

SKANSKA SVERIGE AB

Parkeringsutredning för nytt hotell vid Kalmar station

PM 1.0

JÖNKÖPING 2018-12-06

Parkeringsutredning för nytt hotell vid Kalmar station

Datum	2018-12-06
Uppdragsnummer	1320039672
Utgåva/Status	PM 1.0

David Lindvert – Uppdragsledare
Ebba Östman – Handläggare
Jan Hammarström – Granskning/ Specialist parkering

Ramboll Sverige AB
Kompanigatan 7
553 05 Jönköping

Telefon 010-615 60 00

www.ramboll.se

Organisationsnummer 556133-0506

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

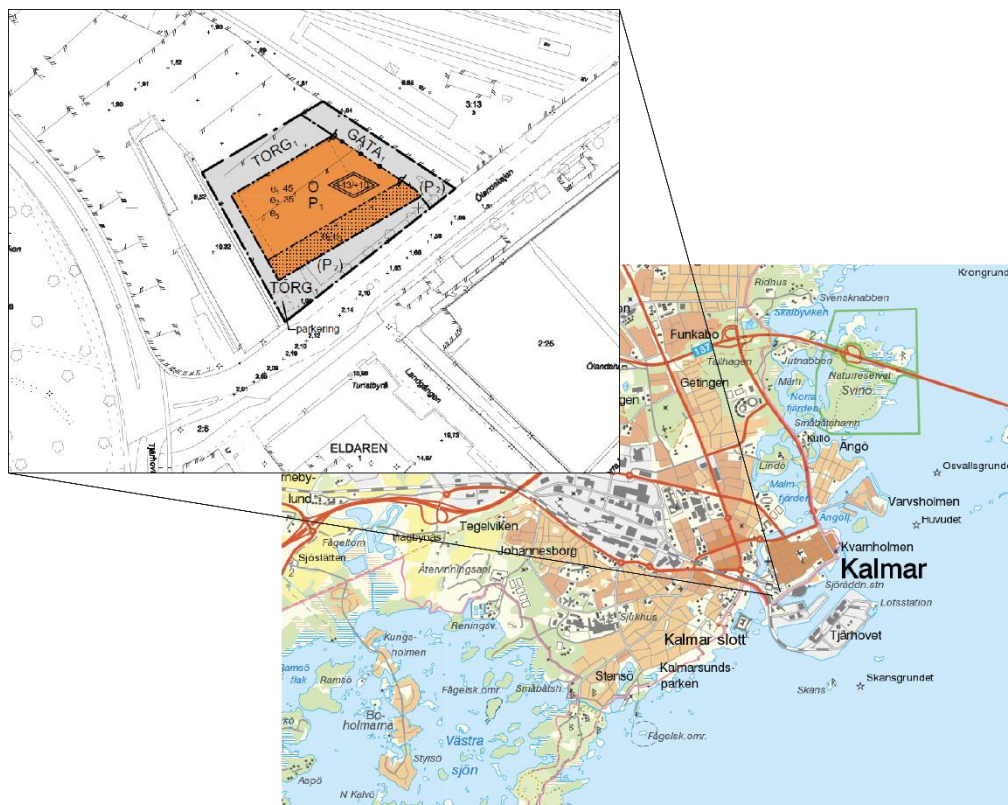
1.	BAKGRUND OCH SYFTE	2
2.	FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2.1	STYRANDE DOKUMENT	3
2.2	MÅLPUNKTER	5
3.	OMVÄRLDSANALYS	6
3.1	PARKERING VID JÄMFÖRBARA HOTELL	6
3.2	ANDRA KOMMUNERS P-NORM FÖR HOTELL.....	8
4.	BEDÖMNING AV PARKERINGSEFTERFRÅGAN	9
5.	REKOMMENDATIONER	10
5.1	BILPARKERING	10
5.2	ÖVRIG ANGÖRING.....	10

1. BAKGRUND OCH SYFTE

Ramboll har fått i uppdrag att genomföra en parkeringsutredning för ett nytt hotell i anslutning till Kalmar Centralstation. Det nya hotellet ingår i detaljplanen *Del av Kvarnholmen 2:1* som är under framtagande och syftar till att skapa förutsättningar för hotell, parkering och torg.

Rambolls uppgift är att:

- Bedöma parkeringsefterfrågan för föreslaget hotell. Bedömningen ska ta hänsyn till det föreslagna hotellets storlek (antal rum och BTA) samt lokala förutsättningar vid den aktuella fastigheten (exempelvis närhet till kommunikationer och målpunkter).
- Inom ramen för utredningen ska det även göras en omvärldsanalys i syfte att jämföra Kalmar kommuns parkeringsnorm för hotell med parkeringsnormer i andra jämförbara kommuner.
- Utredningen ska även belysa frågan vad gäller övrig fordonsangöring utöver gästparkering som kommer att behöva lösas vid byggandet av föreslaget hotell.



Figur 1. Kartan visar planområdet för den aktuella detaljplanen. Strax norr om planområdet ligger Kalmar station. Planskiss från koncept för detaljplan "Del av Kvarnholmen 2:1, Kalmar kommun", karta från Lantmäteriet

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

Strax söder om Kalmar Centralstation, i den södra delen av stadsdelen Kvarnholmen, planerar Skanska för ett nytt hotell. Hotellplanen omfattar ca 170 rum och en BTA på ca 8000 m². Utöver detta skapas även möjligheter för parkering samt parkeringsgarage. Gångavstånd mellan det planerade hotellet och Kalmar centralstation bedöms bli ca 250 m.

Förslag till ny detaljplan för det nya hotellet har varit ute på samråd men dragits tillbaka av Kalmar kommun som i nuläget håller på med att omarbete planen.

2.1 STYRANDE DOKUMENT

Nedan listas och beskrivs ett antal kommunala styrande dokument som bedöms kunna påverka hur parkeringsfrågor hanteras inom stadsutvecklingsprojekt i Kalmar kommun.

2.1.1 KALMAR KOMMUNS ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen för Kalmar kommun antogs av kommunfullmäktige i juni 2013. Hållbarhet är ett stort strategiskt mål inom kommunen och bland annat följande mål finns för transporter:

- Staden ska växa utan att biltrafiken ökar.
- Kommunen vill prioritera gång- och cykeltrafiken samt resenärer som reser med kollektivtrafik.
- Minska utsläppen av växthusgaser, framför allt från transportsektorn.

2.1.2 REGIONAL TRANSPORTPLAN FÖR KALMAR LÄN 2010-2021

Kalmar län har som mål att bli fossilbränslefritt år 2030. De har tagit fram flera strategier för detta vilka följande är några av dem:

- Uppnå ett ökat användande av kollektivtrafik.
- Förenkla möjligheten för cykeltransport.
- Skapa flera knytpunkter för att hela resan från dörr till dörr ska kunna ske med kollektiva transportmedel, gång- och cykeltrafik.

2.1.3 PARKERINGSRIKTLINJE

Kalmar kommun antog i juni 2016 dokumentet *Riktlinjer för parkering i Kalmar kommun – i detaljplan och bygglov*. Detta dokument anger de senaste riktlinjerna för kommunens parkeringsnormer. I parkeringsriktlinjen delas Kalmar kommun in i fyra zoner och föreslaget hotell planeras ligga i Zon A - Stadskärnan, vilket är den del av staden där parkeringsbehovet per m² BTA bedöms vara lägst.

För hotell i Zon A anger riktlinjen ett grundtal för parkering på 14 parkeringsplatser per 1000 m² BTA för besökare samt 1 parkeringsplats per 1000 m² BTA för anställda.

Med flexibla parkeringslösningar finns dock enligt riktlinjen möjlighet att reducera antalet parkeringsplatser. Reduktionen beräknas då i 6 steg:

1. Grundtalet för parkeringarna räknas enligt föreslagen norm.
2. Reduktion med hänsyn till utbud av kollektivtrafik.
3. Reduktion för bilpool.
4. Reduktion för beteendepåverkande åtgärder.
5. Reduktion för samnyttjande.
6. Reduktionen säkerställs genom avtal och reservplan.

2.1.3.1

Beräkning av parkeringstal enlighet Kalmar kommun parkeringspolicy

Kommunens parkeringsriktlinje säger att vid byggande av hotell ska det ordnas 14 platser per 1000 m² BTA för besökare och 1 plats per 1000 m² BTA för personal.

Det planerade hotellet planeras omfatta ca 170 rum och en BTA på 8000 m².

Enligt parkeringsriktlinje ska således $14 \times 8 = 112$ parkeringsplatser ordnas för besökare samt $1 \times 8 = 8$ platser för personal, vilket resulterar i totalt 120 platser för det planerade hotellet.

Enligt parkeringsriktlinjen kan det göras en reduktion av parkeringstalen:

- Kollektivtrafknära läge ger en reduktion på 10 % för verksamheter vilket ger: $112 \times 0,9 + 8 \times 0,9 = 101 + 7 = 108$ p-platser.
- Beteendepåverkande åtgärder för hållbart resande ger 10% reduktion för verksamheter. $101 \times 0,9 + 7 \times 0,9 = 91 + 6 = 97$ p-platser.
Exempel på beteendepåverkande åtgärder kan vara att tillhandahålla lånecyklar till hotellets gäster, marknadsföra kollektivtrafik mot hotellets gäster, subventionera lokal kollektivtrafik för gäster och personal samt justering av parkeringsavgift.
- Reduktion kan även göras för samnyttjande av parkering. En hotellverksamhet har exempelvis en större parkeringsefterfrågan på natten än på dagen. Dagtid kan hotellets parkeringar nyttjas av exempelvis människor som arbetar nära hotellet eller som besöker centrala Kalmar. I parkeringsriktlinjen anges förväntad beläggning på olika verksamheters beläggning vid olika tidpunkter på dagen. För hotell anges:

Vardag 10-16	50 % beläggning	$97 \times 0,5 = 49$ parkeringsplatser
Fredag 16-19	50 % beläggning	$97 \times 0,5 = 49$ parkeringsplatser
Lördag 10-13	30 % beläggning	$97 \times 0,3 = 29$ parkeringsplatser
Natt	80 % beläggning	$97 \times 0,8 = 78$ parkeringsplatser

Med reduktion för samnyttjande blir det parkeringstalet för det aktuella hotellet **78 parkeringsplatser**.

Reduktion för bilpool bedöms inte vara applicerbart på en hotellverksamhet.

2.2

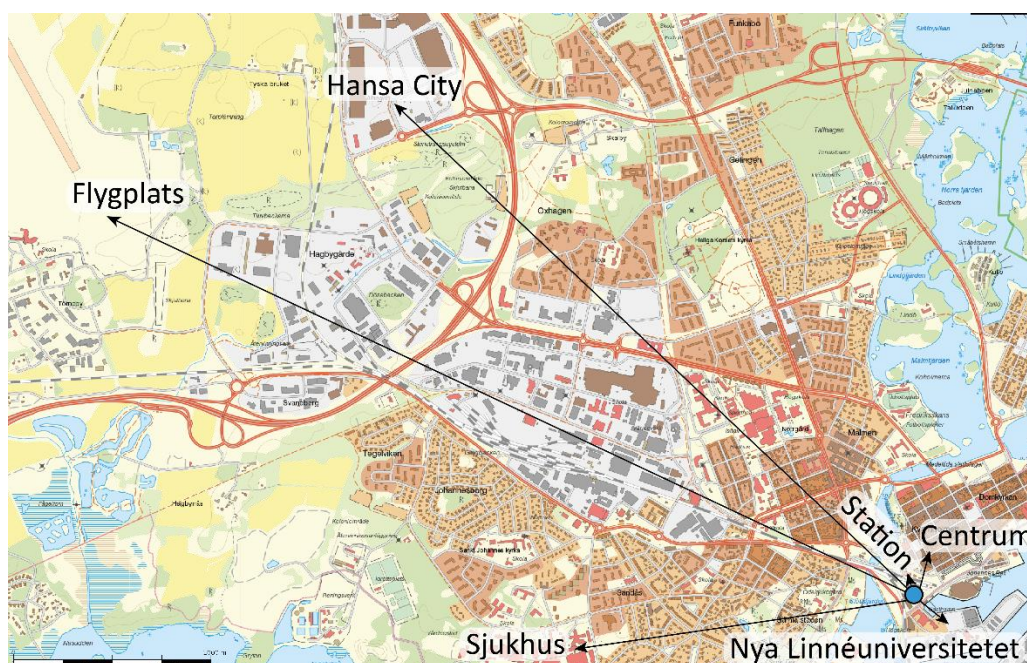
MÅLPUNKTER

Nedan visas restider med olika transportsätt mellan det planerade hotellet och fem möjliga målpunkter i Kalmar. Dessa är Flygplatsen, Hansa City köpcentrum, centrum, stationen, Länssjukhuset och Nya Linnéuniversitetet. Hotellets centrala läge medför korta restider till viktiga platser i staden och i många fall kan både cykel och kollektivtrafik vara tidsmässigt likvärdiga transporter med bil.

Hotellets centrala läge gör att restid för kollektivtrafik ej har beräknats för resor mellan hotellet och stationen, centrum och Nya Linnéuniversitetet.

Målpunkt	Gång	Cykel	Kollektivtrafik	Bil
Flygplatsen	1 timme 8 min	19 minuter	20 minuter	9 minuter
Hansa City	1 timme 2 min	19 minuter	18 minuter	12 minuter
Centrum	4 minuter	2 minuter	-	2 minuter
Stationen	5 minuter	1 minut	-	2 minuter
Linnéuniversitetet	3 minuter	1 minut	-	1 minut
Sjukhuset	27 minuter	9 minuter	14 minuter	6 minuter

Tabellen visar faktisk restiden till olika målpunkter i staden beroende på färdmedel.



Figur 2. Kartan visar några av målpunkterna inom kommunen.

3. OMVÄRLDSANALYS

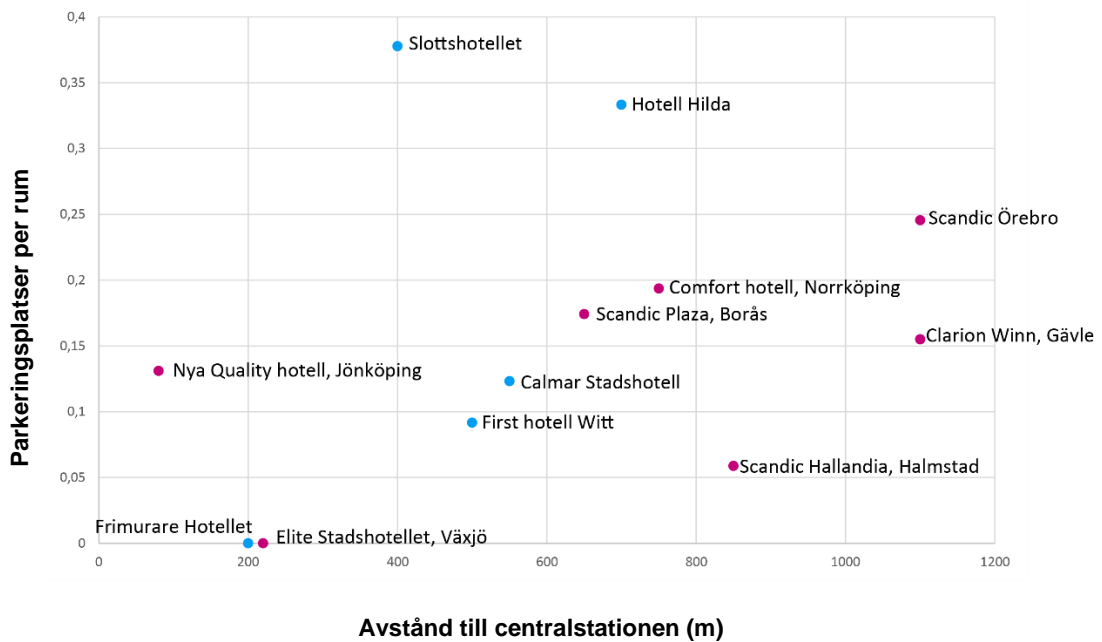
3.1 PARKERING VID JÄMFÖRBARA HOTELL

För att jämföra Skanskas aktuella hotellprojekt med andra hotell med liknande lokalisering har tolv hotell i stationsnära lägen inventerats. Fem av dessa hotell ligger i centrala Kalmar. Resterande sju hotellen finns på orter som, precis som Kalmar, klassas som *större städer* enligt SKL:s kommungruppsindelning och har därmed ungefär lika stort antal invånare.

Hotellens antal rum och parkeringsplatser har inventerats i samråd med personal och genom hotellens hemsidor. Även avståndet till stationen har mätts. Grafen är en grov sammanställning av insamlat material. De blåa punkterna visar hotellen som ligger i Kalmar och de rosa punkterna vilka som ligger på övriga orter.

Det inventerade antalet parkeringsplatser avser det totala antalet parkeringsplatser som hotellet disponerar, i vissa fall är uppdelningen mellan personalparkeringen och besöksparkeringen osäker. Bedömningen är dock att en övervägande del av platserna är gästparkeringar.

Ur diagrammet går det att utläsa att det genomsnittliga antalet parkeringsplatser per rum är högre i Kalmar än genomsnittet för hotell på andra orter.



Figur 2. Inventering av antal parkeringsplatser vid jämförbara hotell.

Tabellen nedan visar genomsnittligt antal parkeringsplatser per rum för både i Kalmar och på andra orter.

Antal P-platser per rum	
Kalmar	≈ 0,185
Övriga orter	≈ 0,137
Totalt antal P-platser	≈ 0,161

För det aktuella hotellet skulle ett parkeringstal på 0,161 parkeringsplatser per rum innebära 27 parkeringsplatser. Ett parkeringstal på 0,185 parkeringsplatser, alltså genomsnittet för studerade hotell i Kalmar ger 31 parkeringsplatser.

3.2

ANDRA KOMMUNERS P-NORM FÖR HOTELL

Inom ramen för parkeringsutredningen har även parkeringsnormen för hotell i andra svenska städer studerats. Dessa visar i många fall på ett betydligt lägre totalt parkeringstal för hotell än det som anges i Kalmar kommuns parkeringsriktlinje.

Kommun	Parkeringsnorm hotell	Antal parkeringsplatser för Hotell 170 rum 8000 m ² BTA
Jönköping	5 st. - 8 ST / 1000 m ² BTA	40-64
Helsingborg	0,2 / rum	32
Norrköping	0,1-0,4 / rum	17-64
Luleå	6 st. per 1000 m ² BTA	48
Järfälla	6 ST per 1000 m ² BTA	48
Solna	2 st. per 1000 m ² BTA	16
Ulricehamn	0,1-0,4 / rum	17-64
Sollentuna	5-10 st. /1000 m ² BTA	40-80
Umeå	5 / 1000 m ² BTA	40
Örebro	1-8 st. / 1000 m ² BTA	8-64
Totalt		31-52

Om medelvärdet för dessa kommuners parkeringstal beräknas framkommer ett resultat på 31-52 parkeringsplatser för ett hotell motsvarande det som planeras vid Kalmar station. Detta kan jämföras med de 78 parkeringsplatser som beräkning enligt Kalmar kommuns parkeringsriktlinje anger.

4. BEDÖMNING AV PARKERINGSEFTERFRÅGAN

Kommunens parkeringsriktlinje ger ett parkeringstal efter redaktion på 78 parkeringsplatser för det aktuella hotellet. Detta motsvarar ca 0,46 parkeringsplatser per rum.

Omvärldsanalysen visar att parkeringsnormen för motsvarande hotell i andra studerade städer ligger väsentligt lägre än parkeringsriktlinjen för Kalmar. Även antalet parkeringsplatser vid studerade befintliga hotell, i såväl Kalmar som andra städer, är långt under parkeringsriktlinjen. Den gällande parkeringsriktlinjen för hotell i Kalmar bedöms således vara väl hög om man i detta fall endast skulle beakta det utifrån BTA (vilket man gör i tidiga skeden i processen) och inte resonera kring de unika förutsättningarna som gäller i detta fall och då kunskapen kring antal rum etc. har ökat och nu finns tillhanda.

Kalmar kommun lyfter i sin Översiktsplan en strävan efter ett mer hållbart transportsystem där kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk ska prioriteras i staden. Motsvarande målbild återfinns även i den Regionala Transportplan för Kalmar län. Kommunen vill att staden ska växa utan att koldioxidutsläppen ökar och de poängterar att en viktig del i arbetet är att minska utsläppen från transporter. Bedömningen är att de höga parkeringstal för hotell som kommunens parkeringsriktlinje anger inte harmonierar med målbilden om färre resor med bil.

Det planerade hotellet ligger i direkt anslutning till Kalmar Station och har därmed goda förbindelser med såväl regionalståg som fjärrtåg. I direkt anslutning ligger även Kalmar resecentrum där näst intill alla stadsbussar samt en stor andel av regionalbussarna passerar. Förutsättningarna för att resa till och från det planerade hotellet utan bil bedöms därmed vara mycket goda. Även förutsättningarna för att röra sig vidare lokalt i Kalmar med kollektivtrafik, cykel eller tills fots bedöms vara mycket goda. Hotells läge i staden talar således för ett lågt parkeringstal.

Det aktuella hotellet föreslås byggas i direkt anslutning till en befintlig kommunal markparkering. Utöver hotell är det få verksamheter i centrala Kalmar som genererar stor parkeringsefterfrågan nattetid. Enligt uppgift planeras den aktuella markparkeringen att nyttjas för de nya Linneuniversitet som bygg i direkt anslutning till det planerade hotellet. Bedömningen är dock att beläggningen på markparkeringen kommer att vara låg nattetid då hotellets efterfrågan på parkering är som störst. Därmed bedöms bli lätt för hotellets gäster att hitta parkering nattetid även utanför hotellets egen parkering.

Enligt uppgift byggs det i nuläget även ca 200 parkeringsplatser i garage i anslutning till nya Linneuniversitetet. Dessa ska dagtid vara vikta åt universitetets personal och studenter men ska under kvällar och helger kunna nyttjas av allmänheten. Det är inte känt om det aktuella garaget kommer att vara öppet för allmänheten nattetid.

5. REKOMMENDATIONER

5.1 BILPARKERING

Omvärldsbevakningen pekar på att lämpligt parkeringstal för det aktuella hotellet kan vara ca 27-31 platser. Dessa siffror uttrycker dock genomsnittliga värden för studerade hotell respektive parkeringsnormer. Fler studerade hotell och parkeringsnormer ligger alltså lägre än dessa värden. Det aktuella hotellets läge i staden och närhet till kommunikationer talar för att hotellet bör ligga i den lägre delen av spektret när man jämför med andra hotell. Ett lämpligt antal parkeringsplatser för det aktuella hotellet bör därmed vara ca 25-30 parkeringsplatser.

Att bygga upp till 78 parkeringsplatser i enlighet med kommunens parkeringsriktlinje bedöms inte ligga i linje kommunala och regionala hållbarhetsmål. Sett till områdets totala parkeringsefterfrågan över dygnet bör befintliga och tillkommande parkeringsytor kunna samnyttjas i stor utsträckning.

Laddningsmöjlighet för elbil bör finnas i anslutning till hotellets parkering.

I enlighet med kommunens parkeringsriktlinje bör exploitören av aktuellt hotell åta sig att arbeta aktivt med att främja hållbart resande, så kallat Mobility Management.

5.2 ÖVRIG ANGÖRING

Utöver parkering för hotellgäster kommer det även finnas behov av angöring med exempelvis taxi och turistbuss vid hotellentré gatuplan. Detta är en givetvis en fråga som ska lösas i senare utformningskede men det bör belysas redan nu.

I detaljutformningsskedet bör det även säkerställas att det finns plats för cykelparkering. Dels en säker cykelparkering för personal på hotellet och dels plats för lånecyklar till hotellgästerna. Att erbjuda lånecyklar bidrar till att göra det enkelt att resa till hotellet och vidare till målpunkter i Kalmar utan bil.