



HSB – där möjligheterna bor

# FINNBODA VARV

## Parkeringsutredning

### Bakgrund

HSB har, genom bolaget Finnboda Industrilokaler HB (kallas nedan ”bolaget”) och HSB Bostad AB, bedrivit exploatering av Finnboda Varv sedan fastigheten förvärvades 1997.

Bolaget ägs till 50% vardera av HSB Stockholm Ek.För. och HSB Projektpartner AB och är den part med vilken Nacka Kommun har ingått planavtal av exploateringsavtal.

HSB har hittills färdigställt sex st bostadsrättsprojekt i Finnboda. Ett markområde, som tidigare kallades ”Finnboda Blick”, såldes 2011 till Ikano Bostad. Det har av dem givits namnet Saltsjö Vy och färdigställdes 2014.

HSB har också renoverat och byggt om ett antal byggnader för kommersiell verksamhet i området. De innehåller varierad verksamhet, ex.vis möbelförsäljning, konferens och catering, restaurang, modeföretag och gym. En livsmedelsbutik öppnar i september 2015 i vad som kallas Spantverkstaden. Ytterligare ca 600 m<sup>2</sup> lokaler för ex.vis kontorverksamhet färdigställs parallellt och i samma byggnad.

Den enda byggnad som återstår att renovera/bygga om, är den sk. Chefsbostaden belägen på berget mot Danvikshem. Denna ombyggnad är avhängig en start på exploatering av Danviksområdet eftersom byggnaden endast kan nås från den riktningen.

Ytterligare tre bostadsprojekt är under produktion, Finnboda Dockland, Pirar och Udde.

Det sista i raden av bostadsprojekt, Finnboda Terrass, befinner sig i ett säljskede och byggstart är planerad till hösten 2015.

Exploatering i Finnboda har bedrivits utifrån den detaljplan som vann laga kraft 2003 samt enligt senare ändringar/tillägg, se lista nedan.

I den till dp313 tillhörande planbeskrivningen anges en ”parkeringsnorm” på 1,0 fordon per lägenhet, samt ca 20 fordon per 1000 m<sup>2</sup> kontorsyta.

Detta har använts i planering, projektering och byggnation av garage och ytparkeringar i exploatering från 2004-2010.

Sedan 2010 har planering utgått från ett P-tal på 0,9.

Dock har parkeringssammanställningar inlämnade som del av bygglovsansökningar summerats enligt P-tal 1,0. Då det totala antalet parkeringsplatser är en summering av de i garage samt ytparkeringar har det resulterat i att beslut ändå kunnat tas beträffande storlek på det nu byggda Hamngaraget samt Kajgaraget som är under produktion.

Projektering av parkeringsplatser på kvartersmark och enskilda fastigheter har baserats på P-tal 0,9. Förrättningar för bildande av gemensamhetsanläggningar för ytparkeringar för dessa projekt har i nuläget ännu ej ägt rum.

Skulle ett P-tal på 1,0 fortsatt vara ett krav från Nacka Kommun innebär det en omplanering och att det måste tillskapas ytterligare ca 40 parkeringsplatser. De i nuläget projekterade



parkeringarna innebär bra och genomtänkta lösningar med hänsyn till gestaltning och säkerhet. En tillskott på ca 40 platser innebär mindre lämpliga placeringar och bör undvikas.

### **Syfte**

Beskrivning av parkeringssituationen i Finnboda samt motivation till begäran om avsteg från planbeskrivningens angivna P-tal 1,0 parkeringsplatser per lägenhet.

### **Området**

Ursprunglig omfattning enligt den sk. ”stamfastigheten” Sicklaön 37:41.

Den omfattade före exploatering ca 90.000 m<sup>2</sup>. Stamfastigheten har därefter sedan 2006 gradvis delats. Markområden har avstyckats och överlåtits till de nybildade bostadsrättsföreningarna i området.

Fastigheten innehåller ca 10.000 m<sup>2</sup> kommersiella lokaler, de flesta är idag ombyggda och uthyrda.

Gällande detaljplaner ger i stort som förutsättning att mark inom exploateringsområdet som ej blir fastighet för bostäder eller kommersiella lokaler, bildar kvartersmark.

Gemensamma vistelseytor för rekreation, gator samt tekniska försörjningssystem indelas i lämpliga gemensamhetsanläggningar.

Ingen Allmän Platsmark ingår i den gällande detaljplanen.

Ett antal x-områden definieras, för gång- och cykeltrafik.

Det innebär att parkering inom området löses genom ett fåtal större garage vilka delas av grupperingar av flerbostadsfastigheter, samt ytparkering på gator och särskilda parkeringsområden.

### **Gällande planhandlingar**

#### **DP 313**

Detaljplanen vann laga kraft 2003-04-24 och omfattar hela planområdet Finnboda Varv.

Under exploateringen har ett antal ändringar/tillägg genomförts.

#### **DP 374**

Bakgrunden till behovet av planändring var dels utformningen av cirkulationsplatsen vid korsningen Tunnelvägen/Kvarnholmen, dels att de geotekniska

förhållandena i den södra delen inte visade sig vara lämpade för den uppfyllnad av

marken som ursprungligen planerats ske. Vidare önskades möjlighet att lösa

parkeringsbehovet utan att behöva bygga det initialt planerade stora centrala bergrumsgaraget. Detta i huvudsak genom att ett antal större underjordiska garage byggs i anslutning till bebyggelsen. Därutöver gjordes smärre justeringar.

#### **DP 452**

Detaljplan för projektet ”Finnboda Pirar”. Denna del undantogs i regeringens beslut att anta detaljplan 313, 2003-04-24.



### DP 531

Ändring av användning, som syftade till att medge möjlighet att inrymma ett bostadsprojektet "Finnboda Dockland" i en befintlig byggnad.

I ovanstående detaljplaner anges ingen planbestämmelse beträffande parkeringstal.

Däremot står att finna följande text i planbeskrivningen till DP 313,

*Parkeringsplatser anordnas i garage under mark, ett strax norr om och under den stora "greenen" i det södra området, och ett större insprängt i berget öster om torget. Ytparkering längs tillfartsgatan kompletterar dessa garage och är främst avsedda för angöring, tillfällig besöks- och kundparkering.*

*Samutnyttjande av parkeringsplatserna skall eftersträvas för att åstadkomma ett mer yteffektivt parkeringssystem. För bättre miljö och ekonomi planeras en så kallad bilpool i området för att minska antalet bilar/bilplatser. Utbyggnad av garageplatser kan ske successivt när behovet uppstår.*

*Parkeringen har beräknats efter parkeringsnormen 1.0 fordon per lägenhet och ca 20 fordon per 1000 kvm kontorsyta. Totalt rymmer planförslaget drygt 1200 bilplatser.*

### Fastighetsbildning

I Finnboda har hittills bildats två stycken gemensamhetsanläggningar för garage.

- Garaget under fastigheterna i den södra delen, 255 platser.
- Garaget under fastigheten Sicklaön 37:72 (Finnboda Hamnplan), 96 platser.

Garage under produktion.

- Garage under fastigheten Sicklaön 37:68 (Finnboda Udde), 65 platser. Ansökan om förrättning är inskickat.

Garage i enskild fastighet, Saltsjö Vy, 82 platser.

För övriga samnyttjade parkeringsplatser på kvartersmark pågår fastighetsbildning.

Se Bilaga 1, placering av garage samt dess in-/utfarter.

Se Bilaga 2, ytparkeringar.

### Finnbodas specifika (fysiska) förutsättningar samt läge i förhållande till allmänna kommunikationer

Finnboda har ett stadsnära läge.

Avståndet till Slussen är sådant att det medger cykling till Slussen på ca 10 minuter.

Sjövägen angör Finnboda och på den gäller SL's samtliga biljettyper.

Buslinjer trafikerar Kvarnholmsvägen och det finns busshållplatser vid korsningen

Kvarnholmsvägen/Finnboda Varvsvägen samt vid rondellen nära Finnbergstunneln. Det



innebär att de som bor/jobbar i den södra och centrala delen har mycket nära tillgänglighet till dessa hållplatser.

För den östra delen som i dagsläget är under produktion (Finnboda Pirar, Udde och Terrass) så är Finnboda Kajväg angöringsväg för infart till garage under Finnboda Udde, samt till ytparkeringar.

För dessa fastigheter är det naturligt att använda busshållplatsen utefter Kvarnholmsvägen/Tre Kronors Väg (buss 402).

Det måste anses mycket sannolikt att bussförbindelser förbättras beträffande turtäthet, kopplat till inflyttning på Kvarnholmen.

Den nya broförbindelsen till Nacka bidrar också till att Finnboda får bättre kommunikationer totalt sett.

För de tre sista ovan nämnda projekten i Finnboda gäller att de samtliga är inflyttade 2017.

För de som föredrar att använda Buss 53/402 från den busshållplats som ligger vid Kvarnholmsvägen/Finnboda Varvsväg så finns utmärkta väl tillgängliga stråk för en kort promenad genom Finnboda.

För cyklister som önskar pendla in till Stockholm är snabbaste vägen att använda gång/cykel utefter Kvarnholmsvägen mot Danvikstull och vidare över Danviksbron. Där delar sig cykelväg mot söder respektive stadsgårdskajen.

Alternativ väg är att cykla utefter Finnbodas strandlinje och vidare mot Danviks Strand och Saltsjöqvarn.

För att ta sig till Nacka centrum och dess serviceutbud blir det en avsevärd förbättring med den snart öppnade broförbindelsen och därmed mycket lättare att ta sig dit med cykel och buss.

### **Exploatering mellan 2006-2010 med avseende på parkering**

Nyproduktionen av lägenheter startade 2005 och det skedde en successiv inflyttning i området från 2006 till 2010. Därefter avstannade takten, på grund av påverkan av finanskrisen men också på grund av överklagad detaljplan för Finnboda Pirar, vilket var planerat att byggstarta 2007.

Nybyggnation var alltså under dessa första ca fem år koncentrerad till den södra delen, undantaget Finnboda Hamnkontor som ligger på kajen och färdigställdes 2007.

För fastigheterna Finnboda Port, Hage, Dunge och Allé, har byggts ett stort garage under fastigheterna. Det ingår nu i gemensamhetsanläggning med dessa fyra fastigheter som ägare.

Finnboda Hamnkontor har egna ytparkeringar genom servitut.

För ovan gäller att parkeringstal 1,0 p-plats per lägenhet har tillämpats, inräknat ytparkeringar.

Det gäller HSB's projekt Finnboda Port, Hage, Dunge, Allé, Hamnkontoret och Hamnplan.

Dessa projekt innehåller 468 lägenheter.

Under de första åren fanns möjlighet att parkera på ytparkering utefter Varvsvägen samt på Hamnplan mot erläggande av månadsavgift. Ingen andelstalsbaserad begränsning fanns på hur många sådana månadsabonnemang en viss fastighet kunde erhålla. Det lägre priset för att parkera på ytparkering gjorde att det fanns stora vakanser på platser i garaget.

På senare tid har det införts en begränsning av hur många månadsabonnemang respektive fastighet kan få tillgång till, med hänsyn till deras tilldelade antal platser i garaget.

Det totala P-talet är 1,0.

Det har varit svårt att baserat på belägningsgrad i garaget uppskatta det verkliga parkeringsbehovet. Det har dock genomförts räkning av parkerade bilar vid olika tider på dygnet efter att denna begränsning av tilldelning som genomförts. Detta ger belägg för följande.



Det verkliga parkeringsbehovet i Finnboda, efter att ha färdigtställt ca 400 lägenheter är mellan 0,8-0,9 (P/lgh).

Vi finner också att ca hälften av parkeringsplatserna i både garage och på ytparkeringar blir lediga på dagtid.

Under dagen fylls ytparkeringarna på med bilar tillhörande de kommersiella lokalerna.

Det är svårt att konkludera några siffror på den belastningen eftersom det fortfarande är en hel del entreprenörer som belastar dessa platser.

De kommersiella fastigheterna har möjlighet att månadshyra parkeringsplatser på Varvsvägen samt att nuvarande fastighetsägare, Finnboda Industrilokaler, har ingått ett tio-årigt nyttjanderättsavtal med delägarna i gemensamhetsanläggning för Hamngaraget som ger rätt att under dagtid hyra platser i garaget.

Sett som helhet är inte lokalerna särskilt personaltäta.

Verkstadskontoret har kontor och utställningslokaler för klädföretag.

Maskinverkstaden inhyser möbelföretaget FOGIA i den östra delen. Där finns endast ett fåtal personal.

I den västra delen bedrivs eventverksamhet av Piren Event. Lokalerna används för konferens och fest. I de två översta planen i den västra högre delen bedrivs kontorsverksamhet.

I Markan bedrivs också kontorsverksamhet, samt i ca. en femtedel, skolundervisning.

I den s.k Spantverkstaden som färdigtställs under 2015 kommer det att finnas en ICA-butik samt ca 600 m<sup>2</sup> kontorslokaler. Med den typ av verksamhet som bedrivs i de kommersiella lokalerna är HSB's uppfattning att P-talet på 20 platser per 1000 kvm uthyrd area är högre än det verkliga behovet.

Det finns idag inga för oss kända synpunkter från hyresgäster att det är för få parkeringar.

Även om typen av nyttjande av dessa fastigheter i framtiden ändras finns det marginal att möta detta.

I den bifogade parkeringssammanställningen framgår hur de kommersiella fastigheternas parkeringsbehov tillgodoses. Noterbart är att vi för Finnboda Kajväg endast räknat med begränsat samnyttjande av platserna, då dessa platser ligger långt ifrån verksamheterna. Det innebär dock att det finns marginal för ytterligare samnyttjande i händelse behov uppstår.

### **Projekt inflyttade 2013-2015, Finnboda Hamnplan, Saltsjö Vy samt Finnboda Dockland, med avseende på parkering.**

I fastigheten Sicklaön 37:72 (Finnboda Hamnplan) finns ett garage med 96 platser.

Dessa har fördelats ut mellan fastigheterna,

Sicklaön 37:72 (Finnboda Hamnplan) 45 platser.

Sicklaön 37:66 (Finnboda Pirar) 31 platser. Fastigheten tilldelas även 15 platser i Kajgaraget genom del i gemensamhetsanläggningen.

Sicklaön 37:74 (Finnboda Dockland) 20 platser.

Resterande parkeringar för att uppfylla P-tal 0,9 erhålls genom tillgång till ytparkering i gemensamhetsanläggning.

Saltsjö Vy har ett garage under egen fastighet med 82 platser. Resterande parkeringsbehov uppfylls genom tillgång till ytparkeringar i gemensamhetsanläggning.

Förrättning för gemensamhetsanläggning ytparkeringar har i dagsläget ännu ej ägt rum.



## **Projekt planerade för inflyttning 2016-2017, Finnboda Pirar, Finnboda Udde, Finnboda Terrass.**

Ett garage under fastigheten Sicklaön 37:68 (Finnboda Udde) är under produktion och inflyttning är planerad till 2016. Garaget kommer att ingå i gemensamhetsanläggning med följande ingående fastigheter, Sicklaön 37:66 (Finnboda Pirar), Sicklaön 37:67 (Finnboda Terrass samt Sicklaön 37:68 (Finnboda Udde).

Kompletterande ytparkeringar anläggs på kvartersmark samt utefter Finnboda Kajväg, med fördelning enligt andelstal i blivande gemensamhetsanläggning.

### **Finnboda Varvs nuvarande parkeringssystem**

#### **Ytparkering på samnyttjade parkeringsplatser.**

Med samnyttjande menas att de kan nyttjas av såväl boende, företag som hyr lokaler samt tillfälliga besökare. Bolaget har för administration av uthyrning samt drift och underhåll av betalsystemet, ett avtal med ett externt parkeringsbolag. De erbjuder på uppdrag av bolaget ett bestämt antal månadstillstånd för boendeparkering till respektive fastighet.

Kostnad för månadsbiljett för boende (kl 00-24) är 880 kr/mån, exkl moms.

Kostnad för månadsbiljett för företag (kl 07-18) är 650 kr/mån, exkl moms.

Tillfälliga besökare betalar avgift per timme i betalautomat. Parkering är avgiftsbelagd alla timmar på dygnet. Den maximala kostnaden per 24 timmar är dock begränsad till 50 kr. Det går maximalt att förbetala för en vecka.

Dessa platser finns som sidoparkeringar utefter huvudgator samt på annan kvartersmark som kontrolleras av bolaget. Ytparkeringar av detta slaget avses övergå till två stycken gemensamhetsanläggningar, i huvudsak indelat i en västra respektive östra del. Det kommer säkerställas genom förrättningen att de kommersiella fastigheterna får del i den västra gemensamhetsanläggningen för att säkra samnyttjandet. Ansökningar för bildande av gemensamhetsanläggningar är inskickade till Lantmäteriet.

#### **Ytparkering på enskild fastighet alternativt mark ingående i gemensamhetsanläggning.**

Det finns ett antal parkeringar på enskild fastighet, exempelvis för rörelsehindrade. Det finns också platser som i nuläget förvaltas av bostadsrättsföreningar i det södra området, Parken. För dessa bildas särskild gemensamhetsanläggning. Parkeringarna är lokaliserade utefter Finnboda Parkväg samt på ytan öster om Finnboda Hage. Andelstal beräknas utifrån ett totalt P-tal på 1,0 fordon per lägenhet (garage plus ytparkeringar). Ingående fastigheter är Sicklaön 37:61 (Finnboda Port), Sicklaön 37:62 (Finnboda Dunge), Sicklaön 37:63 (Finnboda Hage) samt Sicklaön 37:64 (Finnboda Allé).

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning är inskickad. För dessa platser avses inte inräknas något samnyttjande för kommersiella lokaler.

#### **Garage i Parken, med in-/utfart från Varvsvägen.**

Garaget ingår i redan bildad gemensamhetsanläggning med de fyra ingående fastigheterna Sicklaön 37:61 (Finnboda Port), Sicklaön 37:62 (Finnboda Dunge), Sicklaön 37:63 (Finnboda Hage) samt Sicklaön 37:64 (Finnboda Allé).

Inget samnyttjande för kommersiella lokaler sker. Förvaltning sker via Samfällighetsförening.

Fördelning av platser har gjorts utifrån ett totalt P-tal på 1,0 (garage plus ytparkeringar).



### **Garage, Hamngaraget**

Garaget ingår i redan bildad gemensamhetsanläggning, där ingår Sicklaön 37:72 (Finnboda Hamnplan), Sicklaön 37:74 (Finnboda Dockland) samt Sicklaön 37:66 (Finnboda Pirar).

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarskapsförvaltning.

Bolaget har genom ett tio-årigt nyttjanderättsavtal rätt till förhyrning av 23 parkeringsplatser dagtid i syfte att kunna erbjuda företag i området parkering i garage. I nuläget nyttjas inte denna möjlighet till fullo.

### **Anläggande av kvartersmark samt bildande av gemensamhetsanläggningar**

Bolaget ansvarar för all fastighetsbildning i exploateringsområdet. Däri ingår att bilda lämpliga gemensamhetsanläggningar för markområden, tekniska system och ytparkeringar.

Anläggande såsom huvudgator, kvartersmark för rekreation och kommunikation, allmän teknisk försörjning samt **parkeringsplatser på kvartersmark**, utförs och bekostas av bolaget.

På grund av komplexa fastighetsbildningsfrågor samt lång väntetid för behandling av ansökningar återstår ett flertal gemensamhetsanläggningar att bilda.

De som vunnit laga kraft i nuläget är gemensamhetsanläggning för garaget i Parken samt Hamngaraget.

### **Förslag till ändrade parkeringstal**

**P-tal 0,9 fordon per lägenhet** för fastigheterna Sicklaön 37:74 (Finnboda Dockland), Sicklaön 37:66 (Finnboda Pirar), Sicklaön 37:67 (Finnboda Terrass), Sicklaön 37:68 (Finnboda Udde) samt Sicklaön 37:71 (Saltsjö Vy).

För detaljer angående total fördelning av parkeringsplatser i Finnboda, se **Bilaga 3**

Noteras att HSB inte ser anledning att förändra P-talet för kommersiella lokaler såsom i planbeskrivningen är angivet till ”ca 20 fordon per 1000 m<sup>2</sup> kontorsyta”. Parkeringsbehovet för dessa lokaler i Finnboda löses genom samnyttjande av ytparkeringar på gatusystemen, viss kvartersmark samt i viss mån genom nyttjanderättsavtal med gemensamhetsanläggning för Hamngaraget. Behovet ryms inom det antal platser som krävs för boendeparkering, givet ett samnyttjande på maximalt 50%. Samnyttjande sker i huvudsak på det västra området (Finnboda Varvsväg). För gemensamhetsanläggning i den östra delen (i huvudsak Finnboda Kajväg) planeras endast ett begränsat samnyttjande.

### **Motivation till ändrade parkeringstal**

Den nu beslutade parkeringspolicyn anger för flerbostadshus P-tal mellan 0,8 till 0,9 (Sicklaön) beroende på lägenhetsstorlek.

För planerad och pågående exploatering i närliggande områden, Kvarnholmen och Danvikshem, används P-tal 0,9 respektive 0,8.

Det yrkade P-talet ligger i nivå med vår uppfattning om verkligt behov, med hänvisning också till att Finnboda har ett stadsnära läge med god tillgång till allmänna kommunikationer med buss och båt.

Cykelstråk finns anlagt mot Stockholm och det kommer att finnas gång- och cykelvägar mot Nacka centrum via Kvarnholmen inom kort.



HSB – där möjligheterna bor

I området finns livsmedelsbutik, förskola samt grundskola. Det finns goda förutsättningar för ett minskat bilberoende.

HSB kommer att iordningsställa lämpligt antal bilpoolsplatser på två platser inom Finnboda (placering enligt **Bilaga 2**). Dessa förses också med laddmöjlighet för elbil.

I de senast planerade eller byggda projekten har antalet cykelplatser utökats till 2 per lägenhet. De är i huvudsak placerade inomhus, eller på mark i anslutning till egen fastighet.

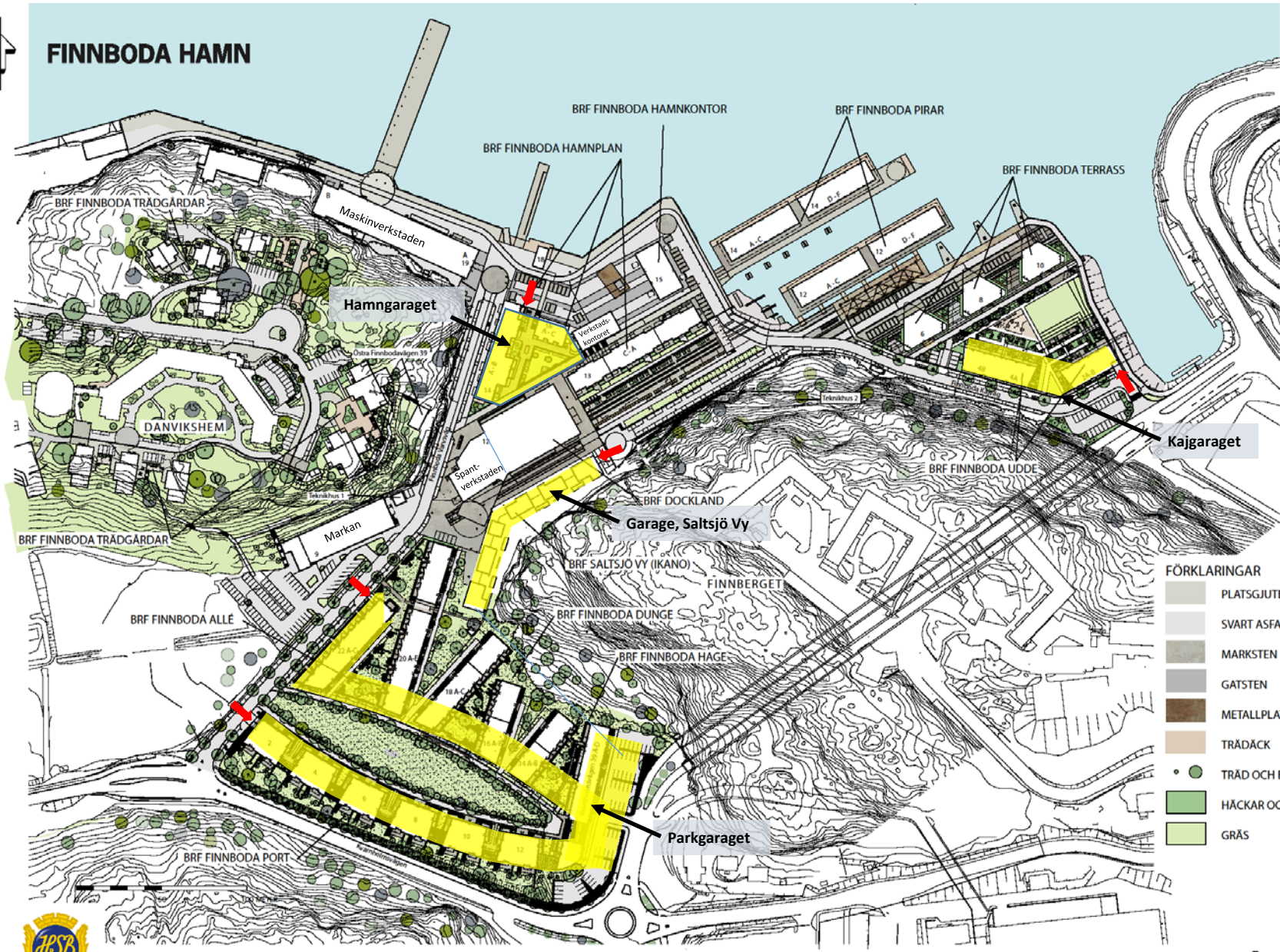
HSB kommer också att främja ytterligare cykelanvändning genom att anlägga ett antal allmänna cykelplatser, se **Bilaga 2**. Placering och exakt antal cykelplatser är idagsläget inte fullt utrett.

---





# FINNBODA HAMN



**FÖRKLARINGAR**

[Light Grey Box]	PLATSGJUTEN BETONG
[Dark Grey Box]	SVART ASFALT
[Medium Grey Box]	MARKSTEN
[Light Grey Box]	GATSTEN
[Brown Box]	METALLPLATTOR 1.5x1.5M
[Light Brown Box]	TRÄDÄCK
[Green Circle]	TRÄD OCH BUSKAR
[Light Green Box]	HÄCKAR OCH MARKTÄCKARE
[Light Green Box]	GRÄS





	Lokaler				Behov / fordon			Proj kapacitet	Projekterade p-platser																	
	HYA (m2)	Bostäder		sam grad	Bostäder	P-tal	Lokaler	Summa	Garage (ej samnyttjat) 1				Ytparkeringar (ej samnyttjade) 1		Summa	Garage (samnyttjas) 2		Ytpark (samnyttjas) 2			Summa					
		BTA(ot) (m2)	antal lgh						Eget garage Saltsjö Vy	Markangaraget 4)	GA:103	GA: Kajgaraget	GA:C	Intill fastighet (servitut)		GA:Hamngaraget	GA:Varvsvägen		GA:Kajvägen							
									Underbyggnad bygggrätt intill Markan	I Parken	(Brf Udde)	Parken		(Brf Hamnplan)	Vid Markan	Varvsväg + Hamnplan	(Vid infart Kajväg)	(mellan mur och berget)	Inkl markpark vid Terrass & Udde							
Brf Fb Port		13550	125	6%	125	1,0		125														8	Brf Fb Port			
Brf Fb Hage		8468	86	10%	86	1,0		86															9	Brf Fb Hage		
Brf Fb Dunge		8500	74	8%	74	1,0		74																6	Brf Fb Dunge	
Brf Fb Allé		8012	83	11%	83	1,0		84																9	Brf Fb Allé	
Brf Saltsjö Vy		10790	130	26%	117	0,9		117	82												30	1	31	Brf Saltsjö Vy		
Brf Fb Docklands (Svetshall)		3590	40	91%	36	0,9		22																34	Brf Fb Docklands (Svetshall)	
Brf Fb Hamnkontor		2200	16	0%	16	1,0		16																0	Brf Fb Hamnkontor	
Brf Fb Hamnplan		8108	86	98%	86	1,0		86																	84	Brf Fb Hamnplan
Brf Fb Pirar		9000	92	86%	83	0,9		83				10													71	Brf Fb Pirar
Brf Fb Terrass		10400	93	48%	84	0,9		84				39									5				45	Brf Fb Terrass
Brf Fb Udde		4015	36	28%	32	0,9		32				16									16				16	Brf Fb Udde
																									0	
Svetshallen (Spantverkstaden)		1698						34																	20	Svetshallen (Spantverkstaden)
Markan		2165						43																	15	Markan
Bygggrätt intill Markan (3)		750						15																	0	Bygggrätt intill Markan
Verkstads kontor		1314						26																	26	Verkstads kontor
Maskinverkstad		2460						49																	39	Maskinverkstad
Restaurang FB Sea		280						6																	6	Restaurang FB Sea
Hamnkontor lokaler i BV		140						3																	3	Hamnkontor lokaler i BV
3D fastighet Hamnplan		132						3																	3	Hamnplan lokaler under radhus
<b>Summa boende</b>		86633	861		822				82	0	254	65	83	26	510	96	14	71	21	30		81	313			
<b>Summa Lokaler</b>		8939							0	15	0	0	0	28	43	23	15	33	0	11		30	112		5)	
<b>Projekterad Kapacitet</b>									82		255	65	83	54	539	96	15	90	21	30		76	328		6)	
<b>Utbyggnadsmöjlighet</b>										20		0					15									

**Förklaringar**

- 1) Garage/utpark som inte samnyttjas
- 2) Garage/utpark som samnyttjas mellan kommersiella lokaler (kontor, handel etc) och boendeparkering
- 3) Utnyttjas tidvis som tillfällig parkering under byggperiod.
- 4) Byggs enbart om bygggrätt intill Markan nyttjas, för det egna behovet. Garage under mark alt som del av byggnad
- 5) Summa av p-platser för kommersiella lokaler som samnyttjas på dagtid.
- 6) Summa av planerade p-platser som görs tillgängliga för samnyttjande

**Kommentar:**

Ovan visar att det totala behovet baserat på respektive fastighets förväntade P-Tal, kan uppfyllas. Det visar på ett mindre överskott i "GA Varvsväg" och ett mindre underskott i "GA Kajväg".

Hur det exakt ska lösas får avgöras i kommande förrättning.

**Generella förutsättningar**

Behov räknat enligt,  
 Brf Port, Hage, Dunge, Allé, Hamnkontor: **1,0 p-plats per lgh**  
 Övriga kommande Brf : **Dockland/Pirar/Terrass/Udde/Saltsjö Vy 0,9 p-plats per lgh**  
 Kommersiell lokaler: **20 p-platser per 1000 m2 HYA**  
 Fastigheter som ej medräknats är Disponentvillan och SLG. Dessa förutsätts få parkering vid Danvikshem (annan detaljplan)

Projekterad kapacitet baseras på: relationshandlingar parkengaraget och parken, p\_platser\_varvsvägen\_inventering\_130409, bygghandling Hamnplangaraget och utredning kaj enligt mail daterat 150121

**Samutnyttjandegrad**

GA:Hamngaraget 24%  
 GA:Varvsvägen 37%  
 GA:Kajvägen 39%