

Parkering inom Järnbrott vid delning av detaljplan för arkivet



Introduktion

Detaljplanen *Järnbrott - Stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet del 2* skapar förutsättningar för utveckling av arkiv, skola, bostäder, verksamheter, kontor och parkering. Det planeras för en delning av detaljplanen i en del 2 (skola och bostäder) och en del 5 (arkiv) i syfte att påskynda processen för nytt arkiv och tillgodose den tidplan som finns för aktuellt projekt.

Enligt den mobilitets- och parkeringsutredning (Landskapsgruppen, 2024) som tagit fram i samband med detaljplanearbetet så förtydligas att parkeringsbehovet för arkivverksamheten är 12 parkeringar.

I och med den delning av detaljplanen som avses genomföras så är det förenat med förtydligande av vissa delar där parkering är en av dessa. Nedan beskrivs därmed hur dessa 12 parkeringar för arkivverksamheten kan lösas.

Järnbrott – befintlig situation

Castellum äger genom bolaget Kungsleden Sisjön Kommanditbolag fastigheten Järnbrott 168:1. Inom aktuell fastighet finns idag ca 250 p-platser, se nedan.



Kartbild: Lantmäteriet, Min karta. Inom grön finns ca 75 p-platser och inom vit finns ca 175 p-platser.

Dessa parkeringar hyrs till största del ut via p-tillstånd (ej fasta p-platser). Inom aktuell fastighet finns 190 p-tillstånd, varav 176 av dessa har hämtats ut och används av befintliga hyresgäster (skolan 39 tillstånd och kontor 137 tillstånd). Eftersom 176 p-platser kan antas användas finns det 74 lediga p-platser över.

Parkeringsbehov och hur det löses

Parkeringsbehov för respektive användning finns beskrivet i mobilitets- och parkeringsutredningen (Landskapsgruppen, 2024) kopplat till detaljplanen.

Ettapp 1 – arkiv byggs, ska 12 p-platser kunna ordnas. Då Castellum äger aktuell fastighet där det idag finns ca 250 p-platser totalt, varav ca 175 p-platser i södra delen av fastigheten med direkt närhet till arkivet, så finns möjlighet att utifrån de befintliga p-platzerna tillgodose parkeringsbehovet för arkivverksamheten. Idag hyrs största delen av p-platzerna ut via p-tillstånd (kontorshyresgästerna och skolan) vilket innebär att det inte är förenat med några specifika p-platser vilket gör det möjligt att ordna dessa 12 p-platser inom de 74 lediga p-platser som idag inte används av befintliga hyresgäster. Det finns 62 lediga p-platser kvar efter att arkivet fått sina 12 p-platser.

Ettapp 2 – befintlig skola rivs och ny skola byggs. När befintlig skola i området rivs och ersätts med en ny så sjunker parkeringsbehovet från 39 p-platser för befintlig skola till 27 p-platser för den nya skolan.

Det försvinner 95 p-platser inom gul ring där ny skolbyggnad placeras (175-95=80 p-platser återstår).

Tillgång till p-platser: 80 p-platser inom vit ring + 75 p-platser inom grön ring (80+75=155 p-platser).



Kartbild: Lantmäteriet, Min karta. Inom gul finns ca 95 p-platser som försvinner, kvar i söder blir ca 80 p-platser. Totalt inom fastigheten blir det kvar ca 155 p-platser.

Parkeringsbehov:

- 137 för befintliga kontor, 12 för arkiv, 27 för ny skola (befintligt behov med 39 p-platser för befintlig skola försvinner när ny skola byggs)
- Summa behov: $137+12+27=176$ p-platser

Parkeringsbehov kontra tillgång: $176-155=21$ p-platser saknas

Parkeringslösning: 10 nya p-platser kan byggas inom blå ring i nordväst och 11 p-tillstånd som tillhör befintligt kontor får omförhandlas och överförs till ny skola. Alternativt får man effektivisera markparkeringen söder om befintligt kontor och öka antalet p-platser på denna yta.

Exakt parkeringslösning: Om p-tillstånd eller bestämda p-platser sker i dialog mellan fastighetsägare och hyresgäst framåt.



Kartbild: Lantmäteriet, Min karta. Inom blå kan parkeringar anordnas vid behov.

Ettap 3 – Befintligt kontorshus rivs och två nya bostads- och kontorskvarter byggs på platsen för befintligt kontor. Nya bostäder och studentbostäder byggs vid Radiovägen och Amatörradiogatan.

I detaljplan del 2 byggs ett p-hus med 230 p-platser i bostadskvarter 2. Arkivets, bostädernas/kontorens, studentbostädernas och delar av skolans behov kan då inhysas i p-huset. Ca 20 p-platser av skolans p-behov planeras att lösas som markparkering vid ny kvartersgata.

P-huset och markparkeringen täcker därmed in parkeringsbehovet för både scenario 1 (209 p-platser) och scenario 2 (214 p-platser) i Mobilitets- och parkeringsutredning (Landskapsgruppen AB 2024-08-22).

Scenario 1

Vid full utbyggnad av bostäder och inga kontorsetableringar blir parkeringsbehovet vid samnyttjan som störst nattetid och uppgår då till 209 platser, se tabell 26 nedan.

Tabell 26. Parkeringsbehov vid samnyttjan i scenario 1

BILPARKERING	Måndag-fredag dag	Fredag kväll	Lördag dag	Natt	Parkeringsbehov utan samnyttjan
Flerbostadshus	156	156	137	195	195
Studentbostäder	10	10	9	13	13
Skola anställda	9	2	0	0	9
Skola besök	18	4	1	0	18
Kontor	0	0	0	0	0
Handel/ centrumverksamhet	2	5	4	0	5
Arkiverksamhet	12	2	12	1	12
TOTALT	207	179	163	209	252

Scenario 2

I scenario 2 byggs kontorsetableringar med 31 205 kvadratmeter samt endast 75 lägenheter. Parkeringsbehovet vid samnyttjan blir då som störst under vardagar dagtid och uppgår till 214 platser, se tabell 27 nedan.

Tabell 27. Parkeringsbehov vid samnyttjan i scenario 2

BILPARKERING	Måndag-fredag dag	Fredag kväll	Lördag dag	Natt	Parkeringsbehov utan samnyttjan
Flerbostadshus	30	30	27	38	38
Studentbostäder	10	10	9	13	13
Skola anställda	9	2	0	0	9
Skola besök	18	4	1	0	18
Kontor	133	27	13	13	133
Handel/ centrumverksamhet	2	5	4	0	5
Arkiverksamhet	12	2	12	1	12
TOTALT	214	80	66	65	228

Parkeringsbehovet vid samnyttjan blir som störst under nattetid för scenario 1 och under dagtid vardagar för scenario 2. Som mest uppgår behovet till 209 parkeringsplatser i scenario 1 och 214 parkeringsplatser i scenario 2. Det dimensionerande parkeringsbehovet för detaljplanen blir därmed **214 platser**.

Möjlighet att hantera parkeringssituationen vid behov

Castellum äger fastigheten och har möjlighet att hantera antalet p-tillstånd där det krävs, exempelvis vid behov den dagen skolan byggs.

Slutsats

Ur parkeringsperspektiv är det möjligt att dela detaljplanen och arbeta vidare med detaljplan för arkivet.