

Vårt datum
2014-05-01
Vår referens
Väg & Trafik, Jan-Erik Hollander
Tel. 010-4801520

Kv. Väktaren 35 – 36 och Väktaren 37, Kungsholmen - Stockholm. Parkering vid om- och tillbyggnad.

1. Bakgrund och uppdrag

Detaljplanearbeten pågår för om- och tillbyggnader inom kv. Väktaren vid Fridhemsplan, Kungsholmen, Stockholm. Projektet innebär ombyggnader av befintliga verksamheter och nybyggnad av bostäder, kontor och butiker. Fastigheten Väktaren 35-36 betjänas av ett garage med in- och utfart mot Fridhemsgatan medan Väktaren 37 saknar parkeringsanläggning. Det befintliga garaget avses byggas om och utökas något för att klara rimliga krav på parkeringsförsörjningen efter planerad ombyggnad.

Newsec Asset Management AB har uppdragit åt Grontmij AB att genomföra analyser av fastighetens parkeringsbehov utifrån stadens parkeringstal samt att bistå arkitekten med studier av utformning av fastighetens garage.

Denna PM redovisar bedömningar av parkeringsefterfrågan för bostäder, kontor och butiker i Alectas fastighet jämte för nya bostäder i Familjebostäders fastighet. Bedömning görs av hur det om- och tillbyggda garaget kan tillgodose de båda projektens P-efterfrågan.

2. Ytor och lägenhetsantal mm. efter ombyggnad.

Articon AB har sammanställt uppgifter på våningsytor för lokaler jämte antal lägenheter och rumsenheter inom berörda fastigheter efter ombyggnad enligt nedan:

Altecta's fastighet, Väktaren 35 – 36

Verksamhet	Våningsyta m ² ¹⁾ , antal lägenheter/rumsenheter efter ombyggnad		
	Bef. kvarliggande	Nybyggnad	Totalt
Kontor, m ²	7 693	3 333	11 026
Butiker, försäljning, m ²	6 044	1 730	7 774
Butiker, lager, m ²	383	616	999 ²⁾
Bostäder, lägenheter	38	65	103
Bostäder, rumsenheter	98	111 ³⁾	209

Befintliga och planerade bostäder får genomsnittsstorleken 2 rumsenheter vilket innebär mycket små lägenheter.

- Anm: ¹⁾ Ungefärligen ljus, befolkad och parkeringsalstrande BTA.
²⁾ Lager tillhörande butiker räknas som parkeringsalstrande med samma parkeringstal som försäljningsvåningsytor
³⁾ Kök + vardagsrum i lägenheter med öppen planlösning har räknats som en rumsenhet.

Familjebostäders nybyggnad av bostäder i angränsande fastighet, Väktaren 37

Familjebostäder planerar följande tillbyggnad med nya bostäder i angränsande fastighet:

Antal lägenheter: 35 st.

Antal rumsenheter: 104 st.

Planerade bostäder får genomsnittsstorleken 3 rumsenheter vilket innebär små lägenheter.

3. Stadens parkeringstal för innerstaden

Stockholms parkeringstal för ny- och ombyggnader i innerstaden anges nedan:

1985 års parkeringstal för kontor och butiker (antagna av byggnadsnämnden 1985-09-24)

Kontor: 4 – 6 bilplatser/1000 m² våningsyta

Butiker: 5 bilplatser/1000 m² våningsyta (= övriga verksamhetstyper)

Staden har en önskan om att begränsa biltrafiken till arbetsplatser i innerstaden. Detta gör att vi i nedanstående parkeringsberäkningar utgår från det låga kontorsparkeringstalet (4 bpl/1000 m² vy).

2004 års parkeringstal för bostäder i innerstaden (antagna av stadsbyggnadsnämnden 2004-02-19)

P-tal per lägenhet: 0,55 bilplatser/lägenhet

P-tal per rumsenhet: 0,14 bilplatser/rumsenhet

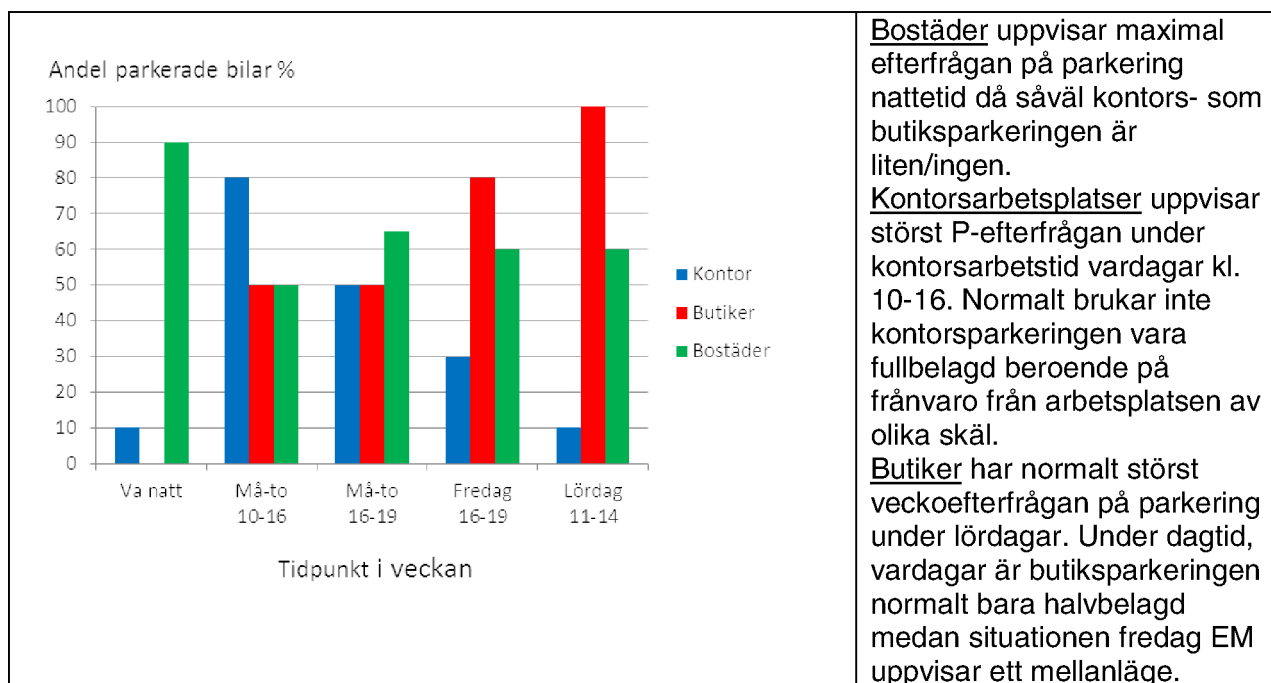
Stadsbyggnadskontoret har, efter genomförda utredningar och diskussioner, godtagit P-talet 0,4 bilpl./lägenhet för bostäderna i kv. Våktaren. Detta gör att vi använder detta reducerade P-tal tillsammans med en utvärdering för det "normala" P-talet 0,14 bilpl./rumsenhet.

4. Samnyttjande av parkering

Samnyttjande av parkering innebär att bilplatser inte reserveras för enskild verksamhet eller hyresgäst. Tillgänglig, samnyttjad, parkering ställs istället till förfogande för alla de boende, arbetande och besökande i fastigheten som önskar hyra eller betala avgift för parkeringen. I praktiken brukar detta lösas genom att hyresgästen får en dekal som fästs i vindrutan och som visar att parkeringshyran är erlagd. I garaget får hyresgästen välja bland tillgängliga lediga P-platser – i konkurrens med övriga parkerande i garaget. Ingen fast uthyrning av enskilda platser med reservering för viss hyresgäst får tillämpas vid samnyttjande. Besöks-parkerande i garaget deltar också i samnyttjandet (får inga öronmärkta bilplatser). De parkerar på ledig bilplats och erlägger P-avgift i automat. Samnyttjandet innebär att samma bilplats kan delas mellan olika hyresgäster vid olika tider i veckan och under dygnet (ungefär såsom på gator och allmänna P-platser). Samnyttjade innebär att tillgänglig parkering nyttjas resurssnålt och effektivt.

De blandade verksamheter som finns och planeras i kv. Våktaren ger mycket goda förutsättningar för att, genom samnyttjande, skapa ett mindre behov av parkeringsplatser än om bilplatserna, som idag, hyrs ut och reserveras för enskilda bilägare.

Som underlag för bedömning av samnyttjande används beläggningsvariationer för kontors- butiks- och bostadsparkering enligt ref. [I - III]. För fem dimensionerande tider i veckan för parkeringsefterfrågan antas nedanstående efterfrågebild för de tre aktuella parkerandekategorierna:



5. Utformning av fastighetens garage

5.1 Dagens förhållanden

Kv. Väktaren betjänas idag av ett garage i nedersta källarplan (plan 1). Anläggningen nås via en cirkulär, dubbelriktad ramp som är ansluten till Fridhemsgatan där in- och utfart är belägen. Garaget är öppet för allmänheten och delar av parkeringen är upplåten för besöksparkering mot timtaxa. Huvudparten av parkeringen är dock reserverad och uthyrd på långtidskontrakt. Det finns även ett smärre antal bilplatser som är dubbeluppställda (låsta av framförvarande bil). Dessa är svåra att nyttja för fastighetens hyresgäster och besökare och har därför ett lågt bruksvärde jämfört med de "fria" bilplatserna.

Följande bilplatsantal inryms idag i P-anläggningen:

Plan	Parkeringstyp	Antal bilplatser		Anm.
		Besöks-P	Uthyrd P.	
1	Fria bilplatser	46	84	Alla uthyrda bilplatser och flera besöksplatser har smala P-rutor.
1	Låsta bilplatser		(14)	Lågt bruksvärde.
	SUMMA	46	84 + (14)	

Total P-kapacitet är sålunda ca 130 "fria" bilplatser och (14) "låsta" bilplatser.

5.2 Om- och tillbyggnad av garaget för maximalt parkeringssamnyttjande

Byggnadens pelardelning gör att dagens garagelösning innehåller stor andel bilplatser som har låg breddstandard (ca 2,1 m. breda P-rutor). Parkeringslösningen medger inte rundkörning för sökning efter ledig bilplats (undantaget delen med befintlig besöksparkering). Dessa båda faktorer gör att "stora" garaget i plan 1 behöver omdisponeras för att kunna utnyttjas för samnyttjad parkering. I parkeringsplan 1 finns idag en biltvättanläggning som utgår vilket ökar parkeringsutbudet. Den avskilda befintliga parkeringsenheten i plan 1 ("lilla garaget") med 14 bilplatser behålls men används för uthyrd, reserverad parkering. Därtill planeras ombyggnader inom plan 2 (lokaler bakom varumottaget) som ger ett tillskott om 21 bilplatser inom fastigheten. De båda sistnämnda parkeringsenheterna saknar genomsökningsmöjlighet varför här antas att de i första hand hyrs ut som reserverad parkering till boende i fastigheten.

Skiss till omdisponerat och ombyggt, samnyttjat garage framgår av Articon och Sweco's A-ritningar för plan 1 och 2 i bilaga 1.

Följande parkering, anpassad för maximalt samnyttjande, kan efter om och tillbyggnad skapas i fastigheten:

Plan	Parkeringstyp	Antal bilplatser		Anm.
		Samnyttjad P	Uthyrd P.	
1	Samnyttjad parkering (Stora garaget)	79		God genomsökning och rymliga P-rutor. Utformningen kontrolleras i projekteringsskedet.
1.	Uthyrd, reserverad, parkering (Lilla garaget)		14	Ej genomsökning, smala P-rutor (= befintligt)
2	Uthyrd, reserverad parkering		21	
	SUMMA	79	35	

Total P-kapacitet efter ombyggnad uppgår sålunda till 114 bilplatser varav huvudparten är samnyttjningsbara.

6. Beräkningsmetodik

Parkeringsanalysen genomförs i fyra steg:

1. Först bestäms dimensionerande bruttoefterfrågan på parkering för bostäder, kontor och butiker inom fastigheterna.
2. Därefter görs en samnyttjandeberäkning som utgår från att uthyrda bilplatser i "lilla" garaget i plan 1 och det nya garaget i plan 2 (sammantaget 35 bilplatser) hyrs ut och öronmärkas för boende i projekten. De blir därmed inte samnyttjningsbara.
3. Sedan beräknas hur många bilplatser som erfordras för att, vid olika dimensionerande tidpunkter, täcka resterande parkeringsefterfrågan i berörda fastigheter under förutsättning att maximalt samnyttjande sker.
4. Beräknad efterfrågan på parkering vid olika tider i veckan jämförs med parkeringskapacitet enligt upprättade garageritningar (kap. 5.2) varvid kontrolleras om godtagbar P-balans kan uppnås.

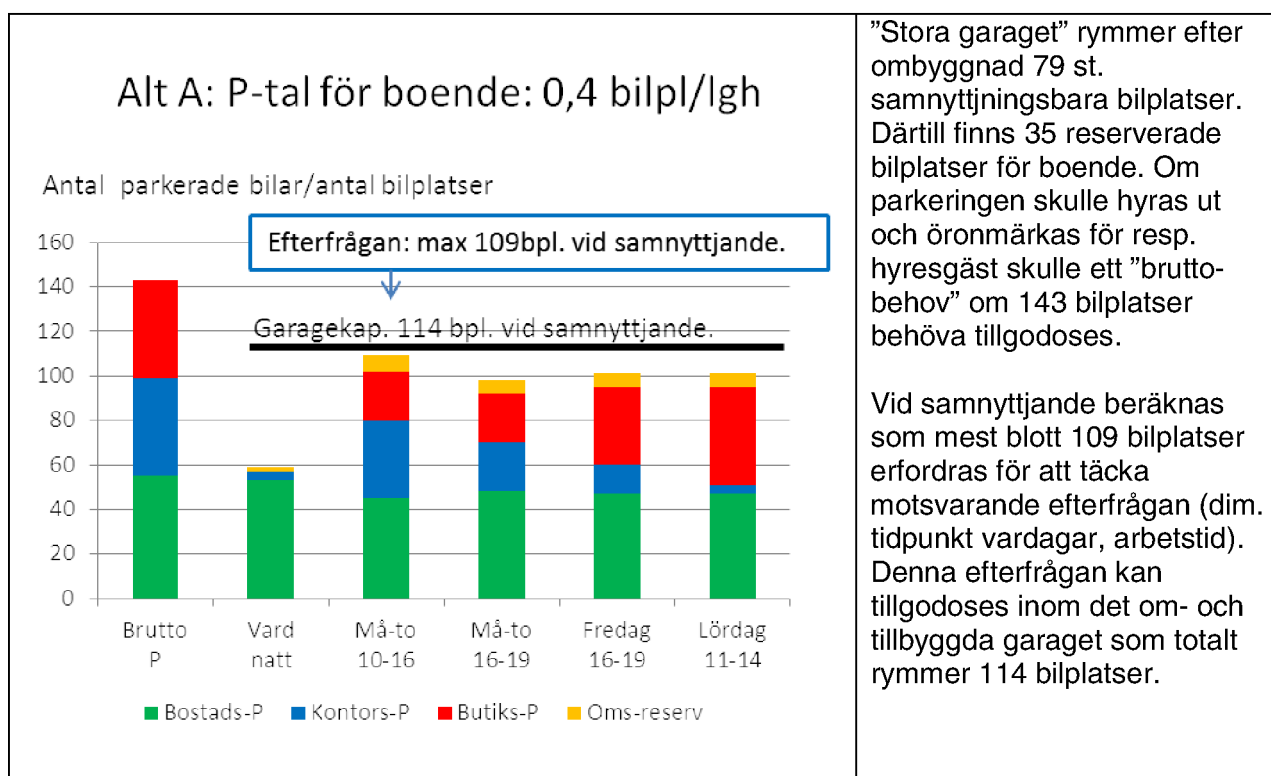
7. Efterfrågan på parkering för bostäder, kontor och butiker inom fastigheterna

Med utgångspunkt från:

- ytuppgifter för kontor och butiker från kap. 2.
- parkeringstal från kap. 3
- samnyttjandefaktorer (=beläggningstal) från kap. 4.

beräknas parkeringsefterfrågan från hyresgästerna och dessas bilbesökare inom den ombyggda fastigheten Väktaren vid fem tider i veckan. Resultat redovisas nedan:

Alt. A: Beräkning utifrån bostadsparkeringstalet 0,4 bilpl./lägenhet

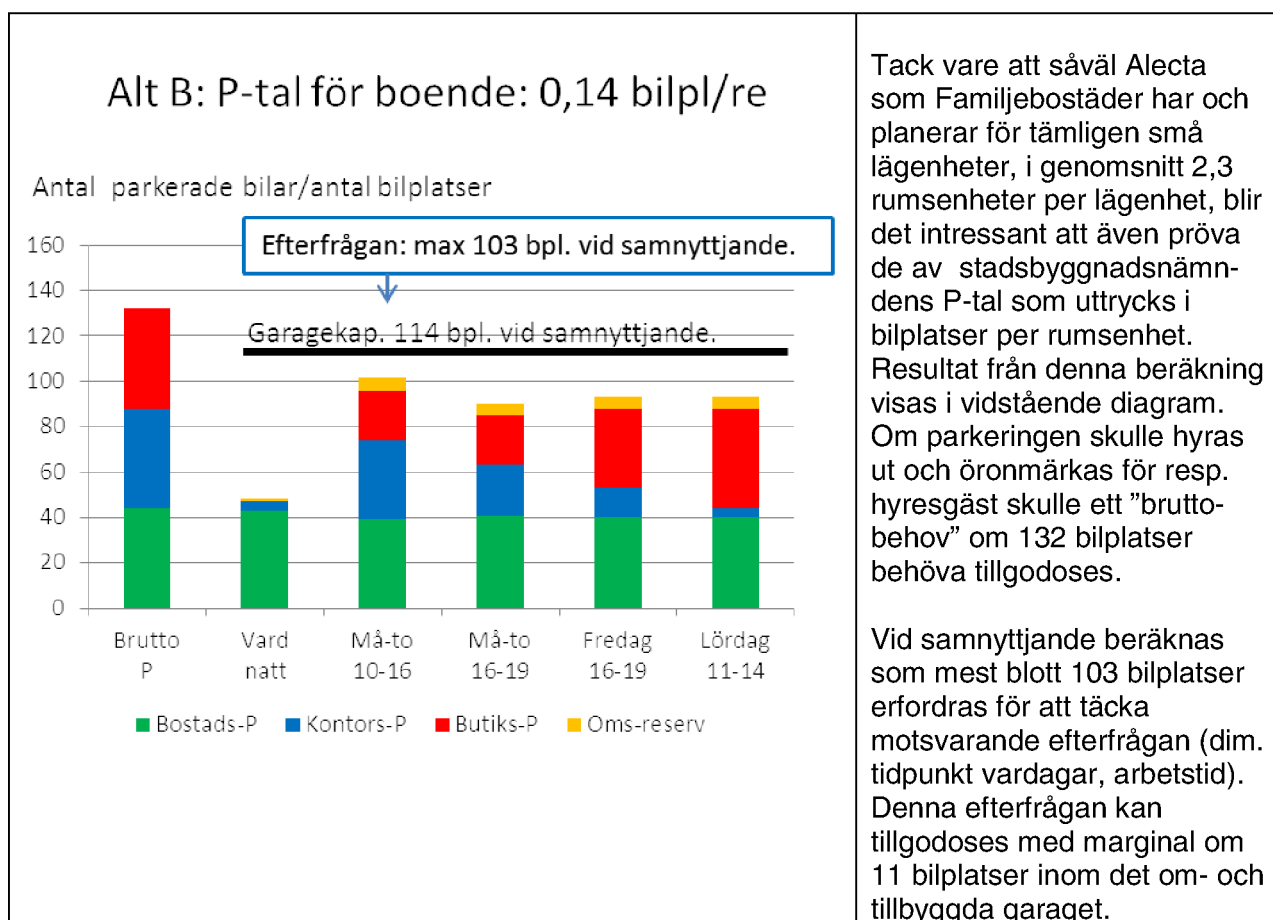


Samnyttjade parkeringsanläggningar bör sällan/aldrig bli helt fullbelagda. Motiv för detta är.

- Det bör finnas en smärre reserv lediga platser för att underlätta parkeringssökandet (alla parkeringskunder måste söka efter ledig bilplats i "Stora garaget").
- Det bör också finnas en reserv för slumpvariationer i parkeringsefterfrågan (utöver de antagna samnyttjandefaktorerna) för att minska risken att det inte finns någon ledig bilplats i garaget.

Vi ansätter här en omsättningsreserv om 10 % av antalet samtidigt närvarande bilar i det samnyttjningsbara "stora garaget". Detta innebär max. 7 bilplatser vilka är inräknade i ovanstående efterfrågediagram.

Alt. B: Beräkning utifrån bostadsparkeringsstalet 0,14 bilpl./rumsenhet



8. Avslutning

Parkering för planerade om- och tillbyggnader av bostäder, butiker och kontor inom Alecta's och Familjebostäders fastigheter i kv. Väktaren kan inrymmas i planerat om- och tillbyggt garage kv. Väktaren 35 – 36.

Beräknad parkeringsefterfrågan för de båda fastigheterna blir 109 bilplatser (utifrån bostadsparkeringsstalet 0,4 bilplatser/lägenhet) resp. 103 st. (utifrån bostadsparkeringsstalet 0,14 bilpl./re.). Garagen rymmer 114 bilplatser. Detta gör att en reserv på 5 – 11 bilplatser finns för ev. parkeringsförluster i kommande fördjupningsstudier i projekteringsskedet eller i förvaltningsskedet.

Stockholm 2014-05-01

Grontmij AB
Samhällsbyggnad/Väg & Trafik

Jan-Erik Hollander

Bilaga: Garageskisser, plan 01 och 02 (Articon - Sweco arkitekter)

Referenser

[I] TFK rapport 1991:5 "Parkeringsanläggningar"

[II] Parkeringsnormer i Göteborg (BN 1988-03-08)

[III] Policy för parkering (Sveriges kommuner och landsting, sept. 2007)