



PARKERINGSUTREDNING

GRAND HÔTEL SALTSJÖBADEN

2023-01-12

Januari 2023

Rapporten är framtagen på uppdrag av Strandgården Family Office AB

Projektledare: Mikael Solberg

Hotellviken Fastigheter AB (Org. nr. 559023-1964)

SAMMANFATTNING & SLUTSATS

SAMMANFATTNING

I samband med att hotellet rustas upp och fler rum byggs till, sker parallellt en upprustning av Slussen och Saltsjöbanan, något som innebär snabbare och smidigare kommunikation till flera viktiga målpunkter i Stockholm. Saltsjöbanans koppling till tunnelbane-linjerna vid Sickla gör att Grand Hôtel Saltsjöbaden går att jämföra med cityhotell på andra orter och i Stockholm. Parkeringstalen som vi redogjort för på s. 11 överstiger aldrig 0,4 platser per hotellrum, utan ligger snarare på ett snitt om 0,2 platser per hotellrum. Nuvarande parkeringslösning på Grand Hôtel Saltsjöbaden ligger på p-talet 0,4. (Enligt denna utredningen (se s. 6)).

Block Landskapsarkitekter påvisar en parkeringslösning med skärgårdskaraktär som inte inkräktar eller förstör befintlig skärgårdsmiljö och där ett p-tal om 0,4 uppfylls, även med de tillkommande rummen.

SLUTSATS

Vår bedömning är att Block Landskapsarkitekters parkeringsförslag löser parkeringsbehovet ovan mark, utan att göra åverkan på skärgårdsnaturen, och samtidigt spegla detaljplanens intention. Där de utgår ifrån p-talet 0,4 – ett nyckeltal som vi funnit stöd för på andra orter med liknande stationsläge - vilket innebär 74 p-platser (0,4 x 186 rum).

I enlighet med rapporten är vår bedömning att parkeringsbehovet för hotellet minskar långsiktigt. Detta då gäster inom de närmaste 5-20 åren kommer att välja andra kommunikationslösningar än egen bil. Parkeringslösningen som är föreslagen av Block Landskaps-arkitekter innehåller 92 p-platser, vilket innebär att 18 platser finns tillgängliga utöver det framräknade behovet.

INLEDNING

BAKGRUND

Fastighetsägaren till RÖSUNDA 27:2 och Grand Hôtel Saltsjöbaden, Hotellviken Fastigheter AB avser att upprusta det befintliga hotellet till dess forna glans samt utveckla hotellverksamheten med fler rum. Detta möjliggörs bland annat genom att en ny hotellbyggnad uppförs i fastighetens nordöstra del där det idag finns en byggrätt enligt den lagakraftvunna detaljplanen från 2001 DP 322.

Hotellet klassas idag som ett riksintresse och i detaljplanen läggs vikt vid att skärgårdskaraktären i området ska bevaras i största möjliga mån. I detaljplanen DP 322 återfinns även en skrivelse kring hotellets framtida parkering, enligt följande:

*”Vägen mot hotellentrén med **parkering på ömse sidor förskönas genom att asfaltytorna reduceras. Vägen blir en mer attraktiv miljö för gående och flanerande om den förses med trädallé, häckar och blommande buskar sommartid, vacker belysning, konstnärlig utsmyckning och sittplatser. Parkeringen på hotellets gårdsplan effektiviseras och förses med skärmande plantering. Planen ger möjlighet att i framtiden anlägga en underjordisk parkering**”*

Detaljplanen avser bidra till en försköning av befintliga parkeringar ovan mark samt ger möjlighet till ett underjordiskt garage framför hotellet även om detta innebär ett stort miljömässigt ingrepp i naturen.

SYFTE OCH MÅL

Denna parkeringsutredning är framtagen i syfte att utreda hotellverksamhetens nuvarande och framtida parkeringsbehov för de tillkommande hotellrummen, samt utreda om ett alternativ till ett underjordiskt garage är möjligt.

HOTELLET

Hotellverksamheten består idag av cirka 135 hotellrum, SPA, konferens samt bar och restaurang. I samband med att hotellet renoveras och byggs om kommer verksamhet utökas till att omfatta totalt cirka 186 hotellrum. Detta möjliggörs genom att en byggrätt utnyttjas för ett hotellannex i fyra våningar. Även hotellets SPA byggs om i sin helhet.

Ambitionen är att sätta Saltsjöbaden och Grand Hôtel Saltsjöbaden på kartan som en av Skandinaviens främsta SPA- och konferensdestinationer. Hotellet är i stort behov av modernisering och upprustning såväl interiört som exteriört - detta då dagens hotell inte lever upp till kundernas behov. Investeringarna som görs möjliggör att hotellet kan drivas långsiktigt, hållbart och lönsamt och därmed skapa och trygga arbetstillfällena Nacka.

Ett stort arbete kring hållbarhet kommer även vara nyckeln till framgång då fler och fler gäster är medvetna om att deras val påverkar omvärlden. Som en del i arbetet med att skapa en hållbar hotellverksamhet krävs därför att resandet till och från destinationen beaktas.



Figur 1. Översiktskarta Grand Hôtel Saltsjöbadens fastighet Rösunda 27:2 (röd linje) Källa: Nacka.se



Bild 1. Grand Hôtel Saltsjöbaden 1900
Källa: Nyréns Arkitekter

NULÄGESBESKRIVNING

HOTELLET

Hotellet har idag 135 hotellrum varav majoriteten är dubbelrum. En undersökning (enligt Figur 2) som genomförts av receptionspersonalen visar att cirka hälften av gästerna idag reser kollektivt eller på annat sätt icke bilburet och andra hälften anländer med egen bil eller delar bil.

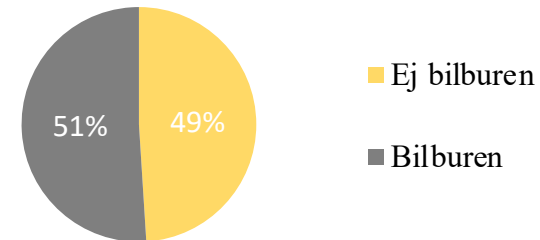
PERSONAL

Större delen av dagens hotellpersonal reser till och från hotellet kollektivt. Parkeringsbehovet idag för personal är cirka 5 platser vilket inryms på separat yta vid personalingången.

P-Tal idag	Antal rum	Parkeringar	P-Tal idag
Antal hotellrum	135	54	0,4

Tabell 1. Källa: Grand Hôtel Saltsjöbaden

HUR RESTE DU TILL HOTELLET?



Figur 2. Fördelning av resande. Källa: Grand Hôtel Saltsjöbaden



Bild 2. Dagens hotellparkering Källa: Google Maps

RIKTLINJER FÖR PARKERINGSTAL

Inom Nacka kommun tillämpas lägesbaserat parkeringstal för nybyggnation av bostäder med geografiska avgränsningar för grundtal. Saltsjöbaden ingår i område C enligt Figur 3. Det ligger dock i kommunens intresse att minska bilberoendet inom kommunen, varför mobilitetsåtgärder som minskar bilberoendet belönas med sänkta parkeringskrav.

Då det inte finns specifika bestämmelser för hotellverksamhet ger grundtalen endast en grov fingervisning för hur kommunen ser på områdets bilberoende. Även mobilitetsåtgärderna blir svåra att applicera på en hotellverksamhet då de är hushållsanpassade.

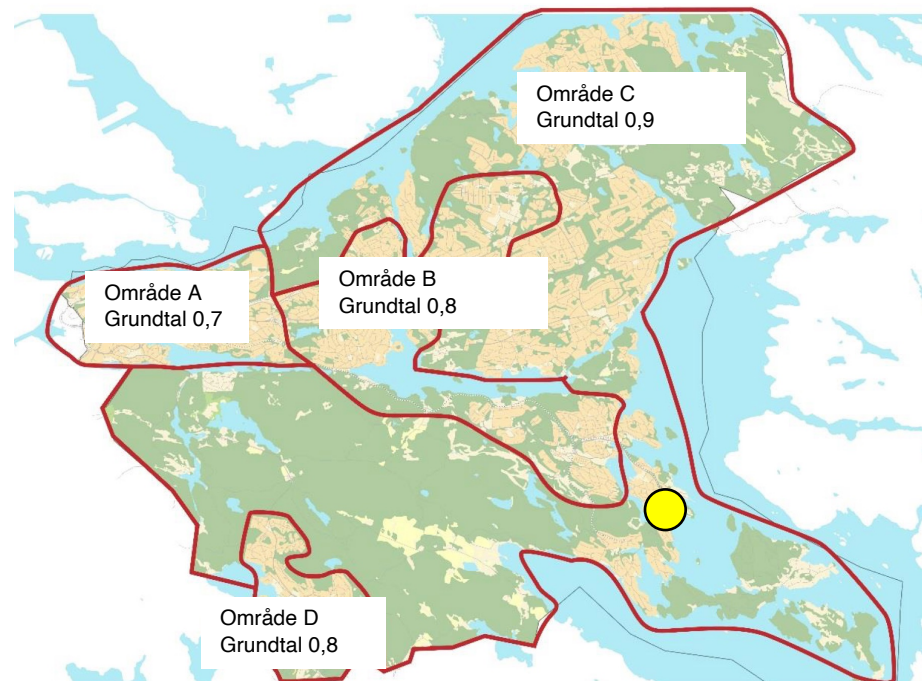
För hotellgäster blir vistelsens längd samt läget avgörande för valet av transportmedel och huruvida det finns alternativ till bil eller inte.

MOBILITETSÅTGÄRDER

Grand Hôtel Saltsjöbaden arbetar idag proaktivt i kommunikationen mot hotellgästerna för att minska bilberoendet och värna om miljön.

Alla gäster informeras inför hotellvistelsen om möjligheten till Saltsjöbanan, Waxholmsbåtarna och busskommunikation. Grand Hôtel Saltsjöbaden undersöker vad det skulle innebära att erbjuda gäster transport med eldrivna minibussar samt eldrivna båtar från Stockholm centrum.

Idag erbjuder hotellet låncyklar kostnadsfritt till hotellgästerna.



Figur 3. Geografisk indelning av grundintervall. Grand Hôtel Saltsjöbaden markeras med gul cirkel. Källa: Nacka.se

KOLLEKTIVA KOMMUNIKATIONER

TÅG

Saltsjöbanan byggdes av Wallenberg för att möjliggöra för snabbt och smidigt resande till Saltsjöbaden. Saltsjöbanans slutstation är precis utanför Grand Hôtel Saltsjöbadens huvudentré. I samband med att Slussen färdigställs investeras 1,3 miljarder i modernisering av Saltsjöbanan med nya tåg och förbättrat järnvägsnät. Detta innebär för resenären en ljus, modern och trevlig terminal i Slussen, moderna, tysta och bekvämare tåg med fler avgångar per timme.

Saltsjöbanan förväntas köra i 10-12-minutersintervaller och restiden förväntas kortas ner. Senare kommer även tunnelbanan som byggs i Nacka ansluta till Saltsjöbanan i Sickla. Vår bedömning är därför att Saltsjöbanan och tunnelbanesystemet blir ett mycket attraktivt transportalternativ för hotellgästerna.

För Grand Hôtels verksamhet är moderniseringen av Saltsjöbanan mycket positivt då hotellgästerna kan välja ett miljövänligt, snabbt och behagligt alternativ framför bilen.

BUSS

Bus 497 trafikerar sträckan Slussen – Saltsjöbaden nattetid mellan tiderna 01:50-03:50.

BÅT

Under sommarhalvåret erbjuds även hotellgäster att välja Waxholmsbolagets skärgårdsbåtar till och från Stockholm Strömkaj till Saltsjöbaden. Hotellet undersöker även möjligheterna för egen elbåtsförbindelse från Stockholm city.



Bild 3. Candela elbåt med 14 platser.
Källa: Candela.se



Bild 4-5. Nya Slussenterminalerna Källa: Stockholms stad

MÅLPUNKTER

Grand Hôtel Saltsjöbaden ligger i ett stationsnära läge, med en huvudentré precis intill Saltsjöbanans slutstation i Saltsjöbaden (1) enligt Bild 7. Nedan visas restider med olika transportsätt mellan Grand Hôtel Saltsjöbaden och fyra vanliga målpunkter i Stockholm och Nacka. Dessa är Saltsjöbaden Centrum, Slussen, Stockholm Centralstation och Arlanda. När upprustningen av Saltsjöbanan är genomförd kommer det vara mer fördelaktigt att resa med kollektivtrafik till hotellet jämfört med bil, enligt Tabell 2.

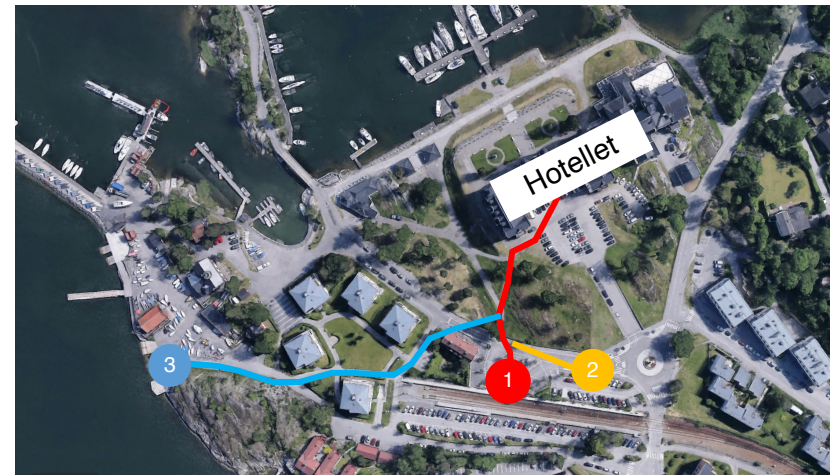


Bild 6. (1) Saltsjöbadens Station (tåg), (2) Busshållsplats, (3) Hållplats för skärgårdsbåt. Källa: Google maps

Målpunkt	Gång	Cykel	Kollektivtrafik	Kollektivtrafik (framtid*)	Bil
Saltsjöbaden Centrum	33 min	13 min	14 min		10 min
Slussen	-	-	44 min	16-18 min	30 min
Stockholm Centralstation	-	-	55 min	28 min	35 min
Arlanda Flygplats	-	-	1 h 22 min	45 min	55 min

Tabell 2. Restider med olika färdmedel inom Nacka och Stockholm Källa: Google maps

* Restider baseras på att upprustningen av Saltsjöbanan är färdigställd ca 2025-2030. Siffrorna är uppskattningar och baseras på restider från nacka.se.

FRAMTIDENS BIL/TAXI-KOMMUNIKATION

Utvecklingen av självkörande bilar på ”Nivå 5” (Totalt självkörande utan förare) går snabbt framåt, och även om endast ett fåtal länder möjliggjort för testprojekt utan förare på allmänna vägar har redan taxiföretaget Waymo kört kunder i San Fransisco tusentals mil utan förare. När detta blir verklighet i Sverige är svårt att bedöma, men ägandet av egen bil förväntas i framtiden förändras radikalt enligt flertalet experter (källa: Svenska regeringen).

Experter inom området menar att framtidens bilpark kommer utnyttjas mer effektivt när ägaren själv inte nyttjar bilen. Detta då den egna bilen kan användas i en bilpool för andra brukare.

Vår bedömning är att långsiktigt kommer färre parkeringsplatser behövas för hotellgästerna – även om de kommer med bil.



Bild 7. Uber självkörande taxi. Källa: Uber.com



Bild 8. Waymo självkörande taxi.
Källa: Waymo.com

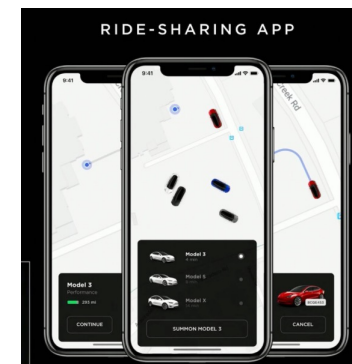


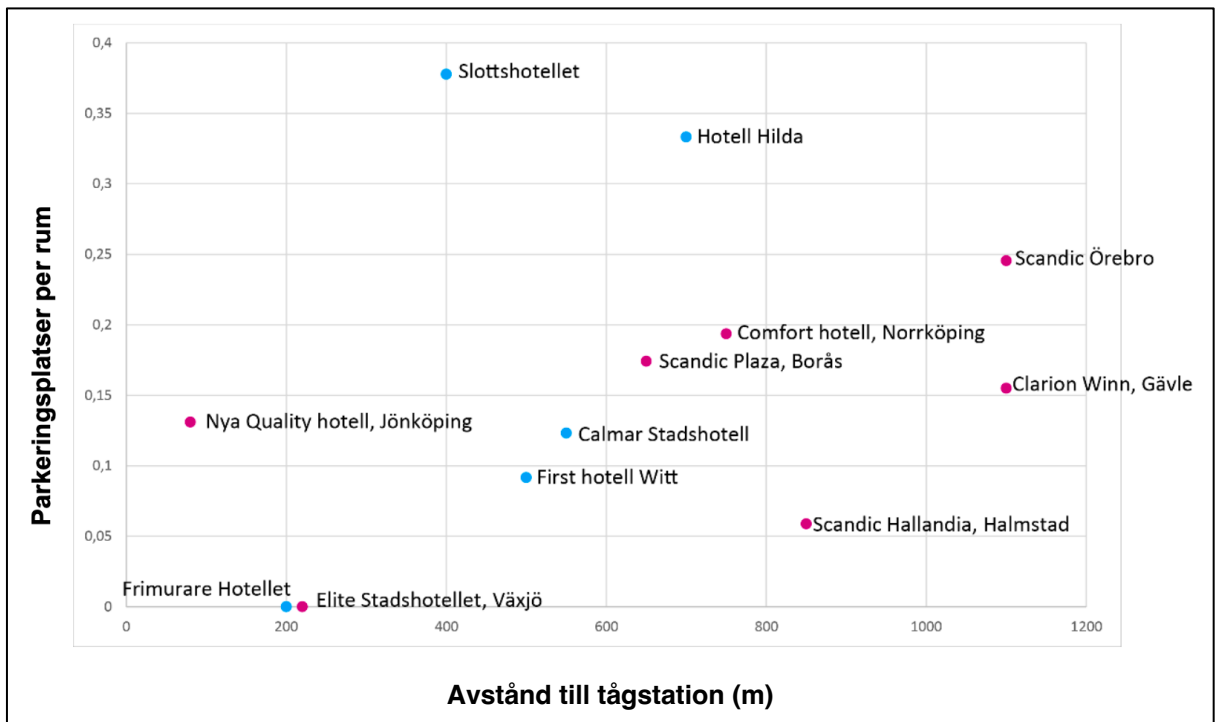
Bild 9. Tesla självkörande taxitjänst. Källa: Tesla.com

OMVÄRDSANALYS

För att jämföra Grand Hôtel Saltsjöbaden med andra hotell i liknande stationsnära lägen i orter med liknande befolkningstäthet, har tolv andra hotell valts ut.

Kommun	Parkeringsnorm hotell
Jönköping	0,3 / rum
Helsingborg	0,2 / rum
Norrköping	0,1 - 0,4 / rum
Gävle	0,16 / rum
Ulricehamn	0,1 - 0,4 / rum
Halmstad	0,06 / rum
Örebro	0,25 / rum
Borås	0,15 / rum
Kalmar	0,09 - 0,38 / rum

Figur 3. P-tal avlästa från figur 4. Källa: Ramboll



Figur 4. Graf från parkeringsutredning av hotell i Kalmar Källa: Ramboll.

Hotellen har alla ett stationsnära läge med gångavstånd till tågförbindelse och parkeringstalen ligger i spannet 0,01-0,4 per hotellrum. Översätts detta till Grand Hôtel Saltsjöbaden skulle parkeringsantalet uppgå till maximalt 74 parkeringsplatser för 186 rum för hotellgäster.

HOTELLETS PARKERINGSLÖSNINGAR

Idag inryms 54 parkeringsplatser på en asfaltsplan framför huvudentrén i nordväst. Visionen är att hotellet ska bli trevligt att anlända till och att skärgårdskaraktären bibehålls i största möjliga mån. Nedan har vi sammanställt tre bilder där den första visar hotellet som det ser ut idag med 54 p-platser. Den andra bilden visar Garden by Block Arkitekters parkeringsförslag för 92 bilar samt tillbyggnaden i nordöst och den tredje visar hotellet med annextillbyggnaden samt fotavtrycket ett eventuellt underjordiskt garage (röda linjer).



*Bild 10. Översiktsbild som visar hotellet som det ser ut idag med en hårdgjord yta för parkeringar framför hotellet.
Källa: Arcona*



*Bild 11. Översiktsbild som visar Garden by Block Arkitekters parkeringsförslag med tillkommande hotellannex i nordöst.
Källa: Arcona*



*Bild 12. Översiktsbild som visar hotellet med tillkommande hotellannex i nordöst samt underjordiskt parkeringsgarage (röd linje).
Källa: Arcona*

HOTELLETS PARKERINGSLÖSNINGAR

En parkeringslösning ovan jord med minimal åverkan på skärgårdsnaturen har arbetats fram av Garden by Block. Förslaget skulle innebära att berg i dagen skyddas i och med att ytan anpassas efter nivåskillnader samt att passande buskar och träd samt gräsarmering tillkommer för att mjuka upp den idag annars helasfalterade parkeringsytan. Totalt inryms 92 bilparkeringar.



Bilder från Garden by Block Arkitekter som visar parkeringsförslag ovan jord. Källa: Garden by Block

PARKERINGSUTREDNING GRAND HÔTEL SALTSJÖBADEN