

PM gällande parkering för Sicklaön 346:1, detaljplan 565

1 Syfte

Detta dokument avser redogöra för parkeringsbehovet för de tre nya byggnaderna som Atrium Ljungberg AB (ALAB) planerar att uppföra på fastigheten Sicklaön 346:1 (DP 565, dnr KFKS 2012/148-214). Detta dokument är en bilaga i bygglovsansökan.

2 Bakgrund

I den nya detaljplanen för Sicklaön 346:1 bedömdes parkeringstalet 12 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA som lämpligt. Det fastställdes också att Sicklaön 346:1 ska inrymma 140 p-platser åt intilliggande fastighet Sicklaön 83:32, baserat på ett parkeringstal om 15 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA. Totalt parkeringsbehov bedömdes till cirka 460 p-platser.

Sedan detaljplanen utformades har en stor uthyrning gjorts till Domstolsverket (DOV). Uthyrningen har föranlett projektering av de tre byggnaderna. Under projekteringen har ytor förändrats och antalet p-platser har minskat, främst p.g.a. att DOV har behov av centralarkiv och andra funktioner som är tvungna att ligga i garageplanet. DOV har emellertid ett mycket lågt behov av p-platser; de har själva angivit att domstolsverksamheten som hyr ca 5 150 kvm BTA kontor f.n. endast har behov av 2 st p-platser och att detta behov inte kommer att öka när de flyttar. Sammantaget har bedömningen gjorts att parkeringsytor kan omvandlas till andra funktioner nödvändiga för DOV.

ALAB anser att den minskning av antalet parkeringsplatser som har gjorts sedan detaljplanen utformades är befogad. ALAB föreslår en justering av parkeringstalet för grannfastigheten Sicklaön 83:32 istället för att bygga fler p-platser som riskerar att stå outnyttjade.

3 Motivering av parkeringstal för Sicklaön 83:32

ALAB föreslår att parkeringstalet för intilliggande fastighet Sicklaön 83:32 sänks från att vara 15 till att vara 12 p-platser per 1000 kvm BTA kontor. Parkeringsbehovet för Sicklaön 83:32 sänks då från 140 till 107 p-platser, vilket innebär att det totala parkeringsbehovet för Sicklaön 346:1 sänks från 460 till 427 p-platser. Anledningen till det justerade parkeringstalet är att det har skett flera förändringar som minskar parkeringsbehovet sedan detaljplanen för Sicklaön 83:32 vann laga kraft den 2007-11-14. Följande förändringar har skett:

- Samnyttjande av p-platser: beslut har tagits om att ett flexibelt parkeringssystem med s.k. flytande parkering ska tillämpas på Sicklaön 346:1. Detta innebär att antalet p-tillstånd kan vara fler än antalet p-platser eftersom alla inte är på plats samtidigt. Tidigare utförda parkeringsberäkningar visar att i genomsnitt utnyttjas 65% av p-platserna, med toppar på ca 75%. Det innebär att det finns möjlighet att överutnyttja p-tillstånd med åtminstone 20%.
- Miljöcertifiering enligt BREEAM och hållbarhetsfokus: år 2011 fattade ALAB beslut om att miljöcertifiera alla större nybyggnadsprojekt enligt BREEAM som ser till hela byggnadens miljöpåverkan. En viktig aspekt i klassificeringen är hur de som arbetar i byggnaden tar sig till och från sitt arbete, och systemet ger poäng för åtgärder som främjar andra transportmedel än bilar. ALAB arbetar därför för att de som arbetar i byggnaden på Sicklaön 83:32 ska välja andra transportmedel, såsom kollektivtrafik och cykel.

- Bilpool: en bilpool kommer att inrättas på Sicklaön 346:1. Bilpoolsbilarna kommer att kunna nyttjas av såväl de som arbetar i byggnaderna på Sicklaön 83:32 och 346:1 som de boende i området, och bedömningen är att bilpoolen minskar behovet av parkeringsplatser.
- Cykelparkering och faciliteter för cyklister: på Sicklaön 346:1 kommer 500 cykelparkeringsplatser med anslutande dusch- och omklädningsrum att byggas för att främja cykelpendling bland dem som arbetar i byggnaderna. Dessa kommer att vara tillgängliga för dem som arbetar i samtliga byggnader på Sicklaön 83:32 och 346:1.
- Kollektivtrafik: kollektivtrafiken i Nacka är under utbyggnad. Sedan detaljplanen för Sicklaön 83:32 antogs 2007 har busstrafikens turtäthet ökat. Vidare har beslut om att Tvärbanan förlängs från Sickla udde till Sickla station fattats, trafikstart är planerad till hösten 2017. Slutligen har beslut fattats om utbyggnad av tunnelbanan till Nacka där en station förläggs i Sickla, trafikstart är planerad till 2025.
- Verksamheternas art: när detaljplanen för Sicklaön 83:32 antogs avsåg ALAB att hyra ut byggnaden som kontor. Idag är bedömningen att båda fastigheterna Sicklaön 83:32 och 346:1 kommer att innehålla blandade verksamheter med ett parkeringsbehov som varierar över tiden. I nuläget är ca 6 000 kvm BTA kontor, labb och butik uthyrda till Stora Enso och AJ Produkter, båda inom fastigheten Sicklaön 83:32. Antalet förhyrda p-platser är f.n. endast 15 st för dessa verksamheter vilket motsvarar knappt 3 p-platser per 1000 kvm BTA kontor. Vidare har Domstolsverket tecknat ett 20-årigt hyresavtal omfattande ca 12 500 kvm BTA inom Sicklaön 346:1 och de har som ovan nämnts ett mycket lågt parkeringsbehov. ALAB:s bedömning är att blandningen av verksamheter med höga och låga parkeringsbehov kommer att kvarstå över tiden, och att ett parkeringstal om 12 p-platser per 1000 kvm BTA kontor är väl tilltaget för blandade verksamheter.

Sammanfattningsvis anser ALAB att förutsättningarna för Sicklaön 83:32 är jämförbara med dem för Sicklaön 346:1, varför parkeringstalet för de två fastigheterna bör vara detsamma och att 12 p-platser per 1000 kvm BTA kontor är lämpligt.

4 Beräkning av parkeringstal

Nedan följer en uträkning för parkeringstalet för Sicklaön 346:1:

Parkeringsområde	Antal p-platser
Garage	65 st
Parkeringshus	344 st
Gatuparkering inom fastigheten 346:1	19 st
Summa	428 st
Avgår till Sicklaön 83:32	107 st
Summa p-platser till Sicklaön 346:1	321 st
Antal cykelparkeringsplatser	500 st
Kontors- och domstolsyta (BTA)	26 700 kvm
Summa parkeringstal för Sicklaön 346:1	12,0 p-platser per 1000 kvm BTA kontor