

## Styrelsehandling

Utfärdat 2019-01-25

Diarienummer 0167-18

Handläggare

Mia Söderberg

Telefon: 031 – 774 37 00

E-post: mia.soderberg@p-bolaget.goteborg.se

# Yttrande över förslag till Detaljplan för verksamheter vid Pumpgatan inom stadsdelen Lundby, granskningsremiss

## Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

1. Styrelsen beslutar att tillstyrka förslaget till detaljplan för skola och verksamheter vid Pumpgatan, med beaktande av de synpunkter som redovisas under bolagets bedömning.
2. Styrelsen beslutar att översända yttrandet till byggnadsnämnden.
3. Styrelsen beslutar att förklara paragrafen omedelbart justerad.

## Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etapp 2 av Geelys planerade etablering av kontor, designcentrum och hotell vid Pumpgatan. Arbetet med detaljplanen är ett led i det långsiktiga arbetet med att utveckla Lindholmen.

Detaljplanens genomförande innebär att allmänna parkeringsytor (ca 500 p-platser) tas i anspråk. Den parkering som tillkommer enligt detaljplanen är dimensionerad för och syftar till att möta Geelys behov. Parkeringsbehovet har beräknats enligt stadens Riktlinjer för mobilitet och parkering. Det framgår av planhandlingen att Geely avser att göra en rad mobilitetsåtgärder för att bibehålla sin attraktivitet som arbetsgivare, inte för att få ytterligare sänkt p-tal. Det kan konstateras att det är första gången de nyligen antagna Riktlinjerna för mobilitet och parkering prövas i en detaljplan med denna typ av verksamheter i ett område av Lindholmens karaktär. Parkeringsbolagets bedömning är att det finns risk för att efterfrågan på övriga, redan väl utnyttjade, parkeringsytor inom Lindholmen kommer att öka ytterligare.

Vår bedömning är även att en omställning från ett relativt stort bilberoende till en hög andel hållbart resande är möjligt på sikt. Däremot kräver en sådan omställning en helhetssyn på mobilitet och att hänsyn tas till behov av parkering och andra mobilitetstjänster utifrån platsspecifika förutsättningar och över tid. Parkeringsbolaget förespråkar därför att på kort sikt tillföra tillfälliga parkeringsytor för att undvika att tillgängligheten med bil försämras innan kollektivtrafiken är utbyggd till den kapacitet som krävs. Tillfälliga parkeringsytor har därför anlagts och ytterligare planeras. I övrigt förespråkar vi att parkerings- och mobilitetsbehovet på längre sikt studeras noga i pågående planprogram och tillgodoses i den övergripande planeringen för Lindholmen som helhet.

## **Ekonomiska konsekvenser**

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

## **Barnperspektivet**

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

## **Mångfaldsperspektivet**

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

## **Jämställdhetsperspektivet**

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

## **Miljöperspektivet**

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

## **Omvärldsperspektivet**

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

## **Länk till förslag till detaljplan:**

[https://goteborg.se/wps/portal/start/byggande--lantmateri-och-planarbete/kommunens-planarbete/plan--och-byggprojekt!/ut/p/z1/hY8xT8MwFIR\\_C0NWv-fE2C6bg9SKOGqLqNTES5UWNw3UceQYIvHrCSMSFbed7jvpDgxUYPrms2ub2Pm-uc6-NvywpcWzzKnCzWqxxKed3i7XutygZrD\\_DzBzjDekEOq5Lw4sXSEtGNWS5wJVqR8zrgXXpYAXMGCG4N\\_se-xeoc7XNEWelL2Hakx3dGQ6OYIkEyKjAq2EELyVPxMV\\_0xky2YYM822EA-wvzoEuMwPiSY4DRNpPW-vVpy8i7BvyoXP0aofpMwuOprd3Z7Oaq7bxNmZ1o!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/](https://goteborg.se/wps/portal/start/byggande--lantmateri-och-planarbete/kommunens-planarbete/plan--och-byggprojekt!/ut/p/z1/hY8xT8MwFIR_C0NWv-fE2C6bg9SKOGqLqNTES5UWNw3UceQYIvHrCSMSFbed7jvpDgxUYPrms2ub2Pm-uc6-NvywpcWzzKnCzWqxxKed3i7XutygZrD_DzBzjDekEOq5Lw4sXSEtGNWS5wJVqR8zrgXXpYAXMGCG4N_se-xeoc7XNEWelL2Hakx3dGQ6OYIkEyKjAq2EELyVPxMV_0xky2YYM822EA-wvzoEuMwPiSY4DRNpPW-vVpy8i7BvyoXP0aofpMwuOprd3Z7Oaq7bxNmZ1o!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/)

## Ärendet

Byggnadsnämnden har översänt förslag till Detaljplan för verksamheter vid Pumpgatan med begäran om Parkeringsbolagets yttrande senast den 22 januari 2019.

Parkeringsbolaget har ansökt om förlängd svarstid till 8 februari, vilket har beviljats.

## Beskrivning av ärendet

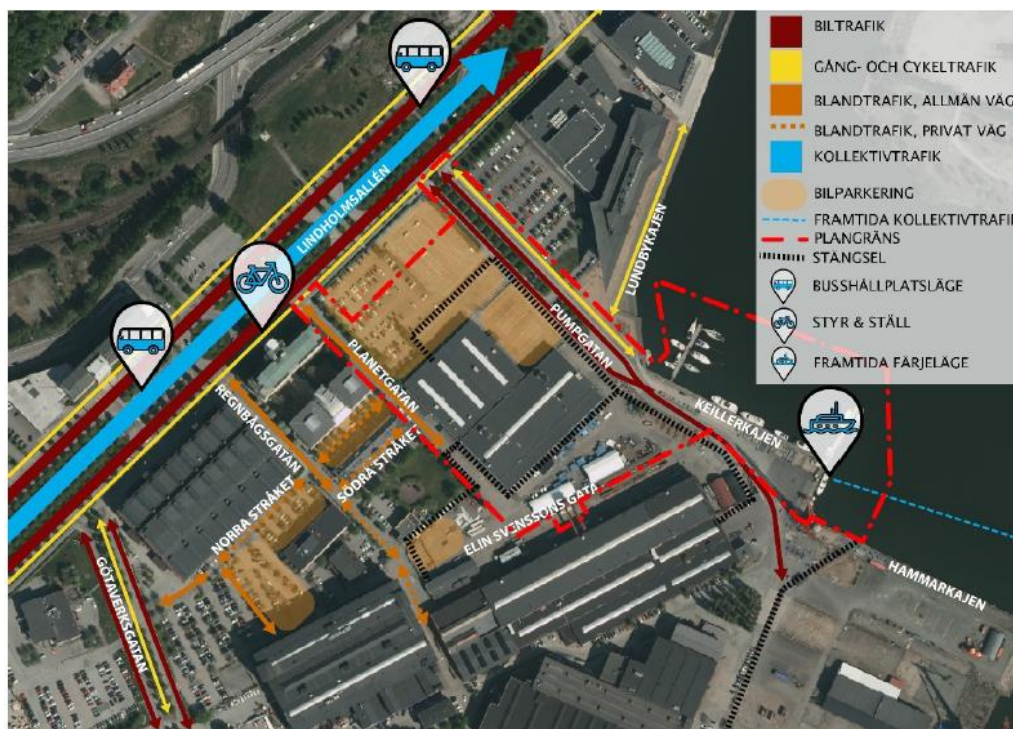
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etapp 2 av Geelys planerade etablering av kontor, designcentrum och hotell vid Pumpgatan, omfattande ca 3500 anställda.

Samtidigt upphävs gällande plan för vattenområdet för att möjliggöra färjetrafik och inte försvåra en framtida utveckling av Frihamnen.

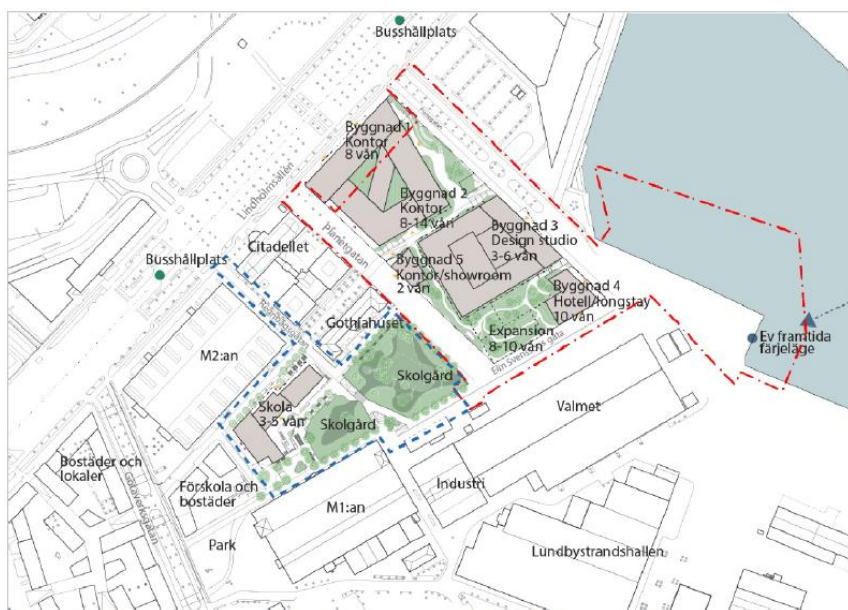
Sedan samrådet har planområdet delats, vilket gör denna detaljplan till etapp 2 och skolan planläggs i etapp 3. Delningen har gjorts för att hålla Geelys tidplan samt för att skoletableringen behöver studeras ytterligare innan granskning.

Den planerade bebyggelsen ingår i ett större utbyggnadsområde på Lindholmen och innebär att Lindholmen som stadsdel utvecklas. Geelys innovationscentrum blir ett tillskott till den innovativa företagspark som redan idag finns inom Lindholmen. Med planförslaget tillförs kontor, nya butiker och hotell, vilket kommer att vara positivt för området ur sociala aspekter genom att fler människor förväntas röra sig i området.

Ett nytt planprogram för Lindholmen håller på att tas fram och beräknas gå på samråd preliminärt under våren 2019.



Trafiken i området före planförslaget förändringar av trafikstrukturen.



Illustrationsplan över planområdet (röd linje), etapp 3 (blå linje) Illustration Radar.

### *Kollektivtrafik*

På Lindholmen studerar, forskar eller arbetar idag cirka 20 000 personer. Utöver detta bor det många längs älvstranden som utnyttjar den befintliga kollektivtrafiken. I dagsläget finns fyra hållplatser för kollektivtrafik i närheten av planområdet. Västtrafik har bedömt att kollektivtrafiken har uppnått sin totala maxkapacitet i de timmar då det är högtrafik.

Staden planerar för tillkommande kollektivtrafik i form av spårväg i Lindholmsallén. Utöver detta planeras också en linbana mellan Järntorget och Wieselgrensplatsen med en hållplats vid Lindholmen Science Park. Målet är att linbanan ska öppnas år 2021. Inom planområdet planeras ytterligare en färjehållplats på Keillerkajen för att försörja de verksamheter, skola och bostäder som byggs inom Lindholmshamnen och i detta planområde.

Planförslaget kommer inte att påverka kollektivtrafikutbudet. Åtgärderna för kollektivtrafik är planerade sen tidigare men kommer att införas successivt över tid. Sammantaget bedöms planområdet på sikt bli ett av de bäst kollektivtrafikförsörjda områdena i staden.

### *Läge och befintliga verksamheter*

Planområdet har en central placering på Lindholmen. Lindholmsallén, huvudgatan för hela Lindholmen, ligger direkt nordväst om planområdet. Öster om Pumpgatan ligger bland annat Sveriges Radios byggnad Kanalhuset tillsammans med ytterligare kontor. I söder ligger storskalig industriverksamhet och i väster pågår nybyggnad av flerbostadshus. I planområdets direkta närhet finns gym, curlinghall och Lundbystrandshallen med fem handbollsplaner. En av planerna är matcharena med plats för 1 200 sittande åskådare. I omgivande kvarter finns gott om lunchrestauranger och kaféer som framförallt är öppna under dagtid. På lördagar ordnas ofta streetfood-, design- och hantverksmarknad i M1:an.

## *Trafik och parkering*

Befintlig markparkering (500 platser) tas bort i samband med genomförandet av detaljplanen.

Enligt planbeskrivningen kommer Geely att ombesörja sin egen verksamhets behov av bilparkering i parkeringsgarage under fastigheten. På grund av exploateringens läge med väldigt god kollektivtrafik (inräknat framtida färja, linbana och spårvagn) har lägesbedömningen gjort att bilparkeringen, i enlighet med stadens Riktlinjer för mobilitet och parkering, kan minska utifrån angivet normalspann med 5%. Detta ger ett parkeringsantal om 394 platser.

Detta ger en färdmedelsfördelning vari bilanvändande står för 15%, vilket är i linje med hur resonemangen förs kring kommande målbild för bilanvändandet för Lindholmen inom pågående programarbete och som tar sin utgångspunkt i stadens trafikstrategi. Planhandlingen anger att Geely bedömer att denna färdmedelsfördelning är en ambitiös målsättning och att företaget avser att göra en rad mobilitetsåtgärder för att bibehålla sin attraktivitet som arbetsgivare. Mobilitetsavtal skrivs inte med staden kring dessa åtgärder eftersom exploitören inte är intresserad av ytterligare sänkt p-tal.

Antalet anställda inom kontorsdelen förväntas uppgå till 3500 personer; dock uppskattar Geely att det som mest kommer att vara 2400 personer på plats samtidigt. Verksamheten räknar med ett maximalt antal besökare på 220 personer/dag.

Beräkningen för antalet tillkommande parkeringsplatser baseras på att ca 70% av antalet anställda kommer att vara på plats samtidigt. Det betyder således att totalt 2 620 personer bedöms vara närvarande samtidigt i byggnaderna. I mobilitets- och parkeringsutredningen har det bedömts rimligt att tillgodose cykelparkeringsplats till 25% av dessa personer. Antalet cykelparkeringar för verksamheten bör därmed uppgå till totalt 557 platser.

## **Bolagets bedömning**

Parkeringsbehovet inom detaljplanen har beräknats i enlighet med de nyligen antagna riktlinjerna för mobilitet och parkering. Det är första gången dessa prövas i en detaljplan med denna typ av verksamheter i ett område av Lindholmens karaktär.

Detaljplanen medför att ytterligare parkeringsplatser försvinner i en stadsdel med hög expansionstakt och med såväl nationellt som internationellt näringslivsfokus. Dessa parkeringsplatser är idag allmänna parkeringsplatser, öppna för besökare och även med funktion som arbetsplatsparkering för anställda på Lindholmen. De parkeringsplatser som ersätts i detaljplanen är beräknade med utgångspunkt i behovet hos Geely och kommer därmed endast att vara tillgängliga för anställda och besökare inom företaget.

Enligt mobilitetsutredningen beskrivs att CEVT/Geely idag hyr 669 parkeringstillstånd för sin verksamhet på Lindholmen. Det finns inget krav ställt på att Geely skall upphöra med att hyra parkeringstillstånd. Det finns därför inte automatiskt grund för parkerings- och mobilitetsutredningens slutsats att en överflyttning av personal till den nya anläggningen skulle innebära ett generellt lägre tryck på det totala antalet

parkeringsplatser på Lindholmen. Parkeringsbolagets bedömning är att efterfrågan på övriga, redan väl utnyttjade, parkeringsytor inom Lindholmen kommer att öka ytterligare.

Av parkerings- och mobilitetsutredningen framgår att Geely anser att angiven målsättning om 15% bilanvändande är en ambitiös målsättning och avser att göra en rad mobilitetsåtgärder för att bibehålla sin attraktivitet som arbetsgivare, inte för att få ytterligare sänkt p-tal.

I detaljplanens närområde finns många verksamheter som genererar resor till området både för egen personal och besökare. Konsekvensen för verksamheter i närområdet, varav vissa är publika, blir följaktligen att tillgängligheten med bil minskar. I dialog med verksamma på Lindholmen uttrycks ett tydligt behov av centralt belägna besöksparkeringar på kort och lång sikt. Frågan bör, enligt P-bolagets uppfattning, därför utredas närmare såväl i etapp 3 av den aktuella detaljplanen och i det långsiktiga arbetet med planprogrammet.

Lindholmen kommer på sikt att bli mycket väl försörjt med kollektivtrafik. I dagsläget har kollektivtrafiken dock uppnått sin totala maxkapacitet under högtrafik dvs under de timmar när flest har behov av att resa till och från sina arbetsplatser och skolor.

Bolagets bedömning är att en omställning från ett relativt stort bilberoende till hög andel hållbart resande är möjligt på sikt. Däremot kräver en sådan omställning en helhetssyn på mobilitet och att hänsyn tas till behov av parkering och andra mobilitetstjänster utifrån platsspecifika förutsättningar.

Geelys etablering är uppdelad på flera detaljplaner, där etapp 1 är antagen och under uppförande, och är ett exempel på vikten av att bedöma behov av parkering och mobilitet ur ett större perspektiv än den enskilda detaljplanen.

Parkeringsbolaget har sedan en tid förespråkat att på kort sikt tillföra tillfälliga parkeringsytor för att undvika att tillgängligheten med bil försämras innan kollektivtrafiken är utbyggd till den kapacitet som krävs. På längre sikt förespråkar bolaget att parkerings- och mobilitetsbehovet studeras noga i pågående planprogram och tillgodoses i den övergripande planeringen för Lindholmen som helhet. En tillfällig parkeringsyta har iordningsställts, en är under uppförande och ytterligare en planeras för att kunna tas i bruk senare under 2019, vilket begränsat och kortsiktigt underlättar den ansträngda parkeringssituationen.

Mot bakgrund av ovan vill Parkeringsbolaget betona vikten av att i pågående planprogram beskriva en strategi för parkering och mobilitet som upprätthåller tillgängligheten till och inom området under omställningen till stadens mål andelen bilanvändning.

Lena Lundblad

Maria Stenström

Avdelningschef Strategisk utveckling Vd