

Styrelsehandling 16

Utfärdat 17-11-09
Diarienummer 340-17

Strategisk Utveckling
Carina Bergsten
Telefon 031 – 774 37 00
E-post: carina.bergsten@p-bolaget.goteborg.se

Yttrande över detaljplan för utveckling av före detta Fryshuset vid Fiskhamngatan inom stadsdelen Majorna i Göteborg

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stads Parkering

- Att ställa sig bakom yttrandet som sitt eget
- Att översända yttrandet till byggnadsnämnden
- Att förklara beslutet omedelbart justerat

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättning till förtätning genom en tillbyggnad av fd Fryshuset. En tillbyggnad på 5050 kvadratmeter i 4–7 våningar föreslås för bland annat kontor. Efterfrågan på parkeringsplatser är mycket stor i området. Beläggningen är generellt hög dagtid, vilket gör att potentialen för samnyttjande av befintliga platser är låg. Andelen resande med egen bil bedöms vara högt över stadens målsättning.

Parkeringsbolaget ser positivt på de åtgärder som föreslås, men ser också utmaningar i frågorna.

- Omvandling av förhyrda platser till tillståndsplatser igger i linje med Parkeringsbolagets policy.
- Att ha långa hyresavtal är inget vi förordar med tanke på de stora förändringar som kommer att ske i staden under de kommande åren.
- En mobilitetsutredning bör genomföras innan detaljplanen antas med utgångspunkt att den följer Parkeringspolicy för Göteborgs Stad och Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov.

Att välja att inte bygga ut p-platser när verksamheten ökar och platser byggs bort är inte att rekommendera i ett område med högt parkeringstryck. Innan en mobilitetsutredning är genomförd där det tas fram hur människor i området ska transportera sig utan att använda bil, anser Parkeringsbolaget att detaljplanen inte ska godkännas om den inte följer parkeringsvägledningen.

Ekonomiska konsekvenser

Parkeringsbolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Olika perspektiv

Barnperspektivet

Parkeringsbolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Parkeringsbolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Parkeringsbolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Det finns risk för ökad söktrafik i området om efterfrågan på parkeringsplats på gatumark överstiger utbudet, vilket är negativt för miljön.

Eftersom cykelinfrastrukturen till området är god och utbyggd cykelparkering föreslås, finns goda möjligheter att öka det hållbara resandet till området.

Omvärldsperspektivet

Parkeringsbolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Carina Bergsten
stadsutvecklare

Maria Stenström
vd

Bilagor

Länk till detaljplanen:

[http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Majorna%20-%20Utveckling%20av%20f%C3%B6re%20detta%20Fryshuset%20-Plan%20standardf%C3%B6rfarande%20-%20samr%C3%A5d-Planbeskrivning/\\$File/Planbeskrivning.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Majorna%20-%20Utveckling%20av%20f%C3%B6re%20detta%20Fryshuset%20-Plan%20standardf%C3%B6rfarande%20-%20samr%C3%A5d-Planbeskrivning/$File/Planbeskrivning.pdf?OpenElement)

Expedieringskrets

Byggnadsnämnden skall delges beslutet.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättning till förtätning genom en tillbyggnad av fd Fryshuset. Det framtagna förslaget till detaljplan föreslår en tillbyggnad på 5050 kvadratmeter i 4–7 våningar. Användning som medges är kontor, centrum, tillfällig vistelse och verksamhetsområde. Tillbyggnaden ersätter asfalterad gård med parkeringsplatser samt mindre byggnadsvolymer.

Remissvaret skall vara byggnadsnämnden tillhanda senast 2017-11-28.

Ärendet

Enligt genomförd parkeringsutredning¹ är efterfrågan på parkeringsplatser mycket stor i området. På grund av platsens geografiska läge, närheten till E45, är tillgängligheten med bil mycket god vilket gör bilresor till ett attraktivt val för de sysselsatta i området. Detta gör att andelen resande med egen bil bedöms vara högt över stadens målsättning.

Utbyggnaden förväntas öka efterfrågan på bilparkering i området. De befintliga parkeringsplatserna upplevs som fullbelagda. Enligt *Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov 2011* anses kollektivtrafiken ha ”ganska god tillgänglighet”.

¹ Trivectors PM 2016:54 ”Parkeringsutredning för Fiskhamnen” Reviderad 2016-10-14

Enligt parkeringsutredningen finns i närområdet cirka 770 parkeringsplatser. En majoritet av dessa parkeringsplatser är inte allmänt tillgängliga utan reserverade för företag i området. Exploatören har tillgång till 414 (51 egna + 363 som hyrs av Göteborgs stads parkerings AB) parkeringsplatser i området för sina två fastigheter. Parkeringsplatserna erbjuds hyresgästerna i fastigheterna genom månatlig betalning. I en av parkeringsanläggningarna (P-hus Fiskhammsgatan) erbjuds förhyrda parkeringsplatser, på övriga ytor parkering i mån av plats genom parkeringstillstånd.

Enligt parkeringsutredningen har beläggningsmätningar genomförts och gett följande resultat:

- Beläggningsmätningen är generellt hög dagtid i området.
- Beläggningsmätningen i Fiskhammsgatans parkeringshus är låg dagtid.
- Kvällstid är det i stort sett tomt i området.

Då de flesta parkeringsplatser är reserverade för olika företag som verkar i området och då beläggningsmätningen är hög finns det ingen stor potential för ett utökat samnyttjande. Exempelvis sker redan idag ett visst samnyttjande då Cowi har delat ut fler parkeringstillstånd till sina anställda än antalet fysiska parkeringsplatser de hyr av Klöver. Ett undantag gällande samnyttjande är Fiskhammsgatans p-hus. En ändring i reglering från förhyrda parkeringsplatser till tillståndsparkering skulle sannolikt kunna frigöra kapacitet.

Enligt samrådshandlingen skulle ett genomförande av detaljplanen innebära att behovet av parkeringsplatser ökar med 57 stycken (39 pga ökad verksamhet + 18 som byggs bort) enligt de parkeringsnormer som råder. Samtidigt framförs argument för att dessa platser inte skall byggas utan att man istället skall arbeta med effektiviseringsåtgärder i form av:

- omvandling av förhyrda platser till tillståndsparkering.
- att hyra parkeringsanläggningarna på längre tid.
- att initiera arbetet med en grön resplan för att få fler att lämna bilen hemma till förmån för andra färdmedel.

Parkeringsbolagets ställningstagande

Parkeringsbolaget ser positivt på dessa åtgärder, men ser också utmaningar i frågorna.

- När det gäller omvandling av förhyrda platser till tillståndsparkering är det något som ligger i linje med Parkeringsbolagets policy.
- Att ha långa hyresavtal är inget vi förordar med tanke på de stora förändringar som kommer att ske i staden under de kommande åren.
- Vår erfarenhet är att det är svårt att få till stånd förändrade beteenden på befintliga anläggningar. Då har kunderna som nyttjar parkeringsanläggningarna redan skapat sina vanor och det är trögt att ändra på dessa. Det är en helt annan sak när man från början varit medveten om förutsättningarna, vilket är fallet vid nybyggnation.

Utöver detta - som också påpekas i handlingen är – parkeringstrycket hårt i området. Att då välja att inte bygga ut p-platser när verksamheten ökar och platser byggs bort är inte att rekommendera. Innan en mobilitetsutredning är genomförd där det tas fram hur människor i området ska transportera sig utan att använda bil, anser Parkeringsbolaget att detaljplanen inte ska godkännas om den inte följer parkeringsvägledningen.

En eventuell förstärkning av kollektivtrafiken hanteras av regionen och ligger alltså utanför kommunens kontroll. Det finns inga beslut på att förstärka kollektivtrafiken i närområdet. Därför kan den här tänkta utökningen av kollektivtrafiken inte användas för att ta hand om mobiliteten som behövs i området.

Parkeringsbolaget anser att det är viktigt att hantera frågan om mobilitet tidigt i planarbetet. Det ger möjlighet att hantera mobiliteten på ett resurseffektivt sätt som främjar nya resvanor. Genom

att ge människor möjlighet att transportera sig utan bil kan man göra det möjligt att bygga färre parkeringsplatser än vad som är brukligt.

Härutöver bifogas Parkeringsbolagets generella ståndpunkter när det gäller parkering, se punkter nedan. Parkering kan avse två-, tre- eller fyrhjuliga fordon beroende på förutsättningarna

- All parkering ska vara öppen för samnyttjande i möjligaste mån.
- Beakta tillgängligheten såväl till, från som inom ett område/stadsdel vid beräkning av behov av parkeringsplatser.
- Placera parkeringen så att det främjar den blandade hållbara resan med olika färdmedel.
- Bygg in system för beläggningsmätningar från början där så är lämpligt, så att parkeringen kan kopplas till parkeringsledsystem (hänvisningssystem) för att minimera söktrafiken.
- Parkeringarna ska utformas så att de både är och upplevs som trygga och säkra.