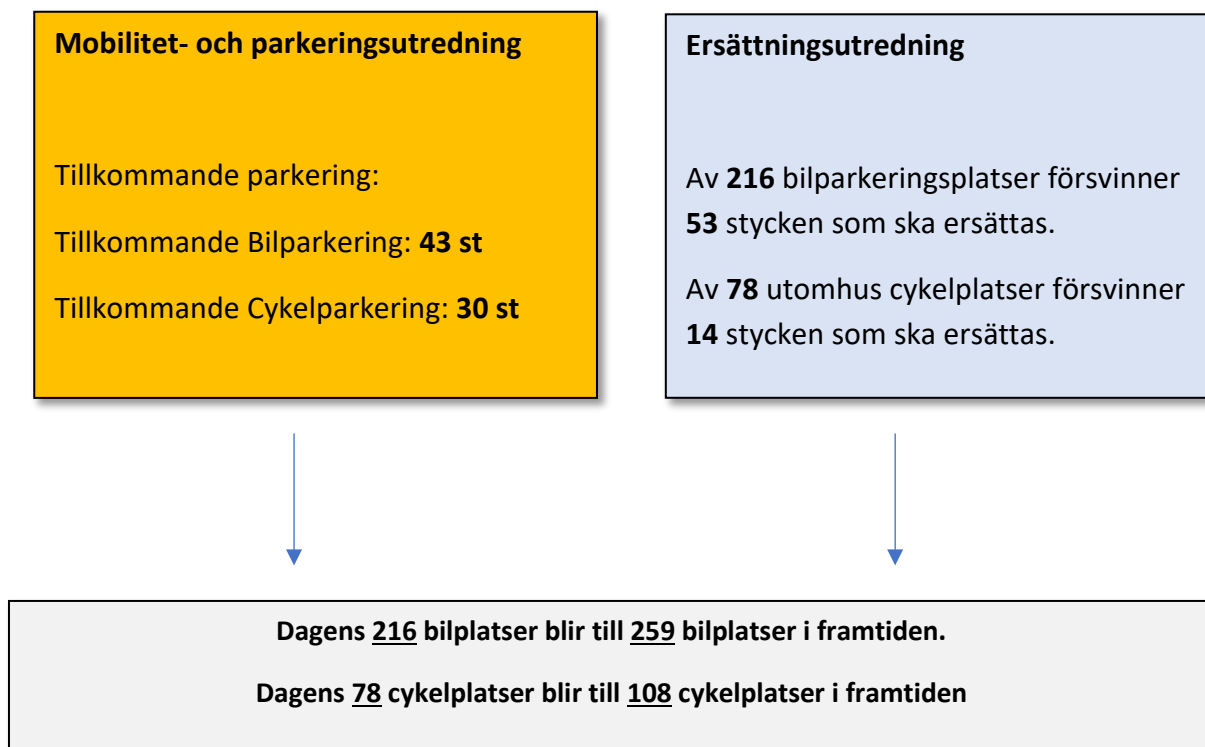
Projektområde är angiven med en blå streckad linje nedan. I utredningen ingår:

- En ny exploatering av en kontorsbyggnad på Hovås 11:5
- En påbyggnad på en bef. kontorsbyggnad på Hovås 451:55

Utredningsområdet sträcker sig från Primohuset till Nodihuset enl. Fig 1. röda zon.



Fig.1 – Projektområde i blå, utredningsområde i röd



Göteborgs Stads riktlinjer om att genomföra en ersättningsutredning och en mobilitet- och parkeringsutredning ska följas. Arbetet med de två utredningarna har genomförts parallellt.

Mobilitet- och parkeringsutredning visar antal parkeringsplatser som behöver tillkomma utifrån planerad utveckling. Mobilitet- och parkeringsutredningen ger även en bild av hur lösningen kommer att se ut. Ersättningsutredningen fokuserar på parkeringsplatser som försvinner i samband med utvecklingen och ger samtidigt ett förslag på antal parkeringsplatser som behöver ersättas.

Syftet med ersättningsutredningen är att ta fram ett förslag på hur den nuvarande efterfrågan av parkering i projektområdet kan hanteras när exploatering sker på befintliga parkeringsplatser. Utredningen ska utgå ifrån tidigare genomförda detaljplaner, bygglov och parkeringsavtal för att kartlägga hur många parkeringsplatser som behöver ersättas i enlighet med riktlinjerna från Anvisningar för ersättningsutredning för befintlig parkering, Trafikkontoret 2020. I utredningen ska det också framgå hur området påverkas av ersättningsparkeringar.

Gällande detaljplan:

Den södra delen av utredningsområdet ligger inom detaljplan 1480K-II-5171, vilken antogs 2014. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra en utbyggnad av Indigo, Nobelskolan och Nodi med kontor och handel samt tillhörande parkeringsplatser.

Norra delen av projektområde ingår i detaljplan 1480K-II-4140. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra exploatering av Primo Huset / The House.

Framtida exploatering av en kontorsbyggnad kräver en anpassning inom detaljplan 1480K-II-4140 medan en påbyggnad av Lomar-huset kräver en anpassning inom detaljplan 1480K-5171.

Bestämmelser ang. parkering eller konkreta parkeringslösningar verkar inte vara beskrivet i detaljplan för projektområdet.

I Detaljplanen 1480K-II-5171 (där Lomarhuset ingår) står ang. Parkering:

Kommunens parkeringstal för kontor anger 23 bilplatser och 8 cykelplatser per 1000 kvadratmeter. Möjlighet till ytterligare parkeringsplatser kommer att finnas i byggrätter för ett parkeringsdäck vid Säröleden, väg 158, sydost om Origohuset och ett parkeringsdäck i nordvästra delen, också det längs väg 158.

Cykelparkering hörande till bostäderna ska ordnas inom kvartersmark, väderskyddat i nära anslutning till bostäderna. Enligt Göteborgs Stads riktlinjer för cykelparkering beräknas behovet av cykelparkeringar vara cirka 25 platser per 1000 kvadratmeter bruttoarea. Cykelparkering för de boende sker väderskyddat på gårdar och i parkeringsgaragen. Viss anvisad cykelparkering kan ske på speciella platser i nära anslutning till hållplatser och service. Cykelparkering i anslutning till kontor och handel ska också läggas på kvartersmark.



Fig 2. Utsnitt ur detaljplanen, där Lomar-huset ingår.

I Detaljplanen 1480K-II-4140 (där nya kontorshus ingår) står ang. Parkering:

Verksamhetsområdena avses trafikmatas från Klåvavägen. Det större området i söder och öster via allmän gata. Det mindre vid Klåvavägen föreslås ingå i gemensamhetsanläggningen för bostäderna och därigenom få sin tillfart. Parkering ordnas inom kvartersmark.

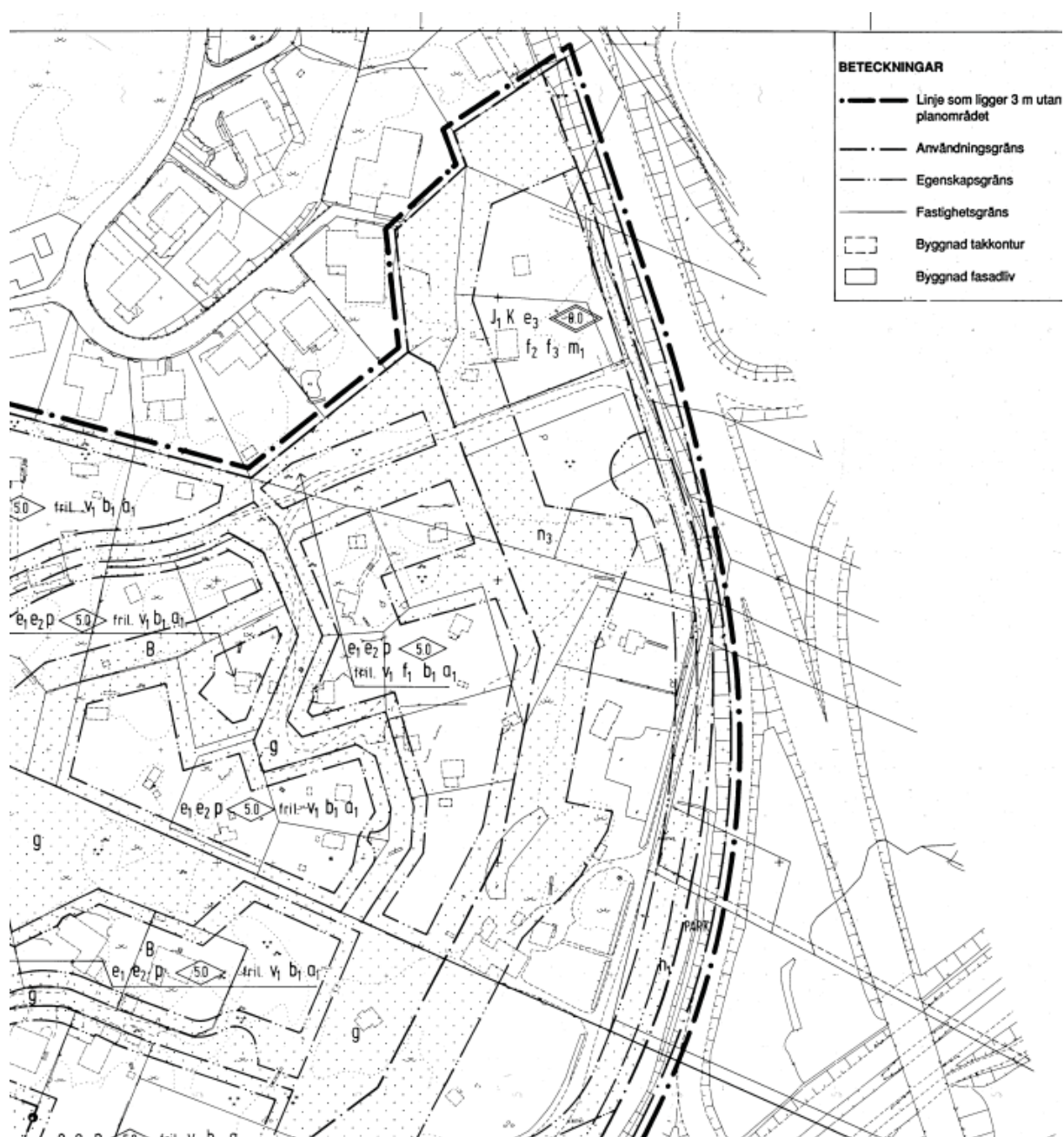


Fig 3. Utsnitt ur detaljplanen, där Primo-huset och nya kontorsbyggnad ingår.

Nyttjanderätter och besittningsrätter

Nya Hovås Parkerings AB utfärdar parkeringstillstånd för verksamma inom området genom ansökning. I hyresavtalen kan Nya Hovås Parkerings AB reglera såväl placering som tidsspann på parkering över dygnet för de sökande.

Det finns för närvarande ett flertal sådana parkeringsavtal för de verksamheter som befinner sig inom Björklundabacken: i NODI, Noblaskolan, Lomarhuset och Primohuset. Då Nya Hovås Fastigheter AB äger och förvaltar alla byggnader finns tydliga grunder för samnyttjande.

Nya Hovås Parkerings AB äger även parkeringshuset vid Origohuset söder om Björklundabacken (fastighet Skintebo 391:10), där kapacitet finns att hantera det överbehov som krävs vid ny etablering. Avsikten är att de 53 platserna som ska ersättas förflyttas hit.

Planeringsförutsättningar – bilparkeringsplatser

Det finns **216** utomhus-bilparkeringsplatser inom utredningsområdet (från Primohuset till Nodihuset). De 216 platserna är fördelade efter behov av varje fastighet enl. översiktskartan (se även Parkering och Mobilitets – utredningen).

Inom den blå streckade zonen försvinner **53 Platser** pga exploatering. Av de 53 platserna är 28 stycken redovisade som tilldelade Primohuset (markerat i rosa) och 25 stycken illustrerade som tillhörande Lomarhuset (turkos).

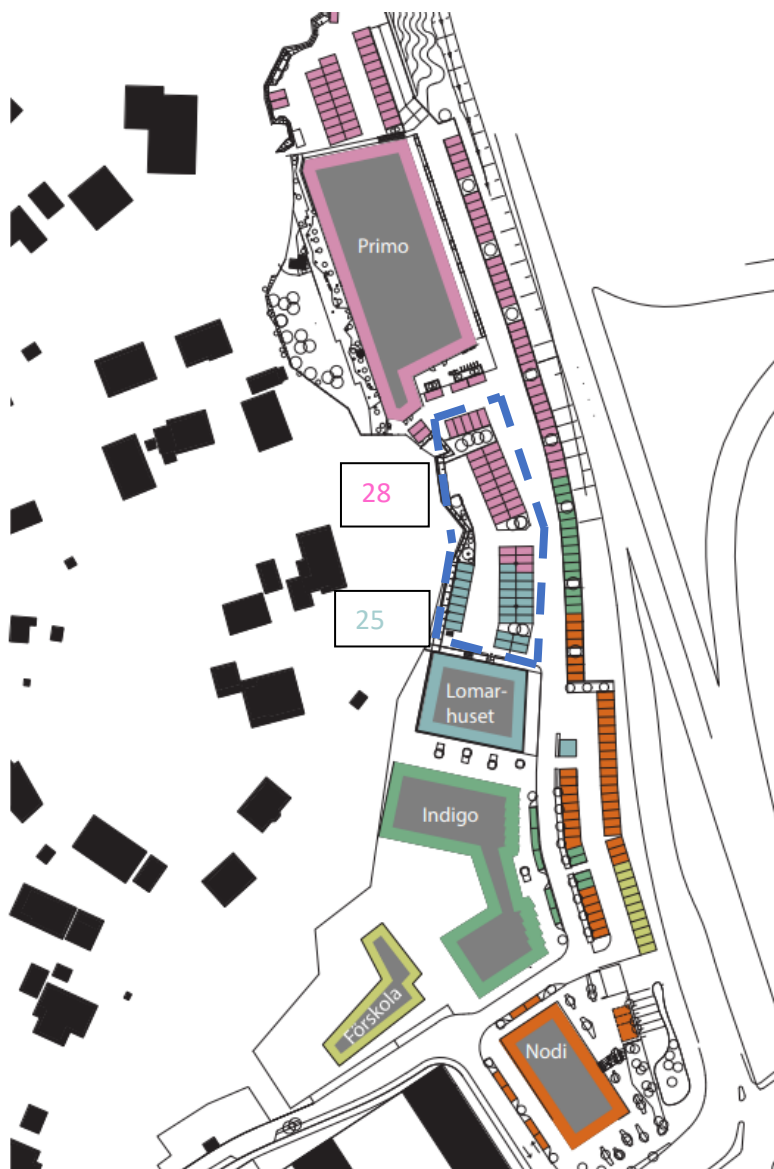


Fig 4. Översiktskarta med Bilparkerings-fördelningen. 53-Bil Platser faller bort.

Avtal och Beläggingsgrad - Origo P-Hus

Origohusets P-garage består av 370 P-platser där tillståndsparkering för omgivande verksamheter och boende finns upprättade. Här utnyttjas platserna till skillnad från i Björklundabacken mer jämnt över dygnets timmar, då ett flertal av avtalen är för boende som främst nyttjar parkeringen kvälls- och nattetid. Beläggingsgraden varierar generellt mellan 70-80%. Bedömningen är att möjlighet finns att rymma även det tillkommande P-behov som uppstår i och med ny exploatering vid Björklundabacken.

För mer detaljerad information kring avtalsstruktur och beläggingsgrad kontaktas:

Bertil Rignäs, Bygg-Göta
Mobil: 070 3090770
Växel: 031-58 06 40
bertil.rignas@bygg-gota.se

Felix Jareflo, Broods Inc
Teknisk förvaltare
Tel: 070 143 07 55
felix@broods.se

Observation cykelplatsbeläggning

För att undvika informella cykelplatser vid stolpar och träd bör cykelparkeringsplatserna placeras där behovet är som störst. Som exempel har Noblaskolan och dess elever ett stort behov för cykelparkering i direkt närhet till entrén. Vid entrén till gymmet och skolan i Indigo-Huset kan man också konstatera ett större behov av cykelparkeringsplatser. Däremot har de cykelparkeringsplatser vid NODIs framsida och de som ligger bland bilparkeringsplatserna vid Primo-huset en väldigt låg beläggningsgrad och står oftast outnyttjad. Nya cykelstolpar är under utförande i samband med förskolan (på yta vid bild nedan).



Sammanfattning

Exploateringen innebär att 53 bilparkeringsplatser försvinner. Alla 53 parkeringsplatser ersätts och flyttas till Origo-husets P-garage. Antalet cykelparkeringsplatser som försvinner är 14 och samtliga av dessa ersätts inom eller nära ny bebyggelse.

Mobilitetsutredning, Bygg-Göta, Broods Inc, White Arkitekter AB 2023.