

Mobilitets- och parkeringsutredning

Klippan, Göteborg

Titel: Mobilitets- och parkeringsutredning

Beställare: Klippan Kulturfastigheter AB

Version av anvisningar: 1.2

Dokumenthistorik:

Version	Datum
6.0	2025-10-10

Sammanfattning

Projektet genererar ett bilparkeringsbehov på 34 platser baserat på startvärden för område A, avdrag för mobilitetsåtgärder samt ersättningsplatser. Parkeringsbehovet för cykel uppskattas totalt till 150 platser.

Parkeringsbehovet för bil för boende och verksamhet tillgodoses med platser i ett stort parkeringsgarage inom Klippan Kulturfastigheters eget bestånd på planområdets granntomt. Besökande hänvisas till markparkering med P-automat.

Markparkeringar anordnas även för 3 st tillgängliga handikapparkeringar. Därtill anordnas 3 st tidsbegränsade parkeringar som ej inkluderas i parkeringsberäkningarna, men som vi bedömer kommer att ha stor betydelse för att de boende utan egen bil, då tillfällig hyrbil en kort tid kan parkeras i nära anslutning till bostadsentrén. Dessa tidsbegränsade parkeringar kan även nyttjas vid angöring för in- och utlastning av varor.

Kostnader för parkeringslösning blir låga då i huvudsak befintlig anläggning nyttjas och endast ett fåtal markparkeringar tillkommer.

Under byggskedet är det fullt möjligt att nyttja det befintliga parkeringsgaraget, som har entré vänd bort från projektplatsen. 94% av Klippan Kulturfastigheters markparkering i området regleras med obundna platser med parkeringstillstånd. Ett fåtal av dessa påverkas under en del av byggtiden.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	s 2
Innehållsförteckning	s 3
Inledning	s 4
P-tal	s 5
Startvärde	s 5
Lägesbedömning	s 6
Projektanpassning	s 6
Mobilitetslösningar	s 8
Resultat P-tal	s 9
Parkeringsplatser	s 10
Bilparkering	s 10
Cykelparkering	s 11
Parkeringslösning	s 12
Bilplatser	s 12
Cykelplatser	s 15
Reglering, kostnadstäckning och byggskede	s 17
Parkering på gatumark	s 17
Förutsättningar för kostnadstäckning	s 18
Hantering av parkering inom projektområdet under byggskedet	s 18

Inledning

Den så kallade Brända Tomten i Klippan, Göteborg, har i väntan på ny detaljplan legat flera år i träda med all sin vilande potential. Den största delen av den historiska ekonomibyggnad som fanns där innan brann ner 2003, och sedan även den sista delen brann och fick rivas har tomten varit en obebyggd grusplan.

På tomten planeras nu bostäder och verksamheter som anknyter till de befintliga i området. Detta samtidigt som Klippan som helhet får tillbaka ett gårdsrum på platsen av den tidigare ladugårdsplanen.

I detaljplanen ersätts också en lägre befintlig kontorsbyggnad med ett högre bostadshus. Sammanlagt planeras fyra husvolymmer med cirka 64 bostäder samt verksamhet bestående av 11 långtidsuthyrda hotellägenheter för företag.

Bebyggelse av tomten medför att ett område som av många tidigare uppfattats som otryggt får liv, ljus och rörelse.



Foto Brända Tomten sedd från sydväst mot Kulturbyggnaden Klippan 5 – kungsladugårdens mangårdsbyggnad.



Röd ring: tomtens placering vid Oscarsleden öster om Älvsborgsbrons södra brofäste

P-tal

Startvärde

Normalspann

Klippan räknas som tillhörande område A innerstaden inklusive Älvstaden, utvidgad innerstad och strategiska knutpunkter. Normalspann inkluderar besöksparkering.

Startvärde för bilparkering

Flerbostadshus: Startvärdet är **0,5 bilplatser per lägenhet.**

Verksamheter: Hotellverksamhetens P-behov beräknas enligt mallen för särskild utredning. Antalet samtidigt närvarande multipliceras då med färdmedelsandelen för Majorna, 14%. Natten blir dimensionerande, personal är inte på plats samtidigt som de boende.

Detaljplanen medger möjlig framtida verksamhet i bottenvåningarna genom planbeteckning C. Med bottenvåningar som är avdelade av genomgående trapphus och även inhyser gemensamma funktioner som server bostäderna är det inte möjligt att anordna några större verksamhetslokaler där som kan generera stort parkeringsbehov. Enstaka mindre verksamhet med lokal kundkrets är möjlig. Förutsättningen då är att någon eller några av bostäderna försvinner, och parkeringsbehovet antas vara motsvarande på grund av att gatustrukturen ej medger genomfart med bil. Därför redovisas ingen separat beräkning av parkering för eventuell framtida verksamhet. För angöring hänvisas till de tidsbegränsade parkeringsplatserna, se illustration under Parkeringsplatser.

Startvärde för cykelparkering

Flerbostadshus: Startvärde cykelparkering för bostäderna med en normal genomsnittlig lägenhetsfördelning är **2,5 cyklar per bostad.**

Verksamheter: Enligt Riktlinjer för mobilitet och parkering ska parkering för cykel anordnas "...så att efterfrågan vid veckomaxtimmen tillgodoses i enlighet med trafikstrategins mål om cykelanvändning. Det medför normalt cykelparkeringsplatser för 20-40% av antalet samtidiga besökare till och anställda vid verksamheten" där behovet ska bedömas i varje enskilt fall utifrån platsens och projektets specifika förutsättningar. Anvisningar för denna typ av verksamhet med långtidsuthyrda hotellbostäder saknas. För resonemang kring verksamhetens parkeringsbehov se Projektanpassning.

Lägesbedömning

Den sammanvägda tillgängligheten i området uppfylls på två av tre punkter, men faller på att det ej är servicenära.

Flerbostadshus: Inget avdrag är aktuellt i detta steg för bil- eller cykelparkering.

Verksamheter: Inget avdrag är aktuellt i detta steg för bil- eller cykelparkering.

Projektanpassning



Illustration: Husbeteckningar

Bilparkering bostäder

Planerad lägenhetsfördelning:

	Små lägenheter 1-2 RoK	3 RoK och större
Nivåhuset:	22 lgh 1-2 RoK, max 50 m ²	5 lgh 3-4 RoK
Tvärhuset:	8 lgh 1-2 RoK, max 50 m ²	8 lgh 3-4 RoK
Studion:	20 lgh 1-2 RoK, max 50 m ²	1 lgh 3 RoK

Totalt: **64 bostäder**

78% små bostäder 1-2 RoK

78% bostäder max 50 m²

Antal bostäder 3-4 RoK < 25%

Anpassning till dagens trafikljud från Oscarsleden gör att de planerade bostäderna i Nivåhuset i huvudsak är mindre än 35 m² och lämpade för en person. För ett projektanpassat avdrag i denna kategori skulle även lägen där det är möjlighet att göra större bostäder behöva ha smålägenheter under 50 m².

Projektet har mer än 75% små lägenheter och mindre än 25% stora lägenheter.

Flerbostadshus: **Avdrag 0,05 platser per lägenhet är aktuellt i detta steg.**

Bilparkering verksamheter

Verksamheter: **Inget avdrag är aktuellt i detta steg.**

Cykelparkering bostäder

Bostäder: **Avdrag 0,5 platser per lägenhet är aktuellt i detta steg.**

Cykelparkering verksamheter

Verksamheter:

Närhet till cykelparkering ses som ett sätt att uppmuntra till att välja cykel som färdmedel. Här finns förutsättningar att erbjuda hotellgästerna parkering direkt utanför den egna dörren, på egen förgårdsmark.

Att utgå från ett procenttal på 20-40% utifrån en bedömd veckomaxtimme generellt för hela verksamheten blir i detta fall orimligt. Parkeringsbehovet har istället beräknats utifrån respektive hotellägenhet separat. De anställda i verksamheten gör ingen skillnad för behovet, då de inte mer än i undantagsfall besöker hotellägenheterna samtidigt som de boende.

För gäster och personal bedöms utvändigt **parkering för 2 cyklar per enhet** som lämpligt. Därav blir det beräknade procenttalet istället **100%** baserat på två boende per hotellenhet. Gemensamt invändigt cykelförråd finns i del av längan.

Mobilitetslösningar

Klippan Kulturfastigheter kan lösa det tillkomna parkeringsbehovet för bil för boende och verksamhet med platser i ett stort parkeringsgarage inom Klippan Kulturfastigheters eget bestånd på planområdets granntomt.

Klippan Kulturfastigheter ser ett värde i att inkludera olika typer av mobilitetslösningar som kan bidra till god service för de boende samt minska behovet av att äga och använda bil. Olika mobilitetslösningar kan därför bli aktuella i bygglovsskedet.

Bostäder

Inga mobilitetsåtgärder på avtalsnivå i detta skede.

Verksamheter

Inga mobilitetsåtgärder på avtalsnivå i detta skede.

Resultat P-tal

P-tal bil

Bostäder

Startvärde:	0,5
Avdrag vid lägesbedömning:	-
Avdrag för projektanpassning:	0.05
<u>Avdrag för mobilitetsåtgärder:</u>	-

Resultat parkeringstal 0,45 P/bostad

Verksamheter

Hotellverksamhetens P-behov beräknas enligt mallen för särskild utredning, ej P-tal.

Hotellägenheterna i Längan är planerade att brukas på samma sätt som i längan vid Sockerbruket med längre hyrtid för företag som har personal som är i Göteborg periodvis. De är i huvudsak avsedda för två boende per enhet. **Av gästerna förväntas 14% komma med bil** enligt Göteborgs Stads färdmedelsandelar för Majorna.

P-tal cykel

Bostäder

Startvärde:	2,5
Avdrag vid lägesbedömning:	-
Avdrag för projektanpassning:	0,5
<u>Avdrag för mobilitetsåtgärder:</u>	-

Resultat parkeringstal 2 P/bostad

Verksamheter

Startvärde	-
<u>Projektanpassning</u>	2

Resultat parkeringstal 2 P/hotellägenhet

Parkeringsplatser

Bilparkering

Antal platser för ny bebyggelse

Bostäder

Antal bostäder 64

Totalt behov av bilparkeringsplatser 64 x 0,45 = 28,8 platser = **28 st**

Verksamheter

Antal hotellenheter 11

Antal boende per enhet 2

Totalt behov av bilparkeringsplatser 11 x 2 x 0,14 = 3,08 platser = **3 st**

Antal platser för rörelsehindrade eller andra fordon

För rörelsehindrade planeras en tillgänglig parkeringsplats på sydöstra gården för boende och en för verksamheten. Utanför Studion planeras ytterligare en för boende. Dessa täcker in tillgängligt avstånd till entréer och motsvarar med råge 3% av bilplatserna.

Totalt antal handikapparkeringar = 3 st

Övriga P-platser, angöring

Tidsbegränsade P-platser planeras för på- och avlastning (vid t ex tillfällig poolbilsanvändning) samt kortare besök. Tre planeras på den sydvästra gården. Dessa räknas inte in i parkeringsbehovet.

Totalt antal tidsbegränsade angöringsplatser = 3 st

Lastplats möjliggörs för längre fordon genom att de har möjlighet att stanna, ej parkera. Längre fordon för exempelvis sophämtning kör in på den sydöstra gården och vänder motsols utan att backa. Utanför studion finns möjlighet att stanna längs med gatan, ej parkera.

Sammanställning

Totalt antal P-platser som anläggs = 3 st platser för rörelsehindrade, markparkering

3 st tidsbegränsade platser (ligger utanför beräkningen).

Totalt antal P-platser i parkeringsgarage = 31 st

Totalt P-behov för projektet (bostäder + verksamheter + P för rörelsehindrade) 28 + 3 + 3 = 34 st

Cykelparkering

Parkering för ny bebyggelse

Bostäder

2 cyklar per bostad samt 0,5 cykelparkering för besökande per bostad

Antal bostäder 64

Totalt behov 64 x 2 = 128 cykelparkeringar för boende

Verksamheter

Antal hotellenheter 11

Antal boende per enhet 2

Totalt behov 11 x 2 = 22 cykelparkeringar för verksamheten

Samnyttjande

Inget samnyttjande planeras.

Parkeringslösning

Bilplatser

Ledig kapacitet inom gångavstånd från projektet

Klippan Kulturfastigheter har idag kapacitet inom sitt befintliga lokala parkeringsbestånd att lösa de totalt 34 bilplatser som beräknas behövas för att tillgodose behovet för boende, verksamhet och besökare.

Deras parkeringssystem är baserat på P-tillstånd i två prisnivåer. Dels utvändigt på områdets markparkeringar, dels invändig parkering i garaget under Sockerbrukstomten.

Markparkeringarna som Klippan Kulturfastigheter äger och administrerar nyttjas av såväl boende med P- tillstånd som besökande som betalar i P-automat.

Parkeringsbehovet för de nya bostäderna planeras att tillgodoses genom erforderligt antal platser i parkeringsgaraget på Sockerbrukstomten frigörs, detta genom att parkeringsplatser för externa kontorshyresgäster kommer att reduceras i motsvarande omfattning. Plats avsätts för 31 bilar. Separata avtal tecknas i samband med detaljplanens antagande mellan Majorna 140:24 och Majorna 140:20 respektive Majorna 140:24 och Majorna 720:419.

Besökare hänvisas till markparkering med P-automat istället för P-garaget.

Klippan Kulturfastigheters **totala antal platser i Klippan idag är 349**. Av dessa är endast knappt 4% individuellt uthyrda. Av antalet utvändiga parkeringar är drygt 6% individuellt uthyrda.

Klippan Kulturfastigheters befintliga parkeringsbestånd:

Parkeringsgarage Sockerbrukstomten	135 P – obundna platser, Särskilt P-tillstånd + tagg för garage krävs
Markparkering bakom Sockerbrukslängan	58 P – obundna platser, P-tillstånd krävs alt automatbetalning
Arrenderad parkering vid kyrkan	24 P – obundna platser, P-tillstånd krävs alt automatbetalning
Parkering bortom Porter Pelle	45 P – obundna platser, P-tillstånd krävs alt automatbetalning
Parkering vid rundkörning hotell	40 P – obundna platser, P-tillstånd krävs alt automatbetalning
Parkering vid Studion	20 P – obundna platser, P-tillstånd krävs alt automatbetalning
Parkering längs Klippanvägen	14 P – obundna platser, P-tillstånd krävs alt automatbetalning
Parkering vid Mälteriet	13 P – individuellt uthyrda platser, P-tillstånd krävs

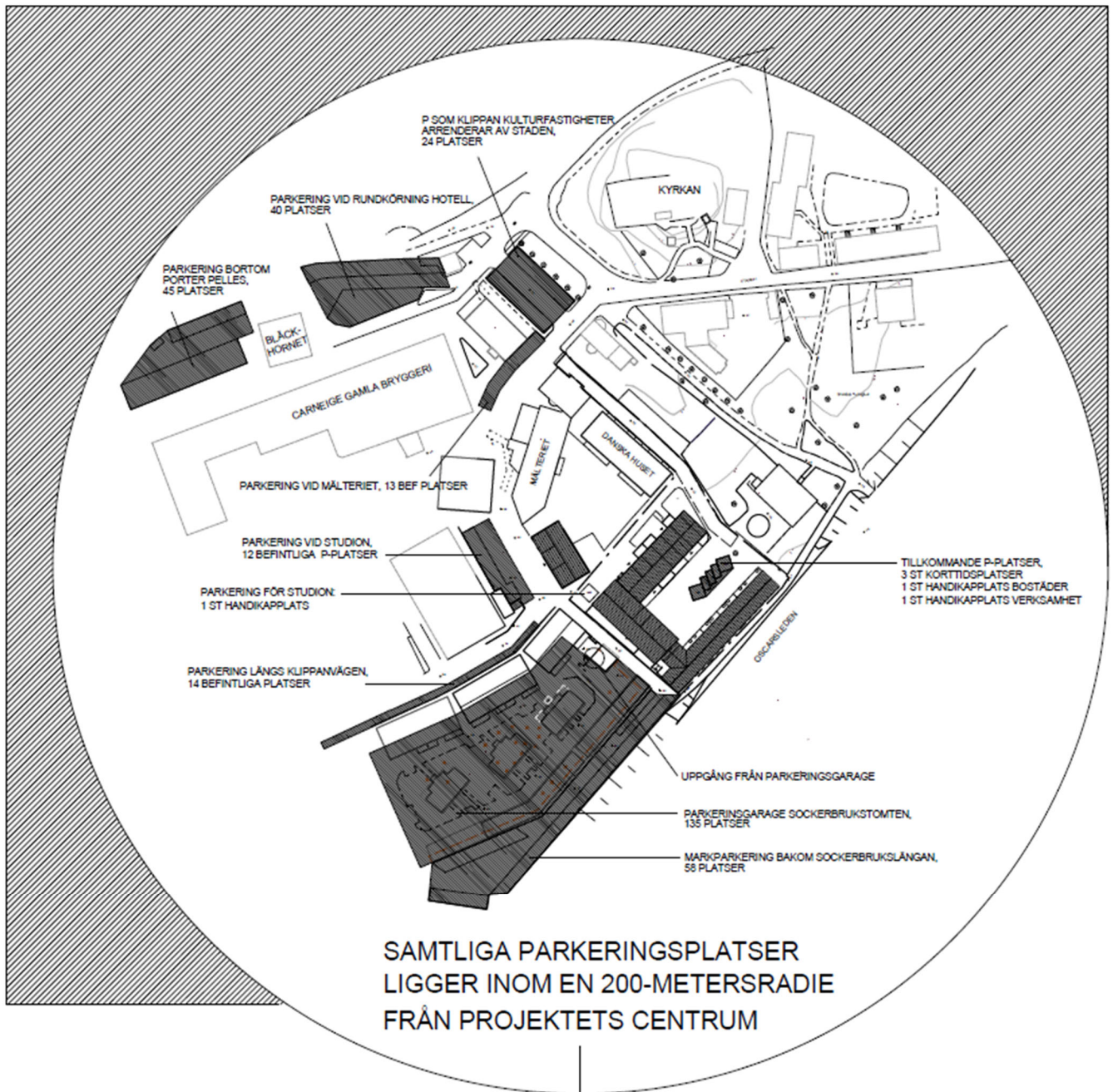


Illustration: Befintliga och nya bilparkeringsplatser inom Klippan Kulturfastigheters bestånd

Samverkan mellan flera exploatörer i planen

Ingen samverkan mellan flera exploatörer planeras inom planen.

Lokalisering, utrymme och utformning

Bilparkering för boende löses i Klippan Kulturfastigheters befintliga bestånd enligt avsnittet "Ledig kapacitet..." ovan samt platser inom och i direkt anslutning till planen, se illustration nedan.

Verksamhetens personal utgörs av städpersonal som gör veckoöversyn efter rullande schema, några enheter åt gången. På samma sätt fungerar städning av Sockerbrukslängan på granntomten idag. Ett mindre förråd planeras i anslutning till Längan för nödvändig utrustning, vilket minskar behov av transporter. Boende och personal vistas endast i undantagsfall i hotellägenheterna samtidigt.

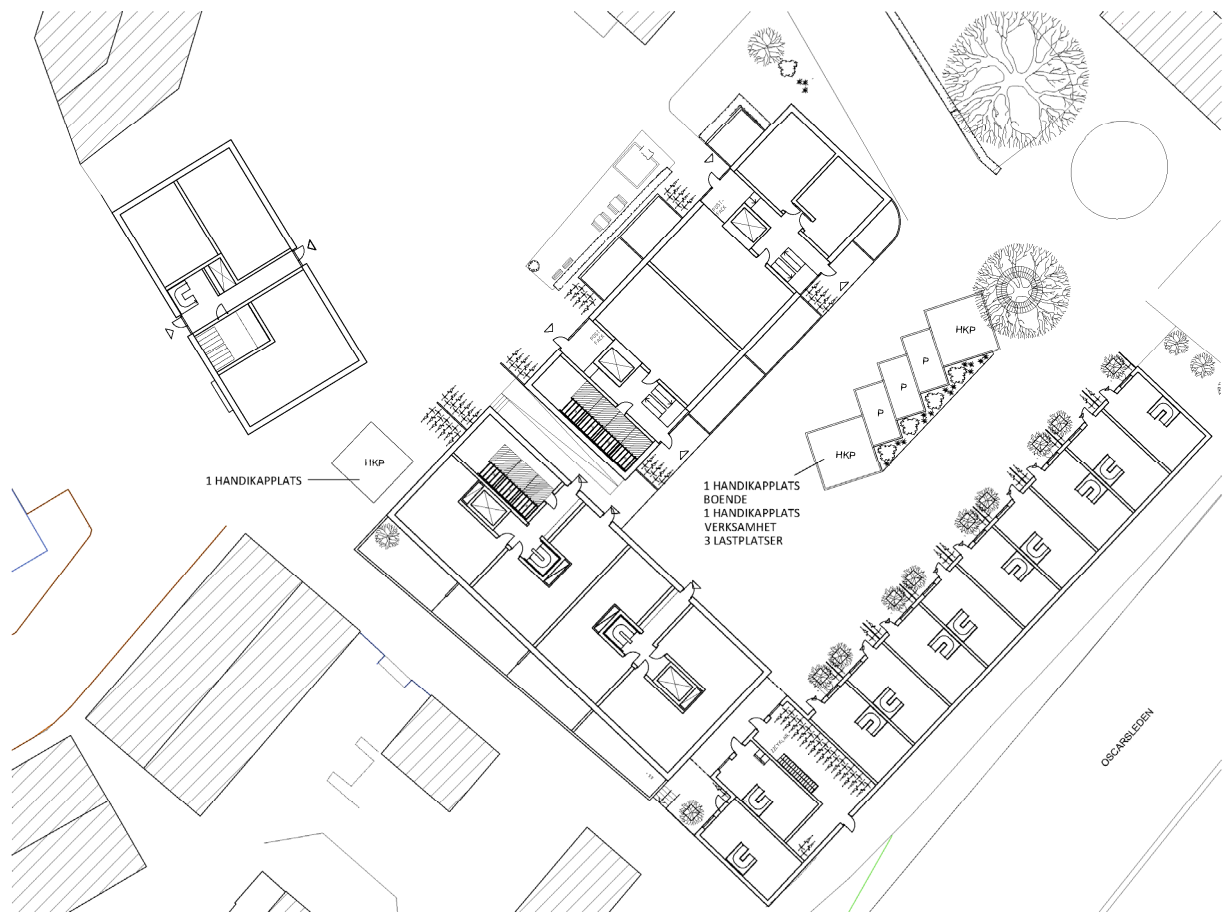


Illustration: Blivande bilparkeringsplatser, samtliga markparkeringar

De flexibla korttidsparkeringar som anläggs på gården utanför hotellägenheterna kan nyttjas av såväl fastboende som hotellgäster för i- och urlastning. För att kunna garantera att det tillgängliga hotellboendet har tillgång till parkering anläggs en handikapparkering knuten till verksamheten.

Verksamhetens övriga parkeringsbehov inryms i befintligt parkeringsgarage.

Cykelplatser

Lokalisering, utrymme och utformning

Lokalisering av 128 bostadscyklar och 22 cyklar för verksamheten planeras enligt nedan.

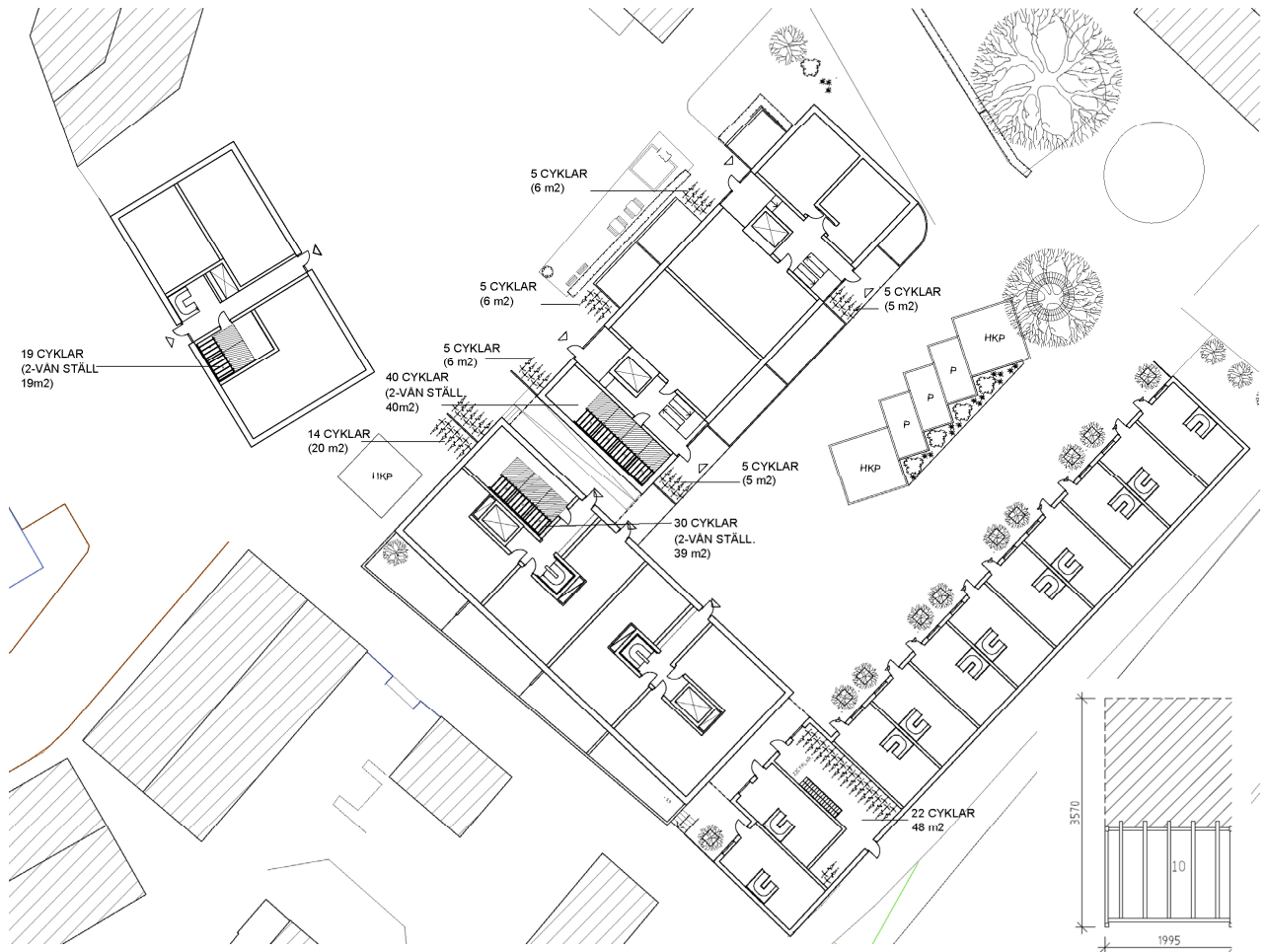


Illustration: Blivande cykelparkering inom- och utomhus.

Figur 2-våningscykelställ för 10 cyklar

Cyklar placerade i 2-våningsställ är angivna på illustrationen. Symbolen är från leverantör av cykelställ och den faktiska ytan dessa upptar inklusive körradie för att få cykeln på plats. Extra utrymme finns i cykelrummen för fler ställ eller behov av cyklar vilka ej går att ställa i 2-våningsställen (barncyklar, lådcyklar, handikappcykel).

Fördelning cykelparkering boende:

Tvärhuset i norr:	Förråd	Gård
Cykelrum i markplan	40	25

Nivåhuset i söder:

Cykelrum i markplan	30	14
---------------------	----	----

Studion i väster

Cykelrum i markplan	19	0
---------------------	----	---

Totalt	89	39
---------------	-----------	-----------

Fördelning cykelparkering verksamhet:

Längan:	Förråd	Gård
----------------	--------	------

Totalt	22	0
---------------	-----------	----------

Reglering, kostnadstäckning och byggskede

Parkering på gatemark

Markparkeringar i Klippan Kulturfastigheter har fördelar både genom sin direkta närhet och att de är prisvärda.

Markparkeringar i anslutning till Klippan Kulturfastigheters bestånd i området hyrs ut via P-automat alternativt med boendeparkering. Regleringar samt konkurrensutsatt parkering i kringliggande områden gör att risken är låg att boende, besökare och anställda i Klippan ska välja att söka upp allmän platsmark i omgivande områden framför att hyra parkering av Klippan Kulturfastigheter.

Nedanstående illustration visar en radie på 500 meter runt projektet, dvs "Maximalt gångavstånd" enligt "Anvisningarna till Riktlinjer för mobilitet och parkering". I cirkeln inkluderas då delar av bostadsbebyggelsen i Kungsladugård, den nya bebyggelsen på den sk Fixtomten samt området för nybyggnation mot Jägersdorffsplatsen. De allmänna gatorna på andra sidan Oscarsleden är reglerade på ett sätt så att boende och verksamma inte kommer att välja att parkera där trots gångtunnel under Oscarsleden.



Illustration: Projektet med 500 meters radie.

Förutsättningar för kostnadstäckning

Parkeringsbehovet som tillkommer på grund av de nya bostäderna och verksamheterna löses inom befintligt parkeringsbestånd inom området på mark och i befintligt parkeringsgarage. Anläggningskostnad uppstår endast för projektets tillkommande korttidsparkeringar och handikapplatser på mark, där åtgärderna är liknande de för angränsande gårdsmark. Sannolikheten för att en del av kostnaden för parkeringsanläggningen kommer att behöva delfinansieras av bostads-/lokalhyror och på så vis subventionera kostnaden för de som har bil uppskattas som mycket låg.

Hantering av parkering inom projektområdet under byggskedet

Under byggskedet är det fullt möjligt att nyttja det befintliga parkeringsgaraget, som har entré vänd bort från projektplatsen. 94% av Klippan Kulturfastigheters markparkering i området är obundna platser som regleras med parkeringstillstånd och parkeringsautomat. Ett fåtal av dessa platser i anslutning till planområdet kan påverkas under byggtiden.