

Ordförandebeslut

Utfärdat 17-06-09
Diarienummer 71-17

Marknad, Stadsutveckling
Mattias Paijkull
Telefon 031 – 774 37 00
E-post: mattias.paijkull@p-bolaget.goteborg.se

Granskning 2 detaljplan för kontor vid Ullevigatan, BN065911

Förslag till beslut

Ordförande beslutar

Som eget yttrande översända yttrandet till byggnadsnämnden



Jesper Jonsteg

Sammanfattning

Ärendet är granskning 2 för detaljplan som gäller nyuppförande av kontors- och verksamhetslokaler, med visst bostadsinnehåll samt handels- och centrum användning vid Ullevigatan i Gårda.

I detaljplanen uppges att parkeringsanvisningarna i staden inte kommer att följas. Behovet av parkeringar skall lösas genom avtal och P-köp. Göteborg Stads Parkering har flera parkeringshus i området. Dessa har dock ett underskott på lediga platser.

Området ligger i evenemangsområdet. I dag är beläggningarna på parkeringarna dagtid redan hög. Dessutom finns ett underskott av parkeringsplatser när det är evenemang, vilket gör att parkeringssituationen redan nu är tuff. En utbyggnation av verksamheter utan att skapa tillräckligt med parkeringsplatser kan påverka evenemangsverksamheten negativt om inte utbyggd kollektivtrafik finns på plats.

I Parkeringsbolagets tidigare remissvar framhölls att för att tillgodose tillgängligheten i området behöver detaljplanen kompletteras med en parkeringsutredning, och en mobilitetsutredning för att man skall kunna bedöma behovet av mobilitet och parkeringar i området. Innan en sådan är genomförd kan inte avsteg från de av kommunen uppställda P-talen godkännas.

Eftersom detaljplanens underskott på parkeringar kräver P-köp från andra områden behöver detaljplanen kompletteras med en klar lösning på hur parkeringsbehovet skall kunna hanteras innan planen godkänns.

Då detaljplanen kräver tillgång till parkering utanför detaljplaneområdet så påverkar detta kringliggande områden. Därför behöver områdets brist på parkeringsplatser tas upp i programmet för Norra Gårda för att se hur bristen

påverkar planen för Norra Gårda. Samt för att undersöka hur parkeringssituationen kan hanteras gemensamt i Norra Gårda.

Ekonomiska konsekvenser

Parkeringsbolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta 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

I Göteborg Stads Trafikstrategi (Trafikkontoret dnr 0894/11), för resor anges att antalet bilresor skall minska med en fjärdedel fram till 2035. Detta ska ske successivt. Det är viktigt när vi bygger parkeringslösningar i staden att stödja stadens målsättningar att minska trafiken i staden. I områden med ett underskott av parkeringsplatser ökar dock söktrafiken, vilket leder till oönskad miljöpåverkan.

Omvärldsperspektivet

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

Länk till förslag till detaljplan:

http://goteborg.se/wps/portal/start/byggande--lantmateri-och-planarbete/kommunens-planarbete/plan--och-byggprojekt!/ut/p/z1/jY3RCoIwGIWfpSf4_6lsdrkJSk7S0kh3IyskBZ2iVtDTJ10VQXTuDnzfOaAgB2X0rbnouemNbpdeKFomJNy5gnCMg7WPm0wm_IZGMUoHji8AP8JR7C1hlwaxBeof_wegvubfj6BYfFY6VoAkdIh0qWDII-nZVDIqlwYpKFDT9dQ1c1rp8VxDMDX9nbdtpFTG70ev77rKzDB0h_yR8dUTFixFJQ!!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/p0/IZ7_42G01J41K86B70ALKC36K76KL7=CZ6_P1JQ8B1A0OG9F0ITKPFNKLO0K4=MEviewDetail!BN0659QCP11==/

Ärendet

Ärendet är granskning 2 av samråd för detaljplan för kontor och bostäder på Ullevigatan i Gårda inom stadsdelen Centrum. Parkeringsbolaget har lämnat synpunkter under remisstiden och har nu möjlighet att yttra sig i ärendet igen.

Granskningssvaret skall vara stadsbyggnadskontoret tillhanda senast 2017-06-14.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av området kring Fabriksgatan söder om Ullevimotet genom att möjliggöra en nyetablering av kontors- och verksamhetslokaler, med visst bostadsinnehåll inom tre fastigheter i området. Planen innebär att tre högre kontorsbyggnader tillkommer. En torgyta skapas i anslutning till Fabriksgatan. Kontor som är förväntad huvudanvändning för byggnaderna har kompletterats med handels- och centrumanvändning för att möjliggöra etablering av exempelvis restauranger, hotell, mindre butiker, kiosker och liknande verksamheter. Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse för 121 000 m² bruttoarea (BTA).

Förutom det parkeringsbehov som uppkommer av verksamheten i de nya byggnaderna påverkas parkeringsbehovet i området av de 43 parkeringsplatser som försvunnit där byggnaderna nu uppförs.

I detaljplanen anges att man inte har för avsikt att följa parkeringsvägledning för parkeringsplatser för kvartermark. De tillkommande parkeringsplatserna måste säkerställas genom avtal med andra parter som kan upplåta parkeringsplatser. I detaljplanen anges att det i området runt detaljplaneområdet finns flera parkeringsanläggningar med ledig kapacitet.

I samband med byggnationen av Västsvenska paketet samt nybyggnation kommer ca 5 000 kommunägda parkeringsplatser att påverkas i centrum. Till detta kommer även privatägda parkeringsplatser att påverkas. Detta kommer att leda till ett stort underskott av parkeringsplatser i centrum.

I detaljplanen anges inte att någon särskild parkeringsutredning har genomförts för området.

Parkeringsbolaget har i tidigare yttrande konstaterat att parkeringsnormen inte följs, att det har skett en förändring i planarbetet som kommer att kräva fler parkeringsplatser samt att en mobilitetsstudie och parkeringsstudie behöver genomföras för att se vilket behov av parkeringsplatser som uppkommer i området. Någon mobilitetsutredning har inte bifogats till underlaget som skall granskas.

Parkeringsbolagets övervägande

Göteborg Stads Parkering vill återigen påtala att detaljplanen inte uppfyller de av kommunen fastställda p-tal som skall användas för nybyggnation i Göteborg.

Förändringen av detaljplan vilket innebär delar av fastigheterna är tänkta att användas som handels- och centrumanvändning kommer att öka behovet av resor till och från området vilket kommer att innebära ett ökat behov av parkeringsplatser.

Minst 43 parkeringsplatser har försvunnit i samband med den planerade byggnationen av kontorsfastigheterna på Ullevigatan. Det medför att tillgängligheten av parkeringsplatser i området har minskat ytterligare.

Närmaste kollektivtrafikhallplats är belägen på vid vagnhallen Gårda ca 300 m norr om planområdet (buss 60) samt vid hållplats Ullevi Norra (spårvagnar) ca 600 m väster om planområdet. I Göteborg Stads Rapport Fysisk planering för kollektivtrafik (1:2004) anger man att 300 meter till närmaste kollektivtrafikplats är rimligt för att man skall kunna locka bilister. Det är endast linje 60 som befinner sig inom det angivna avståndet. Det innebär att området i dagsläget inte har tillgång till kollektivtrafik i den omfattning som skulle behövas för att minska behovet av andra transportmedel betydligt. Om det är så att behovet av

parkeringsplatser utgår från att kollektivtrafiken i området skall öka behöver det vara överenskommit innan man kan godkänna en plan med mindre parkeringsplatser än vad som är normalt. I samtal Parkeringsbolaget har haft med Trafikkontoret har det kommit fram att det finns planer på att få en busslinje genom Gårda men att det inte är fastlagt att det kommer att ske. Det innebär att man i bedömning av parkeringsbehovet måste utgå från den kollektivtrafik som finns i området i dag.

I beläggningsinventering som Parkeringsbolaget genomfört under dagtid under maj 2017 konstaterades beläggningen i närområdet är hög. Det innebär att det parkeringsbehov som uppkommer i detaljplanen behöver kunna hanteras inom detaljplaneområdet för att inte minska den redan begränsade tillgången på parkeringar i kringliggande områden.

Flera av de parkeringsplatser som finns i området används till evenemang på Ullevi, Scandinavium, Svenska Mässan och Liseberg. Redan idag finns underskott av parkeringsplatser vid evenemang vilket gör att parkeringssituationen i området redan är ansträngd. Situationen förväntas att förvärras ytterligare när parkeringsplatser påverkas i samband med byggnation av Västlänken samt nyetableringar i centrum. I det fall att detta området inte kommer att uppfylla de p-tal som finns i dag kommer detta leda till att underskottet av parkeringsplatser i området troligtvis kommer påverka evenemangsverksamheten i Göteborg negativt.

I detaljplanen anges att bristen på parkeringar skall hanteras genom avtal och P-köp. Enligt vår uppfattning hanterar Göteborg Stads Parkering merparten av parkeringshus och garage i närområdet. Dessa är i fulla och vi har kö till platserna. Detta gör att Göteborg Stads Parkering i dagsläget inte kan erbjuda avtal eller P-köp för att tillgodose det behov av parkeringsplatser som uppkommer med de nya byggnaderna. Det framgår inte i handlingarna vilken aktör som anses ha tillgängliga parkeringsplatser. Därmed går det inte heller att fastställa i vilken omfattning det går att lösa områdets underskott på parkeringsplatser genom att genomföra P-köp i andra områden samt hur det kommer att påverka dessa områden.

I Parkeringsbolagets tidigare remissvar framhölls att för att tillgodose tillgängligheten i området behöver detaljplanen kompletteras med en parkeringsutredning, och en mobilitetsutredning för att man skall kunna bedöma behovet av mobilitet och parkeringar i området. Innan en sådan är genomförd kan inte avsteg från de av kommunen uppställda P-talen godkännas.

Eftersom detaljplanens underskott på parkeringar kräver P-köp från andra områden behöver detaljplanen kompletteras med en färdig lösning på hur parkeringsbehovet skall kunna hanteras innan planen godkänns.

Då detaljplanen kräver tillgång till parkering utanför detaljplaneområdet så påverkar detta kringliggande områden. Därför behöver områdets brist på parkeringsplatser tas upp i programmet för Norra Gårda för att se hur bristen påverkar planen för Norra Gårda. Samt för att undersöka hur parkeringssituationen kan hanteras gemensamt i Norra Gårda.

Det är viktigt att nya mobilitetslösningar prövas för att främja nya resvanor, men vi påtalar vikten av att dessa måste finnas på plats redan då byggnation är klar och att dessa lösningar är långsiktigt hållbara.

Om godkända program eller detaljplaner har lägre p-tal än de nivåer som finns uppställda av kommunen, kan det medföra att de som bor och verkar i området inte får

sina behov av mobilitet tillgodosedda. Det i sin tur kan innebära att staden senare får kostnader för mobilitet, som borde ha hanterats av företag som projekterat området. Konsekvensen kan också bli att fastighetsägare behandlas olika vad gäller p-tal, och det är inte förenligt med den kommunala likabehandlingsprincipen.

Parkeringsbolaget har 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.

Göteborgs Stads Parkering AB

Mattias Paijkull
Stadsutvecklare

Maria Stenström
Vd