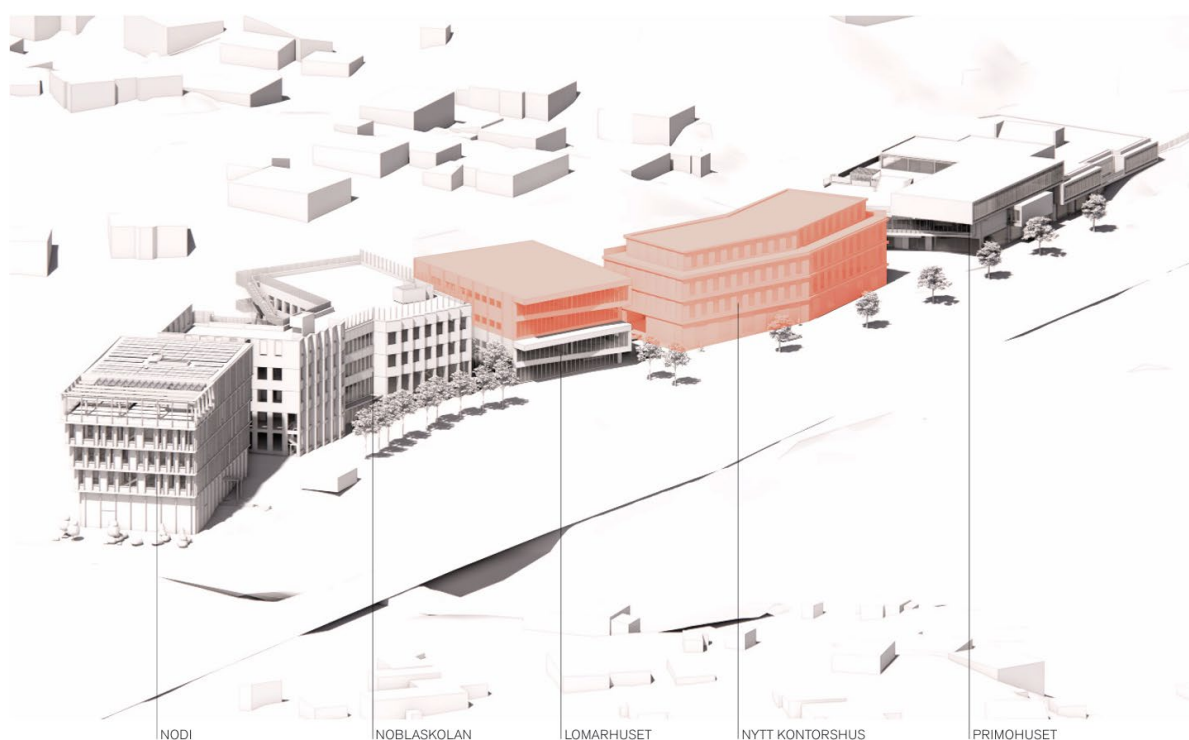


DP.BJÖRKLUNDABACKEN

Ersättningsutredning



2024-02-16

Titel: DP Björklundabacken, ersättningsutredning
Författare: Daniel Stenqvist, Joakim Hansson
Kontaktperson: Joakim Hansson
Beställare: Nya Hovås Fastigheter AB
Version av anvisningar: "Anvisningar till Riktlinjer för mobilitet och parkering" version 1.2

Dokumenthistorik:

Version	Datum
1.0	2024-02-16

Kontaktperson:

Bertil Rignäs, ByggGÖTA
Mobil: 070 3090770
Växel: 031-58 06 40
bertil.rignas@bygg-gota.se
Kämpegatan 16, Göteborg

Beställare:

Joakim Garfve, Broods Inc.
Mobil: 070-868 7777
Björklundabacken 3, 436 57 Hovås
info@broods.se

Sammanfattning

Denna ersättningsutredning är ett komplement till dokument DP Björklundabacken – parkerings- och mobilitetsutredning, och syftar till att redovisa effekterna på bef. parkeringsstruktur vid ny byggnation av kontors- och centrumverksamhet inom Björklundabacken (projektområdet innefattar bef. Lomarhuset samt bef. parkeringsyta direkt norr om Lomarhuset. Jmf figur 2 på s.6).

Utredningen resulterar i ett ersättningsbehov för fastigheter utanför projektområdet på 28 bilplatser. Inga bef. cykelplatser berörs av ersättningsutredningen. Ersättningsbehovet fylls genom samnyttjan i Origohusets P-Hus 300m söder om projektområdet.

Innehållsförteckning

DP.BJÖRKLUNDABACKEN Ersättningsutredning.....	1
Sammanfattning	3
Bakgrund och syfte.....	5
Analys	8
<i>Bilplatser</i>	8
<i>Cykelplatser</i>	10
Sammanställning	11
<i>Ersättning av befintliga platser</i>	11

Bakgrund och syfte

I Nya Hovås, söder om Göteborgs innerstad, planeras för tillkommande exploatering vid utredningsområdet Björklundabacken (markerat i rött på figur 1). Nya Hovås är ett närcentrum med direkt närhet till god kollektivtrafik, bra cykelinfrastruktur, service och andra urbana verksamheter.

Bygg Göta och Broods Inc. genom Nya Hovås Fastigheter AB avser att exploatera och vidareutveckla fastigheten **Hovås 451:55** och del av fastighet **Hovås 11:5**. Syftet med denna ersättningsutredning är att ta fram ett förslag hur den nuvarande efterfrågan av parkering i utredningsområdet kan hanteras när exploatering sker på befintliga parkeringsplatser.

Nya Hovås Fastigheter AB äger all exploatering kring Björklundabacken, och via underbolaget Nya Hovås Parkering AB alla parkeringsplatser inom området samt ytterligare platser i närliggande parkeringsanläggningar.

Projektområdet innefattar en ny kontorshusetablering samt en påbyggnad på det befintliga Lomarhuset, med en total yta på ca 6300 kvm BTA, som tillsammans läker ihop stadsväven och skapar en enhetlig entrébild mot väg 158 (projektområde markerat i blått på figur 1)



Figur 1 – Nya Hovås, utredningsområde Björklundabacken redovisat i rött och projektområde för tillkommande byggnation i blått.

Projektområdet är beläget just norr om Hovås Allé i direkt anslutning till Brottkärrsmotet och med nära koppling till intilliggande Närcentrum. Större delen av området är utbyggt. En stor parkeringsanläggning längst i söder har uppförts och kan samnyttjas effektivt under dygnets alla timmar. Även den stora parkeringen framför dagligvaruhandeln samnyttjas med fördel med flera olika verksamheter.



Figur 2 - Översikt över projektområdet (streckat) och dess närhet, med omgivande fastigheter längs Björklundabacken samt Origohusets P-hus i söder.

Metod

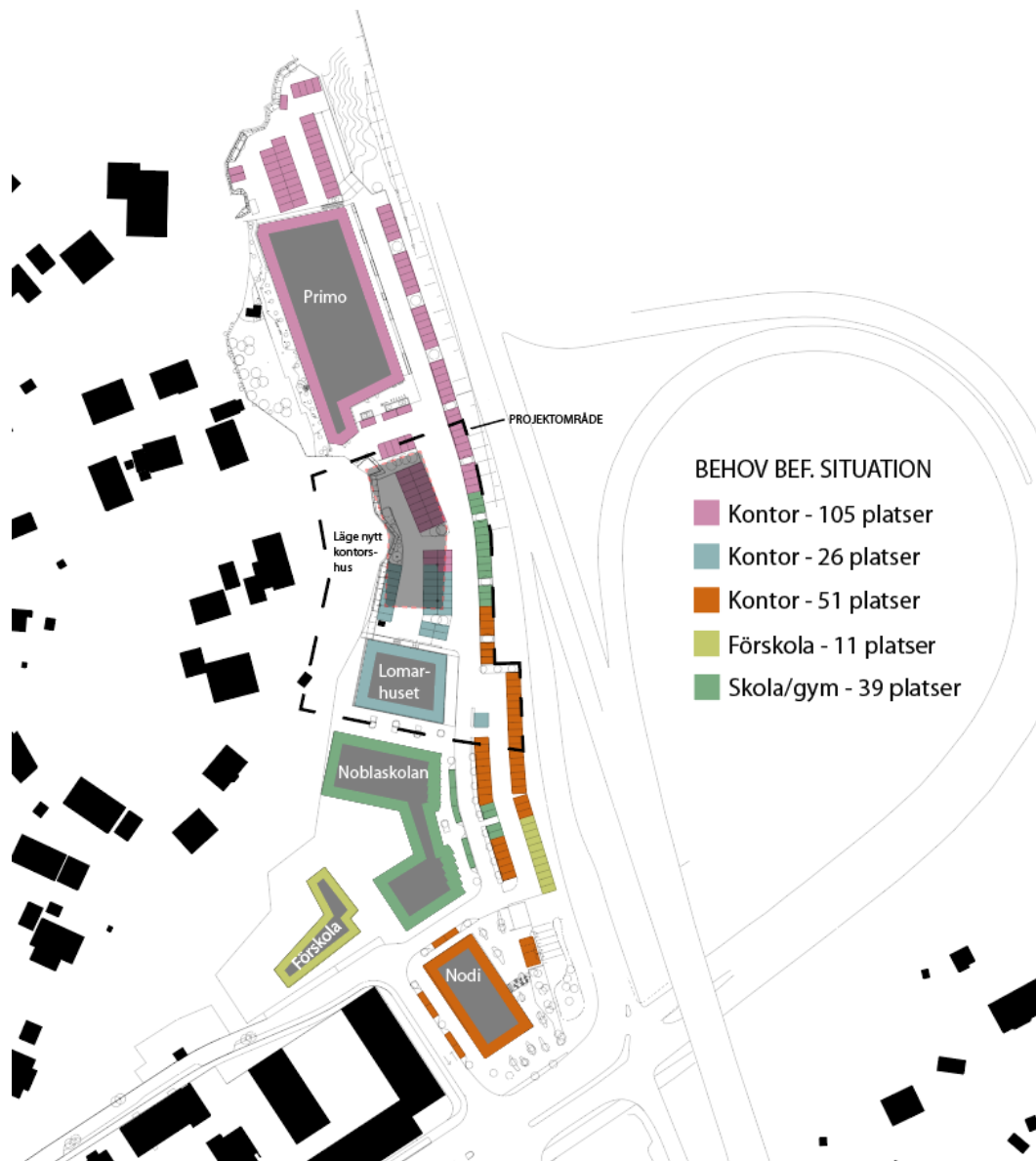
Göteborgs Stads riktlinjer om att genomföra en ersättningsutredning och en mobilitet- och parkeringsutredning ska följas. Arbetet med de två utredningarna har genomförts parallellt.

Mobilitet- och parkeringsutredning visar antal parkeringsplatser som behöver tillkomma utifrån planerad utveckling. Mobilitet- och parkeringsutredningen ger även en bild av hur lösningen kommer att se ut. Ersättningsutredningen fokuserar på parkeringsplatser som försvinner i samband med utvecklingen och ger samtidigt ett förslag på antal parkeringsplatser som behöver ersättas.

Analys

Bilplatser

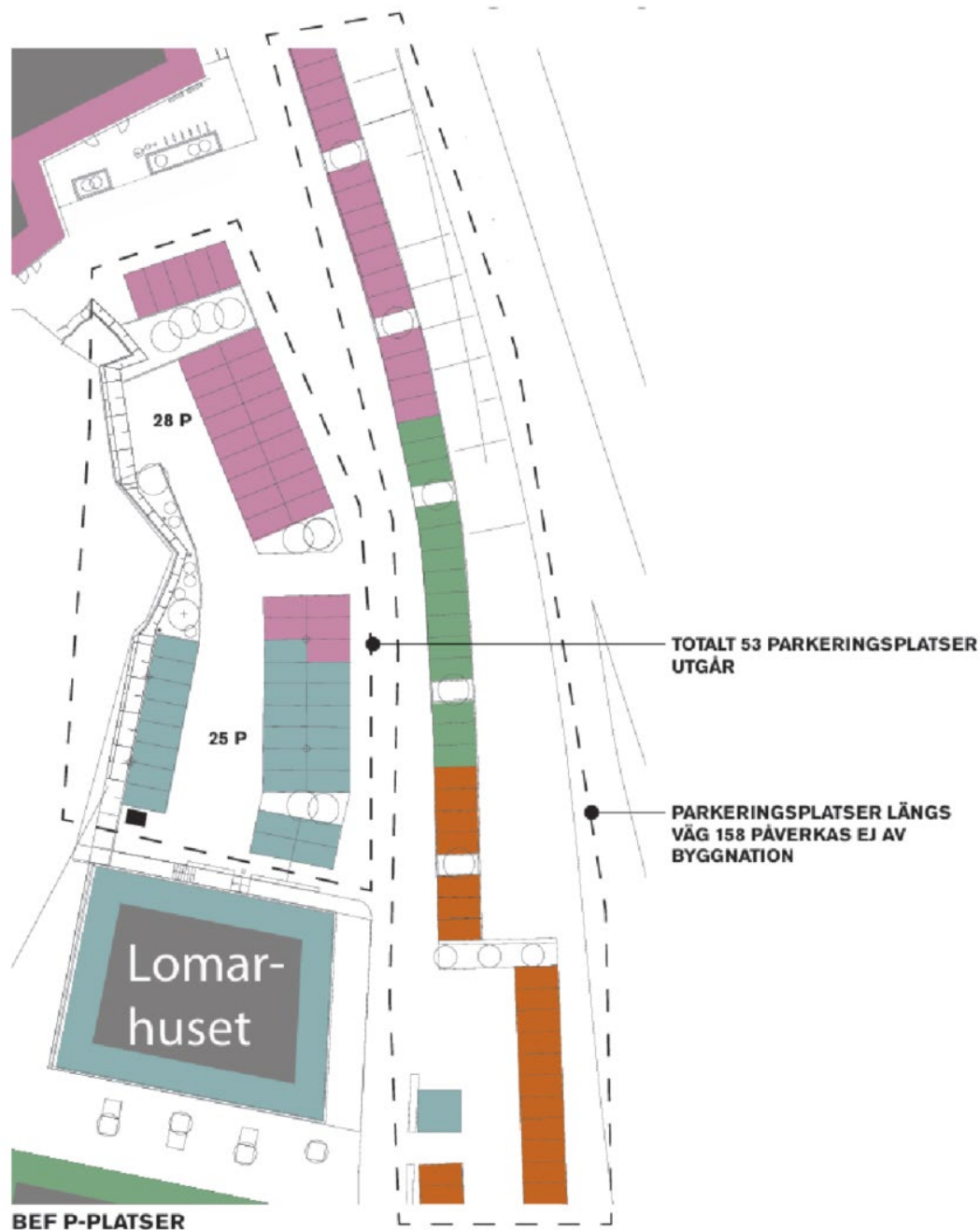
Inom utredningsområdet Björklundabacken finns det idag 216 bilparkeringsplatser utomhus, från Primohuset i norr till Nodi i söder. De 216 platserna är fördelade enligt bygglov för ingående fastigheter, jmf figur 3 – bef. P-platsbehov vid Björklundabacken.



Figur 3 – Befintligt P-platsbehov enl bygglov för fastigheter inom utredningsområdet Björklundabacken.

Vid byggnation av nytt kontorshus inom projektområdet tas 53 befintliga parkeringsplatser i anspråk, jmf figur 4. Av dessa 53 platser är idag 25 st beräknade för Lomarhusets behov (blått i figur 4), och 28 st för Primohusets (rosa i figur 4).

Bilplatser längs väg 158 (som inom projektområdet redovisas för såväl NODI, Noblaskolan som Primohuset enl. fördelning av bygglovsplatser) påverkas ej av kommande byggnation, och behöver ej ersättas.



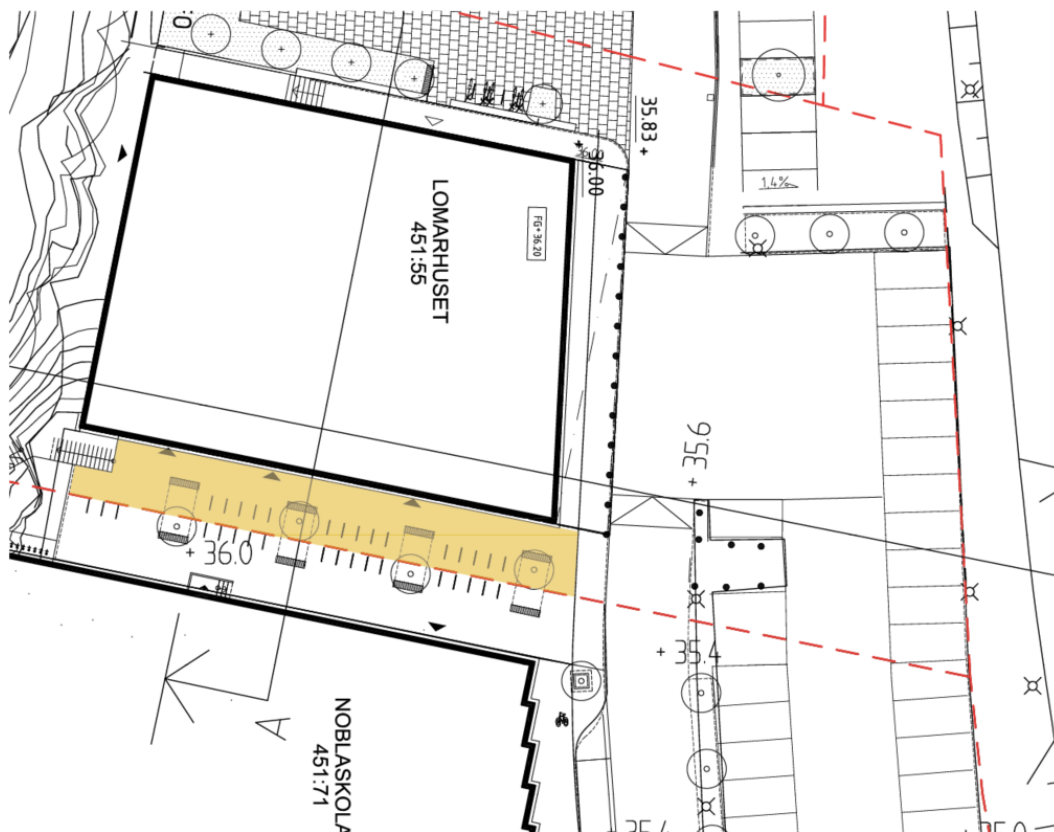
Figur 4 – Befintliga P-platser inom projektområdet. Parkeringsplatser längs väg 158 påverkas ej av byggnation. Totalt 53 P-platser utgår vid läge för nytt kontorshus. Blå platser redovisade för Lomarhuset räknas om enl. uppdaterad P-norm och ingår i parkeringsutredningens P-tal.

Cykelplatser

Ersättningsbehov

Ingen befintlig cykelparkering påverkas vid ny byggnation som behöver ersättas.

Cykelparkering söder om Lomarhuset som ingår i projektområdet påverkas ej av ny byggnation. Parkeringen har idag låg utnyttjandegrad och har möjlighet att användas även för tillkommande behov inom projektområdet.



Figur 5 – Befintlig cykelparkering söder om Lomarhuset inom projektområdet.

Sammanställning

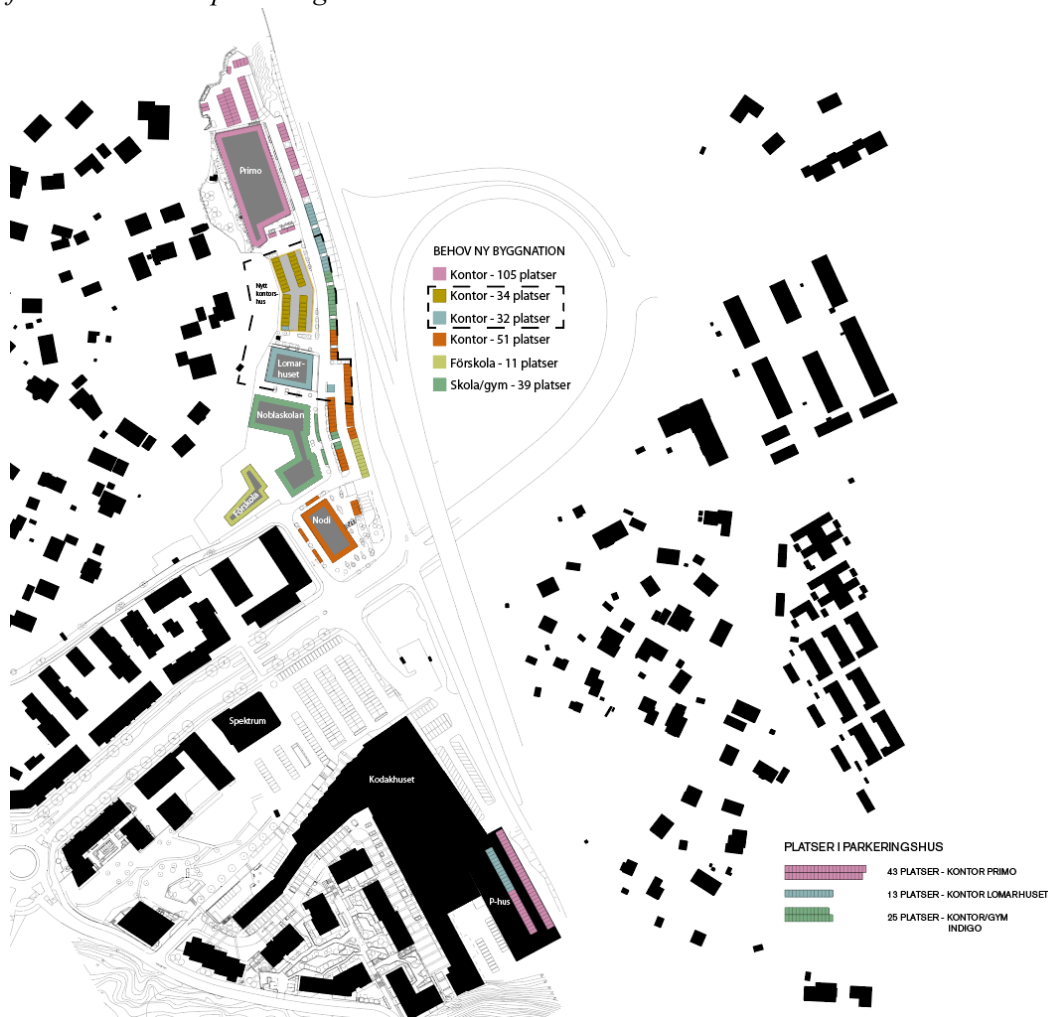
Ersättning av befintliga platser

Totalt finns inom projektområdet efter nybyggnation ett behov av ersättning i andra lägen för de 28 bilplatser som befintligt redovisas för Primohuset och utgår vid byggnation av kommande kontorshus. De 25 platser som befintligt redovisas för Lomarhuset ingår i de nya P-tal som tas fram för verksamheter inom projektområdet, och hanteras i parkerings- och mobilitetsutredningen som del av tillkommande P-behov.

Totalt behövs en ersättning om 28 platser, som föreslås ordnas i Origohusets P-hus 300 m söder om projektområdet.

Ledig kapacitet inom gångavstånd från projektområdet

I Origohusets P-hus, beläget 300 m söder om projektområdet, finns ledig kapacitet som kan rymma de 28 platser för Primohuset som behöver ersättas. I parkerings- och mobilitetsutredningen föreslås samtidigt ett antal platser för det kommande behovet av bilparkering lösas i samma läge. P-huset ligger inom de avståndsvärden som krävs för såväl anställda som besökare enl. ”Maximalt gångavstånd” i ”Anvisningar till Riktlinjer för mobilitet och parkering”.



Figur 6 – P-platser vid nybyggnation, med ersättningsplatser och platser för nybyggnation i Origohusets P-hus. Ur parkerings- och mobilitetsutredning.