

Styrelsehandling 17

Utfärdat 2018-10-12
Diarienummer 0132-15

Strategisk Utveckling
Maria Gunnarsson
Telefon 031 – 774 37 38
E-post: maria.gunnarsson@p-bolaget.goteborg.se

Yttrande över utställningshandling för Detaljplan för Stigberget 713:204, Kv Klåvestenen, inom stadsdelen Stigberget i Göteborg, BN0627/05

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stads Parkering

- 1) Styrelsen beslutar att förslaget till detaljplan för Stigberget 713:204, Kv Klåvestenen tillstyrks, med beaktande av de synpunkter som redovisas under överväganden
- 2) Styrelsen beslutar att översända yttrandet till byggnadsnämnden
- 3) Styrelsen förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning

Ärendet utgör bolagets yttrande över utställningshandling för Detaljplan för Stigberget 713:204, Kv Klåvestenen, inom stadsdelen Stigberget i Göteborg.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av bostäder, detaljhandel, kontor och centrumverksamheter inom området. Sammanlagt omfattar förslaget mellan cirka 170 och 205 lägenheter beroende på lägenhetsstorlekar.

Inom kvarteret kommer en majoritet små lägenheter att anordnas. För att utreda parkeringsbehovet för bebyggelsen med två alternativa lägenhetsfördelningar och storlekar, har en mobilitetsutredning genomförts. Parkeringsbehovet har bedömts till 0,25–0,3 bilplatser per lägenhet beroende på lägenhetsfördelning och vilka mobilitetsåtgärder som genomförs, innebärande ett behov av ca 51 p-platser för de båda alternativa lösningarna.

Detaljplanen möjliggör att behovet av bilparkering löses dels genom ett mindre antal markparkeringsplatser på kvartersmark och dels genom anordnande av ett eller flera garagevåningar på våning - 1 (och eventuellt -2) i två av byggnaderna. Exploatören har dock tecknat ett hyresavtal om 35 platser med Brf Masthugget som har vakans i sin parkeringsanläggning i närheten av planområdet. Dessa platser kan nyttjas som alternativ till att anordna garagevåningar inom den nya bebyggelsen. Vid ett genomförande där parkeringsbehovet tillgodoses i angränsande parkeringsanläggning och med ett reducerat parkeringsantal enligt mobilitetsutredningen, kommer avtal att tecknas mellan staden och exploatören för att säkerställa parkeringsförsörjningen genom detta alternativ. Vid bygglovsprövning ska exploatören visa att villkoren i avtalet uppfylls.

P-bolaget ser positivt på att staden tillförs bostäder i ett centralt läge. P-bolaget ser också positivt på att ett stort antal mobilitetsåtgärder för att minska behovet av parkering planeras.

Parkeringsbolaget vill dock påpeka vikten av att ett parkerings- och mobilitetsavtal tecknas mellan staden och exploatören, innan dess att detaljplanen antas, för att säkerställa att parkeringsbehovet långsiktigt tillgodoses och att inte intilliggande område belastas.

Parkeringsbolaget ser därför att det är av vikt att exploatörens avtal med Brf Masthugget innehåller villkor som möjliggör ett långsiktigt nyttjande av Brf Masthuggets parkeringsanläggning och att dessa villkor ligger till grund för bygglovsprövningen.

Praxis i staden är att ett parkeringsavtal ska vara minst 20 år och att det är ett avtal som binder båda parter, både exploatör eller fastighetsägare och den part som hyr ut parkeringarna. Det är angeläget med ett långsiktigt avtal för att undvika att parkeringsbehovet som uppkommer i aktuell fastighet sprids till intilliggande områden.

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.

Bilagor

Länk till detaljplanen:

https://goteborg.se/wps/portal?uri=gbglnk%3agbg.page.bb7386fd-1152-47cb-9da4-d06bd7780a77&projektid=BN0627/05#Z7_42G01J41K86B70ALKC36K76KL7

Expedieringskrets

Byggnadsnämnden skall delges beslutet.

Ärendet

Byggnadsnämnden har översänt förslag till Detaljplan för Stigberget 713:204, Kv Klåvestenen, inom stadsdelen Stigberget i Göteborg, granskningsskede, med begäran

om Parkeringsbolagets yttrande senast den 10 oktober 2018. P-bolaget har begärt förlängning av remisstiden till den 25 oktober 2018.

Bakgrund

Planområdet är beläget i en brant nordostsluttning mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan, väster om centrala Göteborg. Området ligger nära kollektivtrafik (spårvagnstrafik på Stigbergsliden) samt nära Oscarsleden.

Detaljplanen innebär att två lamellhus, hus 2 och 3, innehållande bostäder och bostadsanknuten verksamhet kan byggas ut längs med Kjellmansgatan samt att en byggnad, hus 1, innehållande bostäder samt detaljhandel, kontor och centrumverksamheter kan byggas ut invid Stigbergsliden. Sammanlagt omfattar bebyggelseförslaget mellan cirka 170 och 205 lägenheter beroende på lägenhetsstorlekar.

Planförslaget innebär att en ny gångförbindelse kan byggas ut i planområdets västra del för att förbinda Kjellmansgatan och Stigbergsliden. Befintlig gångförbindelse i planens östra del kommer att byggas om och flyttas. Med nya och förbättrade gångförbindelser mellan Kjellmansgatan och Stigbergsliden kommer tillgängligheten till kollektivtrafiken längs Stigbergsliden att förbättras.

Inom kvarteret kommer en majoritet små lägenheter att anordnas. För att utreda parkeringsbehovet för bebyggelsen med två alternativa lägenhetsfördelningar och storlekar, har en mobilitetsutredning enligt stadens riktlinjer för mobilitet och parkering antagna 2018 genomförts. Enligt riktlinjerna kan man för små lägenheter (35 m² eller mindre) anta att parkeringsbehovet är mycket litet. För projektet bedöms det finnas faktorer som motiverar en reducering från utgångsvärdet 0,5. Staden bedömer att det bland annat är mer angeläget att åstadkomma så många bostäder som möjlighet i de volymer som är aktuella, än att anlägga parkeringsgarage i ett eller flera av våningsplanen. Möjligheterna till reducering har bedömts medföra ett parkeringsbehov om 0,25–0,3 bilplatser per lägenhet (vid cirka 75 % små lägenheter under 55m²), beroende på lägenhetsfördelning och vilka mobilitetsåtgärder som genomförs, innebärande ett behov av ca 51 p-platser för de båda alternativa lösningarna.

Detaljplanen möjliggör dock att behovet av bilparkering löses genom anordnande av ett eller flera garagevåningar på våning - 1 (och eventuellt -2) i byggnaderna vid Kjellmansgatan. Infart sker i sådant fall via ramp, sannolikt vid den västra gaveln på hus 2. Drygt 15 platser, inklusive besöksparkering kan även anordnas i markparkering (inom kvartersmark) på bjälklag i nivå med Kjellmansgatan.

Exploatören har dock tecknat ett hyresavtal om 35 platser med Brf Masthugget som har vakans i sin parkeringsanläggning i närheten av planområdet. Dessa platser kan nyttjas som alternativ till att anordna garagevåningar inom den nya bebyggelsen. Vid ett nyttjande av hyresavtalet enligt det framräknade behovet kommer det ändå att anordnas cirka 15 platser som markparkering inom kvartersmarken för planen. Vid ett genomförande där parkeringsbehovet tillgodoses i angränsande parkeringsanläggning och med ett reducerat parkeringsantal enligt mobilitetsutredningen, kommer avtal att tecknas mellan staden och exploatören för att säkerställa parkeringsförsörjningen genom detta alternativ. Vid bygglovsprövning ska exploatören visa att villkoren i avtalet uppfylls.

Parkeringsbolagets övervägande

P-bolaget ser positivt på att staden tillförs bostäder i ett centralt läge. P-bolaget ser också positivt på att ett stort antal mobilitetsåtgärder planeras för att ytterligare stimulera till ett hållbart resande.

I förslaget till detaljplan möjliggörs att bilparkering löses genom anordnande av drygt 15 platser som markparkering på kvartersmark och genom en eller flera garagevåningar i tillkommande bebyggelse. Det är dock i planhandlingen oklart om den sistnämnda lösningen avses genomföras eller istället utnyttjas för att tillskapa fler bostäder, vilket också möjliggörs genom planförslaget, då det också framgår att exploatören i detta fall har tecknat avtal med närliggande bostadsrättsförening om förhyrning av 35 p-platser.

P-bolaget ser positivt på att överkapacitet i befintliga anläggningar utnyttjas framför att nya anläggs. Bolaget vill dock påpeka vikten av att, i enlighet med Riktlinjerna för mobilitet och parkering, ett parkerings- och mobilitetsavtal tecknas mellan staden och exploatören, innan dess att detaljplanen antas och likaså att, för att säkerställa att parkeringsbehovet långsiktigt kan tillgodoses i angränsande parkeringsanläggning, att exploatörens avtal med bostadsrättsföreningen innehåller villkor som möjliggör ett långsiktigt nyttjande av parkeringsanläggningen och att dessa villkor ligger till grund för bygglovsprövningen.

Praxis i staden är att ett parkeringsavtal ska vara minst 20 år och att det är ett avtal som binder båda parter, både exploatör eller fastighetsägare och den part som hyr ut parkeringarna. Det är angeläget med ett långsiktigt avtal för att undvika att parkeringsbehovet som uppkommer i aktuell fastighet sprids till intilliggande områden, vilket i det här fallet är Masthuggsområdet, vilket är aktuellt för en stor omvandling i enlighet med antagen detaljplan för Järnvågsgatan mf l. I denna plan är parkeringsbehovet nogt avvägt och höjd har inte tagits för att hantera parkeringsbehov genererade från intilliggande områden.

Maria Stenström
VD

Lena Lundblad
Avdelningschef