



Ersättningsutredning DP Frölunda Torg

Utfärdare/ref
LT/SIDatum
2020-06-12

Klassificering

Reviderad
2024-10-18

Sammanfattning

Skandia Fastigheter planerar att exploatera ett område som idag används för parkering inom Frölunda Torg. Exploateringen innebär att stora delar av befintlig markparkering tas i anspråk och behöver ersättas på annat håll. Det finns 2 509 bilparkeringsplatser inom utredningsområdet. Totalt försvinner 579 av dessa befintliga bilparkeringsplatser. I framtiden bedöms ytterligare 454 bilparkeringsplatser försvinna vid exploatering vid det så kallade C-fältet. Parkeringsbehovet över en normalmånad varierar mellan 40 och 72 procents beläggning. Även om parkeringsbehovet uppfylls efter att parkeringsplatser försvinner efter exploateringen föreslås en överkapacitet erbjudas för att möjliggöra en framtida stadsutveckling. Det föreslås därför att totalt cirka 2 010 bilparkeringsplatser erbjuds inom området.

Det finns idag 516 cykelparkeringsplatser. Den genomsnittliga beläggningsgraden är 48 procent. Av dessa försvinner 80 cykelparkeringsplatser vid exploatering. Samtliga platser föreslås ersättas.

Antal bilparkeringsplatser som försvinner och ersätts.

<i>Antal befintliga bilparkeringsplatser</i>	2 509
<i>Försvinner på grund av utbyggnad</i>	-579
<i>Utökad kapacitet vid framtida exploatering på p-fält C</i>	+80
<i>Totalt antal bilparkeringsplatser</i>	2 010

Antal cykelparkeringsplatser som försvinner och ersätts.

<i>Antal befintliga cykelparkeringsplatser</i>	516
<i>Försvinner på grund av utbyggnad</i>	-80
<i>Antal platser som ersätts</i>	+80
<i>Totalt antal cykelparkeringsplatser</i>	516

Under 1-2 veckor innan jul är beläggningsgraden mycket hög under vissa dagar och då under vissa timmar mitt på dagen, vilket innebär att man som boende kan få svårt att hitta en ledig parkering. Med tydlig information till hyresgästerna om vilka dagar och tider beläggningen är hög kan man som boende med parkeringstillstånd göra ett aktivt val att antingen låta bilen stå eller återkomma med bilen då parkeringssituationen blivit bättre senare på eftermiddagen.

Utfärdare/ref
LT/SI

Datum
2020-06-12

Klassificering

Reviderad
2024-10-18

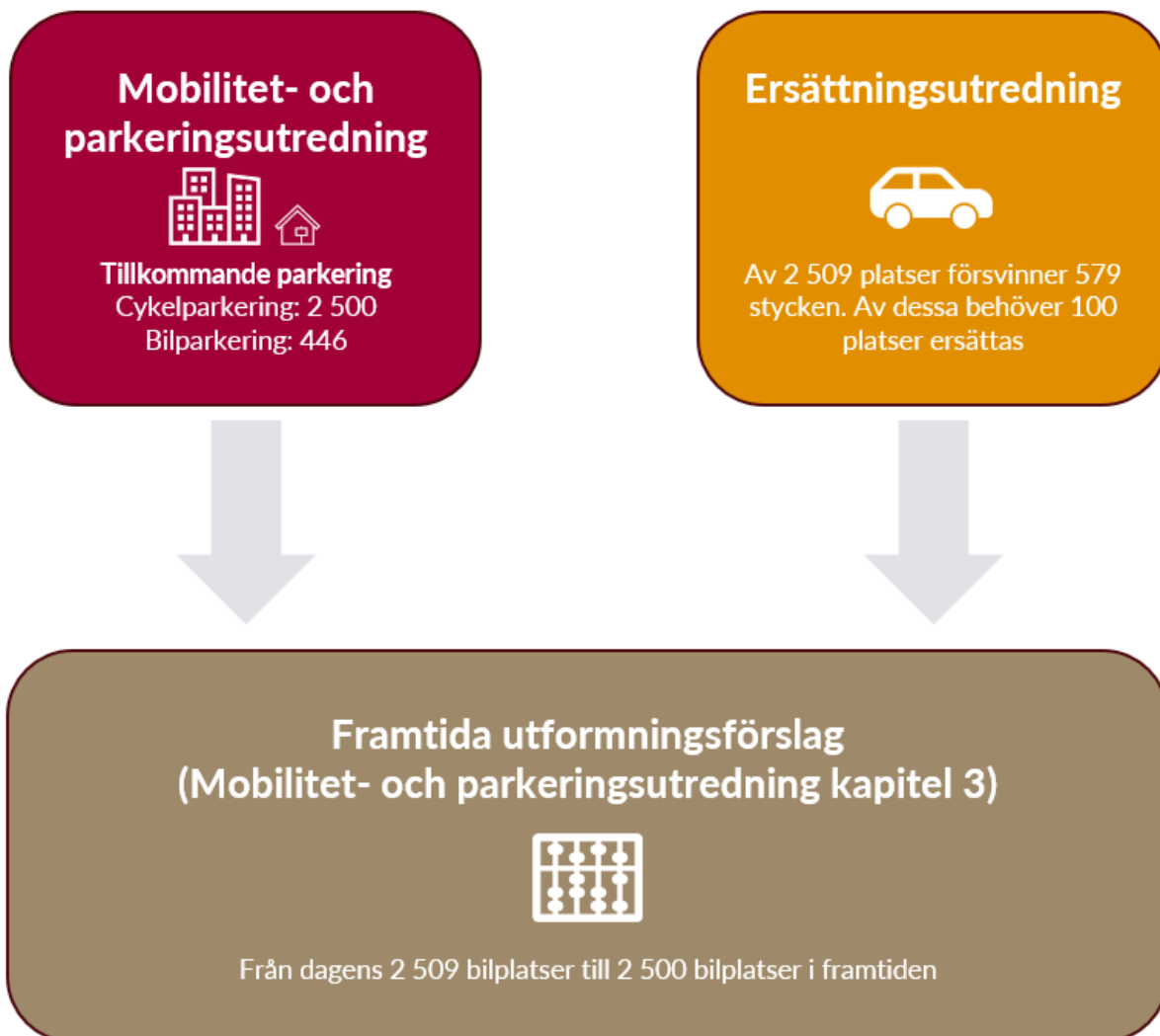
Innehållsförteckning

1	Inledning	4
2	Bakgrund.....	5
2.1	Syfte	5
3	Planeringsförutsättningar	6
3.1	Nyttjanderätter och besittningsrätter.....	9
3.2	Gällande detaljplan.....	10
4	Beläggningsgrad	11
4.1	Normalmånad.....	11
4.2	Julhandel.....	13
4.3	Beläggningsgrad cykelparkering	15
5	Ersättningsbehov	16
5.1	Bilparkering	16
5.2	Cykelparkering	17
6	Sammanställning	18

1 Inledning

Skandia Fastigheter avser att exploatera och vidareutveckla vid Frölunda Torg. Mobilitet- och parkeringsfrågor är viktiga i detaljplanearbetet. Göteborgs Stads riktlinjer om att genomföra en ersättningsutredning och en mobilitet- och parkeringsutredning har följts. 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 slutlösningen 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.



Utfärdare/ref
LT/SIDatum
2020-06-12

Klassificering

Reviderad
2024-10-18

2 Bakgrund

Skandia Fastigheter planerar att genomföra en nybyggnation av 965 bostäder och 8 860 m² handel inom Frölunda Torg. Utöver det planeras området för fyra förskoleavdelningar. Bostäderna kommer att vara av blandad storlek. Projektområdet presenteras i figur 1. Två lägenheter på markplan ska även tas bort vid Poseidons skivhus.

Denna ersättningsutredning avser att visa behovet av parkeringsplatser och antalet parkeringsplatser som behöver ersättas. Ersättningsutredningen är upplagd så att behov av parkeringsplatser redovisas först. Behovet har beräknats med hjälp av statistik och data från Frölunda Torgs parkeringssystem. Därefter redovisas antal parkeringsplatser som försvinner i samband med exploateringen. En sammanvägd bedömning görs därefter för att beräkna antal parkeringsplatser som behöver ersättas.

Denna utredning tar inte hänsyn till framtida bebyggelse och dess behov av parkeringsplatser. För information om antal parkeringsplatser som krävs enligt Göteborgs Stads riktlinjer för mobilitet och parkering hänvisas till Mobilitet- och Parkeringsutredning utförd av Skandia Fastigheter år 2024.

Av de 2 509 bilparkeringsplatser försvinner 579 platser på grund av exploateringen. Det innebär att cirka 25 procent av parkeringsplatserna försvinner på grund av exploateringen. Hur många av dessa som behöver ersättas behandlas i rubrikerna nedan.

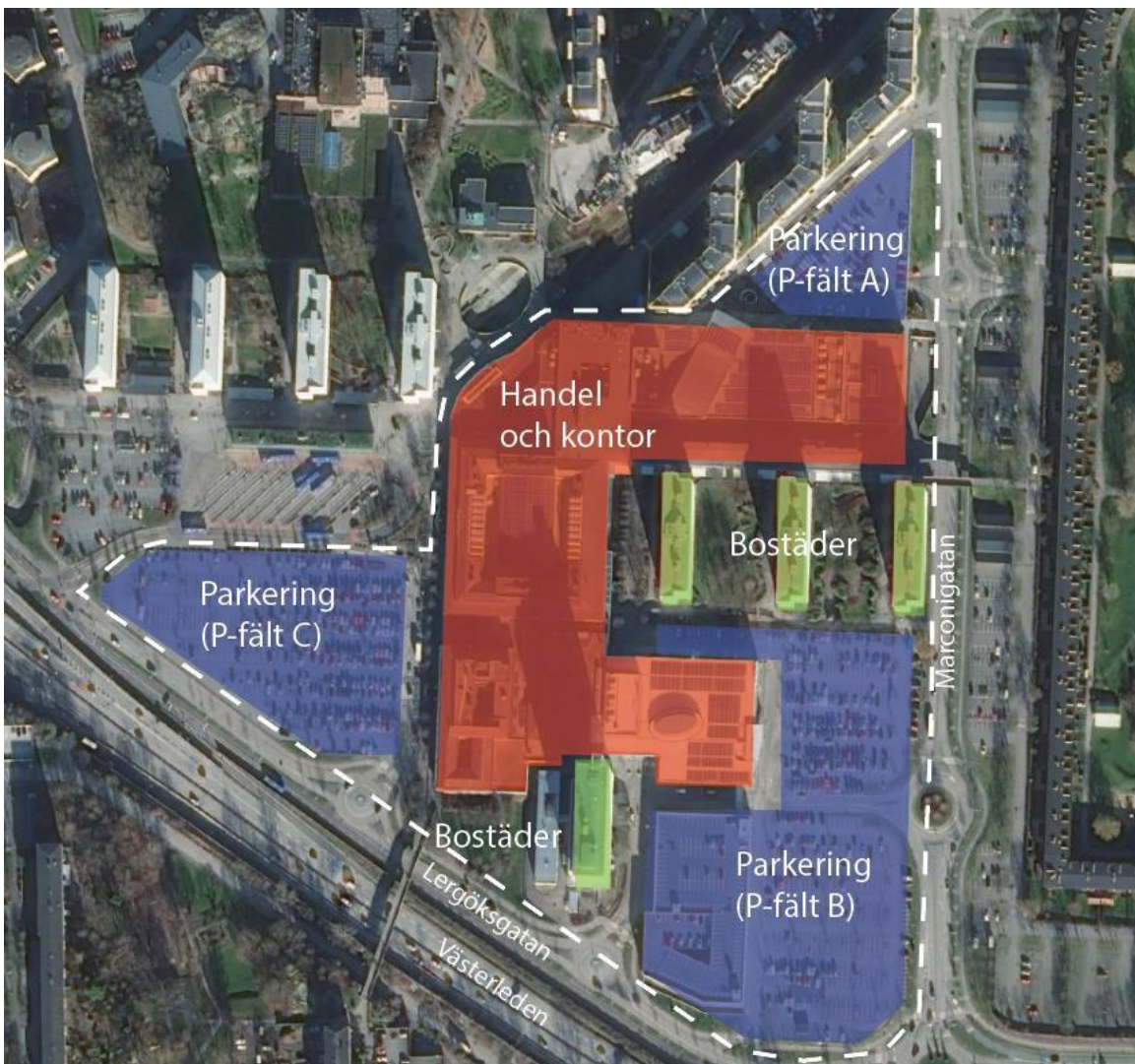
2.1 Syfte

Syftet med ersättningsutredningen är att ta fram ett förslag på hur den nuvarande efterfrågan av parkering i projektområdet kan hanteras när exploatering sker på befintliga parkeringsplatser. Utredningen ska utgå ifrån tidigare genomförda beläggningsstudier för att kartlägga hur många parkeringsplatser som behöver ersättas, i enlighet med riktlinjerna från Anvisningar för ersättningsutredning för befintlig parkering, Trafikkontoret, 2020. I utredningen ska det också framgå hur boende påverkas av ersättningsparkeringar, till exempel genom att påvisa hur avståndet till boendeparkering förändras.

3 Planeringsförutsättningar

Inom utredningsområdet finns idag cirka 480 bostäder, 70 000 m² handel och 23 000 m² verksamheter. Det finns 2 509 bilparkeringsplatser inom utredningsområdet för utnyttjande av bostäderna, handel och verksamheter. Inga parkeringsplatser är i dagsläget fasta, utan boende och anställda rekommenderas att parkera på vissa angivna platser. Anställda rekommenderas att parkera överst i parkeringshus vid B-fältet. Boende rekommenderas att parkera närmast skivhusen samt närmast Lergöksgatan.

Fastigheterna 142:4 och 142:5 som består av bostäder ingår i detaljplanen medan fastigheterna 142:6, sjukhuset och köpcentret ingår inte i detaljplanen men deras parkeringsplatser påverkas. De fastigheter som inte ingår i detaljplanen inkluderas dock i denna utredning då parkeringsplatser för dessa fastigheter påverkas. Enligt riktlinjerna från Anvisningar för ersättningsutredning för befintlig parkering utgörs dessa av två olika fall. Gemensamt för båda fallen är att om parkeringsplatserna inte ersätts fullt ut ska en bedömning göras vad som är skäligt att behålla. För cykel- och bilparkeringsplatser som ingår i nya planområdet kan nya parkeringstal tillämpas. Bedömning av vad som är skäligt att behålla görs i båda fallen utifrån beräkningar kring verklig efterfrågan vilket är i enlighet med riktlinjerna.



Figur 1. Befintliga bostäder, verksamheter och parkering inom utredningsområdet.

Parkeringsplatser för befintliga bostäder norr om utredningsområdet, vid Vibrafongatan och Nävelurgatan behandlas inte i denna utredning då deras parkeringsbehov tillgodoses utanför utredningsområdet. Dessa bostäder ingår därmed inte i utredningsområdet.

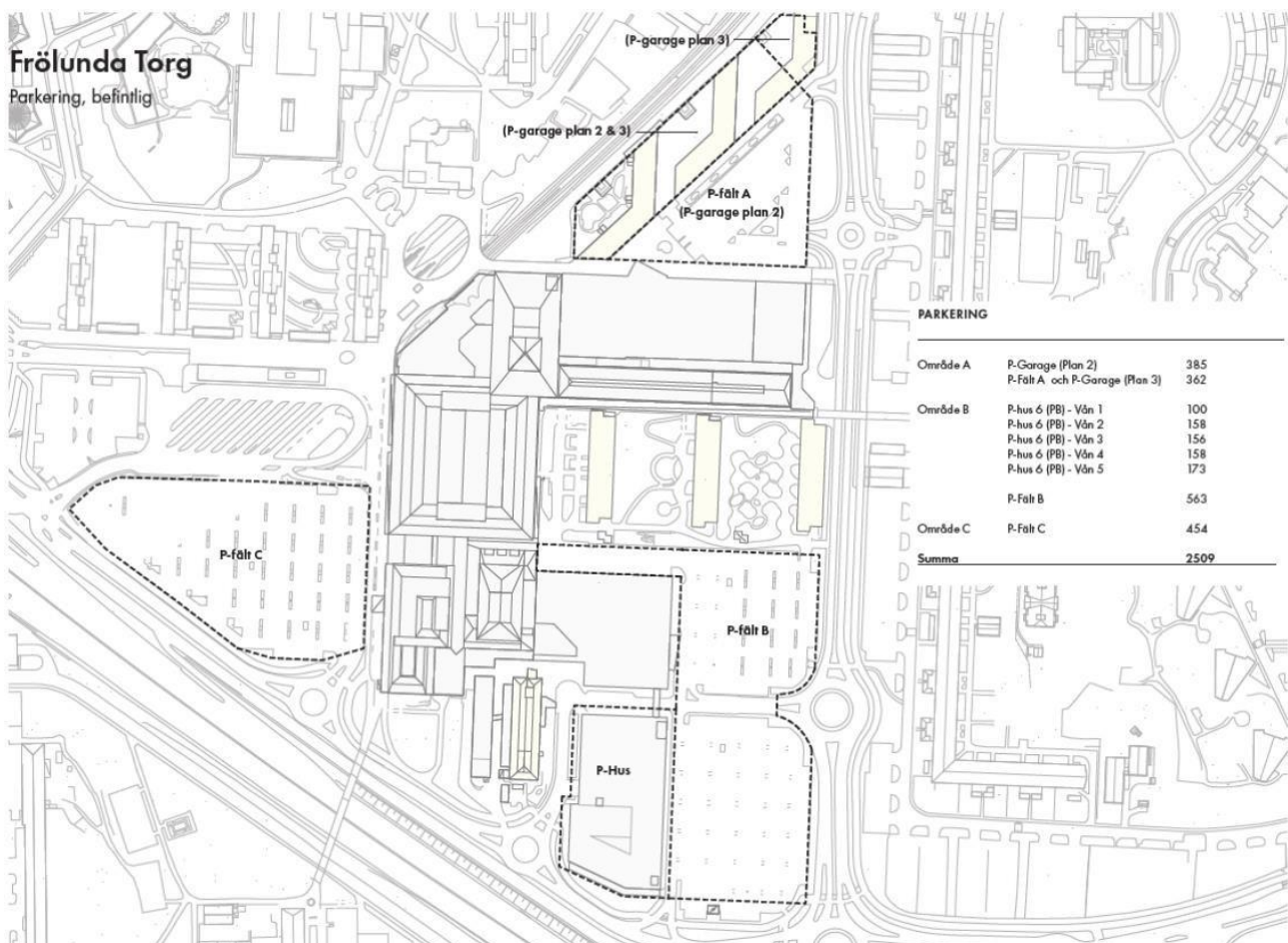
Exploatering planeras till största delen att ske på befintlig markparkering samt i markplan vid Poseidons skivhus där 2 lägenheter tas bort. I samband med exploateringen behöver den nuvarande parkeringen ersättas på andra platser. Exploateringen innebär att 579 bilparkeringsplatser försvinner. Ett antal cykelparkeringsplatser påverkas vid sjukhuset och vid Poseidons skivhus. Antal cykelparkeringsplatser som försvinner i samband med exploateringen uppskattas till 80 stycken. Dessa cykelparkeringsplatser ersätts till hundra procent i närheten av befintliga cykelparkeringsplatser. Cykelparkeringsplatser vid entrén på östra sidan (18 stycken) hamnar på kvartersmark. 110 cykelparkeringsplatser inom befintligt parkeringsgarage för anställda kommer att vara kvar på kvartersmark och ändras inte.



Figur 2: Befintliga cykelparkeringsplatser vid Frölunda Torg.

Tabell 1. Antal cykelparkeringsplatser vid Frölunda Torg.

Läge	Typ av cykelparkering	Antal parkeringar
Fält A	Nedre plan	Allmänna 10
	Övre plan	Allmänna 78
Fält B	Köpcentrum	Allmänna 34
	Sjukhusentré	Allmänna 36
	Personalparkering köpcentrum	Personal 110
	Personalparkering sjukhus	Personal 50
	Cykelparkering bostäder	Boende 14
Fält C	Mot busstorg	Allmänna 154
	Spårvagnshållplats	Allmänna 30
Totalt		516



Figur 3. Befintliga bilparkeringsplatser vid Frölunda Torg.

Befintlig markanvändning redovisas i tabellen nedan.

Tabell 2. Befintlig markanvändning inom utredningsområdet.

Markanvändning	Befintligt
Handel	70 000 m ² BTA
Kontor	23 400 m ² BTA
Bostäder	479 lägenheter

Inom området finns idag totalt 2 509 bilparkeringsplatser och 516 cykelparkeringsplatser. Parkeringsplatserna används av boende, anställda och besökare, det saknas reserverade platser för enskilda kategorier.

Det finns 479 bostäder och 144 parkeringstillstånd har utfärdats till boende i lägenheterna. Detta ger ett tal på 0,30 utfärdade tillstånd per bostad. Gällande anställda har 399 parkeringstillstånd utfärdats, dessa utgörs av anställda på kontor och handel.

3.1 Nyttjanderätter och besittningsrätter

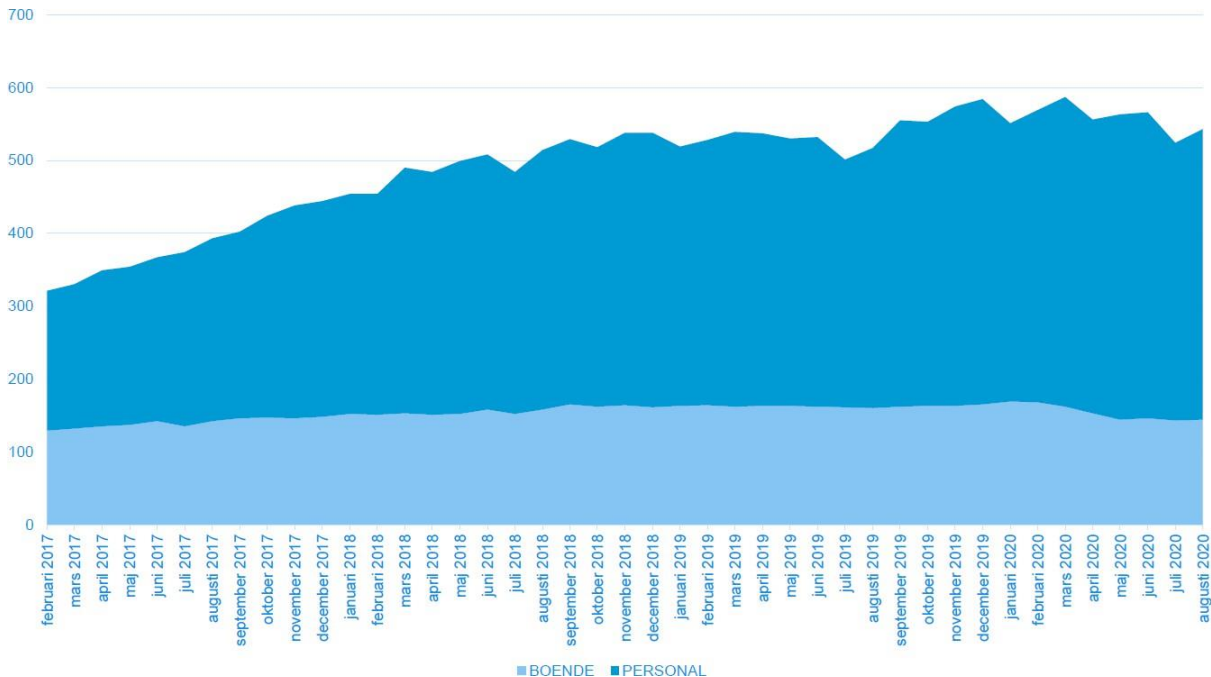
Boende och anställda har tillståndsparkering för bil som utfärdas genom ansökning. Totalt har 144 tillstånd utfärdats för boende och 399 tillstånd för anställda.

Tabell 3. Antal parkeringsplatser och utfärdade tillstånd i dagsläget

Antal parkeringsplatser	2 509
Utfärdade tillstånd för boende	144
Utfärdade tillstånd för anställda	399

Samtliga parkeringsplatser inom utredningsområdet tillhör Skandia Fastigheter. Inga servitut eller andra fastighetsrättsliga lösningar finns inom utredningsområdet. Det finns ett avtal mellan Skandia Fastigheter och Poseidon om att bostäder på Poseidons fastighet kan använda parkering på Skandia Fastigheters mark.

I avtalet finns inga maxgränser på hur många tillståndsparkeringar som respektive kategori/fastighet kan ansöka om i parkeringsavtalet mellan Poseidon och Skandia Fastigheter och mellan köpcentret och Skandia Fastigheter.



Figur 4. Antal utfärdade parkeringstillstånd för boende och personal.

3.2 Gällande detaljplan

Gällande detaljplan antogs år 2006. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra en utbyggnad av Frölunda Torgs köpcentrum med handel och tillhörande parkeringsplatser. Detaljplanen syftade även till att bygga bostäder längs med Vibrafongatan.

I samband med detaljplanen genomfördes en trafik och parkeringsutredning år 2005 som bedömde det totala parkeringsbehovet till cirka 3 150 bilparkeringsplatser men enbart 2 850 bilparkeringsplatser visades i detaljplanen. Dessa parkeringsplatser skulle spridas ut vid två parkeringsanläggningar (ett vid område A och ett vid område B i figur 3) och i markparkering inom utredningsområdet. Parkering för Poseidons bostäder föreslogs ligga söder om byggnaderna och parkering för bostäder i sjukhusbyggnaden föreslogs ligga vid intilliggande parkeringshus.

Utfärdare/ref
LT/SIDatum
2020-06-12

Klassificering

Reviderad
2024-10-18

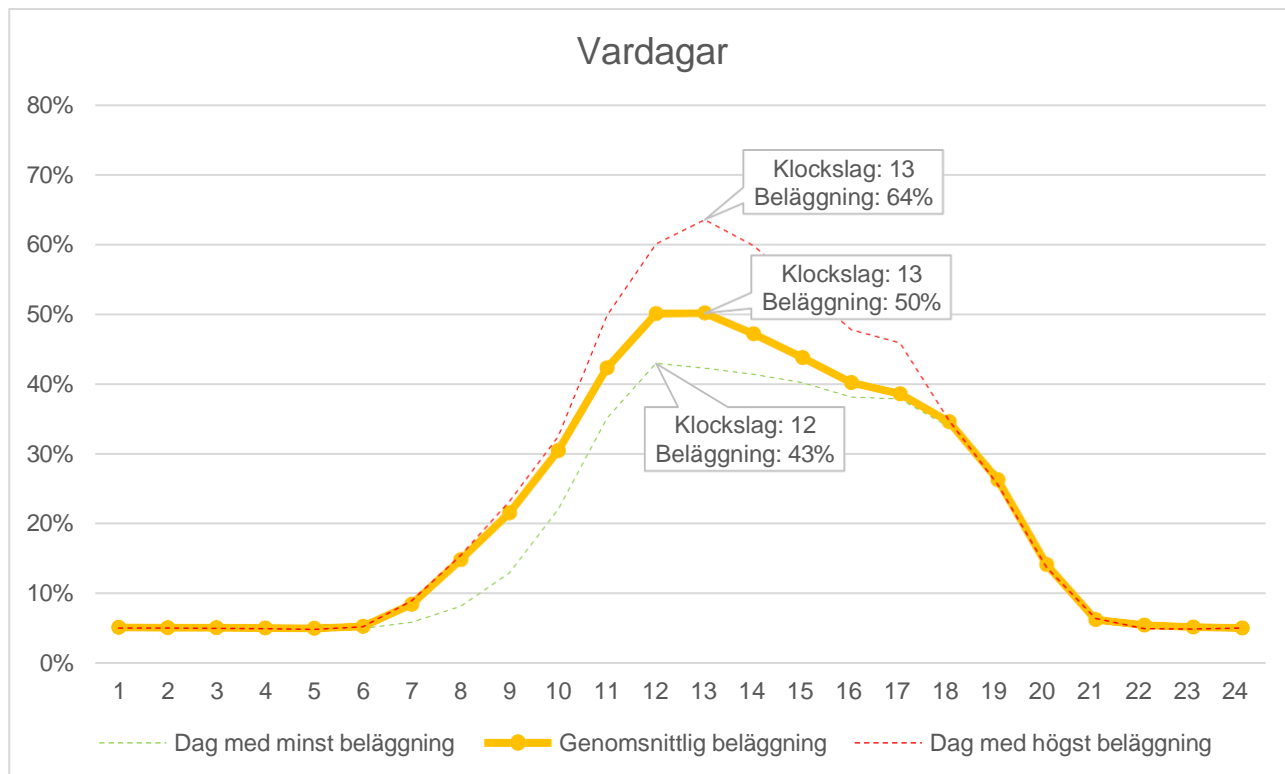
4 Beläggingsgrad

Skandia Fastigheter använder sig av ett parkeringssystem som registrerar samtliga in- och utpassager till parkeringsplatserna på fastigheten. Ett utdrag har tagits ut för vecka 37, 38 och 39 under september månad år 2019 vilket bedöms vara en normalmånad. Datat har därefter behandlats för att även visa hur beläggingsgraden är under veckor med hög beläggingsgrad, exempelvis under julhandeln. Statistiken utgår ifrån samtliga in- och utpassager, och tar inte hänsyn till besökare, anställda eller boende.

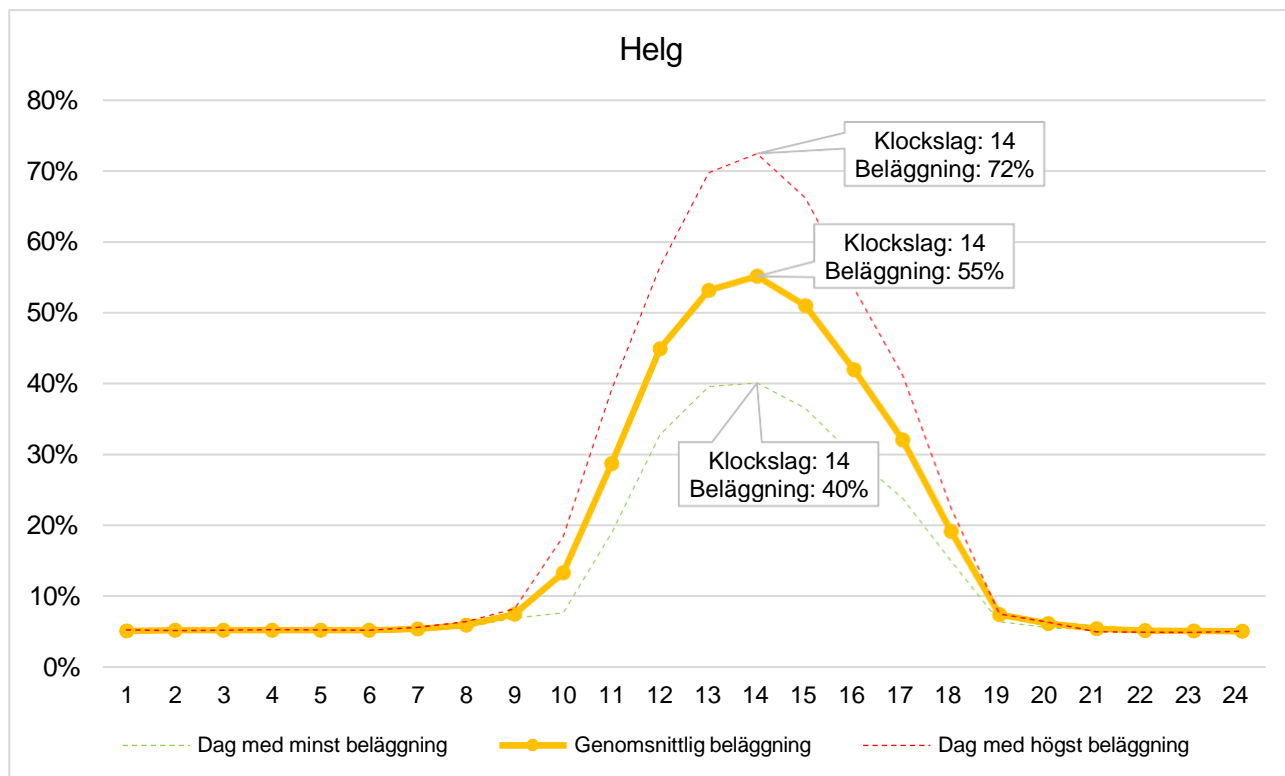
Under åren med COVID-19 har antalet besökare varit lägre och inte speglat en normalläge. Under år 2023 har besökarantalet till exempel varit lägre än året 2019 som används i denna utredning. Siffror för 2019 bedöms därför vara fortfarande relevanta och aktuella. Detta har stämts av med Staden och godkänts av granskningsgruppen för mobilitets- och parkeringsutredningar.

4.1 Normalmånad

Den genomsnittliga beläggingsgraden under vardagar är högst strax efter lunchtid. Under en genomsnittlig vardag är beläggingsgraden högst klockan 13 med en beläggingsgrad på 50 procent. Dagar med högst beläggning är oftast i samband med löneutbetalningar i slutet av månaden. Det innebär att beläggningen är låg ungefär tre veckor i månaden och hög en vecka i månaden. Antal lediga parkeringsplatser under dagen med högst beläggning är ungefär 700 parkeringsplatser, eller cirka 28 procent ledig kapacitet vilket sker under helgen. Beläggingsgraden är något mer utspritt i jämförelse med helger, med relativt sätt hög beläggning mellan klockan 10 och 18. Under helger är beläggingsgraden något mer koncentrerad till klockan 11 och 17 med en topp ungefär vid klockan 14.



Figur 5. Genomsnittlig beläggningsgrad samt dag med minst och högst beläggning under vardagar i en normalmånad.



Figur 6. Genomsnittlig beläggningsgrad samt dag med minst och högst beläggning under helger i en normalmånad.

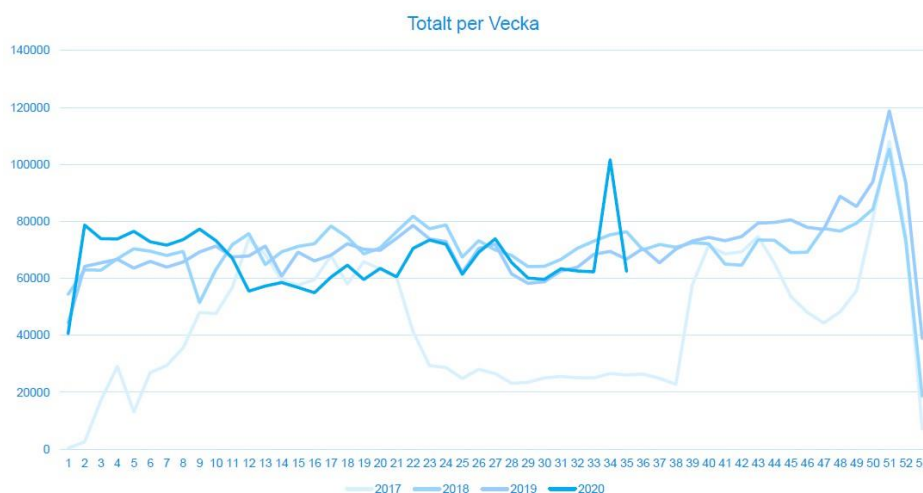
Figurer 5 och 6 på beläggningsgrad visar att det alltid finns kapacitet under en normalmånad och att boende alltid har möjlighet att få en parkering. Under en genomsnittlig månad är den högsta belastningsgraden 72 procent, vilket innebär att ungefär 700 parkeringsplatser är lediga. Normalmånad i detta sammanhang består av årets samtliga månader förutom ungefär två veckor vid julhandeln.

4.2 Julhandel

Belastningsgraden är oftast låg under årets 52 veckor förutom vid julhandel. Vid enstaka tillfällen, exempelvis påsk och Black Friday, kan antalet besökare också vara tidsvis hög. För julveckan har en beräkning gjorts för att få fram en teoretisk belastningsgrad. Under vardagar är den genomsnittliga belastningsgraden 87 procent, där några dagar har högre belastningsgrad och några dagar har lägre belastningsgrad. Vid 87 procent finns ungefär 325 lediga parkeringsplatser inom utredningsområdet. Under helger är belastningsgraden högre med toppar som överstiger den befintliga kapaciteten. Det bör dock tilläggas att detta sker endast i ett par timmar under hela året. Under dessa perioder finns parkeringsvärdar ute på plats för att styra upp och hjälpa till så att parkeringen fungerar som tillämnt. Parkeringsvärdar under dessa perioder hjälper även boende att hitta parkering.

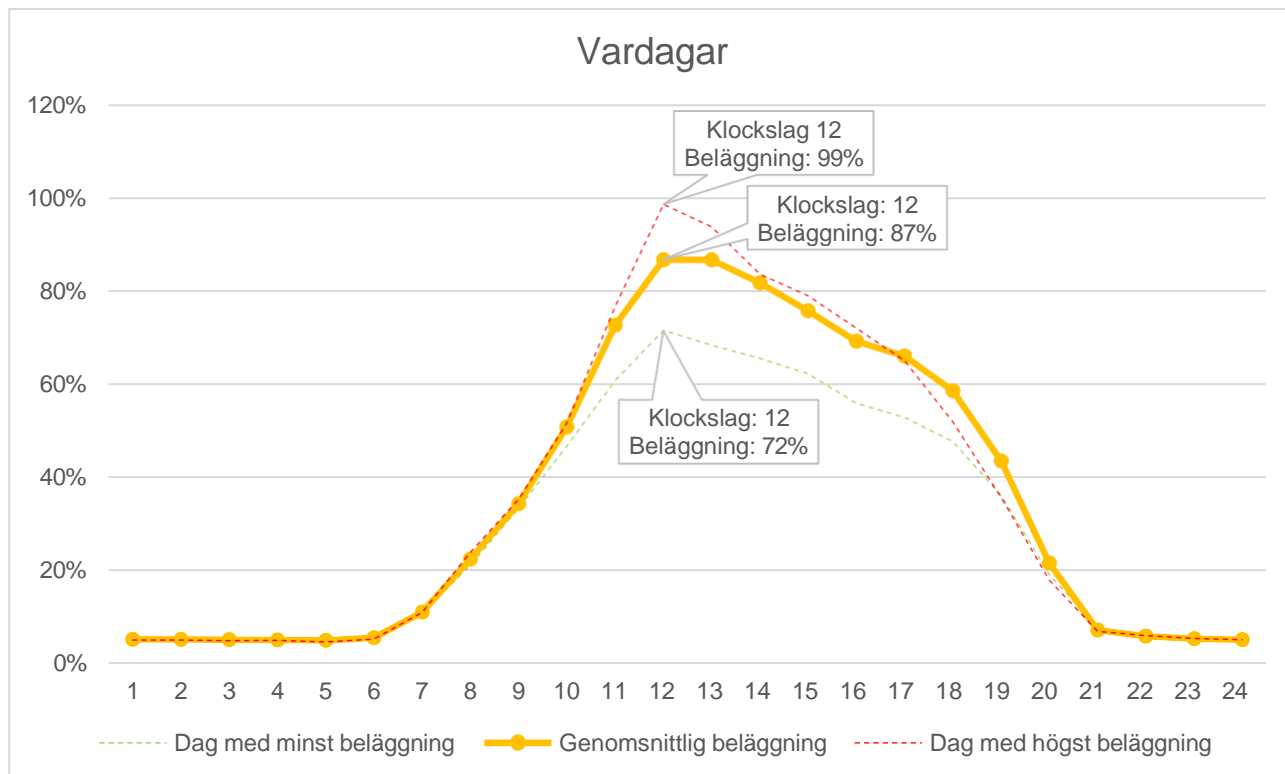
Figuren nedan visar totalt antal parkerade per vecka för år 2017 till 2020. Antal parkerade är tämligen jämn över året förutom vid julhandeln. Under år 2017 och 2018 var antal parkerade strax under 110 000 vid vecka 51. Under år 2019 var antal parkerade istället strax under 2019. Övriga högtider för handeln, exempelvis påsk och Black Friday är svårare att urskilja i figuren nedan, det kan bero på att dessa enbart äger rum under en eller ett antal dagar och fångas därmed inte upp i veckostatistiken lika kraftigt som julhandeln.

Parkeringar Totalt per Vecka 201702 - 202008

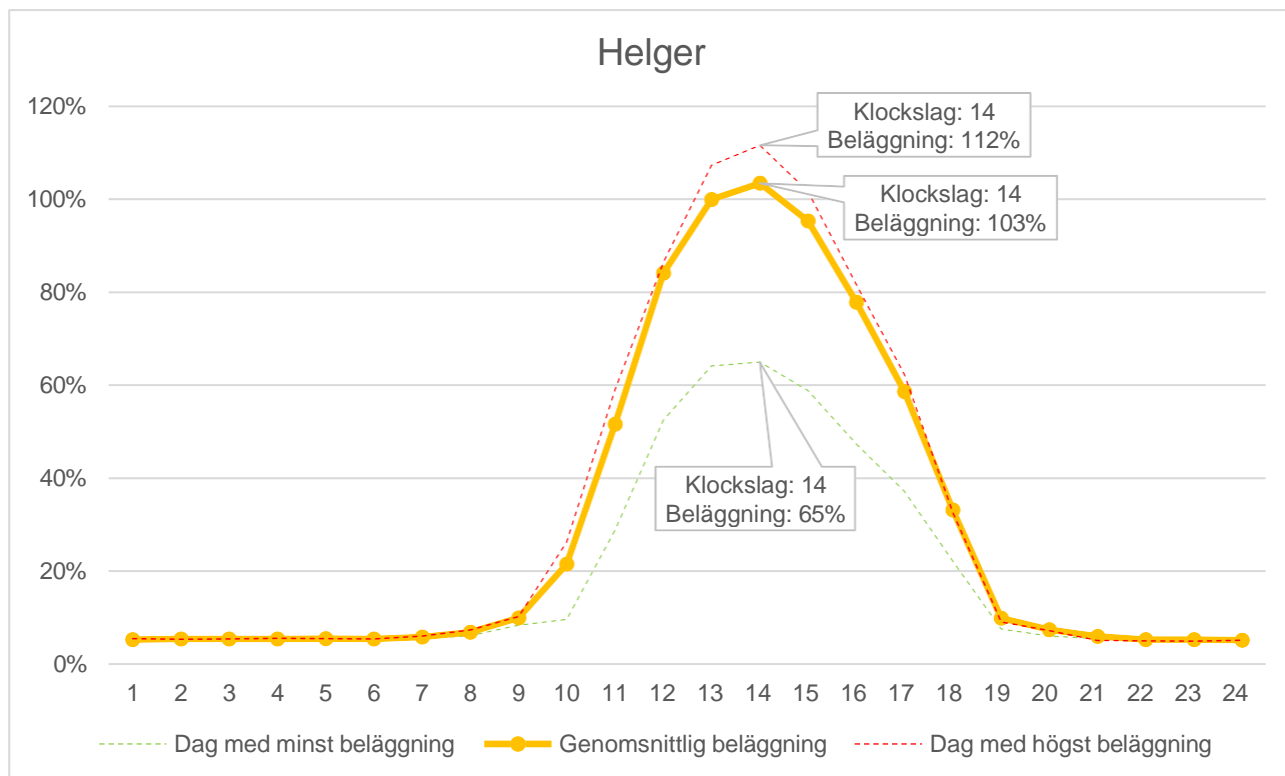


Figur 7. Antal parkerade veckovis för år 2017 till 2020. Ett högre antal parkerade under vecka 34 år 2020 beror på ett systemfel i parkeringsmätningen.

Den genomsnittliga belastningsgraden under vardag och helg för julhandeln i figur 8 och 9 har beräknats för veckor som motsvarar 110 000 parkerade i figur 7.



Figur 8. Genomsnittlig beläggingsgrad samt dag med minst och högst beläggning under vardagar under julhandel.



Figur 9. Genomsnittlig beläggingsgrad samt dag med minst och högst beläggning under helger vid julhandel.

Boende antas ha störst behov att parkera under kvälls- och nattetid på vardagar. Under denna tid, cirka klockan 17 till 09 är belägningsgraden oftast högst klockan 17. Den genomsnittliga belastningsgraden i den högsta timmen är 58 procent. Detta innebär att det finns minst ungefär 1 050 parkeringsplatser lediga under kvällstid.

Tabell 4. Belägningsgrad på vardagar vid julhandel under en tidsperiod då boende har störst behov av parkering.

*Timme med högst belägningsgrad
mellan klockan 17 och 09*

<i>Måndag</i>	49%
<i>Tisdag</i>	54%
<i>Onsdag</i>	58%
<i>Torsdag</i>	65%
<i>Fredag</i>	62%
Medel	58%

Under helger har boende behov av parkering under dygnets samtliga timmar. Mellan klockan 11 till 16 är belastningsgraden högre än 80 procent vilket antagligen försvårar för boende att parkera. Detta riskerar att ske ca 1-2 helger varje år. Låg belastningsgrad under morgonen under både vardagar och helger uppmuntrar dock boende att ställa bilen hemma och använda andra färdmedel.

4.3 Belägningsgrad cykelparkering

Ett belägningsstudie av cykelparkeringar har genomförts under sommaren år 2018. Belägningsstudien skede under slutet av maj och början av juni vid totalt 6 olika tillfällen. Studien visade att belägningsgraden är 48 procent på totalt 516 cykelparkeringsplatser.

5 Ersättningsbehov

5.1 Bilparkering

Parkeringsplatser vid Frölunda Torg bör utformas utifrån en normalmånad och inte utifrån behov under julhandel. Detta för att utnyttja resurserna på ett hållbart sätt, minska behovet av att använda bil och öka attraktiviteten för hållbara transporter.

Behovet under en normalmånad varierar mellan 40 procent och 72 procent. Dessa siffror är med samtliga målgrupper inräknade, det vill säga boende, anställda och besökare. Boendes behov bör i första hand tillgodoses i så hög utsträckning som möjligt medan anställda och besökares resebetende kan påverkas om lägre antal parkeringsplatser finns att tillgå. Ny parkering kommer byggas i form av garageanläggningar. Då kostnaderna för parkering ska finansieras av de som nyttjar parkeringen kommer kostnaderna öka jämfört med dagens nivåer. Detta gäller såväl boende som anställda i området. Det är därför rimligt att anta att efterfrågan på parkering för boende och anställda kommer att minska jämfört med dagens efterfrågan.

Det rekommenderas därför att antal parkeringsplatser som ersätts för boende uppgår till 80 procent av antal utfärdade parkeringstillstånd. För anställda och besökare rekommenderas istället att enbart 70 procent av dessa platser ersätts.

Tabell 5. Behov av parkeringsplatser samt förslag på antal parkeringsplatser som ersätts.

	Befintligt	Behov	Förslag
<i>Boende</i>	144	80%	115
<i>Anställda</i>	399	70%	280
<i>Resterande (besökare)</i>	1 966	70%	1 376
<i>Antal parkeringsplatser</i>	2 509	70,6%	1 771

Två lägenheter ska även rivas vid Poseidons skivhus. Detta innebär att ett avdrag på 1 bilparkeringsplats kan göras utifrån att parkeringstal för lägenheter inom området är 0,4.

Samtliga boende, även utanför detaljplaneområdet, använder gemensamma parkeringsplatser genom parkeringstillstånd. Det är därför omöjligt att dela på boende utanför och innanför planområdet.

Exploateringen innebär att 579 bilparkeringsplatser försvinner vilket innebär att 1 930 bilparkeringsplatser kvarstår efter exploatering. Eftersom parkeringsbehovet bedöms vara lägre behöver inga bilparkeringsplatser ersättas.

I framtiden bedöms dock ytterligare bilparkeringsplatser försvinna i samband med nyexploatering. Det är därför av särskild vikt att det finns möjligheter till att utveckla och utöka antalet bilparkeringsplatser i framtiden. Nyexploateringen bedöms ske på p-fält C som idag har 454 bilparkeringsplatser. För att klara av en framtida exploatering på p-fält C behöver det finnas möjligheter till att kunna utöka antalet bilparkeringsplatser inom området som berörs av denna ersättningsutredning.

Att uppskatta hur mycket överkapacitet som behöver möjliggöras är svårt att bedöma. Det finns 454 bilparkeringsplatser på p-fält C idag, en bedömning är att cirka en fjärdedel av dessa behöver ersättas. Eftersom det finns inga rimliga antaganden som kan göras önskas en överkapacitet på cirka 90 parkeringsplatser. Detta för att möjliggöra en framtida stadsutveckling och exploatering vid Frölunda Torg. Köpcentrumet är en attraktiv målpunkt för besökare. En väl utbyggd kollektivtrafik gör också att området har en stor potential till hållbart resande för boende, vilket talar för en vidareutveckling och framtida exploatering. För att möjliggöra detta bedöms därför en överkapacitet vara nödvändig.

Bilparkering som bör tillkomma utifrån exploateringen behandlas i utredningen Mobilitet- och parkeringsutredning, Skandia Fastigheter, 2024.

Utfärdare/ref
LT/SIDatum
2020-06-12

Klassificering

Reviderad
2024-10-18

Tabell 6. Förslag till ersättning av bilparkeringsplatser.

<i>Antal befintliga bilparkeringsplatser</i>	2 509
<i>Försvinner på grund av utbyggnad</i>	-579
<i>Utökad kapacitet vid framtida exploatering på p-fält C</i>	+90
<i>Totalt antal bilparkeringsplatser</i>	2 020

Det föreslås därför att det erbjuds möjligheter till att i framtiden bygga ut 90 bilparkeringsplatser och att i området erbjuds sammanlagt 2 020 bilparkeringsplatser.

5.2 Cykelparkering

Beläggningsinventeringen visar att behovet av cykelparkeringsplatser är lågt i dagsläget. För framtida cykelparkeringsbehov föreslås dock samtliga parkeringsplatser ersättas.

Tabell 7. Förslag till ersättning av cykelparkeringsplatser

<i>Antal befintliga cykelparkeringsplatser</i>	516
<i>Försvinner på grund av utbyggnad</i>	-80
<i>Antal platser som ersätts</i>	+80
<i>Totalt antal cykelparkeringsplatser</i>	516

Utfärdare/ref
LT/SIDatum
2020-06-12

Klassificering

Reviderad
2024-10-18

6 Sammanställning

Exploateringen innebär att 579 bilparkeringsplatser försvinner. I framtiden ska dock p-fält C med 454 bilparkeringsplatser också exploateras. Av denna anledning föreslås att det totalt erbjuds 2 020 bilparkeringsplatser inom utredningsområdet. Detta skapar en överkapacitet för att kompensera för den framtida exploateringen på p-fält C. Antal cykelparkeringsplatser som försvinner är 80 och samtliga av dessa ersätts.

Statistiken från parkeringsdata visar att det är ett stort tryck på parkeringsplatserna på Frölunda Torg under några få tillfällen under året. Det handlar framförallt om julhandeln där besöksstrycket är betydligt högre under 1-2 veckor innan julhelgen än resten av året. Under denna period är parkeringen i princip full vissa dagar under några timmar mitt på dagen. Just vid dessa tillfällen kan det vara svårt att hitta en ledig parkering. Det är dock en liten del av boende som kommer att påverkas av detta. Detta beror på att boende kommer att ha parkeringsplatser vid kvarter 5 och 7. Julhandeln utgör även årets maximala besökstillfälle, att planera utifrån ett maxscenario som sker under några timmar per år är därför inte att rekommendera.

Framtida lösning med bilparkering och cykelparkering diskuteras i PM Mobilitetsutredning, Skandia Fastigheter, 2024.