

**Ordförandebeslut**

Utfärdat 2020-03-18

Dnr 0133-20

Strategisk utveckling

Mia Söderberg

Telefon: 0722-55 88 27

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

## Yttrande över förslag till Detaljplan för Gibraltarvallen inom stadsdelarna Johanneberg och Krokslätt i Göteborg (granskningskede)

### Förslag till beslut

Ordföranden för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag beslutar att

- 1) Förslag till detaljplan tillstyrks, med beaktande av de synpunkter som redovisas under överväganden
- 2) Översända yttrandet till byggnadsnämnden

### Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är bland annat att skapa förutsättningar för Chalmers Johannebergs långsiktiga utveckling och kommer innebära en successiv utbyggnad över tid.

Bolaget konstaterar att detaljplanen i hög utsträckning innebär att ytor som idag används för parkering för såväl boende som verksamma tas i anspråk. Ett genomförande av detaljplanen har därmed stor påverkan på tillgång och efterfrågan på parkering både inom detaljplaneområdet och i kringliggande områden och behöver hanteras.

I planarbetet har konstaterats, och bolaget delar den uppfattningen, att det finns ett tydligt behov av att ersätta den parkering för boende som försvinner i området. Den föreslagna lösningen för allmän parkering på gatumark innebär en utspridning av parkeringsmöjligheterna och färre platser för boendeparkering dygn. Söktrafiken kan därmed förväntas öka och det är rimligt att anta att människors vardagsliv påverkas negativt i betydelsen att den upplevda tillgängligheten försämras. Lösningen strider även mot inriktningen i stadens p-policy som istället förordar att parkering på gatumark flyttas in i parkeringsanläggningar.

I planhandlingen konstateras att boendeparkering behöver lösas på gatumark inom planområdet eftersom denna i nuläget inte kan ersättas genom en privatägd alternativt kommunalägd parkeringsanläggning.

När det gäller parkering för befintlig och tillkommande bebyggelse konstaterar bolaget att det i högre utsträckning borde skapas förutsättningar för att samnyttja befintliga och planerade parkeringshus.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för Chalmers utbyggnadsbehov över tid. Enligt bolagets uppfattning bör en övergripande strategi upprättas som visar hur behovet av parkering för bilar, cyklar och ytor för olika mobilitetstjänster kan tillgodoses över tid på ett framåtsyftande och resurseffektivt sätt.

Det nya bostadskvarteret omfattas inte av Grön resplan och föreslagen parkeringslösning innebär att parkering löses under kommande kvarter. Det innebär att dessa parkeringsplatser inte kan nyttjas av andra än de som bor i det kvarteret. Bolagets synpunkt är att de 32 parkeringsplatserna för bil kunde utgjort en del av en större samlad parkeringsanläggning. En sådan strategi skulle kunna innebära en långsiktigt mer hållbar lösning och skapa förutsättningar för ett ökat samnyttjande.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension, utöver vad som framförs i bolagets bedömning.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension, utöver vad som framförs i bolagets bedömning.

### **Bedömning ur social dimension**

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension, utöver vad som framförs i bolagets bedömning.

### **Länk till förslaget till detaljplan**

[https://goteborg.se/wps/portal/start/byggande--lantmaterioch-planarbete/kommunens-planarbete/plan--och-byggprojekt/!ut/p/z1/04\\_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfIjo8ziAwy9Ai2cDB0N\\_N0t3Qw8Q7wD3Py8ffwNvE30wwkpiAJKG-AAjgZQ\\_ejCTkFGTsYGBu7-RmD9BO3HYwEB\\_QW5oaGhjoqKABZiqmY!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/p0/IZ7\\_42G01J41K86B70ALKC36K76KL7=CZ6\\_P1JQ8B1A0OG9F0ITKPFNKLOOK4=MEviewDetail!BN0469QCP13==/#Z7\\_42G01J41K86B70ALKC36K76KL7](https://goteborg.se/wps/portal/start/byggande--lantmaterioch-planarbete/kommunens-planarbete/plan--och-byggprojekt/!ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfIjo8ziAwy9Ai2cDB0N_N0t3Qw8Q7wD3Py8ffwNvE30wwkpiAJKG-AAjgZQ_ejCTkFGTsYGBu7-RmD9BO3HYwEB_QW5oaGhjoqKABZiqmY!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/p0/IZ7_42G01J41K86B70ALKC36K76KL7=CZ6_P1JQ8B1A0OG9F0ITKPFNKLOOK4=MEviewDetail!BN0469QCP13==/#Z7_42G01J41K86B70ALKC36K76KL7)

## Ärendet

Byggnadsnämnden har översänt förslag till Detaljplan för Gibraltarvallen inom stadsdelarna Johanneberg och Krokslätt i Göteborg, granskningskede, med begäran om bolagets yttrande senast 18 mars 2020.

## Beskrivning av ärendet

### Planens syfte och innehåll

Syftet är att möjliggöra för Chalmers Johannebergs utbyggnad över tid och en ökad samverkan mellan akademi, näringsliv och övriga staden. Nya verksamheter, bostäder, platser, grönska och stråk ska bidra till en sammanhängande stadsstruktur, en ökad variation i området och möjligheten till att koppla ihop olika delar av staden. Chalmers södra entré stärks genom att Eklandagatan förlängs. Totalt innehåller planförslaget cirka 150 lägenheter, 230 - 670 student- och forskarbostäder, 10 BmSS (boende med särskild service) samt 100 000 kvm verksamhetsyta.



*Illustration över området som visar möjlig bebyggelse enligt planförslaget i blått.*

Kvartersmarken som ingår i planen ägs huvudsakligen av Akademiska Hus. Övriga markägare är Göteborgs stad och Chalmersfastigheter AB. Göteborgs Stad har markanvisat ett bebyggelsekvarter till HSB och Riksbyggen.

Detaljplanen innebär i hög utsträckning att de ytor mellan Gibraltargatan och Chalmers befintliga byggnader och som idag används för parkering, även kallad ”Gibraltarvallen”, tas i anspråk. Totalt berörs ca 600 parkeringsplatser, varav drygt 200 parkeringsplatser som idag utgör boendeparkering i anslutning till Gibraltargatan.

### Grön resplan

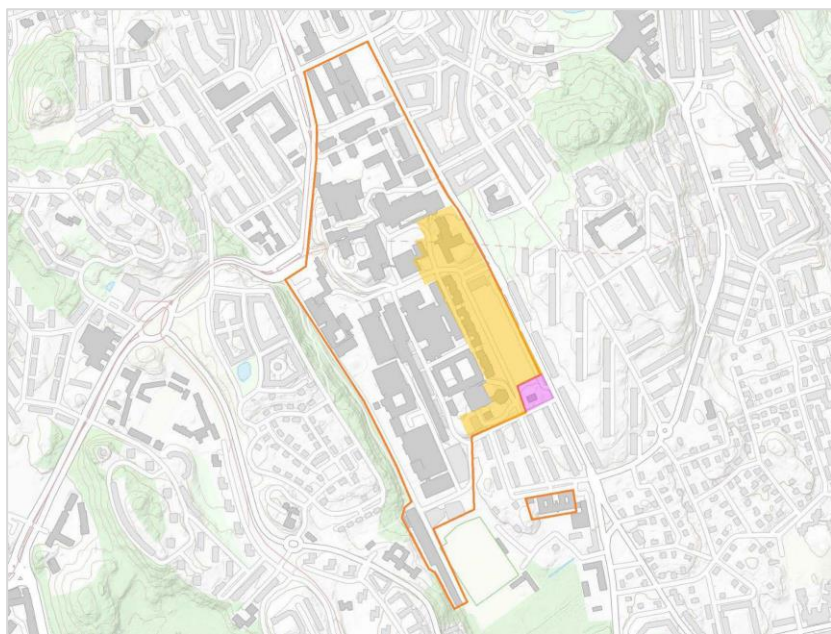
En överenskommelse, sk Grön Resplan, togs fram 2012 mellan aktörer på Chalmersområdet och Göteborgs Stad i samband med ett mer övergripande programarbete för området.

Grön Resplan för området innehåller mobilitetsåtgärder som innefattar förändringar i kollektivtrafiken, parkeringsstyrning och olika typer av informations- och påverkansåtgärder. En förutsättning för att möjliggöra en expansion av Chalmers Johanneberg är att det sammanlagda resandet med bil till området inte får öka då

miljösituationen på det anslutande gatunätet är hårt belastad. Kontinuerlig uppföljning av den Gröna Resplanen görs och en version 2.0 är under framtagande.

Genom Grön Resplan förbinder sig aktörerna att inte öka det totala antalet bilparkeringsplatser på Chalmers campus Johanneberg jämfört med 2012 års antal (totalt 1250 platser), även vid en utveckling eller förtätning av området. Vid bygglov inom detaljplanen ska aktörerna redovisa antal platser för hela campus Johannebergs område där 1250 platser är ett maxtal. Möjlighet finns att antalet platser kan reduceras om aktörerna kan motivera det vid bygglov.

Grön Resplan anger inte något tal för cykelparkering utan detaljplanen utgår från Stadens riktlinjer för parkering och mobilitet.



*Bild: Orange linje visar avgränsning för Chalmers Campus Johanneberg vilket är synonymt med det område som omfattas av Grön Resplan. Gul färg är byggrätter som medges inom planområdet som omfattas av Grön resplan. Rosa färg är det bostadskvarter inom detaljplanen som hanterats enligt stadens Riktlinjer för parkering och mobilitet*

### **Parkering, befintlig situation**

#### *Parkering för verksamma*

390 p-platser på Gibraltarvallen används idag för Chalmers verksamheters behov av parkering. Chalmers erbjuder idag boende att köpa parkeringskort utanför verksamhetstid, vilka inte räknas in i de platser som Göteborgs Stad erbjuder. Vid Sven Hultins backe har ett parkeringshus för Chalmersområdet nyligen uppförts, med infart både från Sven Hultins gata och från Engdahls gatan. Söder om korsningen Giblaltargatan-Fridkullagatan finns en provisorisk besöksparkering för 20 platser.

#### *Parkering för boende*

Området Övre Johanneberg har idag många parkerade bilar längs gatorna. Även kvartersmark används för parkering och det är i stor omfattning boendes långtidsparkerade bilar (det vill säga både boende natt och boende dygn). Tillgängligheten är låg för anläggning och korttidsparkering. Det är många grupper som har svårigheter att parkera, exempelvis varudistribution, servicefordon, hemtjänst och taxi. Detta leder till en omfattande söktrafik och att många felparkerar. Parkeringsplatser längs Giblaltargatan, på

Gibraltarpallen och Viktor Rydbergsgatan har en beläggingsgrad på i många fall över 90%. Parkeringar med en sådan beläggning upplevs som fullbelagda ur kundens perspektiv.

### **Parkering enligt förslag till detaljplan**

Ambitionen är att tillämpa samnyttjande och en parkeringsnorm som inte tillför nya bilplatser till området och ökar trafiken på omkringliggande gator utifrån överenskommen Grön Resplan för området. Planförslaget bedöms inte föranleda någon påtagligt ökad trafik.

### ***Allmän parkering på gatumark***

Genomförande av detaljplanen innebär att 214 (av totalt 280) befintliga bilplatser för boendeparkering påverkas och behöver ersättas. Förslaget innebär dessa platser ersätts dels genom att markparkeringen söder om korsningen Gibraltargatan/Fridkullagatan utökas och övergår till allmän parkering och dels genom att ytterligare gator inom planområdet tas i anspråk för allmän gatuparkering. Färre platser än tidigare kommer att regleras för boendeparkering dygn då behovet av korttidsparkering behöver tillgodoses dagtid för tillkommande verksamheter och dessa två regleringar inte kan kombineras.

Konsekvensen av föreslagen parkeringslösning blir en spridning av den allmänna gatuparkeringen i området och att parkeringsbehovet får lösas utanför planområdet. Även om stadens mål om minskad trafik och områdets centrala lokalisering på längre sikt kan innebära en inriktning där behovet av parkeringsplatser kommer att minska i framtiden bedöms förslaget innebära en ökad söktrafik utifrån dagens situation då närområdet idag har en hög beläggingsgrad på parkering

Lösningen konstateras även gå emot parkeringspolicyns inriktning om att bilparkering på gatumark i första hand bör nyttjas för korttids- och halvdagsparkering samt att boendeparkering på gatumark ska flyttas över till parkeringsanläggningar på kvartersmark. I planhandlingen konstateras att boendeparkering behöver lösas på gatumark inom planområdet eftersom denna i nuläget inte kan ersättas genom en privatägd alternativt kommunalägd parkeringsanläggning.

### ***Parkering för bil för tillkommande bostadskvarter***

Ett bostadskvarter med ca 150 lägenheter planeras att uppföras av HSB och Riksbyggen i planområdets södra del, korsningen Engdahlgatan/Gibraltargatan (rosamarkerat på kartbilden ovan). Parkeringsbehovet har här beräknats enligt gällande anvisningar för parkering och mobilitet till 32 parkeringsplatser. Förslaget innebär att dessa löses inom kvartersmark genom att ett gemensamt parkeringsgarage avses uppföras under kvarteret.

Eftersom parkeringen planeras i eget garage kommer samnyttjande med andra aktörer inte att bli aktuellt. Fastighetsägarna kommer att äga och administrera garaget och ha rådighet över prissättningen. En preliminär månadsavgift bedöms vara 1300 kr/månad exklusive moms, en nivå som bedöms rimlig med hänsyn till rådande prisbild i närområdet och betalningsvilja för parkering. För att få full kostnadstäckning skulle en månadsavgift på minst 2000 kr/månad behöva tas ut.

### ***Parkering för bil för befintliga och tillkommande verksamheter***

Detaljplanen innebär att de 390 p-platser som idag används för verksamheterna inom Chalmersområdet successivt kommer att tas i anspråk i takt med att området byggs ut. Genom detaljplanen möjliggörs för etablering av parkeringshus inom delar av planområdet där fristående parkeringsanläggningar som kan försörja verksamheten får anläggas. Bilparkering kan också förläggas i parkeringsgarage under de föreslagna byggnadskvarteren. Antalet parkeringsplatser för bil får dock, enligt Grön Resplan, inte överstiga 1 250 platser totalt.

### ***Parkering för cykel***

När alla nya byggrätter i detaljplanen tagits i anspråk bedöms efterfrågan på cykelparkering vara cirka 1762 platser: 1207 för Chalmers verksamhet respektive cirka 555 platser för studentbostäder.

Cykelparkeringsplatser för anställda avses lösas inomhus/under tak. Studenternas behov avses lösas inomhus/under tak och samt utomhus i närheten av framtida entréer. Vid varje bygglov kommer det redovisas hur cykelparkeringsbehovet för den aktuella byggrätten kan hanteras. Planbestämmelse n5 möjliggör att väderskyddad cykelparkering kan uppföras på gator och stråk inom Chalmers.

Härutöver ska anordnas knappt 400 cykelparkeringsplatser för bostadskvarteret utifrån vad som beräknats i utredningarna för kvarterets behov.

## **Bolagets bedömning**

Bolaget ser positivt på att Chalmersområdet utvecklas och att kopplingarna mot övriga staden stärks.

Bolaget konstaterar att planområdet idag används för parkering för verksamheter och boende och att ett genomförande av detaljplanen har stor påverkan på tillgång och efterfrågan på parkering både inom detaljplaneområdet och i kringliggande områden och att detta måste hanteras i planförslaget.

Bolaget konstaterar, precis som i tidigare lämnat yttrande i samband med samråd 2015, att det är viktigt för tillgängligheten och människors vardagsliv att befintlig parkering för boende ersätts. Föreslagen lösning innebär en utspridning av parkeringsmöjligheterna och bedöms komma att innebära ökad söktrafik. Det är rimligt att anta att människors vardagsliv påverkas negativt i betydelsen att den upplevda tillgängligheten försämras. Planbeskrivningen konstaterar att antalet boendeparkering dygn kommer att minska för att möta behovet av korttidsparkering dagtid. En sannolik konsekvens av detta kommer att bli att fler människor använder sin bil dagtid än vad de skulle gjort om de haft tillgång till parkering hela dygnet, vilket leder till ökat bilutnyttjande och en ökad söktrafik. Bolaget konstaterar att föreslagen lösning för att möta behovet av boendeparkering inte är fullt ut tillfredsställande och strider mot inriktningen i stadens p-policy, vilket sammantaget är olyckligt.

Enligt parkeringspolicyn ska boendeparkering på gatumark flyttas över till parkeringsanläggningar på kvartersmark. Det framgår av planhandlingen att detta har utretts och det konstateras att befintlig boendeparkering i nuläget inte kan ersättas genom en privatägd alternativt kommunalägd parkeringsanläggning och därför behöver parkeringsplatserna

lösas på gatumark. Så länge som alternativ parkering inom visst avstånd upplevs mer prisvärd är det svårt att åstadkomma en ekonomiskt hållbar parkeringsanläggning.

När det gäller parkering för befintlig och tillkommande bebyggelse föreslås detta parkeringsbehov lösas genom att detaljplanen möjliggör etablering av fristående parkeringsanläggningar inom området eller att parkeringsbehovet löses i parkeringsgarage under föreslagen kvartersbebyggelse. Precis som i tidigare lämnat yttrande, konstaterar bolaget att det borde finnas förutsättningar att samnyttja befintliga och planerade parkeringshus inom området.

Då Chalmers utbyggnad kommer att ske successivt över tid vill bolaget särskilt framhålla vikten av att en övergripande strategi upprättas som visar hur behovet av parkering för bilar, cyklar och ytor för olika mobilitetstjänster kan tillgodoses över tid. En sådan strategi behöver av naturliga skäl vara framsynt och flexibel, vilket innebär flera utmaningar. Det kan till exempel handla om att ytor för parkering och mobilitetstjänster kan behöva vara reversibla eller på annat sätt anpassas till ett behov som förändras över tid och behöver tillgodoses i etapper. Det behöver möjliggöras att ytor inom området kan avsättas för olika mobilitetstjänster.

Det nya bostadskvarteret omfattas inte av Grön resplan. De två byggherrarna har upprättat mobilitets- och parkeringsutredning enligt stadens anvisningar och beräknat parkeringsbehov föreslås i detaljplanen lösas genom parkering under kvarteren. Konsekvensen av denna lösning innebär att dessa parkeringsplatser inte kan nyttjas av andra än de som bor i det kvarteret.

Bolagets synpunkt är, givet ett annat förslag för parkeringslösning för de ca 150 lägenheterna, att de 32 parkeringsplatserna för bil kunde utgjort en del av en större samlad parkeringsanläggning. En sådan strategi skulle kunna innebära en långsiktigt mer hållbar lösning och möjligen även skapa förutsättningar för samnyttjande med behov av ytor för annan tillkommande bebyggelse inom området.

En del i en flexibel och sannolikt utbyggbar och/eller reversibel strategi bör vara att identifiera ytor för bl a erbjudande av mobilitetstjänster som mikromobilitet. Den yta för torg som planeras centralt i planområdet (på Gibraltarvallen) är en möjlig plats. En annan lokalisering som kan lämpa sig för sådant ändamål kan vara i anslutning till den planerade samlade busshållplats som ska etableras söder om Eklandagatan. Det är viktigt att planmässiga förutsättningar för detta skapas vid lämpliga platser.

Lena Lundblad

Lars Björklund

Avdelningschef Strategisk Utveckling

Vd