

Upprättad april 2025

Dnr: KFKS 2022-01162

Parkeringspromemoria

Allmänna anläggningar Finnboda varv

Innehåll

Bakgrund och nuläget.....	2
Parkering	3
Parkering för boende.....	3
Parkering för verksamheter	5
Parkering för rörelsehindrade för verksamheter	7
Lastplatser för verksamheter	11
Samlad bedömning	14

Bakgrund och nuläge

Berört område omfattas till största del av detaljplan DP 313 som vann laga kraft 2003. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen innebar att Finnboda varv planlades som kvartersmark som medger en blandning av bostäder och verksamheter i området. Området planerades att delas in ett antal fastigheter för bostäder och verksamheter. Avsikten var att dessa fastigheter sedan skulle ingå i gemensamhetsanläggningar för drift och förvaltning av områdets gator, torg, kajer och parkering som är planlagda som kvartersmark inom fastigheten Sicklaön 37:41.

Idag består Finnboda varv av flera bostadsrättsföreningar och verksamhetsfastigheter. Flera utav de gemensamhetsanläggningar som skulle bildas för att förvalta gator, torg med tillhörande parkering har inte bildats. Anledningen är att fastighetsägare i området inte har kommit överens och ansett att gemensamma funktioner (ex. gator och torg) ska övergå till kommunen. Exploatören av området, Finnboda industrilokaler handelsbolag (FIHB), har därför blivit kvar med fastigheten som omfattar gator och torg i området.

Kommunstyrelsen i Nacka kommun beslutade om att starta ett detaljplanarbete 2023 för att ta över drift och underhåll gator och torg i Finnboda varv genom att markanvändningen ändras från kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

En ändrad markanvändning från kvartersmark till allmän plats innebär en påverkan på parkering för bostadsfastigheterna och verksamhetsfastigheterna. Denna promemoria berör specifikt effekterna på bilparkering för boende, verksamheter och besökare.

Sedan 2 december 2024 har kommun tagit över driften av gator, kajer och torg (med dess parkering) i Finnboda varv genom tillfällig nyttjanderätt.

Parkering

Parkering för boende och verksamheter i området sker idag genom garage, markparkering och längsgående kantstensparkering. Parkering längst med gatorna i form av kantstensparkering samt markparkering inom planområdet samnyttjas idag mellan boende, verksamheter och besökare. Detaljplanen innebär att parkering längs gator, torg och viss markparkering som idag ligger på kvartersmark övergår till allmän platsmark. Dessa parkeringar kommer därmed inte kunna reserveras för vissa boende och verksamma i området, utan kommer bli allmänt tillgängliga och kommer kunna samnyttjas i samma grad som tidigare. Totalt omfattar det cirka 180 parkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser planeras inte förändras i större omfattning när området övergår till kommunal allmän platsmark och tillgången till parkering bedöms därför inte påverkas.

Parkering för boende

När parkering inom kvartersmark övergår till allmän plats påverkas parkeringstalet för bostäderna, det vill säga antalet enskilda parkeringsplatser i förhållande till antal bostäder. Olika bostadsrättsföreningar påverkas olika mycket av förändringen. Föreningar som idag har stor andel av sina parkeringsplatser på mark som avses övergå till kommunal allmän platsmark påverkas i högre utsträckning än de som har en liten eller ingen andel av sina parkeringsplatser på mark som avses övergå till allmän plats.

En ofrånkomlig konsekvens av föreslagen detaljplan är att antalet parkeringsplatser som kan reserveras för enskilda boende i området kommer att påverkas. De ytor som kommunen tar över har dock inte tidigare varit reserverade, utan samnyttjats efter behov. Detaljplanen innebär att samnyttjande av parkeringsplatserna fortsatt kommer att ske, även om parkeringen inte kommer kunna tillgodoräknas i parkeringstalen.

När gällande detaljplan togs fram 2003 planerades det för 1,0 fordon per lägenhet. Nacka kommuns nuvarande grundtal för parkering i detta område är 0,7 fordon per lägenhet. Nedan följer en beräkning av vad det framtida parkeringstalet för respektive bostadsrättsförening blir. Beräkningen är baserad på antal lägenheter i förhållande till antalet parkeringsplatser och har inte tagit hänsyn till antal rum eller bostadsyta (se figur 1).

Bostadsrättsförening	Fastighet	Parkeringstal
HSB bostadsrättsförening Finnboda Port	Sicklaön 37:61	0,94
HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage	Sicklaön 37:62	0,90
HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge	Sicklaön 37:63	0,92
HSB bostadsrättsförening Finnboda Allé	Sicklaön 37:64	0,90
Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy	Sicklaön 37:71	0,66
HSB bostadsrättsförening Finnboda Docklands	Sicklaön 37:74	0,55
HSB bostadsrättsförening Finnboda Hamnkontor	Sicklaön 37:65	0,88
HSB bostadsrättsförening Finnboda Hamnplan	Sicklaön 37:72	0,55
HSB bostadsrättsförening Finnboda Pirar	Sicklaön 37:66	0,67
HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass	Sicklaön 37:67	0,65
HSB bostadsrättsförening Finnboda Udde	Sicklaön 37:68	0,64

Figur 1. Tabell som redovisar hur bostadsrättsföreningarnas parkeringstal påverkas av detaljplanen.

Med anledning av att en stor andel av parkeringarna övergår till allmän plats och påverkar befintliga boendes parkeringstal har kommunen i mars 2025 infört parkeringsavgifter samt boendeparkering i området för att ordna trafiken och tillgängliggöra parkering. Boendeparkeringstillstånd ger boende möjlighet att parkera på särskilt anvisade platser till en reducerad taxa. Alla kan parkera på platser för boendeparkering mot en avgift och platserna är inte öronmärkta endast för boende. Andra som väljer att parkera vid platser där boendeparkering finns betalar timpris enligt rådande taxa.

Boende har rätt till boendeparkering om en är folkbokförd på en gata, väg eller adress där Nacka kommuns boendeparkering har införts och står som registrerad fordonsägare för ett fordon i vägtrafikregistret. För de bostadsrättsföreningar vars justerade parkeringstal underskrider 0,7 kommer boendeparkeringstillstånd vara möjligt att söka via kommunens boendeparkeringsportal. För bostadsrättsföreningar med ett justerat parkeringstal vilket överskrider 0,7 gäller inte detta och parkering ska ske inom egen fastighet eller enligt rådande taxa på allmän platsmark.

Parkering för verksamheter

När gällande detaljplan togs fram år 2003 planerades det för cirka 20 parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter kontorsyta. Dessa parkeringar skulle i hög grad samnyttjas med parkering för boende och besökare. Avsikten var att verksamhetsfastigheterna skulle ingå i gemensamhetsanläggningar med bostadsfastigheterna för att kunna tillgodose parkeringsbehovet. Till skillnad från vissa bostadsfastigheter som ingår i gemensamhetsanläggning för garage, så ingår inga av verksamhetsfastigheterna i någon gemensamhetsanläggning för garage eller annan gemensamhetsanläggning med parkering.

För boende och verksamheter i området har det varit möjligt att betala månadsparkering, i stället för timparkering. Två utdrag av antalet aktiva månadsparkeringar för verksamheter har gjorts, se figur 2. Den visar att det under oktober 2023 fanns det nio aktiva månadsparkeringar och under december 2024 tio aktiva månadsparkeringar för verksamheter. Vilka verksamheter som nyttjar månadsparkering går inte att utläsa. Utöver dessa månadsparkeringar kan det antas att verksamheter även nyttjar den timparkering som funnits i området.

Oreserverade platser	Uthyrda 2023-10-09	Uthyrda 2024-12-13
Finnboda varvsväg	7	9
Finnboda kajväg	2	1
Totalt	9	10

Figur 2. Tabell som redovisar antalet månadsparkeringar av verksamheter i området för oktober 2023 samt december 2024.

Olika verksamhetsfastigheter har olika behov av parkering och påverkas olika mycket av att gatorna övergår till allmän plats. I följande tabell, figur 3, redovisas vilka parkeringsmöjligheter vardera verksamhetsfastigheten har, inklusive parkering för rörelsehindrade, härnå efter förkortat RHP.

Fastighet	Nuläge och påverkan
Sicklaön 37:70 Restaurang och kontor	Fastigheten har ingen markyta som lämpar sig för parkering. Fastigheten har ett servitut för en ospecificerad parkering inom fastigheten Sicklaön 37:41 som planeras att upphävas. Bygglov har givits år 2025 med mindre avvikelse gällande avstånd till RHP.
Sicklaön 37:73 Obemannat gym	Fastigheten har ingen markyta för parkering. Vid eventuell framtida bygglovsprövning behöver möjligheten att tillskapa RHP redovisas.

Sicklaön 37:75 Matbutik och kontor	Fastigheten har ingen markyta för parkering i dagsläget. Inom fastigheten finns en markyta som skulle kunna nyttjas för en parkeringsplats. Markytan har dock ett längre avstånd än 25 meter till entréer, varför den inte kan nyttjas som RHP. Vid eventuell framtida bygglovsprövning behöver möjligheten att tillskapa RHP redovisas.
Sicklaön 37:78 Kontor och varulokal	Fastigheten har cirka 70 parkeringsplatser. Fastigheten belastas av ett servitut för 15 parkeringsplatser till förmån för Sicklaön 37:41. Servitutet planeras att upphävas, vilket innebär att 37:78 kommer få tillgång till 15 fler parkeringsplatser inom egen fastighet. RHP bedöms kunna tillskapas inom fastigheten.
Sicklaön 37:80 Kontor	Fastigheten har ingen markyta för parkering. Fastighetsägaren för Sicklaön 37:41 har tillåtits kontorsverksamheten att ha tre reserverade parkeringsplatser inom sin fastighet. Fastigheten Sicklaön 37:80 har dock ingen fastighetsrättslig rättigheten för parkeringarna. I detaljplaneförslaget ligger dessa tre parkeringsplatser inom allmänplatsmark. Vid eventuell framtida bygglovsprövning behöver möjligheten att tillskapa RHP redovisas.
Sicklaön 37:81 Möbelaffär och eventstudio	Fastigheten har 12 parkeringsplatser. RHP bedöms kunna tillskapas inom fastigheten.

Figur 3. Tabell som redovisar verksamhetsfastigheternas nuläge och påverkan av detaljplanen.

Verksamhetsfastigheter har olika möjligheter till parkering inom sin egen fastighet och har även olika behov av parkering. Fastigheterna kommer även påverkas olika mycket av att gatorna och torgen övergår till allmän plats. Samtliga ytor som avses övergå till allmän plats kommer dock fortsatt vara tillgängliga för verksamheter i området enligt kommunens parkeringsavgifter. Baserat på översynen av tillstånden för månadsparkeringar för verksamheter kan behovet av parkeringsplatser för verksamheter konstateras. Behovet av parkering för verksamheter bedöms inte vara omfattande och anses fungera genom bibehållet antal parkeringsplatser på de ytor som övergår till allmän platsmark och ett fortsatt samnyttjande. Behov av justering i parkeringsregleringen ses över kontinuerligt.

Vissa fastigheter som har brist på eller avsaknad av mark för parkering och RHP kan påverkas vid eventuella framtida bygglovsärenden. De fastigheter som bedöms beröras av detta är Sicklaön 37:70; 37:73, 37:75 samt 37:80. Dessa fastigheters parkeringsmöjligheter har därmed utretts närmare, vilket redovisas under nästkommande rubrik.

Parkering för rörelsehindrade för verksamheter

Enligt BBR:s riktlinjer finns krav om ett maximalt gångavstånd på 25 meter från en parkering för rörelsehindrade (RHP) till en tillgänglig entré. Inom området finns det flera verksamhetsfastigheter som inte har utrymme inom sin egen fastighet för tillskapande av en RHP. Om gemensamhetsanläggningar för gator och torg i området hade bildats enligt intentionen med gällande detaljplan skulle det vid en bygglovsprövning varit möjligt för verksamhetsfastigheterna att ange gatuparkering som RHP. I dagsläget är det dock inte möjligt utan fastighetsägarens godkännande eller genom att bilda en rättighet i en lantmäteriförrättning.

När gatorna och torgen övergår till allmän plats kommer det inte vara möjligt för verksamhetsfastigheter att tillgodoräkna RHP inom allmän plats i ett bygglovsskede. Mark som är planlagd som allmän platsmark går inte att upplåta till enskilda fastighetsägare. Det innebär att verksamhetslokaler som ändrar sin användning i ett bygglov behöver redovisa markyta för RHP inom kvartersmark. De fastigheter som påverkas av detta i och med den nya detaljplanen är Sicklaön 37:70, 37:73, 37:75 och 37:80. För att dessa fastigheter i framtiden ska kunna tillskapa RHP inom kvartsmark föreslås en del av marken som kommunen planerat ta över att kvarstå som kvartersmark.

För fastigheterna Sicklaön 37:70, 37:73 och 37:80 föreslås två markområden motsvarande tre RHP inom rödmarkerade områden i figuren nedan, A och B, att planläggs som kommunal kvartersmark alternativt utgå från ny planläggning (se figur 4, 5 och 6). Dessa områden kan sedan upplåtas via servitut eller nyttjanderätt till respektive fastighet för att kunna tillgodose framtida RHP vid ett bygglovsärende. Markområdena innebär att samtliga tre fastigheter har en entré inom 25 meter. Inom markerade A finns idag två parkeringsplatser som då kommer behöva tas bort till fördel för en RHP.



Figur 4. Karta över området med röd markering som visar förslag på placering av kvartersmark.

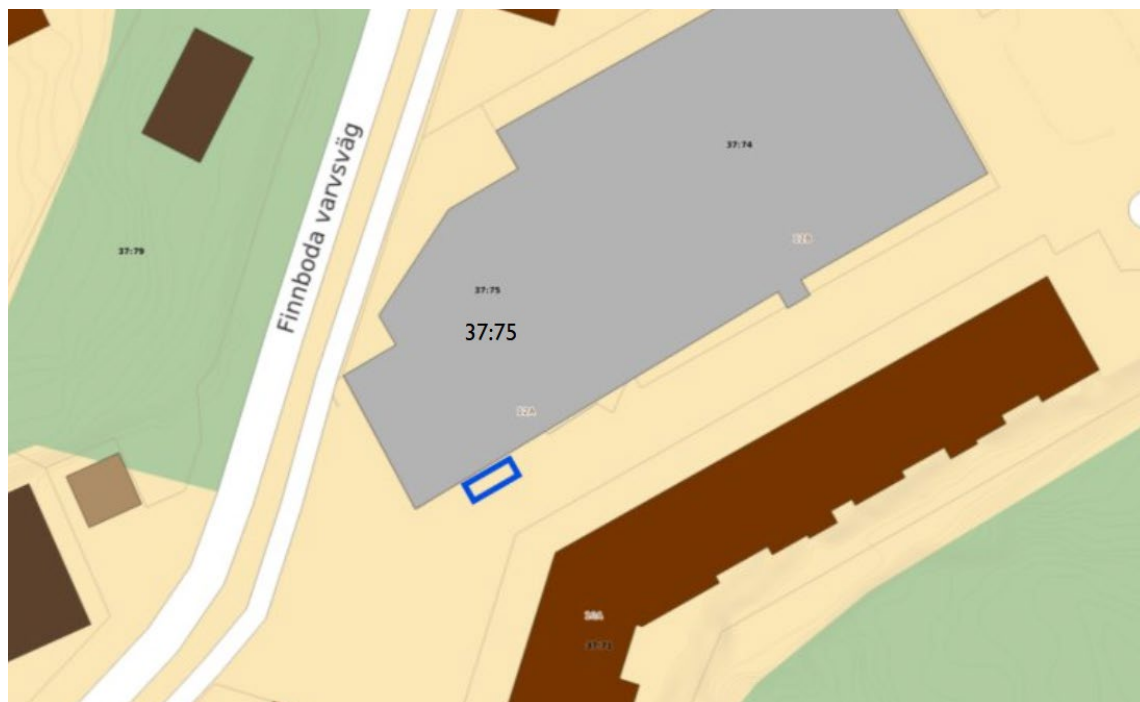


Figur 4. Bild över platsen idag vid rödmarkerat område A. Två parkeringsplatser som föreslås planläggas som kommunal kvartersmark till förmån för en RHP vid behov. Markeringen är ungefärlig.



Figur 6. Bild över platsen idag vid rödmarkerat området B. Markeringen är ungefärlig.

För fastigheten Sicklaön 37:75 föreslås ett markområde motsvarande en RHP inom blått markerat område att planläggas som kommunal kvartersmark alternativt utgå från ny planläggning (se figur 7 och 8). Detta område kan upplåtas via servitut eller nyttjanderätt till fastigheten för att tillgodose en framtida RHP vid ett bygglovsärende.



Figur 5. Karta över området med blå rektangel som visar förslag på placering av kvartersmark.



Figur 8. Bild över platsen idag för blåmarkerat område i figur 7 som visar förslag på placering av kvartersmark.

Föreslagna åtgärder i plankartan möjliggör en framtida lösning för RHP för respektive fastighet. Dock är det inte möjligt i detaljplanen att säkerställa att dessa åtgärder faktiskt genomförs. För att säkerställa att markområdena används för RHP för respektive fastighet behöver avtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren. Med föreslagna åtgärder i detaljplanen bedöms inte verksamhetsfastigheterna påverkas negativt av planförslaget.

Lastplatser för verksamheter

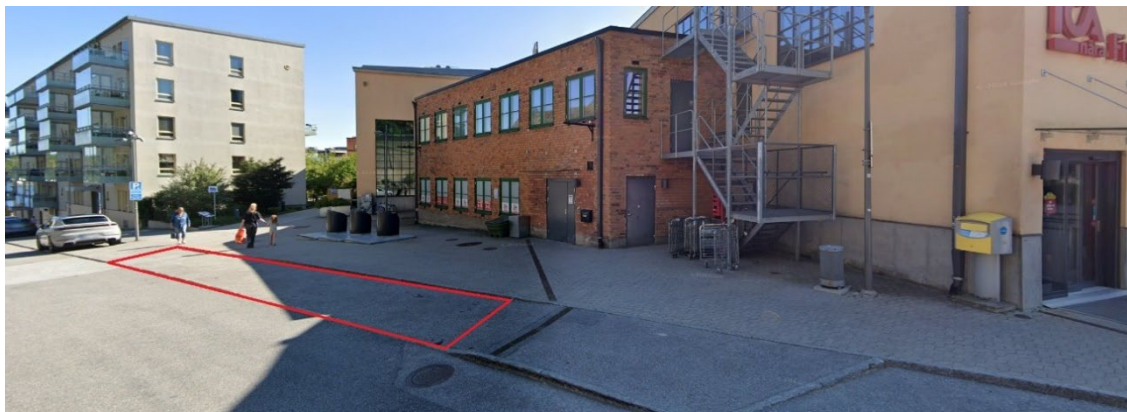
Inom Finnboda varv finns det idag verksamheter som har behov av lastplatser för att kunna tillgodose leveranser. Idag är det fastigheterna Sicklaön 37:78, 37:75, 37:70 samt 37:81 som har återkommande leveranser. Flera av leveranserna sker på mark inom blivande allmän plats. Lastplatsernas placering regleras inte i plankartan.

Sicklaön 37:78 nyttjar idag ett markområde norr om deras byggnad som lastplats för leveranser till deras verksamhet, se figur 8. Markområdet är utanför deras fastighetsgräns och inom ett område som föreslås planläggas som allmän plats, gata. Fastigheten får dagliga leveranser med personbilar och lätta lastbilar. Leveranser med större lastbilar sker 1–2 gånger per vecka. Leveranser till fastigheten bedöms kunna fortsätta enligt dagens utformning. Skyltning om lastplats finns idag inte, men bedöms som lämpligt vid ett kommunalt övertagande. Ett övertagande av marken som allmän plats bedöms inte påverka framtida möjligheten för leveranser till fastigheten.



Figur 6. Tegelbyggnad inom fastighet Sicklaön 37:78 (utanför planområdet), med en mindre lastkaj för leveranser. Mindre tegelbyggnad är i planförslaget planlagt som E-område. Den gråa bilen är inom område som används som lastplats och som planläggs för allmän plats gata.

Sicklaön 37:75 har behov av leveranser och det finns inte utrymme för lastplats inom egen fastighet. Leveranserna sker idag genom en utpekad lastplats längs med Finnboda varvsväg, se figur 9. Lastplatsen är inom blivande allmän plats, gata. Verksamheterna inom fastigheten får flera leveranser dagligen med större lastbilar. Lastplatsens funktion och placering bedöms kunna behållas i nuvarande läge. Leveranser till fastigheten Sicklaön 37:75 bedöms därför inte påverkas av föreslagen detaljplan.



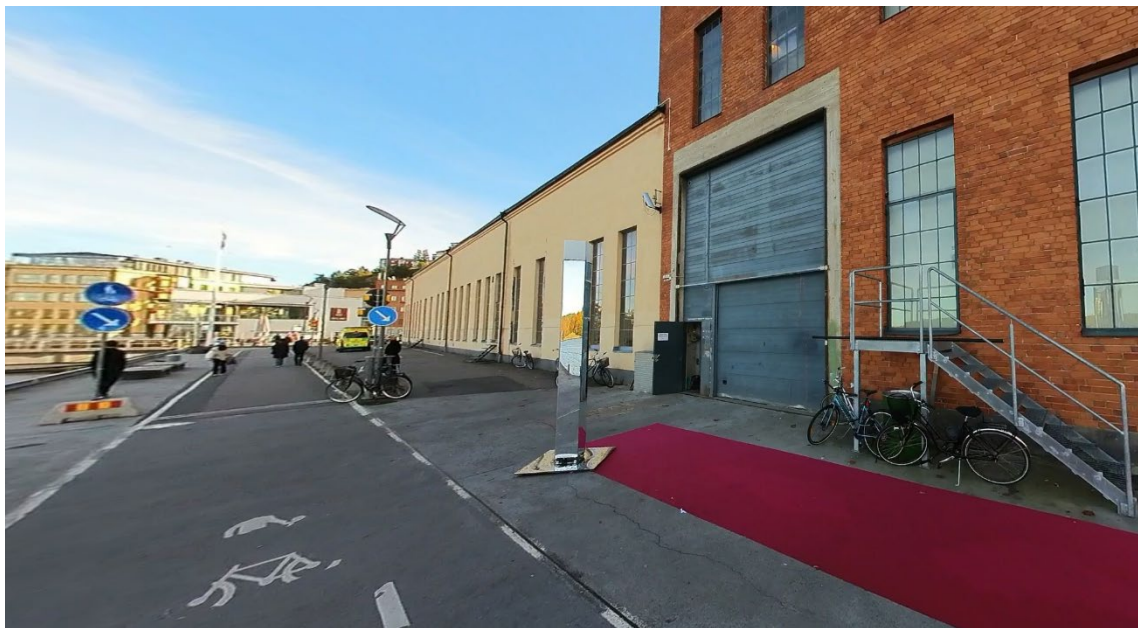
Figur 7. Bild över Finnboda varsväg med tegelbyggnad och den putsade byggnaden till höger, är inom fastighet Sicklaön 37:75. Röd markerat område redovisar ungefärlig lastplats.

Vid Hamntorget har flera fastigheter behov av leveranser. Framför allt har fastigheten Sicklaön 37:70 behov av flera dagliga leveranser med lastbil, men även Sicklaön 37:80 har leveranser några gånger i veckan. Inom torget finns det inte skyltade lastplatser, även om det finns flera ytor som kan används för nyttjande vid lastning och lossning vid leveranser, se figur 10. För tillfället bedöms det inte som nödvändigt att tillskapa en specifik ska yta för lastplats inom torget. När kommunen har tagit över marken kommer kommunen kontinuerligt se över om behov av ytterligare reglering uppstår. Planläggningen av torgytan från kvartersmark till allmän plats bedöms inte påverka möjligheten för leveranser till fastigheterna.



Figur 10. Bild över hamn med parkeringsplatser och fria ytor för lassning- och lossning till intilliggande verksamheter.

Sicklaön 37:81 har behov av dagliga leveranser till fastigheten. Det sker idag primärt inom deras egen fastighet. Vid event används lastintaget vid den stora kajen där del av gång- och cykelbanan på kajen krävs för att kunna backa in i garaget, se figur 11. På platsen råder god sikt i båda riktningarna. Någon utpekad lastplats inom blivande allmän platsmark finns inte idag och bedöms inte som nödvändig eftersom det finns utrymme för angöring inom fastigheten.



Figur 11. Till höger syns byggnader inom fastighet Sicklaön 37:80. Fastighetsgränsen går längst med gång- och cykelbanan.

Samlad bedömning

Bildande av gemensamhetsanläggningar för gator och torg med tillhörande parkeringsplatser har inte varit praktiskt möjligt, enligt intentionerna med gällande detaljplan från 2003, då fastighetsägare i området inte velat ingå i en sådan gemensamhetsanläggning.

Föreslagen detaljplan, med tillhörande överenskommelser, löser flera fastighetsrättsliga frågor som inte tidigare har gått att lösa. Inom de fastigheter som inte har tillgång till enskilda parkeringsplatser bedöms parkeringsbehovet kunna uppfyllas genom de allmänna parkeringsplatserna. Parkeringsplatserna som övergår till allmän plats kommer fortsätta att samnyttjas mellan boende, verksamheter och besökare.

Med anledning av att en stor andel av parkeringarna övergår till allmän plats påverkas befintliga bostadsrättsföreningars parkeringstal och kommunen har därför infört boendeparkering i området. Det innebär att boende i området får betala en reducerad parkeringsavgift, jämfört med andra som betalar ett timpris. Eftersom det inte finns något parkeringstal för verksamheter finns det inte någon möjlighet till reducerad parkeringsavgift, likt boendeparkering, för verksamheter i området. Behovet av parkeringsplatser för verksamheter bedöms kunna fortsätta inrymmas inom mark som övergår till allmän plats. Parkeringsplatserna som verksamheterna nyttjar idag inom blivande allmän plats kommer att fortsätta samutnyttjas.

För de verksamhetsfastigheter som inte har utrymme att tillskapa RHP inom egen fastighet har detaljplanen möjliggjort kommunal kvartersmark nära respektive fastighet, vilket gör det möjligt för marköverföring eller bildande av servitut. Det innebär att detaljplanen kan möjliggöra uppfyllande av krav på RHP inom 25 meter för berörda fastigheter.

Vissa verksamhetsfastigheter har behov av lastplats inom mark som övergår till allmän plats. De markområden som de idag nyttjar som lastplats bedöms kunna fortsättas nyttjas även med föreslagen detaljplan. Det kan finnas behov av kompletterande reglering för lastplats, något som ses över kontinuerligt.

Olivia Hallberg
Trafikplanerare

Simon Sundell
Planarkitekt

Sara Högberg
Bygglöshandläggare