

PM 2015:25

Paulina Soliman  
Jesper Nordlund

2015-05-04

## Parkering i kvarteret Biet/Sicklaön 142:2 i Nacka

### 1. Bakgrund

---

Diligentia planerar att tillföra 39 hyreslägenheter till befintlig bostadsfastighet Sicklaön 124:2. Av dessa kommer 33 stycken av bli 2:or och 6 stycken bli 3:or. De befintliga bostäderna utgörs av seniorlägenheter vilket även de tillkommande lägenheterna kommer att vara.

Se vidare i bilaga 1, Sicklaön, föreslagen parkering påbyggnad Biet Hus L 124:2 Nacka, nya bostäder.

Lägenheterna hyrs ut via bostadsförmedlingen i Stockholm som 55+-boende, dvs. för att få ett hyreskontrakt måste man vara minst 55 år. I de befintliga lägenheterna i kvarteret är medelåldern 72 år. Medelåldern vid inflyttning de senaste 5 åren har varit 66 år. För dessa lägenheter ställs lägre krav på inkomst; 3 gånger årshyran istället för 4 gånger årshyran som är det vanliga kravet för hyresrätter i regionen.

Enligt Nacka kommuns rekommenderade parkeringstal ska 0,8 parkeringsplatser anläggas per lägenhet  $\leq 2$ rok respektive 0,9 parkeringsplatser anläggas per lägenhet  $> 2$ rok.<sup>1</sup>

Diligentia upplever att denna rekommendation är högre än en förväntad efterfrågan på parkeringsplatser i området, särskilt med tanke på den specifika målgruppen, varför en studie har gjorts av förutsättningarna för ett lägre parkeringstal.

## 1.1 Bilinnehav

I Nacka kommun är bilinnehavet i genomsnitt för hela kommunen 480 bilar per 1000 invånare, högre än genomsnittet för Sverige som är 466 bilar per 1000 invånare<sup>2</sup>. Detta är grunden till kommunens parkeringstal; 0,8-1,5 platser per lägenhet beroende på var i kommunen det är och om det är en liten eller stor lägenhet<sup>3</sup>.

På Sicklaön, där de nya lägenheterna planeras, är bilinnehavet som lägst i kommunen, 430 bilar per 1000 invånare<sup>4</sup> och parkeringstalet 0,8 för små lägenheter och 0,9 för stora lägenheter.

I postnummer 131 37 som är den del av Västra Sicklaön där kvarteret Biet ligger är bilinnehavet avsevärt lägre, i snitt 303 bilar per 1000 invånare.<sup>5</sup> Se bilaga 2.

## 1.2 Boendetäthet

Utifrån bilinnehavet och parkeringstalen för Sicklaön beräknas boendetätheten till 1,9 personer per lägenhet  $\leq 2$ rok och 2,1 personer per lägenhet  $> 2$ rok.<sup>6</sup>

I parkeringstalet ingår parkering för besökande vilket vanligen sätts till 0,1 per lägenhet. Det ger en boendetäthet på 1,6 personer per lägenhet  $\leq 2$ rok och 1,9 personer per lägenhet  $> 2$ rok.<sup>7</sup>

Dessa antaganden har verifierats med data från SCB; boendetätheten i hyresrätter i postnummerområdet är 1,77 personer per lägenhet.<sup>8</sup>

---

<sup>1</sup> Rekommendation av parkeringstal vid ny- och ombyggnad i Nacka kommun antaget av kommunstyrelsen 201-09-01

<sup>2</sup> Personbilar i trafik 2013 enligt SCB 2014.

<sup>3</sup> Rekommendation av parkeringstal vid ny- och ombyggnad i Nacka kommun antaget av kommunstyrelsen 2014-09-01

<sup>4</sup> Utkast Nacka kommuns parkeringspolicy, version 2, 2013-09-18

<sup>5</sup> SCB 2015-03-23. Avser årsskiftet 2014/2015

<sup>6</sup>  $\leq 2$ rok:  $0,8 \text{ (p-tal)} / 0,430 \text{ (bilar per boende)} = 1,9 \text{ (boende per lgh)}$ ; samt  $> 2$ rok:  $0,9 \text{ (p-tal)} / 0,430 \text{ (bilar per boende)} = 2,1 \text{ (boende per lgh)}$ .

<sup>7</sup>  $\leq 2$ rok:  $0,7 \text{ (p-tal)} / 0,430 \text{ (bilar per boende)} = 1,6 \text{ (boende per lgh)}$ ; samt  $> 2$ rok:  $0,8 \text{ (p-tal)} / 0,430 \text{ (bilar per boende)} = 1,9 \text{ (boende per lgh)}$ .

<sup>8</sup> SCB 2015-04-09 Källa Fastighetsregistret 2014-01-01

### 1.3 Den befintliga bostadsfastigheten

Den bostadsfastighet som ska byggas på består idag av 188 hyresrätter, varav 182 lägenheter hyrs ut som 55+-lägenheter och 6 st hyrs av Socialförvaltningen i Nacka.

Tabell 1 Lägenhetsstorlek i befintlig hyresfastighet på Sicklaön 142:2 (Biet)

Storlek	Antal
1 rok	8
2 rok	155
3 rok	25
Totalt	188

Det finns inom fastigheten 85 parkeringsplatser, av dessa är 8 st platser för besökande och resterande 77 förhyrda. Av de förhyrda är 48 markparkeringsplatser och 29 i garage. Av de 77 platser som är förhyrda hyrs endast 60 platser ut till boende, resterande 17 platser hyrs ut till andra eftersom efterfrågan är låg från de boende.

Efterfrågan på parkeringsplatser från de boende är idag 0,32 platser per lägenhet, till det kommer 0,04 platser/lägenhet för besökande, totalt 0,36 platser per lägenhet.

## 2. Parkerings efterfrågan för Sicklaön 142:2 (Biet)

---

### 2.1 Parkerings efterfrågan utifrån boendetäthet och bilinnehav i området

Utifrån att de tillkommande lägenheterna är en tillbyggnad av ett befintligt bostadshus är det rimligt att anta att de som flyttar in i de tillkommande lägenheterna kommer att äga bil i motsvarande utsträckning som de som redan bor där. Med tanke på att alla tillkommande lägenheter är små kan bilinnehavet sannolikt bli lägre än bland befintliga boende. Tillgängligheten till kollektivtrafik är god och kommer i och med utbyggnaden av tunnelbanan att bli ännu bättre varför efterfrågan på parkering över tid sannolikt kan antas minska.

#### Efterfrågan utifrån genomsnitt i postnummerområdet

Med en boendetäthet på 1,6 personer per liten lägenhet och 1,9 personer per större lägenhet samt ett bilinnehav på 0,303 bilar/invånare ges en förväntad efterfrågan på parkering på 0,48 bilar per lägenhet  $\leq 2$ rok och 0,58 bilar per lägenhet  $\geq 3$ rok. Till detta kommer 0,1 platser per lägenhet för besökande.

Ett parkeringstal på 0,6 respektive 0,7 per lägenhet ger ett parkeringsbehov på 24 parkeringsplatser.

Tabell 2 Parkeringsbehov utifrån antagen boendetäthet på 1,6 respektive 1,9 personer per lägenhet och motsvarande genomsnitt i området

	2 rok	3 rok	
Parkeringstal	0,6	0,7	0,6
Antal lägenheter	33	6	39
Antal parkeringsplatser	20	4	24

#### Efterfrågan utifrån genomsnitt i befintlig fastighet

Utifrån att de tillkommande lägenheterna är en tillbyggnad av ett befintligt bostadshus är det rimligt att anta att de som flyttar in i de tillkommande lägenheterna kommer att äga bil och därmed efterfråga parkering i motsvarande utsträckning som de som redan bor där. De som idag bor i fastigheten efterfrågar parkering i lägre utsträckning än genomsnittet för området, vilket antas beror på den specifika

målgruppen. Om de nya hyresgästerna efterfrågar parkering i samma utsträckning som de som redan bor i fastigheten blir efterfrågan 14 parkeringsplatser.

Tabell 3 Parkeringsbehov utifrån efterfrågan på parkering i befintlig fastighet

	Genomsnitt för alla lägenhet	Besöksparke-ring	Totalt
Parkeringstal	0,32	0,04	0,36
Antal lägenheter	39		
Antal parkeringsplatser	12	2	14

## 2.2 Effekt av bilpool

Enligt en utredning som genomfördes 2014 bland de som var medlemmar i Sunfleet, Sveriges största bilpoolsleverantör, i Stockholm, Göteborg eller Malmö, kan en bilpoolsbil ersätta 4-6 privatbilar. I Stockholmsregionen ligger det på 5 privatbilar. Enligt studien hade hushållen i Stockholm i snitt 0,37 bilar per hushåll, och efter införande av medlemskap i bilpool reduceras bilinnehavet med -0,22 privatbilar i hushållet per aktiv medlem. Varje medlem har tillgång till 0,05 bilpoolsbilar, vilka tillsammans innebär att nettoeffekten av medlemskapet är -0,17 tillgängliga bilar per aktiv medlem. Det motsvarar en reduktion av bilinnehavet med 46 % (inräknat tillgång till bilpoolsbilar).<sup>9</sup>

Även om alla erbjuds medlemskap i bilpool vid tecknande av hyreskontrakt under 5 år från första inflyttning, blir inte alla aktiva användare av poolen. Uppskattningsvis 1 aktiv medlem per hushåll (med en genomsnittlig boendetäthet om 1,77 innebär detta att 56 % av de boende är aktiva medlemmar i bilpoolen). Detta stämmer väl med en utvärdering av en bilpool i kv Fullriggaren i Malmö, där 54 % av de boende (alla erbjöds gratis medlemskap i 5 år) var anslutna till bilpoolen vid tiden för utvärderingen.

Detta skulle för detta område innebära att biltillgången sänks från bilinnehavet på 303 bilar per 1 000 invånare (eller motsvarande 0,56 bilar per hushåll<sup>10</sup>) till en biltillgång om 0,17 bilar per invånare (motsvarande 0,3 bilar per hushåll; inräknat tillgång till bilpoolsbilar). Därtill kommer en efterfrågan på besöksparkering om 0,1 ppl per lägenhet (motsvarande hushåll). Detta ger en parkeringsefterfrågan om 15 parkeringsplatser, av vilka två används för bilpoolsbilar<sup>11,12</sup>.

<sup>9</sup> Trivector, 2014, *Effekter av Sunfleet bilpool – på bilinnehav, ytanvändning, trafikarbete och emissioner*

<sup>10</sup> I snitt 1,77 boende per hushåll.

<sup>11</sup> = (0,3+0,1)\*39 = 15,6 ppl, avrundning har skett nedåt pga den stora andelen små lägenheter (≤2 rok)

<sup>12</sup> Medlemmarna har tillgång till 1 bilpoolsbil per 20 medlemmar, i Trivectors studie för Sunfleet. Med uppskattningsvis en aktiv medlem per hushåll, och totalt 39 hushåll, behövs således för att uppnå denna reduktion två bilpoolsbilar.

Införs istället endast en bilpoolsbil, kan man räkna med att bilpoolen blir mindre attraktiv i och med den lägre tillgängligheten och att efterfrågan på egen parkering blir något högre, uppskattningsvis 20 parkeringsplatser.

Tabell 4 Parkeringsefterfrågan, inklusive bilpoolsplatser, vid införande av bilpool.

Parkeringsefterfrågan	
Ingen bilpoolsbil	24
1 bilpoolsbil	20
2 bilpoolsbilar	15

### 2.3 Uppskattning av parkeringsefterfrågan för tillkommande lägenheter

Utifrån det låga bilinnehavet i området, den specifika målgruppen med lägre inkomstkrav och att alla tillkommande lägenheter är små hyresrätter är det rimligt att anta att efterfrågan på parkering kommer att bli låg från de som hyr de planerade lägenheterna. Tillgängligheten till kollektivtrafik är god och kommer i och med utbyggnaden av tunnelbanan att bli ännu bättre varför efterfrågan på parkering över tid sannolikt kan antas minska. Med införande av bilpool kan efterfrågan väntas bli ännu lägre.

Om efterfrågan på att hyra en parkeringsplats motsvarar ett genomsnitt för postnummerområdet blir efterfrågan på parkering för de tillkommande 39 lägenheterna 24 platser utan bilpool och 15 platser med bilpool.

Det är dock sannolikt att dessa lägenheter med en så specifik målgrupp äger bil i lägre utsträckning och därför har en lägre efterfrågan på att hyra bilparkering.

Om efterfrågan på att hyra en parkeringsplats motsvarar de som bor i det befintliga lägenheterna (0,36) blir efterfrågan på parkering för de tillkommande 39 lägenheterna 14 platser utan bilpool, med 2 bilpoolsplatser beräknas efterfrågan bli cirka **8 platser**.

Eftersom det idag är gratis parkering på gatan kan efterfrågan antas vara högre än vad uthyrningen av parkeringsplatser visar, med anledning av att boendeparkering kommer att införas på gatan antas efterfrågan öka till mellan 10 och 14 platser.<sup>13</sup>

samtidigt kan det bli högre när det från och med 1 november införs avgift för att parkera på gatan, varför **10-14 platser bör vara ett rimligt antagande**.

<sup>13</sup> Detta bygger på ett antagande att efterfrågan på besöksparkering ökar från 0,04 ppl/lgh till 0,1 platser per lägenhet vilket ger en efterfrågan på totalt 10 platser. Om även efterfrågan från de boende ökar, här antas en ökning på 50 %, blir efterfrågan  $(0,26+0,1)*39 = 14,04$

### 3. Diligentias åtagande

---

Diligentia kommer att anlägga 13 stycken parkeringsplatser, vilket motsvarar 0,33 platser/lägenhet. Ser man till hela fastigheten blir det 0,43 platser/lägenhet. Bli efterfrågan på bilparkering från de nya hyresgästerna större än så kommer erforderligt antal av de hyreskontrakt som finns med externa som hyr parkeringsplatser inom fastigheten att sägas upp så att dessa platser istället kan hyras ut till nya hyresgäster.

Se ritning på nästa sida som visar var och hur de 13 platserna är tänka att anordnas.

Diligentia kommer att erbjuda alla som hyr en av de nya lägenheterna gratis medlemskap i bilpoolen i 5 år från att första inflyttning sker. 2 parkeringsplatser kommer att reserveras för bilpoolsbilar, dessa kommer att väljas ut så att de får de mest attraktiva parkeringsplatserna närmas entréer.

Diligentia kommer även att informera befintliga, presumtiva och nya hyresgäster om att fastigheten har begränsad tillgång till bilparkering och om tillgången till bilpool, hur de kan ansluta sig, var bilarna finns, hur de kan bokas etc.



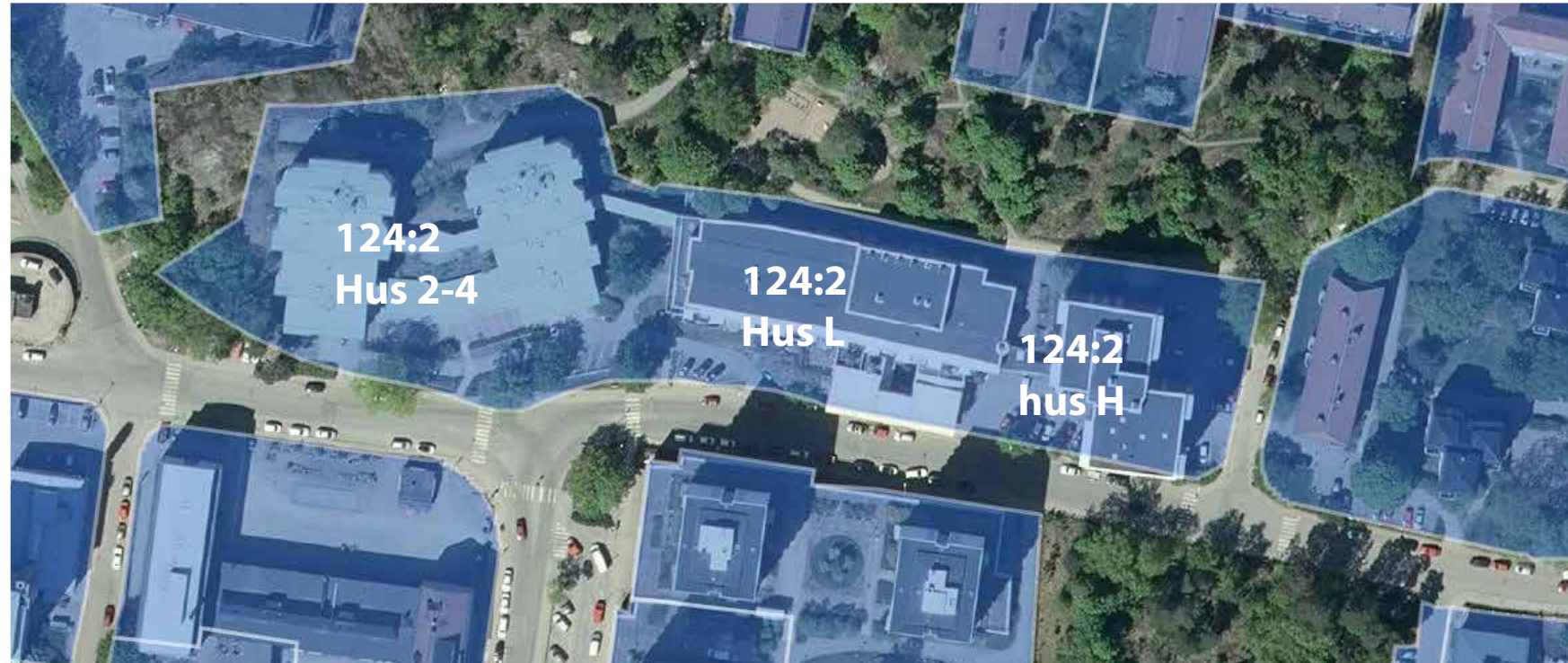


## Sicklaön, föreslagen parkering påbyggnad Biet Hus L 124:2 Nacka, nya bostäder





# Sicklaön, föreslagen parkering påbyggnad Biet Hus L 124:2 Nacka, nya bostäder



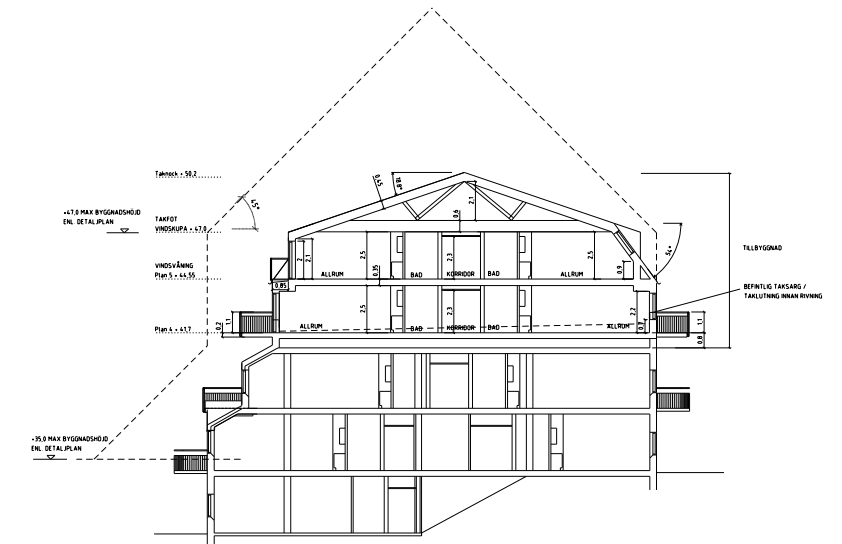
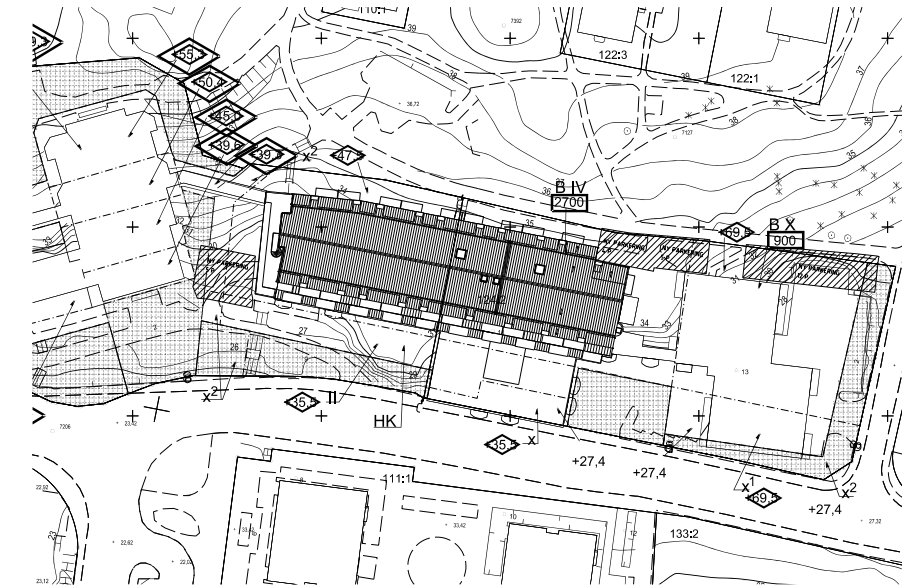
Fastighetsgränser

## Bakgrund

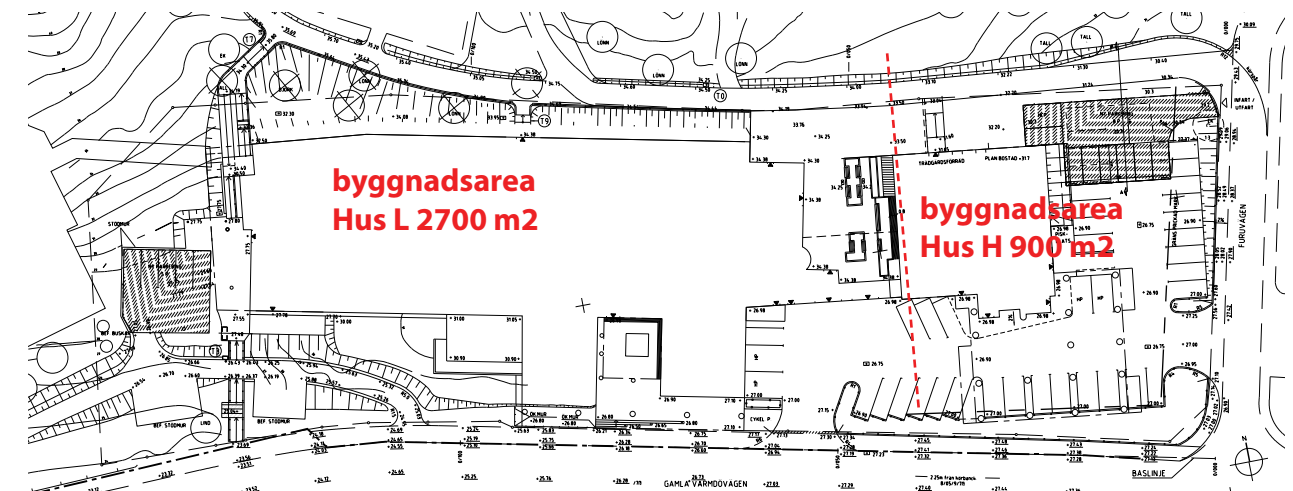
De 3 husen, Hus 2-4, Hus L samt hus H ingår i samma fastighet.  
Hus L 124:2 byggs på med 39 lgh, totalt ca 2800 m<sup>2</sup> BTA.  
Hus H 124:2 kompletteras med ett utkragande parkeringsdäck på 128 m<sup>2</sup>.

## 124:2 Hus H

Tillåten byggnadsyta är 900m<sup>2</sup> för Hus H, höghuset.  
Befintligt hus är på 751m<sup>2</sup>, vilket ger ett överskott på 149m<sup>2</sup>.



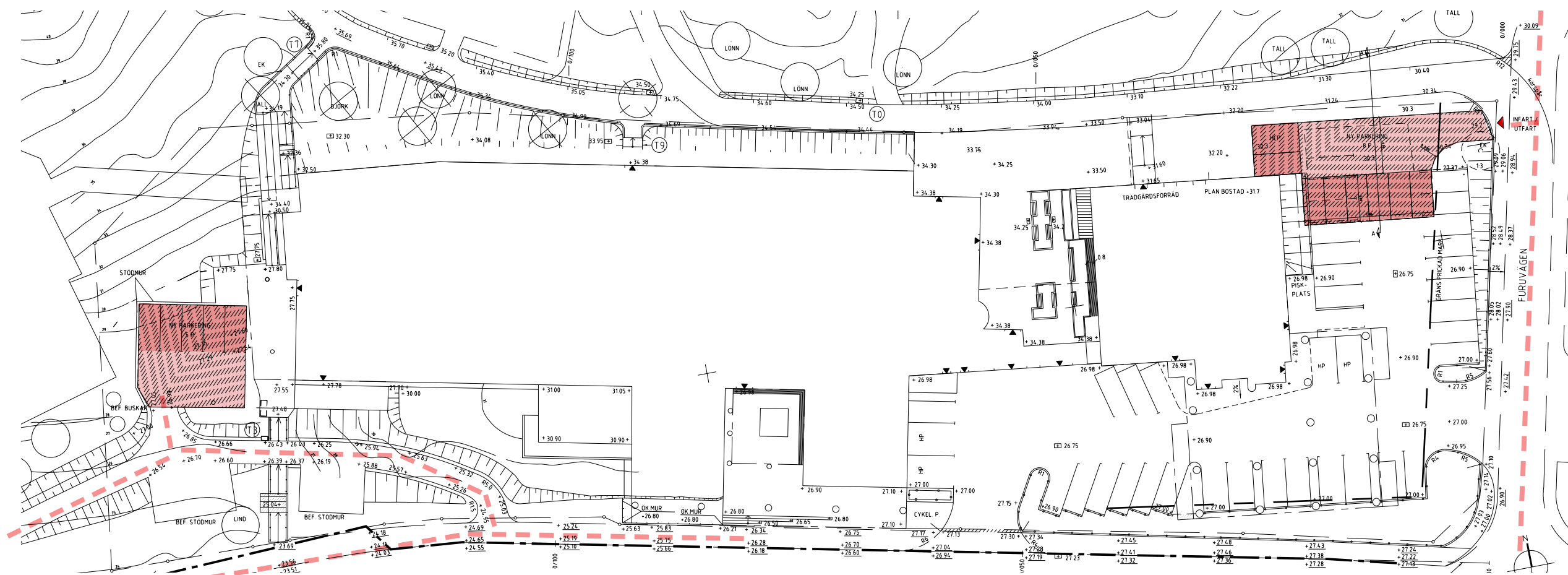
Nuvarande detaljplan



Byggnadsarea mellan Hus L & H  
Situationsplan Skala 1:1000



# Sicklaön, föreslagen parkering påbyggnad Biet Hus L 124:2 Nacka, nya bostäder



**FÖKLARINGAR**

MÅTT 1 m  
 PLUSHOJDER 1 m  
 NY PARKERING TOTALT 13 PLATSER  
 TILLKOMMANDE BYGGAREA P-DÄCK.  
 128m<sup>2</sup>

ASFALT/  
 NYTT PARKERINGSDACK

**FÖRESKRIFTER**

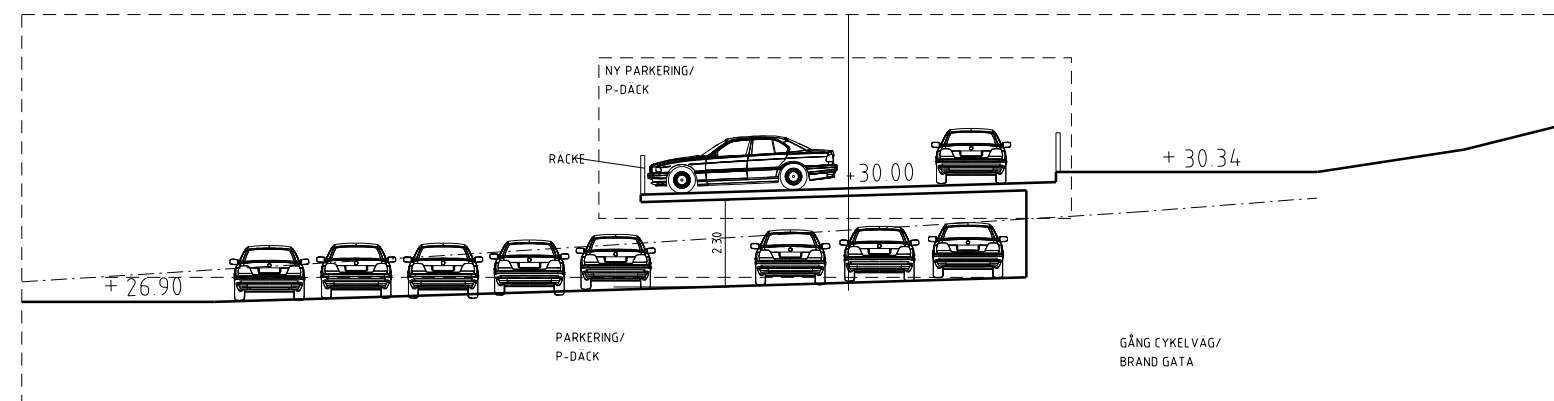
Situationsplan Skala 1:500

## Föreslagen parkering

Hus H 124:2 bebyggs med parkeringsdäck ovanpå befintlig parkering med 8 P platser samt 5 p-platser i öster om Hus L 124:2. Totalt 13 p-platser.

Parkeringslösning enligt PM 2015:25 från Trivector.

Byggarean för parkeringsdäcket är 128 m<sup>2</sup>.



Sektion A-A Skala 1:200

## Bilaga 2 Bilinnehav



### Biltäthet i postnummerområde 13137

#### Nacka

Avser årsskiftet 2014/2015

Status	Antal bilar ägda av fysiska personer	Befolkning totalt	Befolkning ålder 18 och äldre
I trafik	392		
Avställda	60		
<b>Totalt</b>	<b>452</b>	<b>1494</b>	<b>1240</b>
Biltäthet/1000 invånare		303	365