Vänersborgs kommun

PM Parkering

Detaljplan för Astern 16 och del av Astern 11, PLAN.2024.6, 2026-06-16

Mål med utredningen och grundförutsättningar

Utredningsområdet är hela kvarteret Astern, både inom och utom ny detaljplan. Målet är att det inom eller i närheten av kvartersmarken inom planområdet ska finnas lämpligt utrymme för parkering i skälig utsträckning enligt PBL 8:9.

I detta fall innebär det att parkeringsbehovet för aktuellt planområde ska kunna lösas inom kvarteret eller i dess närhet. Skälig utsträckning bedöms utifrån kommunens parkeringsnorm, gällande och planerad byggrätt samt rimliga reducerande åtgärder och förutsättningar.

Utredningen ska visa om parkeringsbehovet för det dimensionerande utbyggnadsalternativet kan lösas inom kvarteret i skälig utsträckning.

De scenarier som utreds utgår från maximalt utnyttjad byggrätt enligt gällande och planerad detaljplan, men fördelningen mellan olika användningar utgår från en rimlig och sannolik användning av kvarteret. Det är till exempel inte rimligt att 100 % av kvarteret bebyggs med enbart restaurang, varför den situationen inte väljs som dimensionerande situation, även om byggrätten finns i detaljplan. Utgångspunkten har principiellt stöd i rättsfall MÖD P 8568-18, där samma punkt i PBL tillämpas.

Parkeringsfrågan för den aktuella detaljplanen har utretts internt av Vänersborgs kommun. En beskrivning av metoden, förutsättningar och beräknade värden återfinns nedan.



Bilden visar hur den stora parkeringsplatsen på kvarteret Astern ser ut i maj, en fredag direkt efter lön, klockan 15:45. Dessa förutsättningar visar situationen då behovet bedöms vara som allra högst. Vid tillfället fanns 155 lediga parkeringsplatser på fastigheten.

Vänersborgs kommun

Parkeringstal

Parkeringstal enligt gällande parkeringsnorm (antagen av Byggnadsnämnden 1 mars 2016 § 20) som är aktuella inom planområdet:

- 0,5–1 platser per lägenhet beroende på storlek (1–2 rok resp. 3 rok)
- 10 platser per 1000 kvm BTA industri
- 20 platser per 1000 kvm BTA kontor
- 30 platser per 1000 kvm BTA handel
- 25 platser per 1000 kvm BTA restaurang
- 25 platser per 1000 kvm BTA övrig service

Reducerande åtgärder

Samnyttjande om 40 % för användningarna JKZC bedöms rimligt enligt parkeringsnormen. Bedömningen bygger på att minst 40 % av parkeringsbehovet för industri- och kontorsverksamheter kan tillgodoses på handelns parkering, eftersom dessa användningar inte bedöms ha sina behovstoppar samtidigt. För bostäder, handel och restaurang bedöms 10 % samnyttjande vara rimligt på övriga parkeringsytor.

Området ligger inom Zon A enligt Parkeringsutredning 2025. För Zon A föreslås reducerade parkeringsbehov jämfört med grundvärdet: 30 % lägre för bostäder, 20 % för industri, 35 % för kontor, 25 % för handel, 20 % för restaurang och 10 % för övrig service.

Beräknade värden

Befintlig situation:

- Befintlig utbyggd BTA: 42 545 kvm
- Befintligt antal parkeringsplatser: 518 P
- Befintlig beläggning, både dag- och kvällstid, med toppbelastning i åtanke: 70 % dagtid, 5–10 % kvällstid
- Antal tomma platser vid toppbelastning: 155 P.

Maximal BTA för utbyggnadsalternativen:

- Maximal BTA inom kvarteret för nollalternativet: 89 160 kvm
- Maximal BTA inom kvarteret för planerad situation: 97 497 kvm. Detta gäller för båda de identifierade utbyggnadsalternativen: alternativ Bostäder och alternativ Kontor. Alternativ Kontor (”alt. K”) väljs som dimensionerande scenario eftersom det kräver fler parkeringsplatser än Alternativ Bostäder.

- Fördelning av användningar för dimensionerande situation (alt. K) inom planområdet: 0 % Bostäder, 14 % Industri (Verksamheter), 28 % Kontor, 39 % Handel, 11 % Restaurang, 0 % övrig service.

Den planerade utbyggnaden innebär också att 23 befintliga parkeringsplatser tas i anspråk.

Det dimensionerande scenariot är det utbyggnadsalternativ som kräver flest parkeringsplatser. Inom scenariot har en rimlig fördelning mellan användningarna antagits.

Det är inte rimligt att anta att den mest parkeringsintensiva användningen byggs ut maximalt i hela kvarteret, vilket i befintlig detaljplan skulle vara cirka 89 000 kvm restaurang. För att få en rimlig fördelning av användningar i den gällande detaljplanen extrapoleras i stället fördelningen från befintlig situation till den outnyttjade byggrätten.

P-talen beräknas genom att gällande parkeringstal appliceras på nollalternativet och det dimensionerande scenariot. Hänsyn tas till fördelning av olika användningar. Beräknat antal parkeringsplatser efter reducerande åtgärder:

- Beräknat reducerat antal P för nollalternativ: 1 220 P
- Beräknat reducerat antal P för dimensionerande situation (plan. sit. ”Alt. K”): 1 318 P
- Det finns möjlighet att applicera fler reducerande åtgärder i beräkningen
- Differens mellan dimensionerande situation och nollalternativ: 98 P.

Det genomsnittliga reducerade parkeringstalet för det dimensionerande scenariot är 9 % högre än det genomsnittliga parkeringstalet i befintlig situation. Därför bedöms beräknade reducerande åtgärder vara rimliga.

För att sätta den beräknade differensen mellan dimensionerande situation och nollalternativ i perspektiv har följande beräknade värden tagits fram:

- Det finns en indikerad marginal om 155 lediga P på befintliga parkeringsplatser enligt mätning under toppbelastning.
- Det finns ungefär 2 200 kvm yta som bedöms kunna byggas om till ytterligare 101 parkeringsplatser på mark. Tillsammans med den indikerade marginalen bedöms detta kunna täcka det parkeringsbehov som planläggningen ger upphov till.
- Det finns en outnyttjad byggrätt om 24 000 kvm BTA som delvis kan utnyttjas till ett parkeringshus. För att täcka behovet som tillkommer från planläggningen krävs att 8 % av tillgänglig BTA utnyttjas till parkeringshus. Vid maximal utbyggnad av hela kvarteret bedöms detta vara en rimlig lösning.

Utifrån beräknade värden kan en samlad bedömning göras.

Vänersborgs kommun

Samlad bedömning

Det parkeringsbehov som tillkommer genom den dimensionerande situationen bedöms kunna lösas inom kvarteret i skälig utsträckning. Behovet uppgår till 98 parkeringsplatser. Av dessa avser 75 platser tillkommande byggrätt och 23 platser befintliga parkeringsplatser som tas i anspråk för byggnation.

Bedömningen grundar sig på att behovet kan lösas på flera sätt. Vid maximal utbyggnad kan 8 % av byggrätten på ”Willysparkeringen” utnyttjas till ett parkeringshus i stället för handel. Om kvarteret inte byggs ut maximalt bedöms behovet rymmas inom den befintliga parkeringsmarginal som finns inom kvarteret, tillsammans med de ytor inom kvarteret som kan byggas om till parkeringsplatser eller bebyggas med parkeringshus.

Bedömningen görs med utgångspunkt i PBL 8:9.

Ur stadsbyggnadsperspektivet är det viktigt att inte bygga fler parkeringsplatser än vad som behövs och att i största möjliga mån utnyttja befintliga parkeringsplatser. Det är möjligt att dra ner behovet ytterligare genom att applicera fler reducerande åtgärder, till exempel bilpool eller andra mobilitetsåtgärder.