

Styrelsehandling 13

Utfärdat 18-01-22
Diarienummer 0027-18

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

Yttrande över förslag till detaljplan för Tolered - Bostäder vid Klövervallsgatan, BN0583/12, samrådsremiss

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stads Parkering

- Att förslaget till detaljplan för Tolered - bostäder vid Klövervallsgatan tillstyrks, med beaktande av de synpunkter som redovisas under överväganden
- Att översända yttrandet till byggnadsnämnden
- Att förklara beslutet omedelbart justerat

Sammanfattning

Ärendet utgör bolagets yttrande över samrådet för Detaljplan för bostäder vid Klövervallsgatan i Tolered. Detaljplanen möjliggör ett nytt bostadskvarter med omkring 120 lägenheter samt lokaler för centrumändamål längs Björlandavägen. Parkering för bostäder och lokaler avses lösas i garage under flerbostadshus.

För att minska behovet av egen bil föreslås en rad mobilitetsåtgärder. Med föreslagna mobilitetsåtgärder skulle, enligt genomförd parkeringsutredning, antalet parkeringsplatser kunna reduceras med 25%. Stadsbyggnadskontoret delar dock inte denna bedömning utan föreslår istället att parkeringstalet sänks med 15% med hänsyn till god kollektivtrafik.

På omgivande villagator finns oreglerad parkering på gatumark. Det kan innebära minskat motiv för att parkera i garage inom fastigheten och att istället intilliggande villagator används för parkering. Parkeringsbolaget poängterar vikten av att se till parkeringsmarknaden i området runt aktuell detaljplan. Parkeringsbolaget föreslår att förutsättningarna för att avgiftsbelägga gatuparkering i området utreds.

Parkeringsbolaget positivt på att ett stort antal mobilitetsåtgärder planeras. Parkeringsbolaget ser vidare positivt på att investerings- och driftskostnaderna för parkeringsanläggningarna kommer att tas ut som en separat hyra för de hushåll som väljer att ha p-plats. Bolaget konstaterar samtidigt att det finns risk för att detta i än högre grad bidrar till att aktuell parkeringsanläggning inte kommer att utnyttjas av de boende med bil när möjlighet till gratis parkering finns i intilliggande område. Detta kan i sin tur skapa ekonomiska problem för den aktuella bostadsrättsföreningen.

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

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

Omvärldsperspektivet

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

Carina Bergsten
stadsutvecklare

Maria Stenström
vd

Bilagor

Länk till detaljplanen:

https://goteborg.se/wps/portal/start/byggande--lantmateri-och-planarbete/kommunens-planarbete/plan--och-byggprojekt!/ut/p/z1/hVLLbtswEPyV5uCrSD0gKb1JBmzUMmK3VIFbl0AS1zJriiQoyoLzYf2B_IhIuYaToEkiAsTOzswul0QF2qKClyfalJoKXjIT74rwce0uvsepm-DV_H6Gv-XZevaQLVc4C9CvzwiFSeN3VoL_6d_C6Q8v9TGer7xR_4H9zuijx8CbY3cRuFkcpHFOItNUD7MozJYR2qACFV1ftVRvoFT1Ae268dwL1docL1tAu83fP8cvUonfcNQWJVBTAmRZckKoglrTk2HZjGQIT6QEM52d4COXdgY852dpKlx2urRoryorhhMwIVvg-kq3BqkSR-BXpOopI92DGNag2gVrfCk1FKxloIFeqkMBnQhn8Ymkx9rrJWxVr-TLmQFZ13cvxddegqCAXh8tENoTfKnfTXqk3Xeeq3NP6ilxEMwrfMuOSCgTJtrvzNSFygglatM9Stgx0_8slocKPgPori0lvs_0p45ccNKhTsjYNyemW-3UFR2X2d4AkehsFphGgYOB1M8P8UB9FptH1FRLL9uX3KoXp6Z8dnzXJ3d0z5089Tg!!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/p0/IZ7_42G01J41K86B70ALKC36K76KL7=CZ6_P1JQ8B1A0OG9F0ITKPFNKLO0K4=MEviewDetail!BN0583QCP12==/#Z7_42G01J41K86B70ALKC36K76KL7

Expedieringskrets

Byggnadsnämnden skall delges beslutet.

Ärendet

Byggnadsnämnden har översänt förslag till Detaljplan för bostäder vid Klövervallsgatan, Tolerad, samrådsskede, med begäran om Parkeringsbolagets yttrande senast den 13 februari 2018.

Bakgrund

Detaljplanen medger uppförande av ett nytt bostadskvarter med omkring 120 lägenheter samt lokaler för centrumändamål längs Björlandavägen. Upplåtelseformen är bostadsrätt. Den nya bebyggelsen föreslås uppföras i kvartersstruktur mellan två till sex våningar. Planen anger att minst 200 kvm lokalyta ska finnas i markplan mot Björlandavägen. Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och kollektivtrafik.

All parkering inklusive cykelparkering för de som bor, arbetar inom eller besöker planområdet ska anordnas inom kvartersmark. Parkering för bostäder och kontor avses lösas i garage under flerbostadshus. Investerings- och driftskostnad för parkering kommer att särskiljas från bostadsrättsföreningens avgift och istället tas ut som en separat hyra för de hushåll som väljer att ha p-plats. Genom att undvika att sprida kostnaden på samtliga hushåll är syftet att möjliggöra ett billigare boende för dem som väljer att inte ha egen bil.

Under planarbetet har en särskild parkeringsutredning¹ tagits fram som syftar till att utreda behovet av parkering för det aktuella projektet. Avsikten är att föreslå åtgärder som minskar behovet av bilparkering och främjar hållbart resande. Enligt Göteborgs stads riktlinjer för parkeringstal skulle detta, för detta projekt, motsvara ett behov av 61 bilplatser och 276 cykelplatser. För att minska behovet av egen bil föreslås en rad mobilitetsåtgärder. Med föreslagna mobilitetsåtgärder beräknas antalet parkeringsplatser kunna reduceras med 25% för boende enligt utredningen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer dock inte att antalet parkeringsplatser kan reduceras i samma utsträckning som parkeringsutredningen gör. Bedömningen är i stället att parkeringstalet kan sänkas med 15% efter reduktion för god kollektivtrafik. Det innebär att totalt 55 p-platser kommer behöva anordnas utifrån aktuellt byggnadsförslag. Avtal om mobilitetsåtgärder kommer att tecknas mellan exploitör och kommunen.

På omgivande villagator finns oreglerad parkering på gatumark. Det kan innebära minskat motiv för att parkera i garage inom fastigheten..

Parkeringsbolagets övervägande

P-bolaget ser positivt på att bostäder tillskapas i ett område med god kollektivtrafik och med även i övrigt god tillgänglighet. P-bolaget ser också positivt på att ett stort antal mobilitetsåtgärder planeras för att ytterligare stimulera till ett hållbart resande.

Parkering för tillkommande bostäder förutsätts ordnas i underjordiskt garage på kvartersmark. P-bolaget konstaterar att det på omgivande villagator finns oreglerad parkering på gatumark. Det kan innebära minskat motiv för att parkera i garage inom fastigheten och att det finns en risk för att intilliggande villagator istället används för parkering. Detta kan skapa en ansträngd situation i närområdet. Parkeringsbolaget vill därför poängtera vikten av att se till parkeringsmarknaden i området runt aktuell detaljplan och föreslår att förutsättningarna att avgiftsbelägga gatuparkering i området utreds. Forskning från bland annat VTI visar att låga p-tal får mindre effekt på bilinnehavet i nya bostäder om det finns gott om billiga p-platser i närområdet.² Det är därför viktigt att staden arbetar proaktivt och ser över, samt vid behov, reglerar parkering för att möjliggöra nybyggnadsprojekt med lägre p-tal och högre andel hållbart resande. I takt med att området längst med Björlandavägen utvecklas kan det även finnas ett behov av att se över det totala parkeringsutbudet för att skapa goda förutsättningar för ändamålsenliga parkeringslösningar för kommande projekt.

Bolaget ser positivt på att investerings- och driftskostnaderna för parkeringsanläggningarna tas ut som en separat hyra för de hushåll som väljer att ha bil och därigenom skapa ett incitament för ett minskat bilägande. Bolaget konstaterar dock samtidigt att det finns risk för att detta i just detta projekt i än högre grad kan bidra till att garageanläggningen på kvartersmark inte kommer att utnyttjas av de boende som innehar bil. Det kan då leda till en än mer ansträngd situation i intilliggande

¹ Parkeringsutredning för nya bostäder i Tolered, Koucky & Partners, 2017-10-09

² Hrelja m.fl., 2016, Parkeringsnormer för bostäder. Porslinsfabriken – ett exempel på samspelet mellan läge, kollektivtrafik- och parkeringsutbud. VTI rapport 881

villakvarter. Då upplåtelseformen här är bostadsrätt ser bolaget även en risk för bostadsrättsföreningens ekonomiska situation om parkeringsplatser inte kan hyras ut till självkostnad.

Förutom ovanstående synpunkter har Parkeringsbolaget dessutom följande generella ståndpunkter när det gäller parkering. 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.