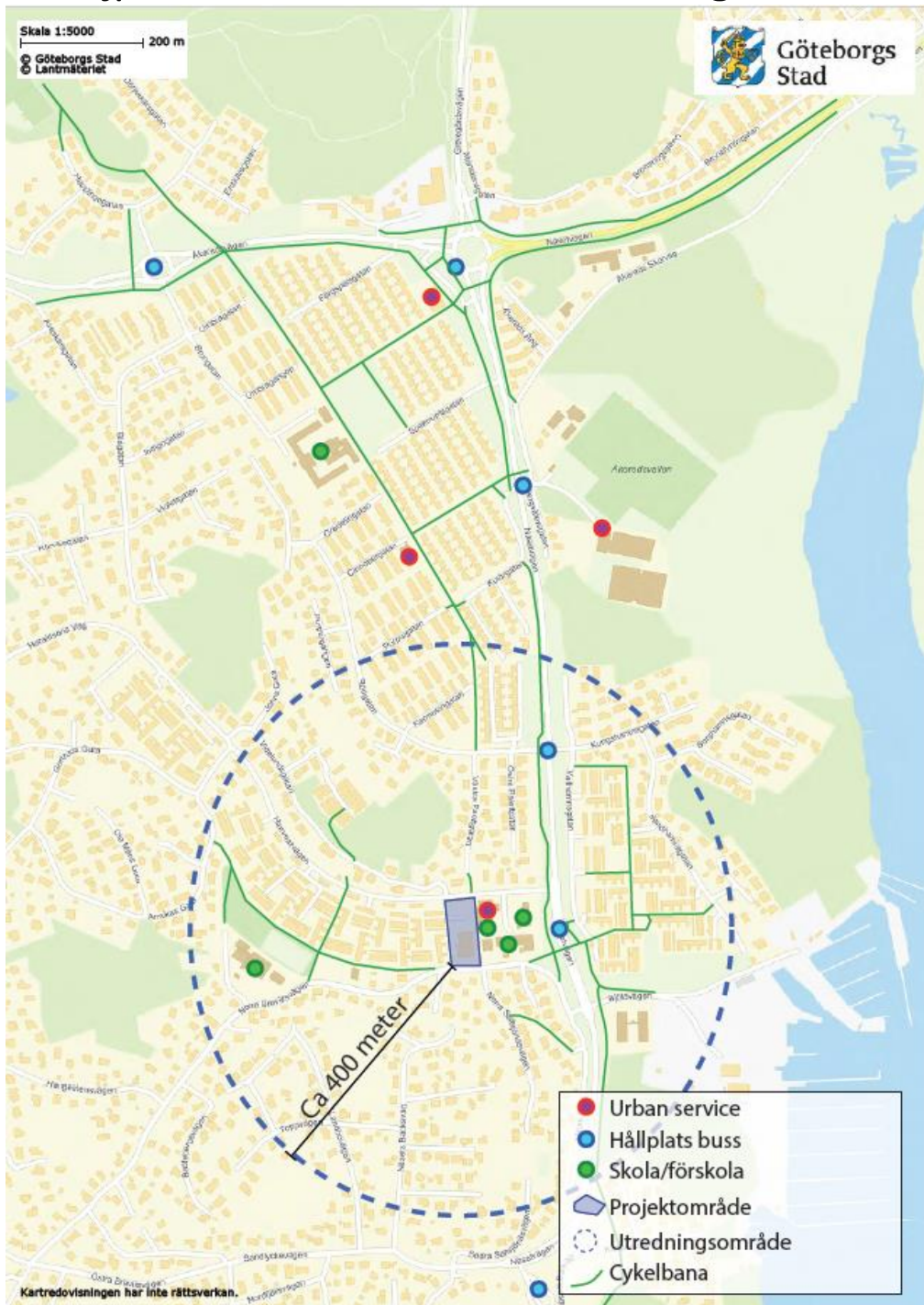




Mobilitets- och parkeringsutredning

Detaljplan för bostäder vid Hammarvägen



Sammanfattning

Projektet ligger i zon D och ges normalspannet för denna zon, dvs parkeringstalet 1,0.

Inga avdrag har gjorts i analyssteg 2, 3 eller 4.

Beräkningen är gjord med utgångspunkten att alla lägenheter är vanliga bostäder. Skulle en del av lägenheterna bli BmSS så skulle detta innebära att det totala behovet av parkeringsplatser minskar.

Sammanfattning Parkeringstal		
<i>Funktion</i>	<i>Parkeringstal Bil</i>	<i>Parkeringstal cykel</i>
<i>Bostäder</i>	1,0 platser/lägenhet	2,5 platser/lägenhet
<i>BmSS</i>	(0,4 platser/lägenhet)	(1,5 platser/lägenhet)

Antal parkeringsplatser			
<i>Funktion</i>	Lägenheter	Bilplatser	Cykelplatser
<i>Bostäder</i>	56 lägenheter	56 platser	140 platser
<i>BmSS</i>	-	-	-
Totalt	56 lägenheter	56 stycken	140 stycken

Inledning

Bakgrund och syfte

Mobilitets- och parkeringsutredningen syftar till att avgöra för detaljplanen skäligt och lämpligt utrymme för parkering.

Vid Hammarvägen planeras för en ny exploatering med bostäder. Projektet förväntas innehålla totalt 56 stycken lägenheter varav 8 stycken kan utgöras av BmSS-bostäder (boende med särskild service).

Denna utredning utgår ifrån att hela exploateringen blir lägenheter och BmSS enligt ovan.

Projektet uppfyller inte kriterierna för undantag från mobilitets- och parkeringsutredning, bland annat då projektet omfattar mer än 30 lägenheter och inte ligger inom zon A.

Mobilitets- och parkeringsutredning

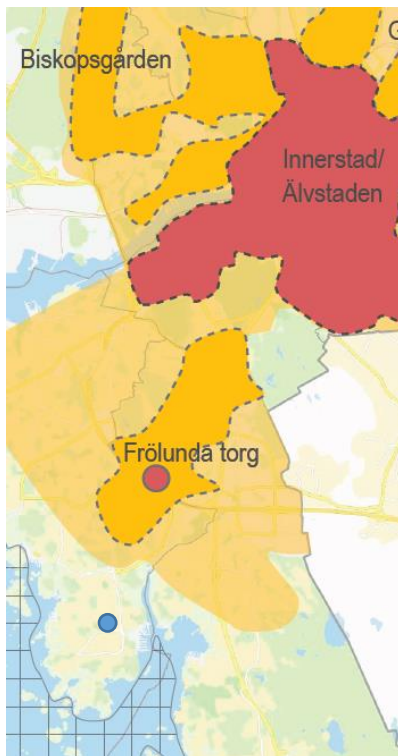
Normalspannet (analyssteg 1)

Nedan redovisas val av normalspann samt startvärden för bil- och cykelparkering.

Val av normalspann

Bostäder

Projektet ligger inom zon D, i normalspannskartan för flerbostadshus. Se blå markering.



Blå markering visar projektets läge i staden.

Då planläggningen innebär delvis BmSS-bostäder ska parkeringstalen för bil vid dessa hållas 0,1 under den lägre delen av normalspannet för zon D. Parkeringstalet för bil sätts därför till 0,4 för BmSS-bostäderna.

För övriga bostäder väljs normalspannet för zon D, dvs parkeringstalet 1,0.

Parkeringstal för cykel är 2,5 cykelparkeringar per lägenhet vid genomsnittlig lägenhetsfördelning.

Resultat analyssteg 1

Sammanställning från analyssteg 1 redovisas i tabell nedan.

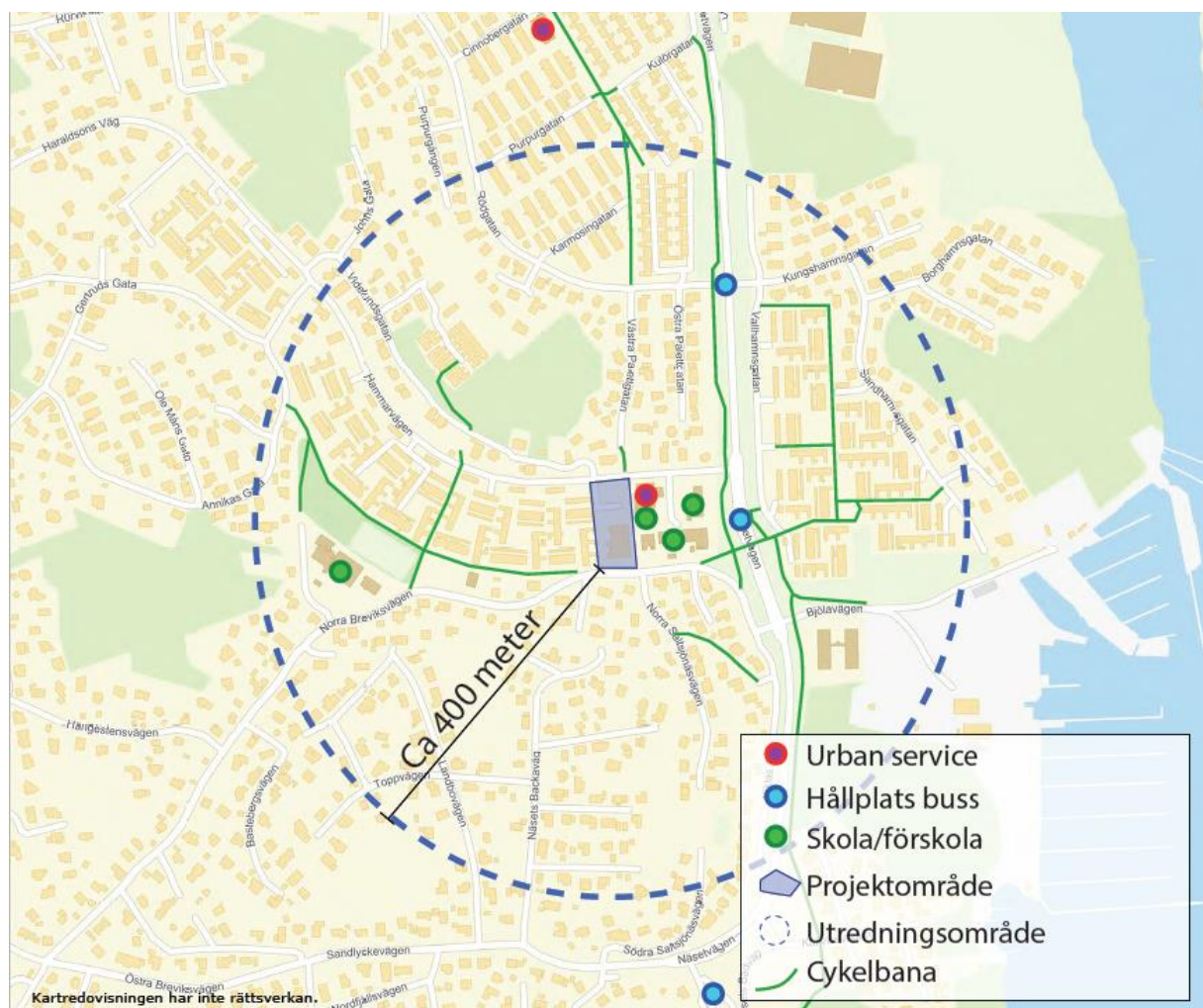
Normalspann – Analyssteg 1		
Funktion	Parkeringstal Bil	Parkeringstal cykel
<i>Bostäder</i>	1,0 platser/lägenhet	2,5 platser/lägenhet
<i>BmSS</i>	0,4 platser/lägenhet	2,5 platser/lägenhet

Lägesbedömning (analyssteg 2)

Lägesbedömningen analyserar projektets läge i staden närmare, men också vilka effekter projektet kan innebära för närmiljö i staden avseende parkering och mobilitet.

Utredningsområde

Ett utredningsområde har avgränsats enligt blåstreckad linje i kartan nedan. Området omfattar en cirkel om cirka 400 meter kring projektområdet.



Samlad karta. Illustration av projektområde, utredningsområde samt funktioner som bidrar till bedömningen av områdets sammanvägda tillgänglighet.

Lokalt torg

Avståndet till närmsta lokala torg är så långt att avdrag för detta inte kan göras.

Sammanvägd tillgänglighet

Kollektivtrafik

Se hållplatslägen markerade i kartan ovan.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Hammarvägens hållplats på Näsetvägen, cirka 150 meter öster om planområdet. Gångvägar till hållplatserna är sammanhängande och håller god standard.

Hållplatserna trafikeras av busslinjerna 92, 93, 94 och 193 till bland annat Frölunda torg. Vid hållplatsen finns flera avgångar i timmen med de olika linjerna, men kraven för god kollektivtrafik uppfylls inte.

Cykel

Inom planområdet finns en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning. Denna leder vidare norrut mot Åkered. Norr och söder om planområdet finns lokalgator med separat trottoar, dessa gator bedöms ha goda möjligheter för cyklister att ta sig fram i en trygg trafikmiljö. Separat cykelbana finns dels rakt norrut, men också cirka 100 meter öster om planområdet utmed Näsetvägen, dessa leder norrut mot bland annat Åkered, Opaltorget och Frölunda torg.

I övrigt bedöms möjligheterna att som cyklist nyttja lokalgatorna inom utredningsområdet vara goda.

Planförslaget möjliggör att befintliga trottoarer längs Hammarvägen och Norra Breviksvägen breddas till kombinerade gång- och cykelvägar ifall det är aktuellt i framtiden. Utbyggnad till gång- och cykelväg ingår inte inom aktuellt projekt.

Service och andra urbana verksamheter

Inom utredningsområdet finns inget större serviceutbud. Förskola finns dock i direkt anslutning till planområdet. Närmsta dagligvarubutik finns vid Åkered cirka en kilometer norr om planområdet. Sportanläggning med träningsmöjligheter finns cirka 500 meter norr om planområdet.

Serviceutbudet inom utredningsområdet bedöms således inte vara tillfredställande för ett avdrag på parkeringstalet.

Övrigt

Inom utredningsområdet finns ingen tillgång till fordon i bilpool. Närmaste bilpoolsfordon finns vid Topasgatan, söder om Frölunda torg, cirka 2,5 kilometer från planområdet.

Påverkas befintlig bebyggelse?

Exploateringen innebär att flera befintliga parkeringar tas i anspråk. Det finns idag 37 platser för betalparkering inom området. Den kommunala marken i norra delen är enligt gällande detaljplan från 2003 avsedd för parkering till kyrkans verksamhet, cirka 18 platser. Kyrkan har dock valt att inte lösa in marken och bygga parkeringsplatserna.

Parkeringarna inom privat mark har tidigare varit avsedda för de nu nerlagda verksamheterna inom planområdet. Parkeringarna inom planområdet används idag troligen främst för förskolorna och kyrkan direkt intill området. En beläggningsstudie har gjorts för området.

Underlag har tagits fram av Parkeringsbolaget kring statistik på parkeringsintäkterna för området. Parkeringsavgifterna har omräknats till betalda parkeringstimmar och jämförts med debiterbara parkeringstimmar inom området från 07:40 – 17:40. Sett till de debiterade timmarna var beläggningen på parkeringen följande:

	Genomsnittlig beläggning per år	Genomsnittlig beläggning högsta kvartalet
2016 (juli-dec)	3,4 %	3,8 % (kvartal 4)
2017	6,2 %	7 % (kvartal 4)
2018	6,6 %	7 % (kvartal 4)
2019 (jan-sept)	4,4 %	5,9 % (kvartal 2)

Sannolikt betalar inte alla som parkerar på platsen för att hämta och lämna på förskolorna då det är under så begränsad tid, varpå beläggningen kan vara något högre.

En undersökning med fysisk räkning av antalet parkerade bilar har gjorts som komplement till uppgifterna kring parkeringsintäkterna. Undersökningen utfördes under en söndag (kl 10-14), tisdag (kl 6-21) och onsdag (kl 6-21) i november 2019. Undersökningen noterade följande:

	Genomsnittlig beläggning under dagens mätperiod	Maximal beläggning vid enskilt tillfälle under dagen
Söndag	11 %	19 %
Tisdag	13 %	30 %
Onsdag	10 %	27 %

De båda delarna av beläggningsstudien visar sammantaget att beläggningen inom planområdet är låg, varpå bedömningen är att angränsande verksamheter inte kommer påverkas negativt av föreslagen bebyggelse i och med att det fortsatt kommer finnas avgiftsbelagda parkeringsplatser som kan nyttjas av besökare till hela närområdet.

Befintliga bostäder i närområdet är generellt enbostadshus som har parkering inom egen fastighet. Således påverkas inte antalet parkeringar för befintliga bostäder i området av exploateringen.

I den södra delen av området tas också befintlig parkering i anspråk. Angränsande förskola har behov av att parkering för rörelsehindrad kan lösas. I detaljplanen reserveras mark för denna möjlighet inom planområdet.



Karta över befintliga parkeringsplatser inom och i direkt anslutning till planområdet (inringat i rött).

Ledig kapacitet i befintliga anläggningar

Inom planområdet finns parkeringar idag som inte nyttjas för fastighetens verksamheter, men som enligt uppgift nyttjas av besökare till kyrkan och förskolan. Inom området finns det idag 37 parkeringsplatser, vilket sänks till 22 i och med exploateringen. Totalt blir det därmed 15 färre parkeringsplatser inom planområdet för besökare. Inom närområdet finns inga samlade parkeringsanläggningar med ledig kapacitet. Dock finns fortsatt möjlighet till tidsbegränsad parkering utmed delar av Hammarvägen och längs med skaftgatan öster om kyrkan. Planlagda parkeringar som inte byggts ut finns också i angränsande detaljplan, se mer under *Behov av parkering till förskolor och kyrkan*.

Reglering och prissättning av parkering på gatumark

På Norra Breviksvägen är gatuparkering förbjuden. På Hammarvägen finns 2-timmars parkering längs med gatan utanför kyrkan, cirka 8 stycken. Längs skaftgatan öster om kyrkan finns cirka 3 stycken parkeringsplatser som på vardagar klockan 6-18 är begränsad till 30 minuter.

Nyinflyttade till bostäderna inom planområdet kommer inte att erbjudas boendeparkering, dvs möjlighet att parkera på gatan inom området.

Byggskede

Under byggskedet krävs etableringsytor, detta förutsetts inte påverka parkeringsmöjligheter i omgivningen. Dock kommer parkeringen inom planområdet tillfälligt att utgå. Under den första planerade fasen då de tre södra byggnaderna med det underjordiska garaget byggs kan

troligen ytan som idag är gräsbeklädd i planområdets norra del användas för besöksparkering. När den norra byggnaden bebyggs går det inte att ordna besöksparkering inom planområdet. En möjlighet är att då söka om tidsbegränsat bygglov för att iordningställa tillfällig parkering på en befintlig grönyta på allmän plats nordväst om planområdet. Trafikkontoret och Park- och Naturförvaltningen har meddelat att de inte ser några problem med en sådan lösning ifall trafiksäkerheten säkerställs gällande bland annat sikt och infart.



Tillfällig parkering föreslås på en yta nordväst om planområdet.

Resultat analyssteg 2

Detaljplanen bedöms inte nå god sammanvägd tillgänglighet. Bristen på service och god kollektivtrafik gör att den sammanvägda tillgängligheten får anses vara bristande, och inte ger stöd för avdrag på parkeringstalet för varken bil eller cykel.

Sammanställning från analyssteg 2 redovisas i tabell nedan.

Lägesbedömning – Analyssteg 2		
<i>Funktion</i>	<i>Parkeringstal Bil</i>	<i>Parkeringstal cykel</i>
<i>Bostäder</i>	1,0 platser/lägenhet	2,5 platser/lägenhet
<i>BmSS</i>	0,4 platser/lägenhet	2,5 platser/lägenhet

Projektanpassning (analyssteg 3)

Projektanpassningen analyserar de projektspecifika förutsättningarna som kan ge avdrag eller påslag på parkeringstalet.

Bostäder

Detaljplanen omfattar lägenheter med en normal storleksfördelning.

För kategoribostäder, BmSS görs inget ytterligare avdrag med hänsyn till projektpassningen.

Parkeringen avses byggas ut i ett underjordiskt parkeringsdäck med angoring via ramp på gården. En markparkering anläggs också i den norra delen av planområdet.

Planerade bostadsrätter har en normal fördelning av lägenhetsstorlekar varpå cykelparkeringen behålls på 2,5 platser per lägenhet. För kategoribostäder kan dock lägre parkeringstal övervägas. Projektet avses innehålla BmSS där en mindre del av de boende förväntas cykla. Dock ska möjligheterna för personal och besökare att välja cykeln vara goda. Parkeringstalet sätts därför till 1,5 cykelplatser per lägenhet för BmSS delen.

Möjligheter till samnyttjande av parkering

Det finns möjligheter till samnyttjande för 21 markparkeringsplatser i den norra delen av planområdet. Parkeringsplatserna är tänkta som besöksparkeringar till framförallt kyrkans verksamhet och till lägenheterna inom planområdet, men de kan även nyttjas av de som hämtar och lämnar på förskolan. Då förskolans parkeringsbehov framförallt är fokuserat vid enstaka timmar under morgon och eftermiddag, så bedöms det möjligt med stort samnyttjande med kyrkans verksamheter och besökare till lägenheterna som framförallt är under helger och kvällar. För att ett samnyttjande ska fungera kommer parkeringarna behöva vara öppna för nyttjande av flera verksamheter. Således kan inte en specifik parkeringsplats knytas till en individ eller specifik verksamhet. En gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för markparkeringen där fastigheterna Näset 759:360, 759:471, 51:53 och 51:54 föreslås ingå.

Förutsättningar för kostnadstäckning

Exploatören bekostar utbyggnad av parkeringen inom planområdet. Plats för parkering för rörelsehindrad för förskolans behov i söder bör knytas till exploateringsavtal och bekostas av exploatören vid behov.

Boende som hyr plats i parkeringsanläggningen kommer att få en utpekad parkeringsplats i garaget. Lokalförvaltningen kommer få möjlighet att hyra plats för personal till BmSS-boendet i parkeringsgaraget. Markparkeringen kommer att vara både tidsbegränsad och avgiftslagd.

Det finns inte oreglerad gatuparkering i området, och den gatuparkering som finns längs Hammarvägen och längs skaftgatan öster om kyrkan vid förskolorna är tidsbegränsad. Därmed bedöms förutsättningarna för kostnadstäckning som goda.

Resultat analyssteg 3

Projektanpassningen ger inget ytterligare avdrag på parkeringstalen.

Sammanställning från analyssteget redovisas i tabell nedan.

Projektanpassning – Analyssteg 3		
<i>Funktion</i>	<i>Parkeringstal Bil</i>	<i>Parkeringstal cykel</i>
<i>Bostäder</i>	1,0 platser/lägenhet	2,5 platser/lägenhet
<i>BmSS</i>	0,4 platser/lägenhet	1,5 platser/lägenhet

Antal parkeringar

Antal parkeringsplatser			
<i>Funktion</i>	Lägenheter	Bilplatser	Cykelplatser
<i>Bostäder</i>	48 lägenheter	48 platser	120 platser
<i>BmSS</i>	8 lägenheter	3,2 → 3 platser	12 platser
Totalt	56 lägenheter	51 stycken	132 stycken

Mobilitetslösningar (analyssteg 4)

Exploatören/fastighetsägaren har valt att inte förbinda sig till mobilitetsåtgärderna i baspaketet.

Resultat analyssteg 4

Mobilitetslösningar ger inget ytterligare avdrag på parkeringstalen.

För att säkerställa att tillräcklig parkering finns oavsett om det byggs BmSS eller inte, så är det i beräkningen av totala antalet parkeringsplatser beräknat på endast vanliga bostäder då det ger ett högre totalt värde. Vid BmSS inom planområdet kan parkeringstalet för både bil och cykel sänkas, vilket hanteras i bygglovet.

Mobilitetslösningar – Analyssteg 4		
<i>Funktion</i>	<i>Parkeringstal Bil</i>	<i>Parkeringstal cykel</i>
<i>Bostäder</i>	1,0 platser/lägenhet	2,5 platser/lägenhet
<i>BmSS</i>	0,4 platser/lägenhet	1,5 platser/lägenhet

Antal parkeringsplatser			
<i>Funktion</i>	Lägenheter	Bilplatser	Cykelplatser
<i>Bostäder</i>	56 lägenheter	56 platser	140 platser
<i>BmSS</i>	-	-	-
Totalt	56 lägenheter	56 stycken	140 stycken

Behov av parkering till förskolor och kyrkan

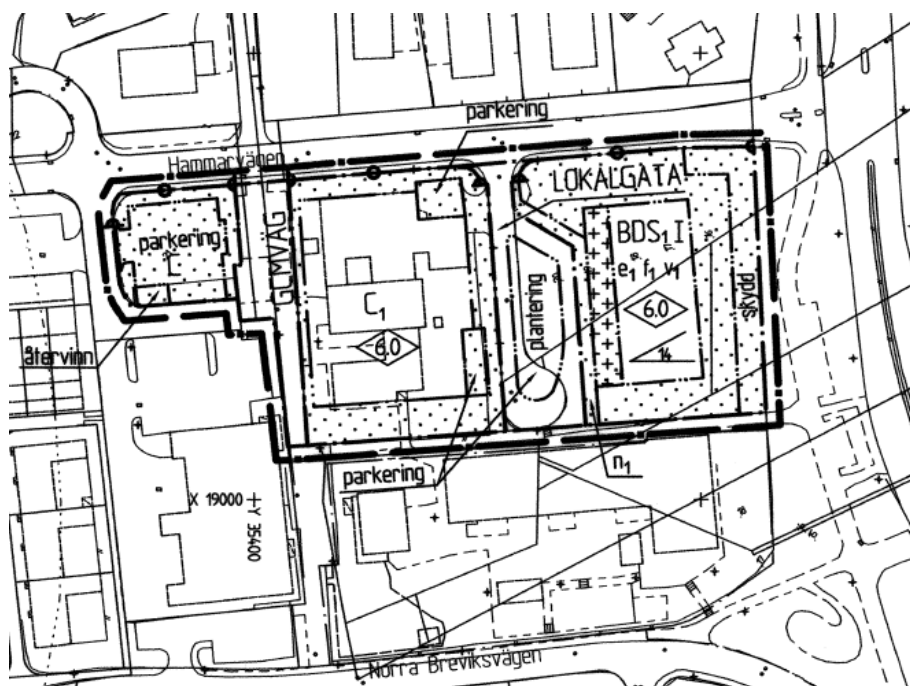
Då antalet parkeringsplatser som finns tillgängliga för besöksparkering till kyrkan och förskolan minskas genom exploateringen har en beräkning tagits fram för att se hur många parkeringsplatser för bil som förskolorna behöver enligt stadens riktlinjer för parkering.

Startvärdet/normalspannet för bilar är 1,4 platser/avdelning för personal och 7 platser/1000 m² BTA för att hämta och lämna. En genomsnittlig förskoleavdelning är 250 m² BTA, varpå det totalt blir 1,75 parkeringsplatser för bil per avdelning för hämta/lämna. Det blir inga avdrag för lägesbedömning, projektanpassning eller mobilitetslösningar. Inom området öster om planområdet finns det totalt 11 förskoleavdelningar, varav 10 är kommunala och en är i kyrkans regi. Möjligheterna för samnyttjande mellan kyrkan och förskolan bedöms som mycket goda, då det främst är under morgon och eftermiddagar som det är mycket trafik till förskolorna.

BIL	Startvärde	Lägesbedömning	Projektanpassning	Mobilitetslösningar
Förskola personal	1,4 platser/avdelning	1,4 platser/avdelning	1,4 platser/avdelning	1,4 platser/avdelning
Förskola hämta/lämna	7 platser/1000 m ² BTA	7 platser/1000 m ² BTA (1,75 platser/avdelning)	1,75 platser/avdelning	1,75 platser/avdelning

Resultat antal parkeringsplatser för bil

BIL	Beräknat parkeringstal	Antal	Antal parkeringsplatser
Förskola sysselsatta	1,4 platser/avdelning	11 avdelningar	15,4 > 15 platser
Förskola hämta/lämna	1,75 platser/avdelning	11 avdelningar om 250 m ²	19,25 > 19 platser
		Summa:	34 platser



Utsnitt ur gällande detaljplan från 2003 över kyrkan och den norra förskolan.

I gällande detaljplan från 2003 anges att kyrkan har behov av cirka 40 parkeringsplatser för bil. På kyrkans östra sida finns ett antal parkeringsplatser för kyrkans personal, utöver de som används för förskolans behov. Förskolans behov på 34 parkeringsplatser plus platserna öster om kyrkan uppfyller därför kyrkans uttalade behov från 2003. Eftersom möjligheten för samnyttjande är så hög har parkeringstal för kyrkan inte räknats ut, då det bedöms som att parkeringarna för förskolan i komplement till befintliga personalparkeringar är tillräckliga även för kyrkans behov.

Inom gällande detaljplan från 2003 så finns det angivet att cirka 20 parkeringsplatser kan anordnas på allmän plats öster om kyrkan. Denna mark nyttjas idag som förskolegård trots att marken är i kommunal ägo och planlagd som allmän plats parkering. Med dagens utnyttjande av området finns det 5 personalparkering för förskolorna mot Hammarvägen och 3 stycken 30-minutersparkering längs skaftgatan mellan kyrkan och förskolan. Förskolegården är 2436 m² stor (exkl förskolebyggnaden) vilket ger 34 m² friyta/barn ifall man räknar 18 barn per avdelning för vardera av de 4 avdelningarna (se orange nedan). Kyrkans förskolegård är 890 m² stor, vilket ger cirka 50 m² friyta/barn.

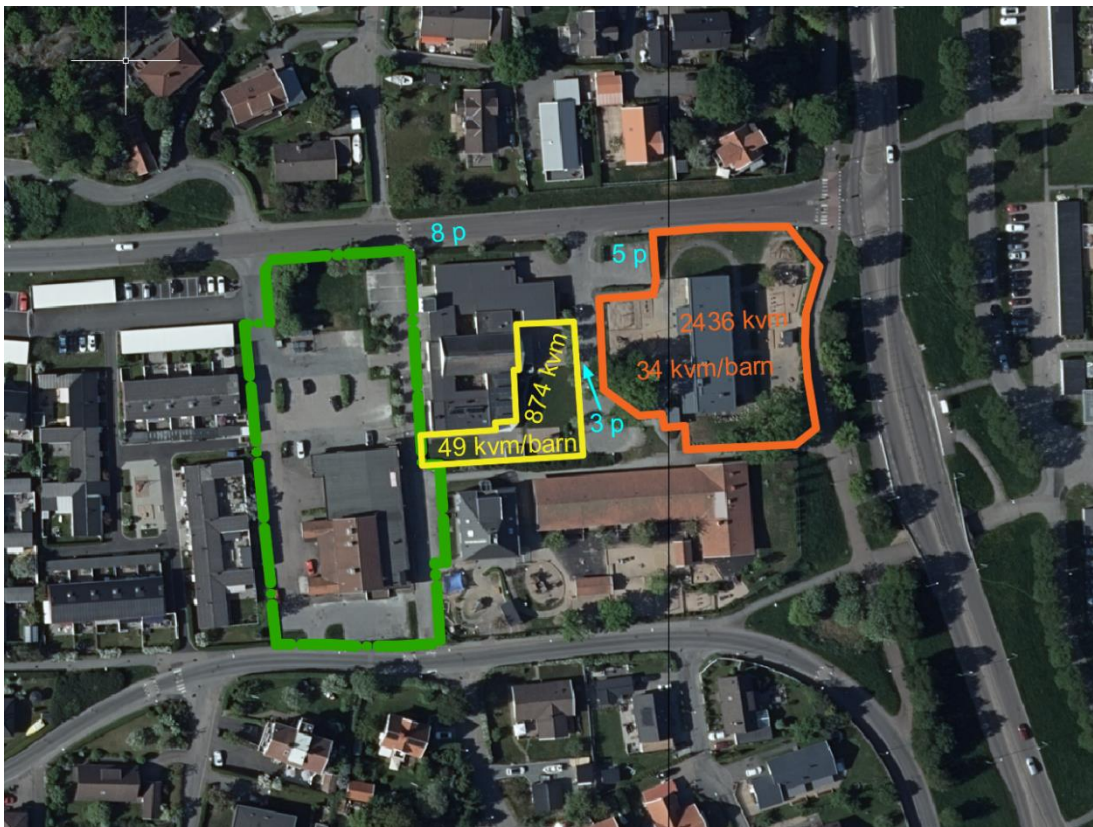


Bild över hur nuvarande parkering och förskolegårdar ser ut. Planområdet i grönt, kyrkans förskolegård i gult, kommunens förskolegård i orange. Parkering i turkost.

Enligt gällande detaljplan från 2003 så var tanken att ordna 20 parkeringsplatser på den allmänna ytan mellan kyrkan och förskolan, samt 6 parkeringsplatser inom det som idag är kyrkans förskolegård. Denna parkeringslösning är mer platseffektiv än dagens parkering, vilket gör att om ytan för de 5 personalparkeringarna mot norr omvandlas till förskolegård blir den kommunala förskolegården nästan lika stor som idag, med totalt 33 m² friyta/barn. För kyrkans förskolegård skulle friytan sänkas till cirka 45 m²/barn. Totalt skulle detta ge 18 extra

parkeringsplatser som både förskolan och kyrkan skulle kunna nyttja. Ifall kyrkan och förskolorna upplever en brist på parkeringsplatser går det därmed att anlägga 18 ytterligare platser utan att friytan för barnen skulle påverkas nämnvärt. Dock innebär detta en kostnad, som verksamheterna får avväga mot behovet av ytterligare parkeringar.

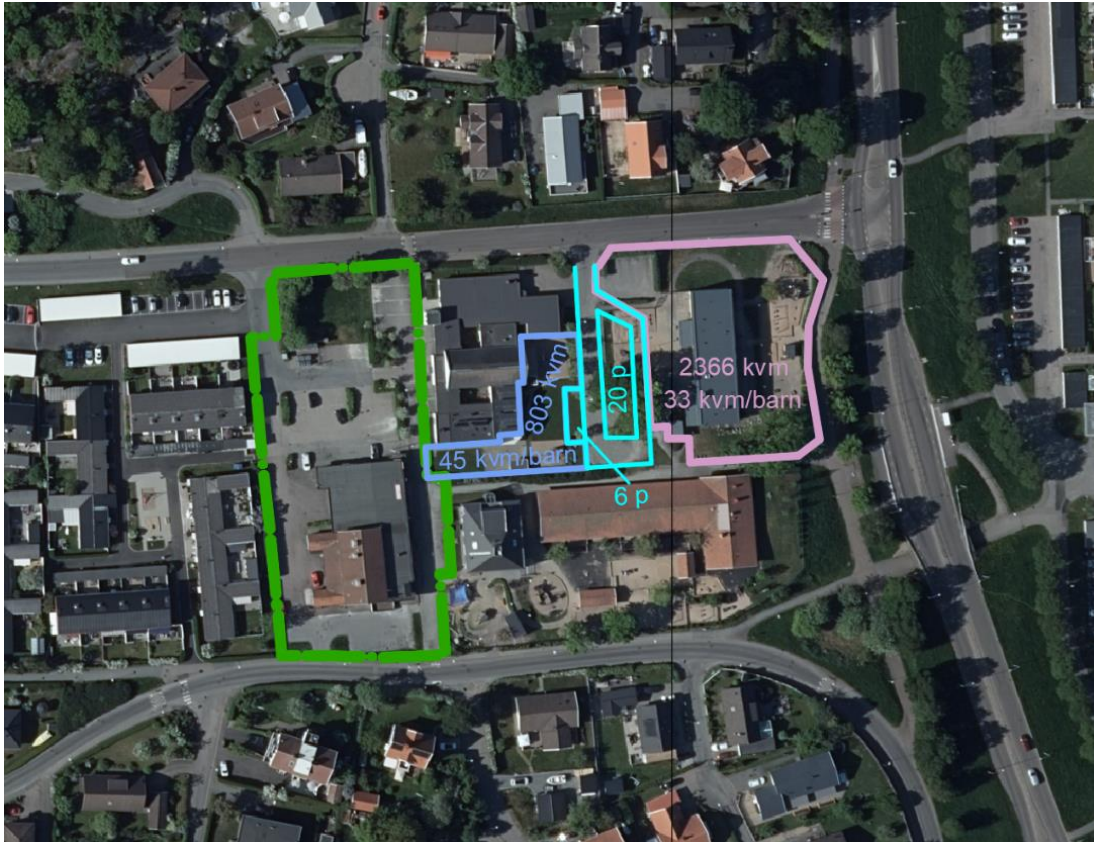


Bild över hur parkeringen vid kyrkan och förskolorna är tänkta enligt gällande detaljplan. Planområdet i grönt, kyrkans förskolegård i blått, kommunens förskolegård i rosa. Parkering i turkost.

Då det fortsatt kommer finnas möjlighet för 22 avgiftsbelagda parkeringsplatser inom planområdet tillgängliga för besökare, utöver förskolans befintliga 8 platser och de 8 platserna längs Hammarvägen uppfylls kraven på antal parkeringar som behövs för förskolans verksamhet enligt stadens riktlinjer. Studierna över hur många som använder de avgiftsbelagda parkeringsplatserna inom planområdet visar att det under förskolans intensivaste tid för hämta/lämna som mest står 11 bilar inom området. Därmed bedöms befintliga verksamheter inte påverkas negativt av föreslagen exploatering. Ifall förskolan och kyrkan upplever en brist på parkeringsplatser finns fortsatt möjlighet att omvandla parkeringsytan enligt gällande detaljplan vilket skulle tillskapa 18 parkeringsplatser.

Rekommendationer om utformning av mobilitet och parkering

Bilparkering för boende i de nya lägenheterna samt för personal till BmSS-boendet löses genom underjordiskt parkeringsgarage. I garaget finns i nuvarande utformning plats för totalt 59 parkeringsplatser, vilket täcker behovet till bostäderna oavsett om det blir BmSS av en del av lägenheterna eller inte.

I det underjordiska garaget finns plats för 130 parkeringsplatser för cykel. Resterande cykelparkering planeras på gården, med cykelställ som ger möjlighet att låsa fast cykeln.

Som markparkering möjliggörs totalt 22 parkeringsplatser för bil, varav 3 utgör parkering för rörelsehindrade. Parkeringarna är avsedda för besökare till lägenheterna samt övriga verksamheter i området, vilket gör att besökare till kyrkan och hämta/lämna till förskolan kan nyttja denna parkering. Markparkeringen regleras genom tidsbegränsning samt genom avgift, vilket gör att boende i området inte använder denna parkeringsplats.

Parkering för rörelsehindrad ska alltid kunna ordnas inom 25 meter från entré. Inom planområdet föreslås en parkering för rörelsehindrad i söder för nyttjande till förskolan, samt 2 parkeringsplatser för rörelsehindrade på markparkeringen, samt finns möjlighet att skapa en parkering för rörelsehindrad på bostadsgården i anslutning till tänkt miljöhus.

Totalt blir det 15 färre parkeringsplatser inom planområdet som är öppna att använda mot avgift. Kyrkan och förskolan har möjlighet att anlägga 18 ytterligare platser i anslutning till befintlig skaftväg med vändzon. Därmed så finns möjlighet att anlägga lika många parkeringsplatser som de som försvinner som följd av exploateringen, ifall behov finns från verksamheterna. Det bedöms inte rimligt att exploatören av en grannfastighet ska ha fullt ansvar att tillhandahålla ett stort antal parkeringsplatser för andras verksamheter, när det finns möjlighet för verksamheterna att ordna egen parkering utan alltför stor påverkan.

Se bild över föreslagen bebyggelse på nästa sida.

Framtagen av Eva-Marie Pålsson, planarkitekt Stadsbyggnadskontoret.

