

Nacka 2014-05-12

## Promemoria

Avsändare:  
Atrium Ljungberg AB  
Planenheten Nacka kommun

## Parkeringstal för Kontor Uddvägen, DP Sicklaön 346:1 Västra Sicklaön

### 1. Sammanfattning

Parkeringstal är riktvärden för minsta antal erforderliga parkeringsplatser för respektive verksamhet och läge vid ny- och ombyggnad. Parkeringstalen anger minsta antal bilparkeringsplatser (bpl) per 1000 kvm bruttoarea (BTA).

Nacka kommun har en ny parkeringspolicy med flexibla p-tal under framtagande, för att främja arbete för att minska biltrafik. För kontorsbebyggelse på västra Sicklaön har Nacka kommun angivit ett spann mellan 10-15 bpl per 1000 kvm BTA. Ett parkeringstal i den nedre delen av spannet ska motiveras.

I detaljplanen för kontor Uddvägen anses 12 bpl per 1000 kvm BTA kontorsyta vara en lämplig nivå. De huvudsakliga skälen till detta är följande:

- Samnyttjande av parkering mellan boende, handel, kontor, service samt med Sickla i övrigt
- BREEAM-certifiering och hållbarhetsfokus
- Inrättande av bilpool
- Attraktiv och väl tilltagen cykelparkering som främjar cykelpendling
- Mycket god kollektivtrafiktillgång
- Fastighetsägarens rådighet över området
- Verksamheternas art. Kvarteret planläggs för att innehålla skilda verksamheter vars parkeringsbehov skiljer sig åt och infaller på olika tider.

### 2. Dokumentets syfte

Syftet med dokumentet är att motivera det parkeringstal som fastighetsägaren Atrium Ljungberg och planenheten Nacka kommun förespråkar för detaljplanen för kontor

Uddvägen. Det görs genom att redogöra för såväl yttre faktorer som för de åtgärder som utförs för att begränsa resande per bil och således antal parkeringsplatser.

### 3. Atrium Ljungberg

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Vårt arbete handlar om att få platser att växa och utvecklas. Våra projekt på svenska tillväxtmarknader visar att vi tänker annorlunda i en konservativ bransch. Sickla Köp kvarter i Nacka, Kvarteret Nod i Kista, Gränby Centrum i Uppsala och Mobilia i Malmö är exempel på hur våra medarbetare, tillsammans med omvärlden skapar nya moderna mötesplatser för arbete, shopping, fritid, kultur och utbildning. Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden och vi gör det med långsiktighet som ledord.

Atrium Ljungbergs vision lyder; **Alla vill leva i vår stad.**

Vår vision är en stad som växer och tar till vara. En stad som lyssnar, öppnar dörrar och bjuder in. En stad som förenklar och förbättrar – att trivas i och njuta av. En stad för alla.

### 4. Bakgrund

Atrium Ljungberg utvecklar fastigheten 346:1 på västra Sicklaön med ca 27 000 kvm BTA med möjliga verksamheter inom kontor, handel, service, utbildning m.m. Detaljplanen planeras vinna laga kraft under fjärde kvartalet 2014.

Parkeringstal är riktvärden för minsta antal erforderliga bilparkeringsplatser för respektive verksamhet och läge vid ny- och ombyggnad. Parkeringstalen anger minsta antal bilparkeringsplatser (bpl) per 1000 kvm bruttoarea (BTA). Nacka kommun har tagit fram en parkeringspolicy med flexibla parkeringstal för att främja arbete för att minska biltrafik.

För västra Sicklaön har Nacka kommun angivit ett spann mellan 10-15 bpl per 1000 kvm BTA kontor. För att ha ett parkeringstal i den nedre delen av spannet krävs en motivering. I detaljplanen för kontor Uddvägen anses 12 bpl per 1000 kvm BTA kontorsyta vara en lämplig nivå.

I utredningen föreslås att bland annat följande faktorer bör beaktas:

- Verksamhetens art
- Bilnehav
- Avstånd till kollektivtrafik
- Möjligt samnyttjande
- Parkeringsköp (t ex parkeringshus)
- Motiv till avvikelse

## 5. Motivering av parkeringstal

### 4.1 Samnyttjande

Inom Atrium Ljungbergs fastigheter i Sickla finns totalt ca 2700 parkeringsplatser.

En bärande tanke i utvecklingen av Sickla har varit att handel och kontor ska samutnyttja parkering för att vara varsam med resurser. Detta fungerar väl då handels besöksintensiva period infaller under veckosluten, då kontorsverksamheten inte är igång.

För företagsparkering (kontorshyresgäster) tillämpas i huvudsak tillstånd med s.k. flytande parkering, vilket innebär att antalet tillstånd kan vara fler än antalet platser, då alla inte är på plats samtidigt.

Tidigare utförda P-räkningar visar att genomsnittligt ca 65-procentigt utnyttjande av p-tillståndsplatser, med toppar på ca 75 %. Det innebär att det finns möjlighet att överutnyttja p-tillstånd med åtminstone 20 %.

### 4.2 BREEAM och hållbarhetsfokus

Atrium Ljungberg arbetar långsiktigt med hållbarhetsfrågor, på alla nivåer inom bolaget. Ett viktigt steg i detta arbete är att hållbarhets-/miljöcertifiera nya byggnader enligt BREEAM. BREEAM har skapats av den brittiska byggnadsstyrelsen, och är det mest använda miljöbedömningssystemet i världen, med över 115 000 objekt certifierade. Ett bevis på Atrium Ljungbergs hållbarhetsfokus är att man under 2012 uppförde den första BREEAM-klassificerade byggnaden i Nacka kommun.

Management

De planerade byggnaderna på Uddvägen kommer att hållbarhetscertifieras enligt BREEAM-systemet och ambitionen är att som lägst uppnå betyget VERY GOOD.

Health & Comfort

Energy

BREEAM har ett betydligt bredare perspektiv än t.ex. Green Building och täcker in ett brett spektra av hållbarhetskategorier (se tabell ovan till vänster). En viktig aspekt i klassificeringen är hur man tar sig till och från kontoret, där systemet ger poäng för åtgärder som främjar val av andra transportmedel än bil. Att minska antalet bilparkeringsplatser ligger helt i linje med BREEAM-systemets syn på hållbarhet och det finns inbyggda incitament att utföra åtgärder som begränsar bilåkandet.

Transport

Water

Materials

Land Use

Site Ecology

Pollution

Korrelationen mellan antal bilparkeringsplatser och bilanvändande är hög<sup>1</sup>. Om man vill minska bilanvändandet har ett minskat antal parkeringsplatser visat sig vara en effektiv strategi.

Hållbarhetsperspektivet är viktigt för att skapa en stadsmiljö som boende och besökare uppfattar som en attraktiv stad. Det är viktigt att ha förtroende för att konsumenter och invånare är villiga att göra ”hållbara val”<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Carl Cetraeus, Ramböll

#### 4.3 Bilpool

Projektet kommer att inrätta en bilpool, vilket bör minska antalet erforderliga parkeringsplatser. Många kommuner i Sverige har som policy att bilpooler premieras i relation till parkeringsnormen. Inrättande av bilpool ger således möjlighet att sänka antalet bilparkeringsplatser.

Enligt rapporter från bland andra Trafikverket så visar undersökningar att en poolbil i genomsnitt gör att fem privatägda personbilar försvinner<sup>3</sup>. Därmed kan fem parkeringsplatser ersättas med en plats i lämplig utsträckning. 10 bilpoolsplatser minskar alltså parkeringbehovet med 40 platser, från 50 till 10.

#### 4.4 Cykelparkering som främjar cykelpendling



**Bild 1: Gång- och cykelstråk kring kontor Uddvägen**

Projektet kommer även att tillhandahålla effektiv och attraktiv cykelparkering för att minska bilresandet bland hyresgästerna. Denna strategi erkänns och gynnas inom såväl BREEAM som inom många kommuner. ALAB och Nacka kommun vill skapa en attraktiv tät och blandad stadsmiljö med levande bottenvåningar. En promenadstad som främjar gång och cykeltrafik.

Atrium Ljungberg har förvärvat fastigheten på Nobelberget och kommer, i samarbete med Trafikverket och berörda hyresgäster, att öppna upp ett nytt gång- och cykelstråk från Hammarby Sjöstad, via Uddvägen och upp till Sickla station. Det ökar ytterligare platsens tillgänglighet för gång- och cykeltrafik.

<sup>2</sup> Stadstrender, Tyrens

<sup>3</sup> Parkeringsbehov i ny detaljplan Selma Lagerlövs torg, Göteborg. Utredning och planering för bil- och cykelparkering. Landskapsgruppen 2014.

#### 4.5 Tillgång till kollektivtrafik samt Travel Plan

Kollektivtrafiken är väl utbyggd i området och kommer, när kontor Uddvägen står klart, vara ännu mer utvecklad.

Ett 20-tal busslinjer trafikerar området idag och avgår tätare än var femte minut från Slussen.

Tvärbanan vid Sickla Udde ligger inom gångavstånd. I rusningstrafik behöver man aldrig vänta mer än några minuter på nästa möjliga avgång. Tvärbanan kommer att förlängas till Sickla station redan under 2016. Tvärbanan förbinder Sickla västerut med Årstabergets pendeltågstation och med tunnelbanan vid Gullmarsplan. Vid Sickla station finns även Saltsjöbanan som i och med detta kopplas samman med Tvärbananätet.

Utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka, via Sickla station, planeras vara klar till 2025.

Totalt sett finns mycket goda möjligheter att ta sig till de nya kontorshusen vid Uddvägen utan bil. I samverkan med kommande hyresgäster kommer också en s.k. ”travel plan” att arbetas fram, med syfte att identifiera åtgärder som minskar andelen bilister till och från kontorshuset.

#### 4.6 Verksamheternas art

Parkeringsbehovet varierar stort mellan olika verksamheter. Service och utbildning har t.ex. mycket lägre parkeringsbehov än traditionell kontorsverksamhet. En blandning av verksamheter gör också att topparna i efterfrågan inte infaller samtidigt, vilket gör att ett lägre antal platser behövs för att tillfredställa parkeringsbehovet.

Detaljplanen medger en blandning av verksamheter, bl.a. kontor, utbildning, service och viss vård. Projektet vill uppnå en blandad stad och planeras också att innehålla en blandning av verksamheter, öppna bottenvåningar med publikt innehåll så som exempelvis service, café m.m.

#### 4.7 Framtida möjligheter och Atrium Ljungbergs rådighet inom Sickla

I exempelvis Sollentuna kommun är det upp till byggherren hur mycket parkering man vill bygga. Man litar till att byggherren kommer att tillföra parkeringsplatser om det krävs för att kunna hyra ut sina lokaler. Om ALAB i en framtid mot förmodan skulle se ett parkeringsbehov som överskrider vad projektet tillskapar, så ligger incitamenten hos ALAB att lösa utbudsfrågan. Detta underlättas ytterligare av att Atrium Ljungberg är en dominerande fastighetsägare på Sicklaön, vars fastigheter rymmer ett antal platser där parkering kan tillföras, om sådant behov skulle uppstå.

Prognoser för framtida bilanvändande är osäkra. Sicklas ökade koppling till Stockholm, främst genom den pågående sammanvävningen med Hammarby Sjöstad, en tätare stadsväv och framtida satsningar på ytterligare utbyggd kollektivtrafik talar dock för ett minskat bilanvändande. Resvaneundersökningar visar att andelen som kommer med bil till Sickla har minskat kraftigt under den senaste 10-årsperioden – från ca 90 till ca 60 %. Med kommande tunnelbana, ökad tärtäthet på Saltsjöbanan och utbyggd Tvärbana är det en utveckling som kan väntas fortsätta.