

Parkeringsutredning – hotellförslag Stattomten

Bakgrund om Stattomten

Stattomten där hotellet planeras ligger i centrala Enköping, med närhet till all busstrafik i staden, både stadstrafik och regionbusstrafik. Tågstationen ligger cirka 1,2 kilometer från den aktuella fastigheten. Det planeras för 128 rum med en ljus BTA på ungefär 7 100 kvadratmeter.

Enköping är i stort behov av hotelletablering då Enköping drar till sig turister som exempelvis vill besöka stadens parker. Flera verksamheter i staden växer också, bland annat Försvarsmakten. I staden finns det idag endast ett hotell, beläget i centrum, och det planeras för ett nytt hotell i Annelund, vilket kommer att försörja det växande närliggande industriområdet.

Omvärldsanalys

Enköpings kommun har inte ett parkeringstal för hotell i parkeringsnormen. Anledningen till det är att hotellverksamhet är en typ av verksamhet som har unika förutsättningar beroende på läge och funktion. Många kommuner har inte ett fastställt parkeringstal för hotell. Bland de som har ett parkeringstal för hotell varierar kraven på parkering kraftigt. Här nedan finns sammanställning av den omvärldsanalys som genomförts som visar hur andra kommuner i liknande storlek än Enköping eller större förhåller sig till parkeringstal för hotell. Det som redovisas är talet för den mest centrala zonen i de kommunerna. I tabellen visas även utfallet för Stattomten om man skulle använda sig av det P-talet.

Kommun	P-tal bil	Bilplatser Statt	Cykelplatser Statt
Jönköping	5 - 8 P-platser per 1 000 BTA	36 - 57	-
Örebro	1 - 8 P-platser per 1 000 BTA	8 - 57	142
Nynäshamn	18 P-platser per 1 000 BTA	128	-
Lidingö	0,5 P-platser per rum	64	-
Lund	0,15 P-platser per rum	20	-
Karlskrona	16 P-platser per 1 000 BTA	114	106
Gävle*	0,2 - 0,3 P-platser per rum	26 - 39	13-26
Umeå	5 P-platser per 1 000 BTA	36	29 – 36
Alingsås	10 (7**) P-platser per 1 000 BTA	71 (50**)	-
Västerås	10 P-platser per 1 000 BTA	71	29
Uppsala***	1 - 2 P-platser per 1 000 BTA	8 - 16	20
Linköping*	0,2 - 0,3 P-platser per rum	26 - 39	-
Ulricehamn	0,2 – 0,24 P-platser per rum	26 - 31	15
Helsingborg	0,2 P-platser per rum	26	36
Luleå	8 P-platser per 1 000 BTA	57	-

* Parkering för anställda ej inräknad

** Samnyttjande med andra verksamheter

*** Utifrån en parkeringsutredning

Cykelplatser: Örebro 20 cp/1000 BTA, Gävle 0,1-0,2 cp/rum, Umeå 4-5 cp/1000 BTA (1 tredjedel låncyklar till gäster, 2 tredjedelar till personalen). Uppsala 2,8 cp/1000 BTA, Västerås 4 cp/1000 BTA.

De kommuner som har parkeringstal för cykelparkering för hotell är få och parkeringstalen varierar kraftigt. I Örebro räknas det med många besökare till restaurang och café och Karlskrona har

generellt väldigt höga parkeringstal. I Uppsalas parkeringsutredning för ett hotell i centralt läge och i Umeås parkeringsnorm beskrivs det antal låncyklar som behövs för hotellgäster samt hur många cykelplatser ska finnas för hotellanställda. I Umeå är det ungefär hälften av cykelplatser till hotellgäster och i Uppsala cirka en tredjedel.

Förslag på P-tal för hotellförslaget för Statomten

Parkering för anställda

I det föreslagna hotellet kommer att arbeta cirka 20 anställda.

Då inte alla anställda är på plats samtidigt, exempelvis på grund av olika arbetstider i form av skift, kan man anta att det är max 50 procent av de anställda som samtidigt är på plats (exempelvis vid skiftbyte). Det ger en parkeringsefterfrågan på 6 platser för bil och 10 för cykel. Detta baseras på dagens resande till centrala Enköping, då ungefär 55 procent av alla resor till en arbetsplats i centrala Enköping sker med bil.

Parkering för besökare

Statthotellets läge, till skillnad från hotellet som planeras vid i området Annelund, tyder på att hotellet riktar sig mot en varierad kundkrets som reser med olika färdsätt och som vid resa med bil samåker. Exempel på målgrupper är personer som reser till Enköping i tjänsten och de flesta större företag har resepolicyer som innebär att kollektivtrafik i första hand ska väljas (exempelvis Forsvarsmakten). Exempel på en annan målgrupp är turister som kommer till Enköping för att besöka staden och dess parker. Turister kommer till Enköping på ett varierande sätt, vilket också innebär kollektivtrafik samt grupper som kommer med turistbussar.

Park Astoria hotell, som är beläget i närheten, har 135 rum och gästerna har tillgång till innegårdens parkering, cirka 25 platser. De olika parkeringsinventeringar visar att det finns väldigt lite överspill på gatorna i närheten.

Utifrån omvärldsbevakning är det rimligt att räkna med ett parkeringstal för bil på 0,25 parkeringsplatser per rum, vilket innebär 32 parkeringsplatser för hotellgäster.

Mobilitetsåtgärder

Parkeringstalet för både anställda och hotellgäster kan sänkas till 26 platser enligt följande beräkningen om mobilitetsåtgärder genomförs.

Parkering för anställda:

Enligt kommunens trafikstrategi ska två tredjedelar av resorna ske med gång, cykel eller kollektivtrafik. För de anställda innebär detta att målet blir att begränsa parkeringsefterfrågan till mellan 3 och 4 bilparkeringsplatser (3,3 platser) och tillhandahålla 15 cykelplatser.

För att hålla bilresandet till och från arbetsplatsen lågt ska man erbjuda bra förutsättningar för hållbart resande till de anställda. Exempelvis cykelparkering i ett inlåst utrymme och kollektivtrafikkort.

Parkering för hotellgäster:

Parkering för hotellgäster kan sänkas med 30 procent från 32 till 23 platser (22,4).

Mobilitetsåtgärder är låncyklar, information om resandet med kollektivtrafik till och från Enköping samt i staden. Andra möjliga åtgärder kan vara parkeringsavgifter för bilburna anställda och gäster,

rabatter för att åka taxi i Enköping, mm. Typ samt omfattning av mobilitetsåtgärder definieras i exploateringsavtalet.

Vad gäller cykelparkering för hotellgäster är det tillgång till låncyklar som behöver säkerställas eftersom en del av hotellgäster kommer att vara turister som vill uppleva Enköpings parker eller besökare som har målpunkten i staden (exempelvis Ledningsregementet eller Myran) som kan nås på max 10 – 15 minuter med cykel.

Parkering för cykel ska också finnas för låncyklar som hotellgäster ska kunna låna ut under vistelsen på hotellet. Det uppskattade parkeringsefterfrågan är cirka 20 -25 låncyklar för hotellgäster.

Hur kan parkering lösas?

Cykelparkering

Åtminstone hälften av cykelparkering för de anställda samt alla låncyklar för hotellgäster ska kunna förvaras i ett inlåst utrymme inom fastigheten, med plats för minst en större låncykel (lådcykel och/eller cykelvagn). Viss cykelparkering ska kunna anläggas på kommunens mark på bekostnad av exploatören.

Bilparkering

I det framtagna förslaget kan det rymmas cirka 15 parkeringsplatser för bil inom fastigheten. Övriga parkeringsplatser kan lösas på andra fastigheter inom rimligt avstånd. Enligt kommunens parkeringsnorm kan man använda sig av parkeringsköp.

Den nyligen genomförda inventeringen (hösten 2023) visar att det finns ledig kapacitet på parkeringar i centrum då beläggningsgraden inte överstiger 75 procent i zon A och 40 procent i zon B. Parkeringsefterfrågan i centrum kan dock komma att öka i takt med staden och centrum utvecklas, vilket kan innebära fler besökare, även bilburna besökare. Vid en ökning av parkeringsefterfrågan kan kapaciteten komma att inte räcka.

Trafik- och mobilitetsenheten ställer sig negativt till att reservera platser genom parkeringsköp då detta skulle innebära att de parkeringsplatserna skulle bli låsta i 25 år och *utan* möjlighet till samnyttjande. Godtagbara lösningar kan vara "avlösen" eller ett "friköp". Se nedan SKR:s definition för dessa lösningar. Den lösning som Trafik- och mobilitetsenheten propagerar för är "avlösen", vilket innebär samnyttjande av parkering i centrum samt att fastighetsägaren betalar för sig då den ändå har skyldighet att tillhandahålla parkering om man då bygger nytt. I dessa fall får kommunen betalt för att tillhandahålla parkering åt fastighetsägaren, vilket gör det ekonomiskt lättare att i framtiden vid behov bygga ett parkeringshus i anslutning till centrum.

En lösning där fastighetsägaren *inte* tar på sig någon kostnad för parkering utöver det som erbjuds inom fastigheten, och då lämnar alla kostnader åt kommunen, är enligt kommunens bedömning *inte* förenlig med plan- och bygglagen. Detta eftersom parkering ska finnas i skälig utsträckning vid ny- eller ombyggnation.¹

¹ En obebyggd tomt ska ordnas så att det på tomten eller i närheten av den, i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon.

Från SKR:s parkeringshandbok

Parkeringsköp är ett sätt för exploatören att tillhandahålla parkeringsplatser. Den offentlighetsrättsliga förpliktelsen att anordna parkeringsutrymme omvandlas då, genom ett civilrättsligt avtal, till en skyldighet att ekonomiskt bidra till en kommunal eller privat parkeringsanläggning. Baserat på fastighetens behov betalar fastighetsägaren en engångssumma till kommunen som ansvarar för att uppföra en kollektiv parkeringsanläggning. Detta förfarande som kallas friköp brukar ge fastighetsägaren förtur vid uthyrning av bilplatserna, men någon skyldighet att hyra platser finns inte. Alternativt kan fastighetsägaren betala en årlig avgift till kommunen, så kallad avlösen. Även om parkeringsbehovet tillgodoses genom avtal eller parkeringsköp måste kraven på parkering i plan- och bygglagen följas.