

Styrelsehandling 7

Utfärdat 18-03-09
Diarienummer 0049-18

Strategisk Utveckling
Mia Söderberg
Telefon 031 – 774 37 00
E-post: mia.soderberg@p-bolaget.goteborg.se

Yttrande över förslag till Detaljplan för Gamlestadens fabriker inom stadsdelarna Gamlestaden, Olskroken och Bagaregården i Göteborg, samrådsremiss

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stads Parkering

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

Sammanfattning

Utvecklingen av Gamlestadens fabriker utgör en mycket viktig ”pusselbit” i stadsutvecklingen av Gamlestaden och hela nordöstra Göteborg. Planförslaget skall möjliggöra för en tillräcklig volym med bostäder, i planförslaget ca 250 stycken, för att skapa en trygg och levande miljö över dygnet, vilket överensstämmer med den strategi för att skapa blandstad i Gamlestaden som redovisas i den fördjupade översiktsplanen.

Parkering för planområdet innebär ett överskott i förhållande till parkeringstalens rekommendationer. En större p-anläggning (4-5 våningar) byggs i söder på idag befintlig markparkering som utöver parkering fyller funktionen av bullerbarriär och säkerhet för farligt godstrafik. Enligt riskutredning är en av få möjliga användningar för tillkommande byggnader på den aktuella platsen att nyttja dessa som parkeringsgarage.

Stadsbyggnadskontoret har identifierat några tydliga möjligheter utifrån att planområdet har ett visst överskott av parkeringsplatser:

- utgångspunkt/depå för småskalig varudistribution/omlastning/lagerhållning och liknande verksamheter. Varudistributionsfordonen behöver dock ha tillgång till uppställningsplatser nattetid.
- Samnyttjande av vissa av parkeringsanläggningarna inom Gamlestadens fabriker bör övervägas och utredas vidare.

Parkeringsbolagets ser det som positivt att parkeringsplatser samlas istället för att spridas, vilket möjliggör samnyttjande av parkering. Potentialen för samnyttjande bör utredas för att effektiva lösningar skall kunna åstadkommas. En möjlighet som bör tas i beaktande är i vilken mån samnyttjande av parkering kan tas tillvara även för tillkommande bebyggelse i kommande planer söder om planområdet.

Det är också mycket positivt att utreda parkeringsanläggningens förutsättningar för varudistribution, omlastning etc. Parkeringsbolaget arbetar med utveckling av koncept för

parkerings- och mobilitetsanläggningar som på olika sätt skall stödja hållbar mobilitet i tät stadsbebyggelse, vilket inbegriper transport- och mobilitetslösningar för både människor och gods.

Härutöver redovisas några generella synpunkter.

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.

Mia Söderberg
stadsutvecklare

Maria Stenström
vd

Bilagor

Länk till detaljplanen:

https://goteborg.se/wps/portal/start/byggande--lantmaterioch-planarbete/kommunens-planarbete/plan--och-byggprojekt!/ut/p/z1/hY_BjoIwFEW_xYXbvldo-sqymGikRJ3RRNqNQa2IA9QgGZL5-sEPmMzd3Zx7FhccFOC68ruuyqEOXdIM3Tp52vHsQ6Vc43aVLHF9MLv1xuRbNAKO_w3chPGPaAQ7-XQS0Qp5JrhRMiXUuVnE0pA0OcEeHLhnHx7-a6ivYNMNCpXMkXPIwNXnlo2XliGLKZIkOImESMmI4JiCbVTczFG_b-juHKsKXO9vvvc9u4fXAMU4jqwKoWo8e3l4tsXP4dZ-Wj2b_QJ1a5O1/dz/d5/L2dBISvZ0FBIS9nQSEh/

Expedieringskrets

Byggnadsnämnden skall delges beslutet.

Bakgrund

Byggnadsnämnden har översänt förslag till Detaljplan för Gamlestadens fabriker inom stadsdelarna Gamlestaden, Olskroken och Bagaregården i Göteborg med begäran om

Parkeringsbolagets yttrande senast den 21 februari 2018. Parkeringsbolaget har ansökt om och fått förlängd svarstid till den 12 mars 2018.

Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet är strategiskt beläget cirka 3 km nordost om Göteborgs centrum och utpekats i kommunens översiktsplan som en del av den framtida centrala staden. Läget invid två viktiga regionala infarter till Göteborg och invid en pendeltågsstation för Norge-Vänerbanan samt ny knutpunkt för lokal kollektivtrafik gör området mycket intressant för stadsutveckling.

Fördjupad översiktsplan för delar av Gamlestaden - Bagaregården (KF 2006-09-14) anger att syftet med planen är att lägga fast en sammanhängande stadsstruktur som knyter samman Gamlestaden med utvecklingsområdena i Kviberg och Marieholm samt med Bagaregården. Målet är att Gamlestaden ska utvecklas som centrum för de kringliggande stadsdelarna i form av en blandstad med citykaraktär.

Utvecklingen av Gamlestadens fabriker utgör en mycket viktig ”pusselbit” i stadsutvecklingen av Gamlestaden och hela nordöstra Göteborg. Planförslaget skall möjliggöra för en tillräcklig volym med bostäder för att skapa en trygg och levande miljö över dygnet.

Detaljplanen möjliggör cirka 250 lägenheter i flerfamiljshus och en större komplettering av verksamhetslokaler i en industrihistoriskt intressant miljö. Området gränsar i norr direkt mot kollektivtrafikknutpunkten vid Gamlestads torg och har kaj mot Säveån. Befintliga verksamheter ges i stor utsträckning möjlighet att finnas kvar i de bevarandevärda industribyggnaderna.



Nybyggnationen inom planområdet har en preliminär bruttoarea (BTA) omfattande ca 71 600 m² fördelat på 31 000 m² kontor, handel m.m. i bottenvåningar på bostäder 4600 m², bostäder exklusive lokaler 25 000 m² samt en parkeringsanläggning omfattande 11 000 m².

Befintliga byggnader (efter rivning) har en bruttoarea (BTA) omfattande ca 62 000 m² varav ca 10 000 m² parkering och inlastnings-/kommunikationsytor i B27. Resterande ytor inom planområdet är uppdelat på användningarna lager, kontor, skola, vårdcentral och restaurang.

Total BTA inom planområdet omfattar ca 133 600 m².

I planområdets sydöstra del vid korsningen Änåsvägen-Gamlestadsvägen skapas en byggrätt för ett parkeringshus som får ett våningsintervall om 4 till 5 våningar. Denna byggnad ska konstrueras så att den utgör skyddande bebyggelse mot omkringliggande farligt godsleder åt söder, sydväst och väster. Parkeringshusets gestaltning kräver särskild bearbetning då det både är en viktig byggnad för att skapa trygghet och attraktivitet i ögonhöjd längs med gång- och cykelstråken men också för att annonsera Gamlestaden mot omvärlden.

Bilparkering

Vid genomritning av de parkeringsytor som detaljplanen medger har planförslaget bedömts rymma ca 1025 parkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser som inryms inom planområdet ger härvid ett överskott i förhållande till parkeringstalens rekommendationer. Fastighetsägaren Platzer anser dock att det i stort kommer att råda balans mellan tillgång och behov av parkering.

Att antalet parkeringsplatser överskrider parkeringstalens rekommendationer beror på att riskutredningen för planområdet pekar på behovet av att uppföra skyddande bebyggelse mot omkringliggande farligt godsleder åt söder, sydväst och väster. En av få möjliga användningar för tillkommande byggnader är då att nyttja dessa som parkeringsgarage. Stadsbyggnadskontoret har identifierat några tydliga möjligheter utifrån att planområdet har ett visst överskott av parkeringsplatser;

- Planområdets centrala läge i staden, i kombination med att det är lättåtkomligt för fordonstrafik från både E20 och E45, gör det mycket lämpligt som utgångspunkt/depå för småskalig varudistribution/omlastning/lagerhållning och liknande verksamheter. Varudistributionsfordonen behöver dock ha tillgång till uppställningsplatser nattetid.
- Samnyttjande av vissa av parkeringsanläggningarna inom Gamlestadens fabriker bör övervägas och utredas vidare. Planerad bostadsbebyggelse inom detaljplane-etapp 2 av Gamlestads torg kommer att ligga på ett avstånd om ca 200–400 meter ifrån berörda parkeringsanläggningar. Vissa planerade källargarage inom etapp 2 bör kunna undvikas om överskottsplatser inom fabriksområdet samnyttjas.

Cykelparkering

För boende och arbetande i planområdet ska erforderlig cykelparkering tillgodoses inom respektive fastighet alternativt med gemensamma lösningar. För bostäder ska behovet tillgodoses delvis inom byggnad/bostadsgård och delvis vid entrén.

Antalet allmänt tillgängliga cykelparkeringar i planområdet (inom allmän plats) i anslutning till pendeltågsstationens södra entré (direkt väster om planområdet) kommer att uppgå till ca 100 st. Ca 20 st allmänna cykelparkeringar (inom allmän plats) föreslås även tillkomma i anslutning till gång- och cykelbrons södra landfäste invid Sävån. Omedelbart norr om planområdet (norr om Sävån) kommer det inom det framväxande knutpunktområdet att uppföras ett allmänt tillgängligt parkeringshus för cyklar. Antalet cykelparkeringsplatser inom denna anläggning beräknas till cirka 550 st varav ett mindre antal består av

specialcykelparkeringar (för lådcyklar etc.). Denna anläggning beräknas vara uppförd och i bruk år 2020.

Övrigt

Ingen parkeringsutredning redovisas i planbeskrivningen.

Ingen information om utbyggnadsordning och eventuella konsekvenser eller behov av ersättningsparkeringar under byggskedet.

Parkeringsbolagets ställningstagande

Projektet innebär en förtätning med blandade verksamheter i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik.

Det är positivt att parkeringsplatser samlas istället för att spridas, vilket möjliggör samutnyttjande av parkering. Potentialen för samutnyttjande bör utredas för att effektiva lösningar skall kunna åstadkommas. En möjlighet som bör tas i beaktande är i vilken mån samutnyttjande av parkering kan tas tillvara även för tillkommande bebyggelse i kommande planer söder om planområdet.

Det är också mycket positivt att utreda parkeringsanläggningens förutsättningar för varudistribution, omlastning etc. Parkeringsbolaget arbetar med utveckling av koncept för parkerings- och mobilitetsanläggningar som på olika sätt skall stödja hållbar mobilitet i tät stadsbebyggelse, något som kan inbegripa transport- och mobilitetslösningar för både människor och gods. Parkeringsbolaget deltar därför gärna i ett utvecklingsarbete som omfattar både parkering och andra mobilitets- och godsdistributionslösningar.

Det anges att tillkommande bebyggelse ingår parkeringsanläggning motsvarande cirka 11000 kvm BTA. Enligt vår bedömning motsvarar detta omkring 440 parkeringsplatser för personbilar. Eftersom ingen parkering- eller mobilitetsutredning är genomförd är det svårt att ta ställning till storleksordningen på samutnyttjandepotentialen.

I fortsatt utredning och planering bör även beaktas

- Bland förutsättningar för parkering i området behöver t ex prissättning på gatuparkering beaktas.
- Tyngdpunkten vad gäller stadsdelens kommersiella service- och handelsutbud finns i kvarteren längs Artillerigatan och Brahegatan (dvs utom planområdet). Om den planerade parkeringsanläggningen skall kunna avlasta kringliggande områden är det viktigt med goda förhållanden för in- och utfart.
- Många projekt kommer sannolikt att pågå samtidigt i området och parkeringsmöjligheterna kan komma att vara begränsade i anslutande områden. Frågan om parkeringsbehov under byggtid behöver därför studeras.

Härutöver vill Parkeringsbolaget framhålla nedanstående generella ståndpunkter när det gäller parkering. Parkeringen kan avse två-, tre- eller fyrhjuliga fordon beroende på förutsättningarna.

- All parkering ska vara öppen för samnyttjande i möjligaste mån.
- Tillgängligheten, såväl till, från som inom ett område/stadsdel bör beaktas vid beräkning av behovet av parkeringsplatser.

- Parkeringen bör placeras så att den främjar den blandade hållbara resan med olika färdmedel.
- System för beläggningsmätningar bör byggas in 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.