

Rikshem AB

Parkeringsutredning Ormingehus, Myrankvarteret, höghuskvarteret och Kanholmsvägens äldreboende



Nacka kommun

Datum	2018-11-06
Uppdragsnummer	1320038953
Utgåva/Status	Slutversion

Pernilla Knutsson
Uppdragsledare

Frida Andersson
Handläggare

Malin Lagervall
Granskare

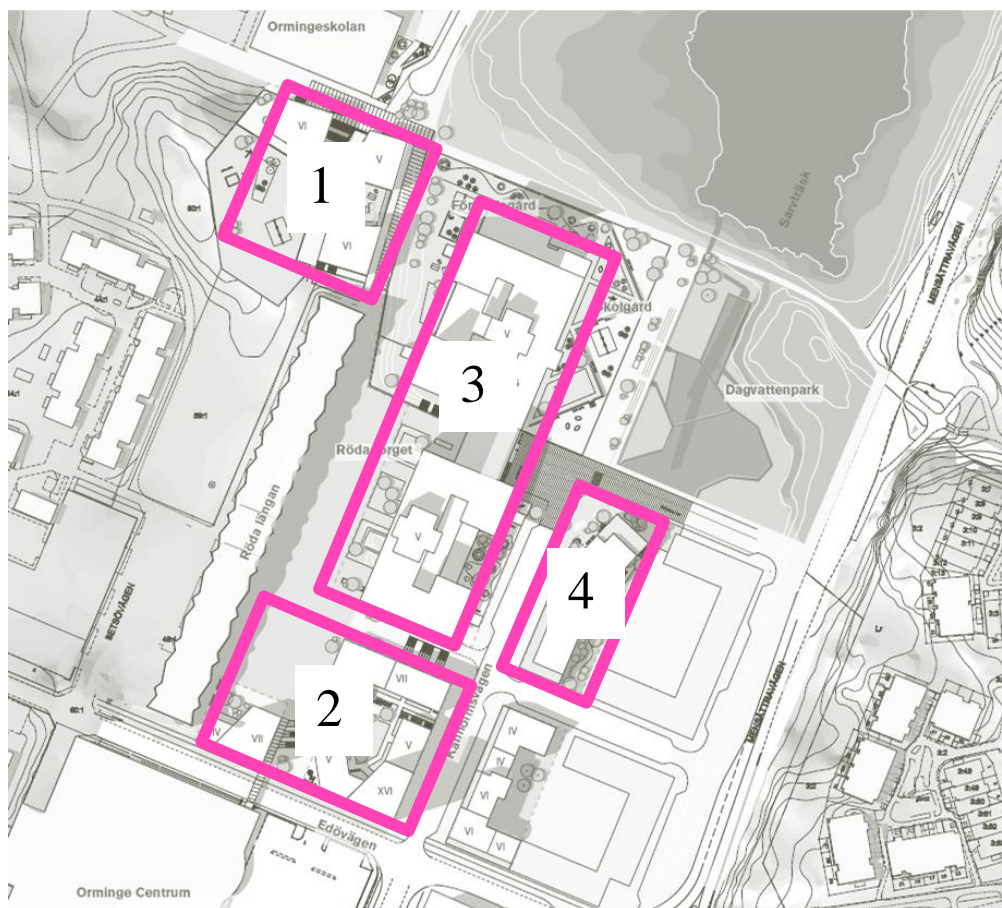
Innehållsförteckning

1.	Bakgrund och syfte	1
2.	Förutsättningar	2
3.	Riktlinjer för parkeringstal	3
3.1	Beräkning av parkeringsbehov för bostäder	3
3.1.1	Lägesbaserat p-tal	4
3.1.2	Mobilitetsåtgärder	4
3.1.3	Resultat parkeringstal	5
3.1.4	Cykelparkering bostäder	5
3.2	Beräkning av parkeringsbehov för verksamheter	6
3.2.1	Bilparkering	6
3.2.2	Cykelparkering verksamheter	7
4.	Omvärldsbevakning p-tal verksamheter	8
4.1	Jämförelse med andra kommuner	8
5.	Samnyttjande	9
6.	Analys	10
6.1	Justering av parkeringsbehov	10
6.2	Justering av parkeringsbehov och samnyttjande	11
6.3	Parkeringsbehov – med mobilitetsåtgärder för bostäder	12
7.	Slutsats	13

1. Bakgrund och syfte

Orminge är del av stadsdelen Boo i Nacka kommun och är beläget drygt en mil öster om Slussen i Stockholm. Nacka kommun har tagit fram ett planprogram för att möjliggöra fler bostäder i centrumområdet samt ett nytt resecentrum med potential för en framtida tunnelbanestation.

Syftet med denna parkeringsutredning är att ta fram ett parkeringsförslag med fokus på bilparkering för Ormingehus, höghuskvarteret, Myrankvarteret och äldreboendet vid Kanholmsvägen.



Figur 1 - Myrankvarteret (1), höghuskvarteret (2), Ormingehus (3) och äldreboende vid Kanholmsvägen (4). (Illustrationsplan, White 2018)

2. Förutsättningar

Förutsättningarna för kvarteret baseras på underlag från Rikshem AB (2018-10-26) och redovisas i tabellerna nedan. Areorna nedan är föreslagen framtida verksamhet i norra Orminge centrum.

Tabell 1- Lägenhetsfördelning

Lägenheter	1:or	2:or	3:or	Totalt
Antal	61	61	61	183
Fördelning	33%	33%	33%	100%

Tabell 2- Planerade verksamheter och dess ytor.

Verksamheter	Area
Ormingehus	
Boende tillfälligt	2165 m ²
Kontor	2548 m ²
Skola (Vittraskolan)	2800 m ²
Förskola (Vittra förskola)	1126 m ²
Restaurang	186 m ²
Bageri	560 m ²
Tandläkare	591 m ²
Vårdcentral	3027 m ²
Motion (Friskis & Sveltis)	1678 m ²
Frisör	20 m ²
Butik/kiosk	20 m ²
Höghuskvarteret	
Lokaler	600 m ²
Kanholmsvägen	
Äldreboende	5695 m ²
Myrankvarteret	
Förskola	1322 m ²
TOTALT	22 338 m²

3. Riktlinjer för parkeringstal

Vid ny- och ombyggnation används parkeringstal för att bestämma minimumnivån för antalet parkeringsplatser som bör anläggas inom kvartersmark. Nacka kommun har en modell för beräkning av parkeringsbehov som syftar till att förenkla och tydliggöra formerna för hur flexibla/projektspecifika parkeringstal ska hanteras. Modellen ska ge tydliga direktiv till byggherrar om hur många parkeringsplatser som förväntas anläggas i varje projekt. Kommunen vill begränsa bilberoendet i Nacka eftersom det är i linje med dess övergripande mål, och därför är ett lågt parkeringstal positivt. Däremot kan ett för lågt parkeringstal leda till att boende tvingas använda gatuutrymmet för parkering i större utsträckning, vilket försämrar framkomligheten, trafiksäkerheten och försvårar väghållningsarbete. Detta är dessutom utrymmen som i annat fall kan användas för att skapa en mer attraktiv stadsmiljö, så som parker och uteserveringar.

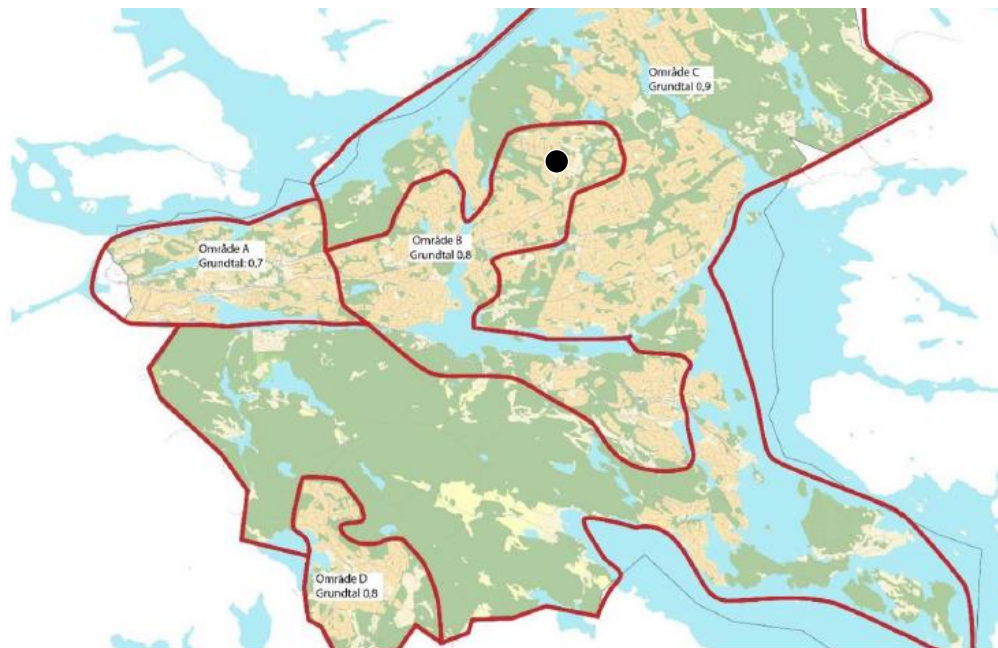
Vid beräkning av parkeringstal är det särskilt viktigt att lyfta fram att det är skillnad på bilinnehav och bilanvändande. Att minska bilanvändandet är viktigt för att förbättra framkomligheten, men det är bilinnehavet som påverkar behovet av antalet parkeringsplatser. Därför är det främst viktigt att försöka påverka bilinnehavet.

3.1 Beräkning av parkeringsbehov för bostäder

Nacka kommuns modell för att beräkna parkeringsbehovet i flerbostadshus grundas på fyra olika principer som presenteras nedan.

- Generellt grundintervall
- Lägesbaserat parkeringstal som baseras på närhet till kollektivtrafik och lokal service
- Projektspecifikt parkeringstal som baseras på storlek på lägenhet
- Gröna parkeringstal, en möjlighet till att sänka parkeringstalet genom mobilitetsåtgärder

Nacka kommuns grundtal för parkering för området är 0,8 bilplatser per lägenhet (område B i figur 2). Detta är baserat på områdets karaktär, läge i kommunen, närhet till kollektivtrafik samt statistik över bilinnehav per lägenhet.



Figur 2 - Nacka kommuns områden för grundtal (Orminge markerat med svart cirkel i område B).

3.1.1 Lägesbaserat p-tal

Lägesbaserat parkeringstal beror av hur tillgången till kollektivtrafik och serviceverksamheter ser ut. God tillgång till kollektivtrafik och service minskar behovet av bilnehav.

Vidare påverkas parkeringstalet av de projektspecifika egenskaperna hos de lägenheter som byggs. Enligt Nacka kommuns modell definieras små lägenheter som 2or eller mindre och får 30% reduktion på parkeringstalet. Stora lägenheter definieras således som 3or eller större och får ett tillägg på parkeringstalet på 20%. När det gäller besöksparkering ska parkeringstalet räknas upp med 10% på kvartersmark. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov 25 meter från en tillgänglig entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus enligt plan- och bygglagen.

3.1.2 Mobilitetsåtgärder

I syfte att sänka parkeringsbehovet, genom att uppmuntra boende att frivilligt avstå från att äga en bil, kan enligt Nacka kommun mobilitetsåtgärder vidtas. Mobilitetsåtgärderna kan finansieras av exploatören genom att minska på antalet parkeringar, som vanligtvis är dyrare att anlägga än att vidta dessa åtgärder. Kostnaden för att bygga en parkeringsplats i ett garage uppskattas till 300 000–500 000 kr. Mobilitetsåtgärderna delas upp i två nivåer av Nacka kommun. Om tre av nedanstående åtgärder genomförs reduceras parkeringstalet med 10%, och om alla åtgärder genomförs reduceras parkeringstalet med 25%.

- Erbjud 6 månaders SL-kort till boende för att prova på kollektivtrafik.
- Byggherren betalar medlemskap i bilpool minst 10 år. Bilpoolplats ska placeras på kvarteretsmark.
- Informationspaket till boende där nya resmöjligheter belyses, med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Förbättrade faciliteter gällande cykel, exempelvis reparations- och tvättrum.
- Leveransskåp med kyla för mottagande av varor med hemkörning.

3.1.3 Resultat parkeringstal

Enligt kommunens parkeringstal med närhet till lokala centrum eller tunnelbana har följande parkeringstal räknats fram:

Tabell 3 – Parkeringstal med närhet till lokala centrum eller tunnelbana.

Grundtal	Justering lägesbaserat P-tal	Justering lägenhetsstorlek		Justering besöksparkering		Parkeringstal		Gröna P-tal			
		Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er	Medelnivå		Ambitiös nivå	
								Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er
0,8	0,72	0,504	0,864	0,554	0,950	0,554	0,950	0,499	0,855	0,416	0,713
						68	58	61	52	51	43
Totalt antal parkeringsplatser						126		113			
Inklusive parkering för bilpool								117		98	

Det totala parkeringsbehovet för de boende inom kvarteret utan mobilitetsåtgärder är alltså 126 bilplatser.

3.1.4 Cykelparkering bostäder

Nacka kommun ställer ett antal krav på cykelparkeringar för boende utifrån lägenhetsstorlekar. Tabellen nedan visar på fördelning av lägenheter, förutsättningar och antal cykelplatser för höghuskvarteret och Myrankvarteret.

Tabell 4 – Lägenhetsstorlek, förutsättningar och antal cykelplatser.

Lägenhetsstorlek	Antal	Förutsättningar	Antal cykel-p
1:or	61	2 parkeringsplatser för cykel	122
2:or	61	2 parkeringsplatser för cykel	122
3:or	61	3 parkeringsplatser för cykel	183
Totalt	183		427

Antalet cykelparkeringsplatser, enligt kommunens riktlinjer, bedöms behöva vara 427 stycken. Cykelparkeringarna ska vara av god kvalitet, exempelvis ska cykelställ utomhus utformas så att ramen går att låsa fast. Cykelrum ska vara lätta att nå med automatisk dörröppnare. Minst 50 % av cykelparkeringarna ska vara placerade inomhus. Vidare ska det finnas cykelfaciliteter (ex fast luftpump)

samt plats för lastcyklar och mopeder. Vid utformning av cykelparkeringsplatser ska hänsyn tas till manöverutrymme för cykel.

3.2 **Beräkning av parkeringsbehov för verksamheter**

Inom höghuskvarteret planeras det för cirka 600 m² BTA lokaler. Befintliga verksamheter som ska vara kvar i Ormingehus är cirka 15 000 m² BTA och utgörs av hotell, förskola, restaurang, bageri, butik, skola, kontor, gym, vårdcentral, frisör och tandläkarmottagning. Äldreboendet som planeras vid Kanholmsvägen utgörs av cirka 5700 m² BTA och förskolan i Myrankvarteret är cirka 1300 m² BTA stort. Detta sätter krav på såväl bil- som cykelparkering.

3.2.1 **Bilparkering**

Nacka kommun har riktlinjer för antal parkeringsplatser för handel, undervisning och arbetsplatser. Avseende "övrig service" skriver Nacka kommun att "med anledning av verksamheternas skiftande karaktär behövs oftast en parkeringsutredning" (figur 3).

Eftersom det i dagsläget inte heller finns några uppgifter om antal anställda och besökande för de nya verksamheterna kommer en omvärldsbevakning att utföras för att få fram jämförbara siffror från områden med liknande karaktär.

Handel Antal bpl/1000 m ² BTA (inkl. besök)				Övrigt (exempelvis: motionscentra, sportanläggningar, samlingslokaler) Antal bpl per anställda respektive besökande		
Zon	Närbutik dagligvaror	Stormarknad dagligvaror	Stormarknad sällanköp	Zon	Anställda	Besökande
A	20	50	30	A	0,3	0,1
B	25	50	30	B	0,4	0,2
C	30	50	30	C	0,5	0,25
Nuvarande rekommendationer				Nuvarande rekommendationer		
Inga zoner				Inga zoner		
	20	50-60	20-40		0,3-0,6	0,1-0,2

Undervisning				Arbetsplatser Antal bpl/1000 m ² BTA (inkl. besök)		
Zon	Förskola	Förskoleklass – årskurs 9	Gymnasieskola	Zon	Kontor	Industri
	Antal bpl/personal	Antal bpl/personal	Antal bpl/personal			
A	0,2	0,2	0,2	A	15	10
B	0,3	0,3	0,3	B	20	15
C	0,4	0,4	0,4	C	25	15
Nuvarande rekommendationer				Nuvarande rekommendationer		
barn/elever				Inga zoner		
Varierar mellan 0,01 och 0,2						
personal				20-25 utred		
Varierar mellan 0,3 och 0,6.						

Figur 3 – Utdrag ur Nackas riktlinjer för parkeringstal.

3.2.2

Cykelparkering verksamheter

Samma parkeringstal för cykel råder oavsett vilken av zonerna i Nackas parkeringsstrategi området ligger i. Cykelparkeringstalen är dock flexibla och kan justeras med anledning av läge. Enligt kommunens riktlinjer för cykelparkering vid handelsverksamheter gäller 30 cykelplatser per 1000 m² BTA.

4. Omvärldsbevakning p-tal verksamheter

4.1 Jämförelse med andra kommuner

För att skapa en bättre bild av hur många parkeringsplatser som behövs för respektive verksamhet har parkeringstal från ett antal kommuner runt om i Sverige studerats som referens. Dessa kommuner är Norrköping, Umeå, Täby, Jönköping, Sollentuna, Örebro, Järfälla, Solna, Huddinge och Östersund. I dessa kommuners parkeringsstrategier har lämplig zon, jämförbar med Orminge centrum, med tillhörande p-tal valts ut. Utifrån dessa har ett genomsnittligt p-tal per verksamhet räknats fram och sedan multiplicerats med planerade verksamheters ytor.

Eftersom Nacka har parkeringstal för förskola och skola som räknas ut genom antal anställda så har dessa siffror använts gällande de kategorierna.

Tabell 5 – Tabell över genomsnittligt p-tal för de olika verksamheterna i andra kommuners parkeringsriktlinjer. Sista kolumnen beskriver hur många p-platser som behövs för varje verksamhet i detta förslag baserat på föregående kolumn.

Verksamhet	Genomsnitt p-tal (/1000 m2 BTA om inget annat anges)	P-behov
Ormingehus		
Hotell (tillfälligt boende)	13,29	28,8
Kontor	12,22	31,1
Skola (Vittraskolan)	0,3 p-platser/anställd	4,0
Förskola (Vittra förskola)	0,3 p-platser/anställd	6,5
Restaurang	23,13	4,3
Övrig handel (bageri)	16,57	9,3
Vård (tandläkare)	19	11,2
Vård (vårdcentral)	19	57,5
Övrigt (motion)*	25	42,0
Övrig handel (frisör)	16,57	0,3
Övrig handel (butik)	16,57	0,3
Höghuskvarteret		
Lokaler	16,57	9,9
Kanholmsvägen		
Äldreboende	0,3 p-platser/lägenhet	21
Myrankvarteret		
Förskola	0,3 p-platser/anställd	6,5
Totalt		233

Det totala parkeringsbehovet för verksamheterna blir enligt uträkning 233 parkeringsplatser. När parkeringsbehovet för verksamheter läggs ihop med

parkeringsbehovet för bostäder (126 st utan mobilitetsåtgärder) ser det totala parkeringsbehovet ut enligt tabell nedan (tabell 6).

Tabell 6 – Utifrån andra kommuners p-norm för verksamheter samt boendeparkeringsbehov från Nackas p-norm.

P-behov			
	Utan åtgärder	Åtgärder mellan	Åtgärder hög
Verksamhetsparkering	233	233	233
Boendeparkering	126	117	98
Totalt	359	350	331

5. Samnyttjande

Enligt Nacka kommun bör samutnyttjande av parkeringsplatser om möjligt beaktas i planeringen för effektivare markanvändning.

Samnyttjad parkering innebär att samma parkering nyttjas av flera olika personer/verksamheter under olika tider på dygnet. Mest effektivt blir det om verksamheter med parkeringsefterfrågan under olika tider på dygnet delar parkering. Exempel på detta är kontor (med hög efterfrågan dagtid) och fritids- eller nöjesanläggningar (med hög efterfrågan kvällar och helger). Även genom att låta parkering inom en och samma kategori, exempelvis boende, vara gemensam istället för att varje person/hushåll har en egen utpekad bilplats kan det totala antalet parkeringsplatser reduceras. I ett bostadsområde där efterfrågan på parkering är som störst under natten kan ändå en del bilar förutsättas vara borta nattetid.

Parkeringsbehovet i fallet där samnyttjande tillämpas har räknats ut med en modell för beläggningsprocent under fyra olika delar av dygnet med hänsyn till verksamhetens karaktär. Modellens procentsatser bygger på underlag från Ramboll och exempel från Borås kommun. Rambolls underlag bygger på nio stycken olika svenska kommuners beläggningsprocent. Orsaken till att båda dessa använts är att alla typer av verksamhetskaraktär inte fanns i Rambolls egna modell.

Tabell 7 – Antagna procentsatser för beläggningen olika tider på dygnet.

Kategori	Vardag (8–16)	Vardag (16–20)	Lördag (10–13)	Vardag (natt)
Bostäder (boende)	70%	70%	70%	90%
Bostäder (besökande)	30%	70%	50%	50%
Kontor	80%	20%	10%	10%
Handel	40%	80%	90%	0%
Förskola/skola	90%	10%	5%	0%
Hotell	50%	50%	50%	90%
Vård	100%	50%	30%	0%
Träning	20%	80%	80%	0%

I de två tabellerna nedan visas parkeringsbehovet i två olika fall där samnyttjande tillämpas. Den första tabellen (tabell 8) visar resultatet om verksamheters och boendes parkeringar är skilda från varandra och den andra (tabell 9) utifrån att verksamheters och boendes parkering är samma.

Tabell 8 – Parkeringsbehov om samnyttjande sker men boendeparkering är separat och verksamhetsparkering separat.

P-behov, med samnyttjande för verksamheter			
	Utan åtgärder	Åtgärder mellan	Åtgärder hög
Verksamhetsparkering	157	157	157
Boendeparkering	126	117	98
Totalt	283	274	255

Tabell 9 – Parkeringsbehov om samnyttjande sker med boende- och verksamhetsparkering gemensam.

P-behov, med samnyttjande för verksamheter och bostäder			
	Utan åtgärder	Åtgärder mellan	Åtgärder hög
Totalt	240	234	221

6. Analys

6.1 Justering av parkeringsbehov

När parkeringsbehoven i omvärldsbevakningen studeras i detalj utmärker sig de höga parkeringsbehoven för bland annat gymverksamhet (42 platser), bageri (9 platser) och vårdcentral (58 platser).

För att få fram en realistisk siffra på parkeringsbehov för gymverksamhet så kontaktades Friskis & Svettis i Orminge. Enligt uppgift har gymmet idag inga egna parkeringsplatser och enligt uppgifter från personal på gymmet bor

uppskattningsvis 80–90% av de besökande på gång- eller cykelavstånd och tar sig till gymmet utan bil. Bilburna besökare parkerar i dagsläget på markparkering med p-skiva. Huvudantalet besök till gymmet sker under kvällstid. Med hänsyn till dessa uppgifter uppskattas antal parkeringsplatser kunna reduceras till 20 stycken.

Bageriet i Ormingehus behöver enligt uträkning 9 parkeringsplatser. Andelen besökare till bageriet, som är benägna att parkera i parkeringshuset, uppskattas vara liten. Uppskattningsvis är bageriet i behov av 5 parkeringsplatser.

Antal parkeringsplatser för vårdcentralen anses vara högt. Vårdcentralen har öppet fram till kl.17.00 vilket talar för att en andel av dessa platser kan samnyttjas med exempelvis Friskis & Sveltis. För vårdcentralen bedöms antal parkeringsplatser kunna minska ned till 40 stycken.

Tabell 10 – Utifrån omvärldsbevakningen med siffrorna för gym, vårdcentral och bageri justerade, utan samnyttjande.

Justerat p-behov			
	Utan åtgärder	Åtgärder mellan	Åtgärder hög
Verksamhetsparkering	189	189	189
Boendeparkering	126	117	98
Totalt	315	306	287

6.2 Justering av parkeringsbehov och samnyttjande

Om de tre siffrorna i föregående avsnitt justeras och appliceras på modellen för samnyttjande ändras siffrorna enligt tabellerna nedan (tabell 11 och 12).

Tabell 11 – Utifrån omvärldsbevakning med samnyttjande för verksamheter och siffrorna för gym, vårdcentral och bageri justerade.

P-behov, med samnyttjande (verksamheter) och justerade tal			
	Utan åtgärder	Åtgärder mellan	Åtgärder hög
Verksamhetsparkering	133	133	133
Boendeparkering	126	117	98
Totalt	259	250	231

Tabell 12 – Parkeringsbehov om samnyttjande sker med boende- och verksamhetsparkering gemensam samt siffrorna för gym, vårdcentral och bageri justeras.

P-behov, med samnyttjande (verksamheter och bostäder) och justerade tal			
	Utan åtgärder	Åtgärder mellan	Åtgärder hög
Totalt	216	210	198

6.3

Parkeringsbehov – med mobilitetsåtgärder för bostäder

För att underlätta för framtida boende kan byggaktören arbeta med olika typer av mobilitetstjänster för att underlätta ett liv utan bil. Åtgärder lämpliga att vidta för att detta projekt ska uppnå åtgärdsnivå medel är:

- Prova på kollektivtrafik genom att erbjuda boende 6 månaders SL-kort.
- Byggherren betalar medlemskap i bilpool minst 10 år. Bilpoolsplats ska ordnas på kvartersmark.
- Informationspaket för nyinflyttade där nya resmöjligheter belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.

Vid genomförande av dessa mobilitetsåtgärder blir det totala parkeringsbehovet för de nya bostäderna, inklusive fyra platser för bilpool, 117 parkeringsplatser (se tabell 3).

7. Slutsats

Parkeringsutredningen indikerar att parkeringsbehovet bör vara mellan 216 och 359 parkeringsplatser utan mobilitetsåtgärder. Hur många platser som behövs bör avgöras av vilken strategi som väljs avseende samnyttjande och mobilitetsåtgärder. En annan viktig faktor är hur parkeringsplatserna i ett senare skede väljs att tidsregleras.

Tabell 13 – Alla olika scenarier sammanställda i en tabell.

Parkeringsbehov vid olika scenarios				
Tabell		Utan åtgärder	Åtgärder mellan	Åtgärder hög
6	Andra kommuners p-norm för verksamheter samt boende-p-behov utifrån Nackas p-norm.	359	350	331
8	Boende-p och verksamhets-p är separata. Verksamheterna samnyttjar parkering.	283	274	255
9	Boende-p och verksamhets-p är gemensam och samnyttjar parkering med varandra.	240	234	221
10	Andra kommuners p-norm för verksamheter, boende-p-behov utifrån Nackas p-norm samt p-behov för gym, vårdcentral och bageri justerade.	315	306	287
11	Andra kommuners p-norm för verksamheter, boende-p-behov utifrån Nackas p-norm samt p-behov för gym, vårdcentral och bageri justerade. Verksamheterna samnyttjar parkering.	259	250	231
12	Boende-p och verksamhets-p är gemensam och samnyttjar parkering med varandra samt p-behov för gym, vårdcentral och bageri justeras.	216	210	198

I scenario utifrån tabell 9 och 12 (tabell 13 ovan) samnyttjas boendeparkering och verksamhetsparkering vilket förutsätter att 70% av bilinnehavarna tar bilen till jobbet. För att inte uppmuntra till detta vore det önskvärt om parkeringsplatserna för boende och verksamheter inte samnyttjas.

Sammantaget utifrån Nacka kommuns riktlinjer, analys av andra kommuners p-normer samt förutsättningar för platsen rekommenderas scenariot i tabell 11.