

Mobilitets- och parkeringsutredning inför detaljplan: Fastighet *Inom Vallgraven 10:9* (NK-huset), Göteborg



2024

Koucky & Partners AB

På uppdrag av Hufvudstaden AB

Titel: Mobilitets- och parkeringsutredning inför detaljplan:
Fastighet *Inom Vallgraven 10:9* (NK-huset), Göteborg

Version: 5.0

Datum: 2024-09-04

Författare: Michael Koucky

Uppdragsgivare: Hufvudstaden AB

Kontaktpersoner: Lina Ahlström, Hufvudstaden AB
Michael Koucky, Koucky & Partners AB

Uppdragsnummer: 22031

Illustration på framsida: Helena Bergendahl

Sammanfattning

Hufvudstaden planerar för om- och tillbyggnation av NK-huset i Göteborg, i kvarteret Värnamo, fastigheten *Inom vallgraven 10:9*. Fastigheten används idag som varuhus och för kontor. Huset ska byggas om och utökas med två nya våningsplan (plan 8,9). Plan 6 & 7 byggs om och en del kontorsyta faller bort. Den tillkommande delen av fastigheten ska användas för kontorsverksamhet.

Tabell S1 sammanställer de tillkommande ytorna (nettotillskott) och antalet personer som förväntas vistas i dem.

Funktion	Tillkommande yta, BTA	Antal personer
Kontor	5 560 kvm	200 personal 22 besökare

Tabell S1: Tillkommande ytor och funktioner, samt antal personer som förväntas vistas i lokalerna samtidigt under tider med hög beläggning.

Ett lägesavdrag på 40% från startvärdet för bilparkering görs i steg 2 (lägesanpassning) på grund av fastighetens närhet till god kollektivtrafik och högtrafikerade bytespunkter (Brunnsparken).

Behovet av bil- och cykelplatser efter lägesanpassning (steg 2) redovisas i tabellerna S2.

Typ	P-tal bil	Fastighetsvärde	Antal bilplatser
Kontor	3 bpl/1000 kvm BTA	5 560kvm BTA	16,7

Tabell S2: Parkeringstal i steg 2 och antal resulterade bilplatser.

Typ	P-tal cykel	Fastighetsvärde	Antal cykelplatser
Kontor, personal	25% av antalet personer	200	50,0
Kontor, besökare	11% av antalet personer	19	2,4
Totalt			52,4

Tabell S3: Parkeringstal och antal resulterande cykelplatser.

Inga ytterligare avdrag föreslås.

Det leder till ett sammanlagt behov av 17 bilplatser och 52 cykelplatser.

Behovet av bilplatser kan inte täckas inom fastigheten. I stället tecknas ett 25-års **avtal om tillgång till parkeringsplatser med Nordstans parkeringsanläggning.**

Behovet av cykelparkering löses genom cykelparkeringar i källarplan, inom fastigheten.

Innehållsförteckning

<u>1</u>	<u>INLEDNING</u>	1
1.1	BAKGRUND OCH SYFTE	1
1.2	METOD	1
1.3	PLANERAD NYBYGGNATION	2
<u>2</u>	<u>PARKERINGSBEHOV</u>	3
2.1	NORMALSPANN (ANALYSSTEG 1)	3
2.2	LÄGESBEDÖMNING (ANALYSSTEG 2)	4
2.3	PROJEKTANPASSNING (ANALYSSTEG 3).....	5
2.4	SAMLAD BILD AV BEHOVET	5
<u>3</u>	<u>HUR SKA PARKERINGSBEHOVET TÄCKAS?</u>	6
3.1	BILPARKERING	6
3.2	CYKELPARKERING.....	8

1 Inledning

1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

Hufvudstaden planerar för om- och tillbyggnation av NK-huset i Göteborg, i kvarteret Värnamo, fastigheten *Inom vallgraven 10:9*. Fastigheten används idag som varuhus och för kontor. Huset ska byggas om och utökas med två nya våningsplan (plan 8,9) och nya takterrassytor. Plan 6 & 7 byggs om.

Denna mobilitets- och parkeringsutredningen syftar till att utreda behovet av parkering för bil och cykel inför detaljplan.

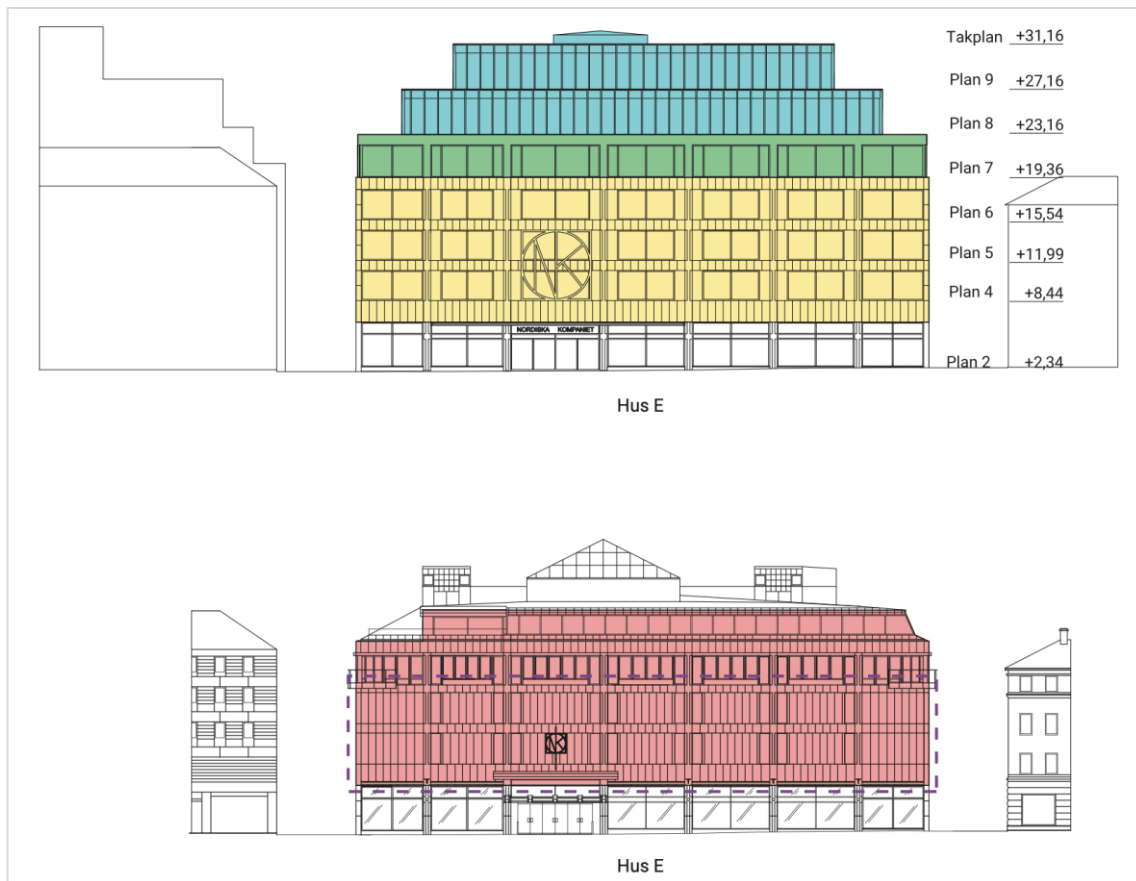


Bild 1: Skiss på om- och tillbyggnaden av NK-huset, fasaden från Östra Hamngatan. Övre bilden illustrerar den tänkta ombyggnaden, nedre den befintliga fasaden. Gulmarkerade delar ska delvis byggas om men utan att ny yta tillförs, grönmarkerad är en ny tillbyggnad och turkos ny påbyggnad.

1.2 METOD

Utredningen följer anvisningarna till *Göteborgs Stads Anvisningar till Riktlinjer för mobilitet och parkering, version 1.2*, daterad 17 december 2021.

1.3 PLANERAD NYBYGGNATION

Om- och tillbyggnaden av byggnaden omfattar förändringar av fasaden, viss ombyggnad och omflyttning av funktioner på plan 6 och 7 samt två nya våningar, plan 8–9.

Handelsverksamheten på plan 1–5 bibehålls som idag. Våning 6&7 används idag för kontor och teknikutrymmen och byggs om. Vissa teknikfunktioner (fläktrum) flyttas från plan 7 till plan 6 vilket innebär en minskning av Ljus BTA på plan 6. Kontorsytan på plan 7 utökas, både genom flytten av fläktrummet till plan 6 samt genom att ny användbar yta tillkommer eftersom dagens takslutning försvinner (se bild 1). De tillkommande våningarna 8 och 9 ska innehålla kontor.

Tabell 1 visar användningen per våningsplan och den planerade förändringen inom fastigheten.

Plan	Befintlig verksamhet	Ny verksamhet	Ljus BTA, befintlig	Ljus BTA, planerad	Förändring
1	NK, handel	-	4 512 kvm	4 512 kvm	-
2	NK, handel	-	4 300 kvm	4 300 kvm	-
3	NK, handel	-	650 kvm	650 kvm	-
4	NK, handel	-	4 326 kvm	4 326 kvm	-
5	NK, handel	-	4 332 kvm	4 332 kvm	-
6	Kontor	Kontor & fläktrum	3 896 kvm	2 989 kvm	-907 kvm
7	Kontor & fläktrum	Kontor	1 693 kvm	3 432 kvm	1 739 kvm
8 - ny	-	Kontor	-	2 784 kvm	2 784 kvm
9 - ny	-	Kontor	-	1 944 kvm kontor	1 944 kvm
Totalt					5 560 kvm

Tabell 1: Planerade förändringar och ytor inom fastigheten

Netto tillför den planerade om- och tillbyggnaden:

Funktion	Tillkommande yta, BTA	Antal personer
Kontor	5 560 kvm	Personal: 200 Besökare: 22

Tabell 2: Tillkommande ytor och funktioner, samt antal personer som förväntas vistas i lokalerna samtidigt under tider med hög beläggning.

För beräkningen av antalet personer som kan förväntas vistas i de tillkommande kontorslokalerna har ett riktvärde på 36 anställda och 4 besökare per 1000 kvm BTA används, motsvarande 25 kvm BTA per person.

2 Parkeringsbehov

I detta kapitel analyseras behovet av bil- och cykelplatser för fastigheten utifrån analysstegen i Göteborgs Stads Anvisningar till Riktlinjer för mobilitet och parkering. Bild 2 visar analysstegen.

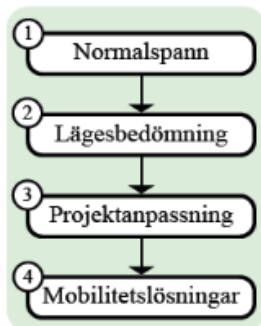


Bild 2 Analyssteg parkeringsbehov

2.1 NORMALSPANN (ANALYSSTEG 1)

Val av normalspann

Fastigheten ligger Zon A (Innerstaden inklusive Älvstaden, utvidgad innerstad och strategiska knutpunkter).

Kontor: Startvärdet för bilparkering för kontor är 5/1000 kvm BTA. Behovet av cykelparkering beräknas utifrån antal personer och trafikstrategins mål för cykelanvändning i respektive stadsdel. För Centrum är målvärdena att 25% av de anställda och 11% av besökarna använder cykel.

Tabellerna 2-3 sammanställer normalspannen och startvärdena för parkering för bil och cykel för zonen samt det resulterade behovet av parkeringsplatser för fastigheten.

Resultat analyssteg 1, bilplatser

Tabell 3 presenterat resultaten för steg 1.

Typ	P-tal bil	Fastighetsvärde	Antal bilplatser
Kontor	5 bpl/1000 kvm BTA	5 560 kvm BTA	27,8
Totalt			27,8

Tabell 3: Parkeringstal i steg 1 och antal resulterade bilplatser

Resultat analyssteg 1, cykelplatser

Tabell 4 presenterat resultaten för steg 1.

Typ	P-tal cykel	Fastighetsvärde	Antal cykelplatser
Kontor, personal	25% av antalet personer	200	50,0
Kontor, besökare	11% av antalet personer	19	2,4
Totalt			52,4

Tabell 4: Parkeringstal i steg 1 och antal resulterande cykelplatser

2.2 LÄGESBEDÖMNING (ANALYSSTEG 2)

Fastigheten ligger mycket centralt och på 150-200m gångavstånd från kollektivtrafiknoden Brunnsparcken.

Bild 3: Illustration av fastighetens läge och närhet till Brunnsparcken.



Bild 3: Illustration av fastighetens läge och närhet till Brunnsparcken.

Närmaste cykelbana finns på Östra Larmgatan, 70-100m från fastigheten. På Östra Hamngatan direkt framför fastigheten finns en cykelfartsgata. Fastigheten har mycket god sammanvägd tillgänglighet enligt anvisningarnas kriterier och får maximalt avdrag på startvärdet (totalt 40 %) enligt Göteborgs Stads riktlinjer. De procentuella avdragen är:

- 15 %, Bas: görs om det är både direkt närhet till god kollektivtrafik och direkt närhet till bra cykelinfrastruktur
- 15 %, Bytespunkt: görs om projektet ligger inom 700 m verkligt gångavstånd till hållplatser inom vallgraven
- 10 % Extra: görs om projektet ligger inom 900 meters verkligt gångavstånd från Brunnsparcken eller Centralstationen.

Tabell 5 sammanfattar parkeringstalen för bil efter analyssteg 2. Parkeringstalen för cykel påverkas ej.

Typ	P-tal bil, steg 1	Avdrag	P-tal bil, steg 2
Kontor	5 bpl/1000 kvm BTA	-40%	3 bpl/1000 kvm BTA

Tabell 5: Avdragen från parkeringstalen utifrån lägesbedömningen och resulterande parkeringstal för alternativ 1.

Resultat analyssteg 2, bilplatser

Tabell 6 presenterat resultaten för steg 2.

Typ	P-tal bil	Fastighetsvärde	Antal bilplatser
Kontor	3 bpl/1000 kvm BTA	5 560 kvm BTA	16,7

Tabell 6: Parkeringstal i steg 2 och antal resulterade bilplatser

Resultat analyssteg 2, cykelplatser

Antalet cykelplatser förblir oförändrad (52), se tabell 4.

2.3 PROJEKTANPASSNING (ANALYSSTEG 3)

Ingen projektanpassning föreslås.

Resultat analyssteg 3, bilplatser

Tabell 8 presenterat resultaten för steg 3.

Typ	P-tal bil	Fastighetsvärde	Antal bilplatser
Kontor	3 bpl/1000 kvm BTA	5 560 kvm BTA	16,7

Tabell 8: Parkeringstal i steg 3 och antal resulterade bilplatser

Resultat analyssteg 3, cykelplatser

Antalet cykelplatser förblir oförändrad (52), se tabell 4.

2.4 SAMLAD BILD AV BEHOVET

Inga ytterligare avdrag efter analyssteg 3 (projektanpassning) förespråkas i detaljplanesked. Ytterligare sänkningar genom mobilitetsåtgärder är tänkbara i bygglovsskedet. Det resulterande parkeringsbehovet för de tillkommande ytorna inom fastigheten är:

- **17 bilplatser**
- **52 cykelplatser (varav 2 för besökare till kontoren)**

3 Hur ska parkeringsbehovet täckas?

3.1 BILPARKERING

Det tillkommande behovet av bilparkering uppgår till 17 platser och avser arbetsplatsparkering. Inom fastigheten finns ingen möjlighet att tillhandahålla dessa platser. Parkeringsanläggningar utanför fastigheten behöver därför väljas för att täcka behovet. Bild 4 visar utbudet av större parkeringsanläggningar inom en 700m radie från fastigheten.

Bild 4: Inom en 700m radie från fastigheten finns 6 större offentliga parkeringsanläggningar med sammanlagt nästan 4000 parkeringsplatser. 1:P-hus City, 518 platser, 2: Nordstan P-hus, 2 720 platser, 3: Kungsgaraget, 120 platser, 4: Otterhällegaraget, 156 platser, 5: Pedagoger, 172 platser, 6: Heden Exercishuset, 272 platser. Utöver det tillkommer gatumarksparkering och andra mindre parkeringsanläggningar.

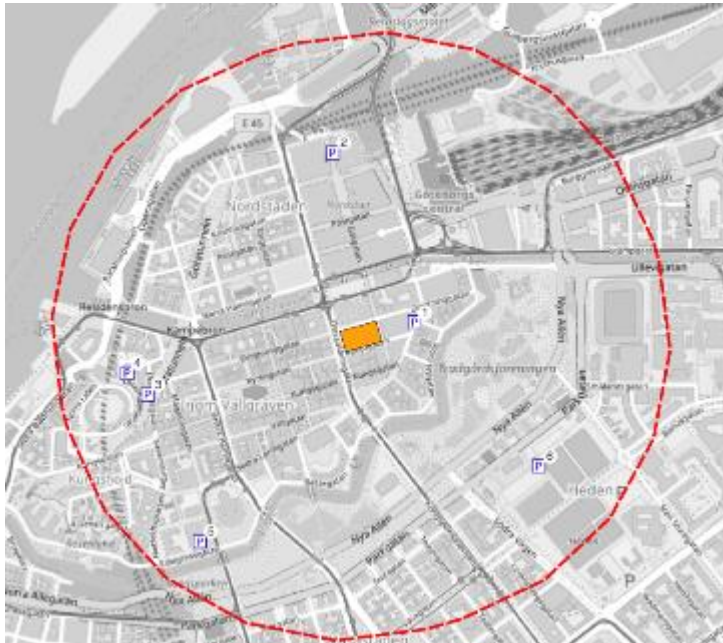


Bild 4: Inom en 700m radie från fastigheten finns 6 större offentliga parkeringsanläggningar med sammanlagt nästan 4000 parkeringsplatser. 1:P-hus City, 518 platser, 2: Nordstan P-hus, 2 720 platser, 3: Kungsgaraget, 120 platser, 4: Otterhällegaraget, 156 platser, 5: Pedagoger, 172 platser, 6: Heden Exercishuset, 272 platser. Utöver det tillkommer gatumarksparkering och andra mindre parkeringsanläggningar.

De närmaste parkeringsanläggningar är P-huset City med 518 platser (nr. 1 på bild 4) och Nordstans parkering med 2 720 platser.

Hufvudstaden planerar att teckna avtal kring tillgång till parkeringsplatser med Nordstans parkeringsanläggning, motsvarande fastighetens behov. En principöverenskommelse har träffats och kapacitet är tillgänglig i Nordstans anläggning. Avtalet tecknas så snart det slutliga antalet bilplatser är fastlagd.

3.2 BILPARKERING-RÖRELSEHINDRADE

Enligt stadens riktlinjer ska i de flesta projekt tre procent av bilplatserna (räknad från startvärdet) kunna ordnas för rörelsehindrade. För projektet innebär det 2 platser.

Enligt Boverkets byggregler 3:122 ska en angöringsplats för bilar finnas där fordon (färdtjänst, taxi, andra) kan lämna och hämta rörelsehindrade. Dessutom ska parkeringsplats för rörelsehindrade kunna ordnas efter behov för rörelsehindrade med

särskilt tillstånd, inom 25 meter gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

Idag finns inga utpekade parkeringsplatser för rörelsehindrade inom 25 m från en entré. Närmaste öronmärkta platser finns på Östra Hamngatan vid Kopparmärran samt på Drottninggatan, båda cirka 140m från NK-entrén.

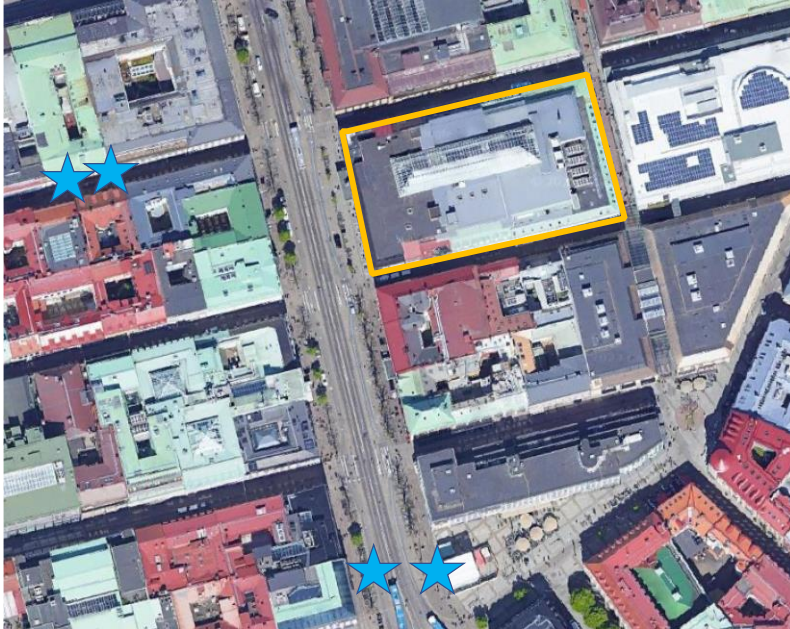


Bild 5: Närmaste öronmärkta parkeringar för rörelsehindrade finns på 140m från NK-husets entré, på Drottninggatan och på Östra Hamngatan.

Tänkbara lösningar

Angöring är möjlig på korttidsparkeringen på Östra Hamngatan direkt framför NK (6 platser totalt, på gatumark). Där kan rörelsehindrade med tillstånd även parkera kostnadsfritt upp till tre timmar. Möjligen kan en av dessa platser reserveras för angöring. Avståndet till entré är mellan 7-20 meter.

Tidigare har det även funnits en parkering för rörelsehindrade på gatumark på Drottninggatan i direkt anslutning till NK-huset. Den platsen har tagits bort av dåvarande Trafikkontor.

Inga nya bilplatser kan tillskapas inom fastigheten, se avsnitt 3.1. Det finns inte heller några parkeringsanläggningar inom 25 meter gångavstånd där ett parkeringsköp hade varit möjligt. Samtliga parkeringsanläggningar i närområdet (P-hus City, Nordstan) är längre än 25 meter från en entré till fastigheten.

Vid behov skulle det vara möjligt att tillskapa en eller flera parkeringsplatser för rörelsehindrade på gatumark. Stadens riktlinjer medger möjligheten att ordna uppställningen på gatumark om det är svårt att ordna en bra lösning för parkering för rörelsehindrade på kvartersmark, vilket är fallet för projektet.

En tänkbar plats är Drottninggatan där det tidigare har funnits en parkering för rörelsehindrade, exempelvis genom att ersätta den befintliga MC-parkeringen. En annan möjlighet är att öronmärka en av platserna på gatuparkeringen på Östra Hamngatan framför NK-huset som parkering för rörelsehindrade. Vilken plats som bedöms som mest lämpligt behöver avgöras i samråd med Göteborgs Stad.

3.3 LEVERANSER OCH SOPHÄMTNING

Varuleveranser till fastigheten samt sophämtning och tömning av fettavskiljare sker idag underjordiskt genom en nerfartsramp från Östra Larmgatan genom parkeringshuset i kv. Perukmakarens källarvåning (P-hus City) och underbyggnad av Fredsgatan mellan Drottninggatan och Kyrkogatan¹. Även varuleveranser och sophämtning för den tillkommande bebyggelsen planeras på det sättet.

3.4 CYKELPARKERING

Behovet av cykelparkeringsplatser är 50 cykelplatser för personal och 2 för besökare till kontoren.

Platserna för anställda och besökare till kontoren, totalt 52 platser, kommer att tillhandahållas inom fastigheten, i ett eller flera cykelrum. Målet är att göra cykelparkeringarna lättillgängliga och att placera dem nära ingångarna.

Lämpliga utrymmen finns i befintligt källarplan, men även en lösning med utrymmen för cykelparkering i direkt anslutning till de planerade kontorslokalen (våning 7-9) undersöks. I så fall ska cykelparkeringarna nås med hiss som dimensioneras för att kunna ta emot cyklar. Den exakta placeringen och utformningen redovisas i bygglovsskedet.

Utöver de planerade cykelplatserna inom fastigheten finns befintliga publika cykelplatser i närheten till fastigheten som är lätt tillgängliga och utökar utbudet av cykelplatser ytterligare. Exempelvis finns offentliga 25 cykelplatser på Kyrkogatan.

Bild 6: Befintlig cykelparkering längs Kyrkogatan. Bild: Google Street View.



Bild 6: Befintlig cykelparkering längs Kyrkogatan. Bild: Google Street View.

Placering av cykelparkering

Cykelparkering för personal och besökare till kontoren planeras inomhus. För att säkerställa ny parkeringskapacitet för cykel reserveras en yta i källarplan som idag används för annat för cykelparkering, se bild 7. Den avsedda ytan rymmer det bedömda parkeringsbehovet för cyklar med marginal. Cykelparkeringen kan nås med hiss som rymmer normalstora cyklar.

Även alternativa placeringar, exempelvis att en del av cykelparkeringar placeras direkt på respektive kontorsplan för att ge bättre tillgänglighet undersöks, men detaljprojekteringen sker i senare skeden.

I detaljplaneskedet säkerställs dock att en tillräcklig stor yta i källarplan reserveras för cykelparkering.

¹ Se även: Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen inom Vallgraven i Göteborg (10 kv. Värnamo och 8. Kv. Klensmeden mm., 1969.

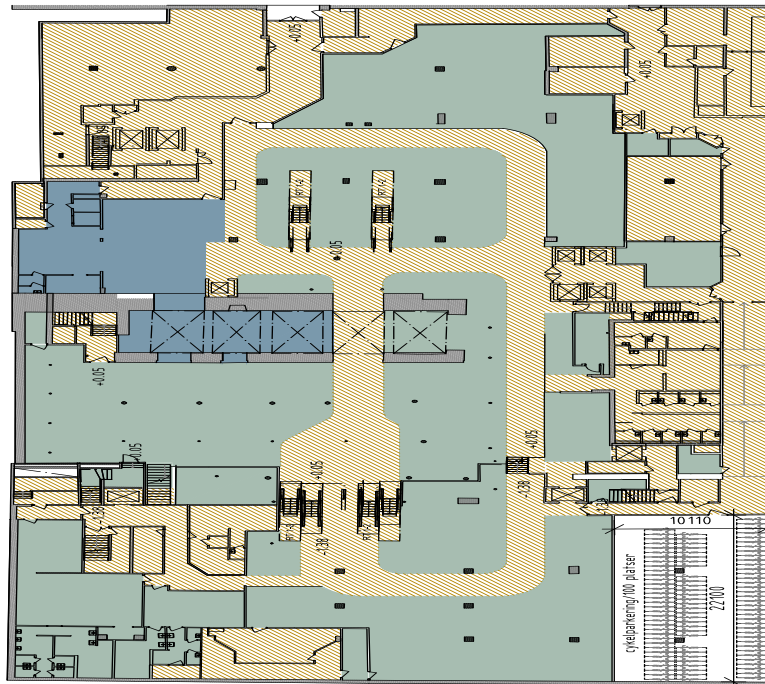


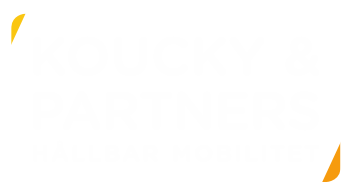
Bild 7: Utrymmen för cykelparkering reserveras i källarplan. Cykelparkeringen kan nås med hiss.

4 Byggskede

Parkeringsbehovet för fastigheten förväntas minska avsevärt under byggskedet. Detta för att samtliga befintliga kontor på plan sex och sju (5 589 kvm BTA) stängs under byggperioden. I dessa lokaler arbetar idag cirka 200 personer. Även handelsverksamheten i butikerna i huset kan förväntas vara dämpad under byggtiden vilket minskar besökstalen och parkeringsbehovet.

Eftersom det inte finns några bilparkeringsplatser inom fastigheten täcks dagens behov av bilparkering som uppstår från anställda och besökare i närområdet. Reduktionen av verksamheten under byggtiden kan därmed förväntas leda till en minskad parkeringsefterfrågan under byggtiden.

Det saknas uppgifter i vilken utsträckning anställda och besökare använder bil idag. Det är därför svårt att bedöma effekten av det minskade behovet under byggtiden. En försiktig uppskattning är att parkeringsefterfrågan under byggtiden kommer att minska med tjugo platser, motsvarande 10% av personalen och utan hänsyn till effekten från ett minskat antal besökare till varuhuset.



Koucky & Partners AB, Kastellgatan 1, 413 07 Göteborg

Telefon: 031- 80 80 50

www.koucky.se