

Vårt datum
2015-07-07
Vår referens
Väg & Trafik, Jan-Erik Hollander
Tel. 010-4801520

Kv. Väktaren 35 – 36 och Väktaren 37, Kungsholmen - Stockholm. Parkering vid om- och tillbyggnad. Pm nr 6.

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 och kontor. Alecta's fastighet, Väktaren 35-36, betjänas av ett garage med in- och utfart mot Fridhemsgatan medan Familjebostäders fastighet i Väktaren 37 saknar parkeringsanläggning. Det befintliga Alecta-garaget avses sålunda klara stadens krav på parkeringsförsörjningen efter planerade om- och tillbyggnader inom de båda fastigheterna.

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 framtida parkeringsefterfrågan för bostäder och kontor i Alecta's fastighet jämte för nya bostäder i Familjebostäders angränsande fastighet. Bedömning görs också av hur garaget inom Alecta's fastighet kan tillgodose de båda projektens sammantagna parkeringsefterfrågan.

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:

Alecta's fastighet, Väktaren 35 – 36

Verksamhet	Våningsyta m ² ¹⁾ , antal lägenheter/rumsenheter efter ombyggnad		
	Bef. kvarliggande	Nybyggnad	Totalt
Kontor, m ²	8 069	3 360	11 429
Butiker, försäljning, m ²	5 855	0	5 855
Butiker, lager, m ²	640	0	640
Bostäder, lägenheter	48	64	112
Bostäder, rumsenheter	132	138 ²⁾	270

Befintliga och planerade bostäder får genomsnittsstorleken 2,4 rumsenheter vilket innebär mycket små lägenheter.

Anm: ¹⁾ Ungefärligen ljus, befolkad och parkeringsalstrande BTA.

²⁾ 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). Vidare har stadsbyggnadskontoret föreslagit att parkering för butiker i projektet inte behöver ordnas, motiverat av det goda kollektivtrafikläget. Detta förslag har accepterats av fastighetsägaren och är sålunda utgångspunkt för nedanstående parkeringsberäkningar.

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

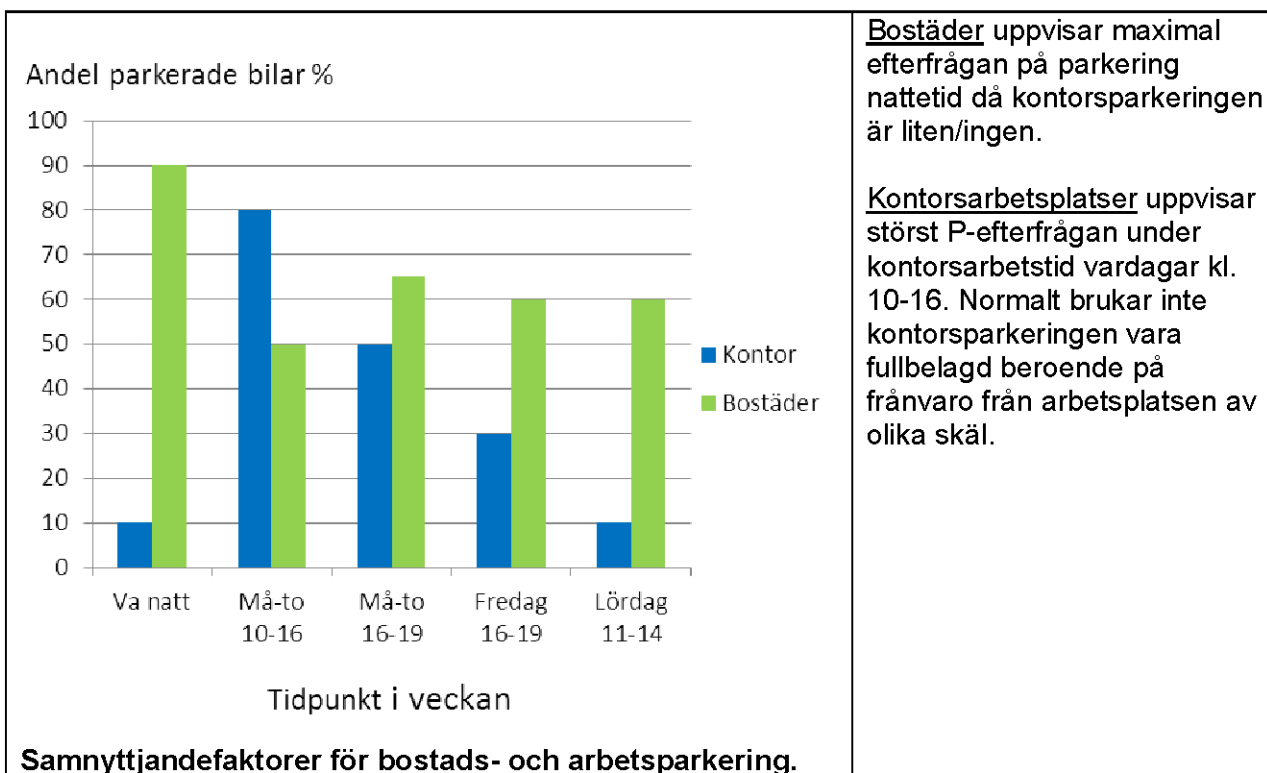
Stadsbyggnadskontoret har, efter genomförda utredningar och diskussioner, godtagit P-talet 0,4 bilpl./lägenhet för bostäderna i kv. Väktaren. Detta gör att vi använder detta reducerade P-tal tillsammans med en utvärdering för det "normala" P-talet 0,14 bilpl./rumsenhet.

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. Besöksparkerande 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. Väktaren ger 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- och bostadsparkering enligt ref. [I - III]. Vid fem dimensionerande tider i veckan för parkeringsefterfrågan antas nedanstående efterfrågebild för de båda aktuella parkerandekategorierna (bostads- och kontorsparkering):



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

5.2 Om- och tillbyggnad av garaget för maximalt parkeringssamnyttjande

Dagens garage i kv. Våktaren behöver omdisponeras om ett maximalt samnyttjande skall kunna uppnås.

Byggnadens pelardelning gör att dagens garagelösning innehåller stor andel bilplatser som har mycket 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 kan utgå för att öka parkeringsutbudet. Den avskilda befintliga parkeringsenheten i plan 1 ("lilla garaget") med 14 bilplatser behålls men används för uthyr, reserverad parkering.

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

Följande parkering, anpassad för maximalt samnyttjande, kan efter omdisponeringar, 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.	Uthyr, reserverad, parkering (Lilla garaget)		14	Ej genomsökning, smala P-rutor (= befintligt)
	SUMMA	79	14	

Total P-kapacitet efter ombyggnad uppgår sålunda till 93 bilplatser varav huvudparten är samnyttjningsbara.

6. Beräkningsmetodik

Parkeringsanalysen genomförs i fyra steg:

1. Först bestäms dimensionerande bruttoefterfrågan på parkering för bostäder och kontor inom fastigheterna enligt av staden anvisade parkeringstal.
2. Därefter görs en samnyttjandeberäkning som utgår från att uthyrda bilplatser i "lilla" garaget i plan 1 (14 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; brutto och samnyttjat vid olika tider i veckan, jämförs med parkeringskapacitet i dagens garage jämte kapacitet efter omdisponeringar för maximalt samnyttjande enligt garageritning i bilaga 1. Därvid kontrolleras att godtagbar P-balans kan uppnås.

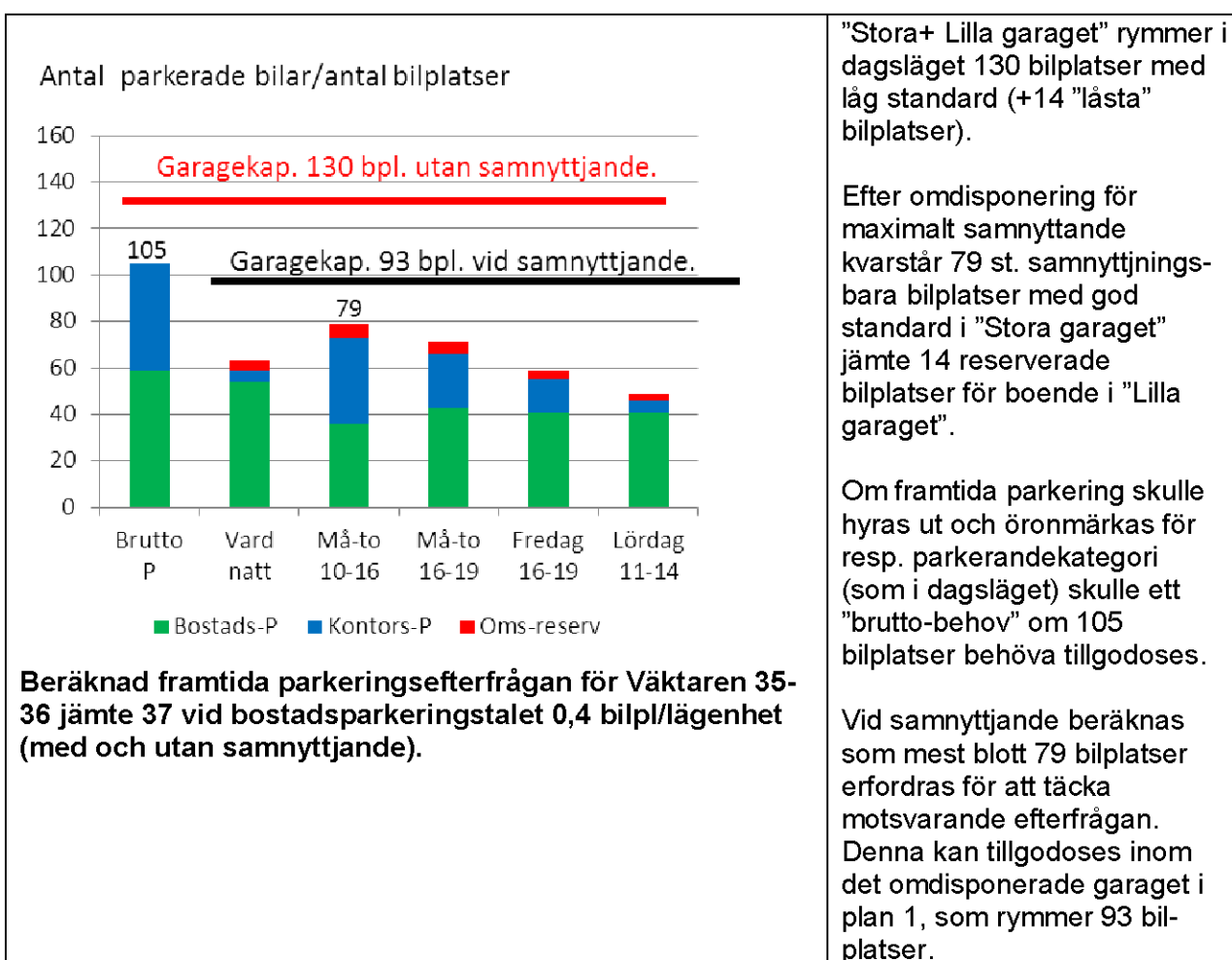
7. Efterfrågan på parkering för bostäder och kontor inom fastigheterna

Med utgångspunkt från:

- ytippgifter för kontor och bostäder 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. Butiker inom projektet antas inte ge upphov till bilparkeringsbehov. Resultat redovisas nedan:

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

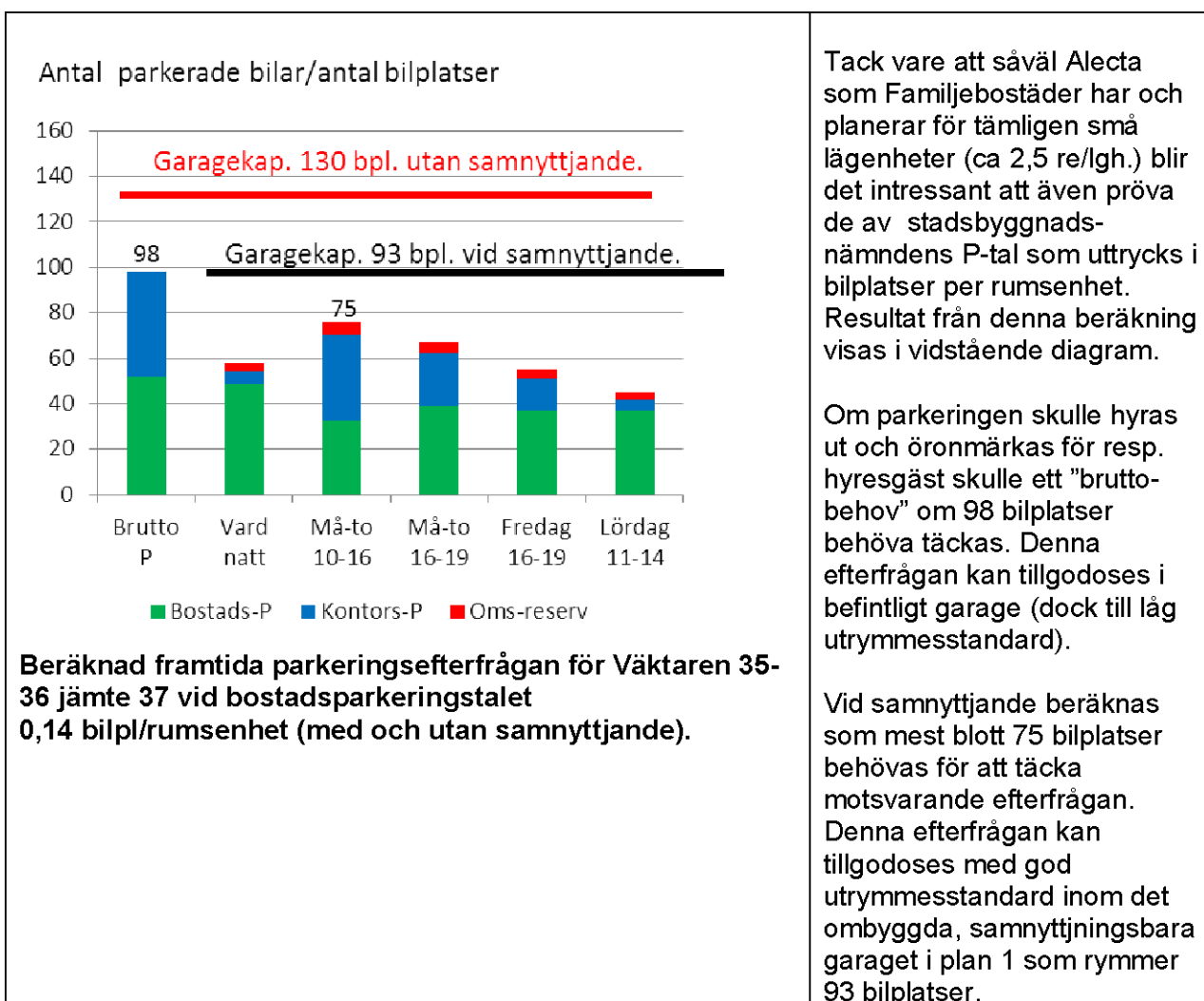


Samnyttjade parkeringsanläggningar bör sällan/aldrig bli helt fullbelagda. Motiv för detta är.

- 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. 6 bilplatser vilka är inräknade i ovanstående efterfrågediagram.

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



8. Avslutande diskussion

Parkering för befintliga jämte planerade om- och tillbyggnader av bostäder och kontor inom Alecta's och Familjebostäders fastigheter i kv. Väktaren kan beräkningsmässigt inrymmas i Alecta's befintliga garage i kv. Väktaren.

Två alternativa handlingslinjer för garageplaneringen finns:

- 1: Behålla dagens upplåtelseprinciper med "fasta bilplatser" för uthyrning till långtidsparkerande boende och arbetande och en allmänt upplåten besöksparkeringsdel reglerad med avgifter genom biljettautomat. Det befintliga garaget rymmer 130 fria bilplatser (med låg breddstandard) medan bruttoefterfrågan är beräknad till 98 - 105 bilplatser.
- 2: Omdisponering av dagens garage i plan 1 (inkl. omdaning av biltvätt till P-rutor) för maximalt samnyttjande. Det omdisponerade garaget skulle kunna inrymma 93 bilplatser (varav 14 st. i "lilla garaget" är lämpade för fast uthyrning). Efterfrågan vid samnyttjande är beräknat till 75 - 79 bilplatser vilken väl täcks inom det omdisponerade garaget.

Beräkningarna omfattar alla bostäder och verksamheter (befintliga + nya) i de berörda fastigheterna och utgår från angivna parkeringskrav på bostäder och kontor. Butiker anges inte kräva någon parkering för kunder och anställda i detta kollektivtrafikhärla läge i Innerstaden.

Det befintliga garaget i plan 1 har en gång dimensionerats och planerats för parkeringskrav som sannolikt varit högre än de som nu använts. Vi har i denna analys inte inventerat hur uthyrningsläget är för befintlig parkering. Om uthyrningsgraden är hög krävs en översyn av hyresavtal med prioritering av efterfrågan på parkering för de hyresgäster (boende och arbetande) som kommer att finnas inom Alecta's och Familjebostäders ombyggd fastigheter. Vid behov får kvotering tillämpas i enlighet med de parkeringstal som nu tillämpats i denna planeringsvända.

Vi föreslår att slutligt ställningstagande till garageutformning och uthyrningsprinciper för parkeringen inväntar kommande bygglovsprövning för planerade om- och tillbyggnader.

Stockholm 2015-07-07

Grontmij AB
Samhällsbyggnad/Väg & Trafik

Jan-Erik Hollander

Bilaga: Garageskiss ombyggnad av plan 01 för maximalt samnyttjande (Articon - Sweco arkitekter 2015-06-26).

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)