
PM

CEREP SWEDEN D AB

Nacka Strand – Systemhandling

UPPDRAGSNUMMER 7001082

PARKERINGSUTREDNING



2017-08-24

SWECO SOCIETY AB

SIMONE SÖDERSTRÖM

Sammanfattning

Tre parkeringsanläggningar finns som man fördelar parkeringsbehovet i, GA Torggaraget, GA Cylindergaraget och Entrégaraget. De fastigheter som inte ingår i anläggningarna låter parkering ske inom egen fastighet.

Parkeringsituationen i det nya Nacka strand baseras delvis på Nacka kommuns föregående parkeringsnorm (gällande 2015) och kommunens nya parkeringsnorm från 2016 samt beläggningsgrader för respektive användargrupp. Behovet enligt beläggningsprognosen redovisar en rimlig parkeringsituation eftersom beläggningen tar hänsyn till varje användargrups maximala efterfrågan. Det innebär bland annat att 80% av boendeparkörerna kommer att efterfråga parkering under vardag, dagtid och samma gäller även för kontorsverksamheterna. Behov enligt beläggningsprognosen redovisar den maximala efterfrågan på parkering för respektive område.

För nästan alla områden i Nacka strand innebär det ett överskott på parkeringsplatser under maxperioden. Delområde 3 och 10 har ett underskott motsvarande 5 respektive 6 platser efter beläggningsprognosen. Även Cylindergaraget och Entrégaraget har ett underskott på 24 respektive 4 platser. Överskottet eller "diffen" är skillnaden mellan utbudet på parkering och behovet (baserat på beläggningsprognosen). Således ger det totala utbudet på 2914 platser och behovet på 2798 platser.

Följande gäller för respektive område:

		Antal lgh	Verksamhetsyta BTA	Antal planerade platser	Maximalt behov enl. beläggningsprogn.	Diff	Tvingat samm.
Färdigställt Nacka strand							
GA Torggaraget	Torgg.	800	30186	1019	951	68	-
Eget garage	Hus 13	268	350	230	215	15	-
Eget garage	Omr 5	85	7 112	145	129	16	-
GA Cylindergaraget	Cylg.	120	34 149	465	487	-22	5%
Eget garage	Omr 9	70	1 000	70	49	21	-
Entrégaraget	Entrég.	0	58 607	536	540	-4	1%
Eget garage	Omr 3	166	200	133	138	-5	4%
Eget garage	Omr 10	199	830	111	117	-6	5%
Eget garage	Omr 11	130	1 500	106	84	22	-
Eget garage	Omr 12	122	1 000	99	87	12	-
Summa		1960	134 934	2914	2798		

Innehållsförteckning

1	Inledning	1
2	Förutsättningar	2
2.1	Bilparkering	2
2.2	Cykelparkering	3
2.3	Parkeringstal	3
2.4	Exploateringsförutsättningar	4
3	Framtida utbud av parkering	5
3.1	Indelning i gemensamhetsanläggningar	5
3.2	Markparkering	9
3.2.1	Markparkering på allmän plats	9
3.2.2	Markparkering på kvartersmark	9
3.3	Nyttjande av befintliga parkeringsanläggningar	10
3.4	Övrigt	11
4	Samnyttjande och beläggningsgrader	12
5	Parkeringsbehov	13
5.1	Biltrafik	13
5.2	Cykeltrafik	15
6	Slutsats	17
6.1	Biltrafik	17
6.2	Cykeltrafik	17
7	Fortsatt arbete	18
8	BILAGOR	19
8.1	Bilaga 1 Bilparkering	19
8.2	Bilaga 2 Bilparkering	20
8.3	Bilaga 3 Cykelparkering (fastighetsmark)	20
8.4	Bilaga 4 Förslag till fastighetsrättslig samverkan	22
8.5	Bilaga 5 Konsekvensbeskrivning	25

Revideringar

Synpunkt från/datum	Synpunkt	Hantering
Nacka kn, Mahmood	Markparkering, det kommer att vara avgiftsbelagda platser för besökare. All boende- och besöksparkering ska lösas inom kvartersmark. Inget underskott ska finnas för ny byggnation, färre lägenheter eller fler p-platser.	Ok, har ändrat p-behov för områdena 3, 10, 11 och 12 utifrån vilket behov som föreligger.
Nacka kn, Mahmood	Besöksparkering på allmän plats får inte räknas in i normen, är öppen för alla.	Ok, dessa platser undantags
Nacka kn	Område 9 ska inte stå i Cylindergaraget, parkering inom egen fastighet.	Ok, ändrat
Nacka kn	Underskott på bilplatser för delområde 5	Ok, åtgärdat. P-utbud ökat enligt p-efterfrågan
Nacka kn	Oklarhet kring cykelparkering kvarstår.	Ok, förtydligt i utredningen
Nacka kn	Fler cykelplatser invid nya båtbyggnaden, förslagsvis där det nya väderskyddet är redovisat.	Ok, förtydligt i utredningen
Nacka kn, Jerk	Identifierat underskott av cykelplatser vid Augustendalstorget, hur ser lösningen ut?	Ok, förtydligt i utredningen
Nacka kn, Anders	Uppgifter för hus 15 ska ändras från 180 till 207 lgh	Ok, ändrat
Egenkontroll 2016-05-13	Parkering i GA Torggaraget "Hus 15" räcker inte för både hus 15 samt BRF Gustafshög	BRF föreslås parkera i GA Torggaraget "Mitten"
Nacka kn 2016-05-13	Oklarhet kring antal cykelplatser vid JV Svenssons torg och vid färjeläget	Uppdaterat antal cykelplatser utifrån landskaps senaste handlingar
Egenkontroll 2016-05-13	Resandestatistik saknas för ljusa delen av året	
TAM 2016-05-13	Fastigheten 13:136 (hus 17, 19-22) samt restaurang J (hus 18) ska lösa parkering i Torggaraget	Ok, ändrat. Gör att p-behov för delområde 5 minskar
Nacka kn, Anna 2016-06-10	Ny förskola ansluts till Entrégaraget, (DP4) och planeras till etapp 3	
Egenkontroll 2016-06-10	Tabell 6 har justerats, samnyttjande för kontor har sänkts från 90% till 80% för vardagar (avstämt med ref dokument)	
Nacka kn, Sara 2016-10-13	Identifierat underskott av bilparkeringsplatser för Fastighet 369:35.	Ok, ändrat. Lägg till i GA Entrétorget

Egenkontroll 2016-10-18	Kontroll av beräkningar för Entrégaraget	
Nacka kn, Sara 2016-11-11	Karta behöver uppdateras och tabell på sida 11 förklaras.	Ok, ändrat. Samnyttjande har förklarats ytterligare.
Nacka kn, Sara 2017-03-02	Synpunkter om markparkering och parkeringssammantällning.	Ok, ändrat.
Nacka kn, Nils 2017-05-04	Förtydligande av sammanställning i tabell.	Ok, ändrat.
Exploatör, omr. 10 2017-05-04	Ändringar i antal lgh och verksamhetsyta för Omr. 10.	Ok, ändrat.
TAM 2017-05-10	Uppdatering antal lägenheter och verksamhetsyta.	Ok, ändrat.
2017-05-24	Omräkning med hänsyn nytt parkeringstal, antal reserverade platser och ny inventering av befintliga garage.	Ok.
2017-06-07	PARKERINGSUTREDNINGEN FÄRDIGSTÄLLS	
2017-06-20	Hantering av granskningskommentarer och uppdatering av kartbilder. Granskningsynpunkter har, om det inte resulterat i ändringar i rapporten, svarats på i medskickat dokument.	
Nacka kn, Nils Exploatör, omr. 1 och omr. 2 2017-08-24	Antalet lägenheter för område 1 resp. 2 Parkeringstal för område 1 resp. 2. Cykelparkeringstal Justering av kartor	Lägenhetsantal justeras till värde som tidigare kommunicerats till kommunen. Konsekvensbeskrivning om fler lägenheter läggs i bilaga.
2017-08-24	Gustafshögsvillan tagit tagits bort från parkeringsutredningen för att parkeringsbehovet enbart är tre platser och ska inte längre ingå i GA Torggaraget. Bostäderna som ingick i fastigheten har räknats för sig i Sicklaön 13:137 där parkering sker på egna tomten. Grönkulla café och Fabrikörsvägen ingår i GA Torggaraget.	

1 Inledning

Detta PM har tagits fram i syfte att undersöka och kontrollera framtida parkeringsbehov för Nacka Strand, dels under de tre etapper som omvandlingen planeras i, som efter avslutad omvandling.

Inledningsvis redovisas i kapitel 2 de förutsättningar (bil och cykel) som antagits för beräkningarna, samt de särskilda villkor som ska gälla för Hus 13 samt områdena 3, 5, 9-12. Därefter följer en redovisning över utbud och efterfrågan på parkeringsplatser för respektive gemensamhetsanläggning för ingående etapper. Därefter redovisas ett förslag till metodik för beräkning av samutnyttjande av p-platser och parkeringsbehov för olika etapper med och utan samutnyttjande. Slutligen följer en kort analys över redovisade resultat. I bilagor på slutet återfinns detaljerade redovisningar över parkeringsbehovet för respektive område och fastighet för både bil och cykel.

2 Förutsättningar

2.1 Bilparkering

Framtida parkeringsbehov löses dels genom att befintliga parkeringsgarage utnyttjas för befintliga och tillkommande verksamheter och bostäder. I vissa fall tillskapas ytterligare parkeringsplatser för att täcka framtida parkeringsbehov. För att effektivisera nyttjandet av anläggningarna föreslås de delas in i gemensamhetsanläggningar (GA) i syfte att tillåta olika parkeringskunder att nyttja anläggningen under olika tidpunkter på dygnet. Samtliga bostadsområden redovisas på figur 1 på sid 5.

Utifrån gjorda ställningstagande har områdena 3, 5 och 9-12 undantagits från att ingå i framtida gemensamhetsanläggningar och därigenom även undantas från ev. samnyttjande av parkeringsplatser. Hus 13 ingår i gemensamhetsanläggningen för att medge passage till garage i Hus 13. Husets eller områdets parkeringsbehov ska lösas inom det egna området. För Hus 13 innebär detta att, med en föregående p-norm om 0,8, ett parkeringsbehov på 220 platser. Utbudet av platser är i befintligt garage 230 platser, dvs. Hus 13 bedöms få ett överskott på parkeringsplatser.

Område 3 bedöms kunna lösa parkering, motsvarande 133 p-platser inom befintlig fastighet. Områdena 9-12 bedöms även kunna lösa parkering, motsvarande 386 p-platser inom befintlig fastighet.

Bostadsrättsföreningen Himmelsbågen (Sicklaön 13:80) samt brf Gustafshög har i beräkningarna antagits bibehålla sin parkeringsefterfrågan, varför antalet p-platser till dem kommer vara konstant. BRF Himmelsbågen och BRF Gustafshög föreslås parkera i Torggaraget (vilket är där de parkerar i dagsläget). Restaurang J, Sicklaön 13:136 och Sicklaön 369:33 hänvisas även till att parkera i GA Torggaraget.

Exploatörerna för område 1 respektive 2 har önskat att parkering beräknas utifrån det föregående parkeringstalet. Kommunen uttryckte även att antalet lägenheter ska baseras på systemhandlingens antal. Parkeringsbehovet för område 1 respektive 2 beräknas således med antal lägenheter som finns i systemhandlingen och parkeringstalet 0,8 bilplatser per lägenhet.

Övriga befintliga verksamheter vid båthamnen (Sicklaön 13:87) samt ny byggrätt (område 5) hänvisas fr o m utbyggd etapp 2 till ny parkeringsanläggning med 145 bilplatser. Under etapp 1 utnyttjar Sicklaön 13:87 befintlig markparkering vid kajen på Hamnplan. Sicklaön 13:137 har ersatt 13:24 avseende bostäderna och parkerar på egna tomten.

Mässans parkeringsbehov ökar i samband med evenemang (företrädesvis kvällar och helger). För att lösa efterfrågan under kvällar och helger finns lediga (överskott under kväll och helg) avgiftsbelagda platser i Torggaraget och Entrégaraget motsvarande ca. 300 platser i vardera garage.

I samtliga garage förekommer uthyrning av fasta platser. I Torggaraget finns 59 fasta platser under etapp 1-2 medan 16 platser släpps i etapp 3. I Cylindergaraget är 59 platser

uthyrda. I Entrégaraget är 197 platser uthyrda dagtid och 72 platser övrig tid. De uthyrda platserna beräknas som fullbelagda och det totala utbudet har inte reducerats.

I Bilaga 1 redovisas det framtida (efter samtliga etapper) parkeringsbehovet per fastighet, uppdelat på verksamheter respektive bostäder samt vilken gemensamhetsanläggning som antagits för respektive fastighet. Det är dessa uppgifter parkeringsbehoven i respektive gemensamhetsanläggning bygger på. I Bilaga 2 redovisas det framtida parkeringsutbudet per garage, såväl befintliga som tillkommande. I Bilaga 5 redovisas en konsekvensbeskrivning om område 1 och område 2 skulle omfatta fler lägenheter och beräknas utifrån dagens gällande parkeringsnorm.

2.2 Cykelparkering

Det finns goda förutsättningar för cykelanvändande till och från Nacka Strand i samband med framtida trafikanknytningar till viktiga målpunkter som bl.a. Slussen och Nackas centrala delar. Följande krav gäller enligt Nacka kommun, för cykelparkering¹:

- Cykelparkeringarna ska vara av god kvalitet, exempelvis ska cykelställ utomhus utformas så att ramen går att låsa fast
- Cykelrum ska vara lätt nåbara med automatisk dörröppnare
- Cykelfaciliteter (ex fast luftpump)
- Minst 50% av cykelparkeringarna ska vara placerade inomhus
- Det ska finnas plats för lastcyklar och mopeder
- Vid utformning av cykelparkeringsplatser ska hänsyn tas till manöverutrymme för cykel. I Trafikverket och Svenska Kommuner och landstings GCM-handbok anges lämpliga mått för utformning av cykelparkeringsplatser.

På kvartersmark kopplat till bostäder och verksamheter åligger det exploatörer att tillse att cykelparkeringsplatser tillskapas i enlighet med kommunens p-norm. Framräknade cykelparkeringstal framgår av bilaga 3.

2.3 Parkeringstal

Parkeringsnormer för bil och cykel har tagits fram med utgångspunkt från rekommenderade parkeringstal för Nacka kommun. För bostäder i befintliga fastigheter samt i hus 13 och 15 samt område 1 och 2 har ett tidigare gällande parkeringstal använts, 0,8 bilplatser per lägenhet. För bostäder angavs i Nacka kommuns rekommenderas olika parkeringstal¹ beroende på lägenhetsstorlek, ($lgh \leq 2rok$: 0,8; $lgh > 2rok$: 0,9). För Nacka Strand har det lägre talet använts oavsett lägenhetsstorlek. Som grund för dessa antaganden ligger en bedömning att bostadsområdet kommer att få en god kollektivtrafikförsörjning genom utbyggd tunnelbana till Nacka C.

¹ [Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka](#), 2016 s. 19

Parkeringsbehovet för områden som ingår i detaljplanerna 3-4 eller senare planer har beräknats utifrån kommunens uppdaterade parkeringsnorm² där det grundläggande parkeringstalet är 0,7 bilplatser per lägenhet. Parkeringsnormen tillåter justering utifrån lägenhetsstorlekar och närhet till tunnelbana. Justering utifrån lägenhetsstorlek har tillämpats för område 3 och 10. Justering med hänsyn till närhet till tunnelbana har tillämpats för område 8, 10-11.

För den lägsta nivån zon A anges för kontor 15 bpl/1000m² BTA och för handel 20-50 bpl/1000m² BTA. För Nacka Strand har det lägre talet (15 bpl/1000m² BTA) använts oavsett verksamhetstyp.

Markparkering är inte inkluderad i framtagna parkeringsberäkningar då den ej kan antas tillgodoräknas i parkeringsnormen för fastigheter. För cykelparkering appliceras Nacka kommuns rekommenderade parkeringstal för cykel.

Nedan angivna värden gäller för tillkommande bostäder och verksamheter i detaljplanerna 3-4 eller senare planer.

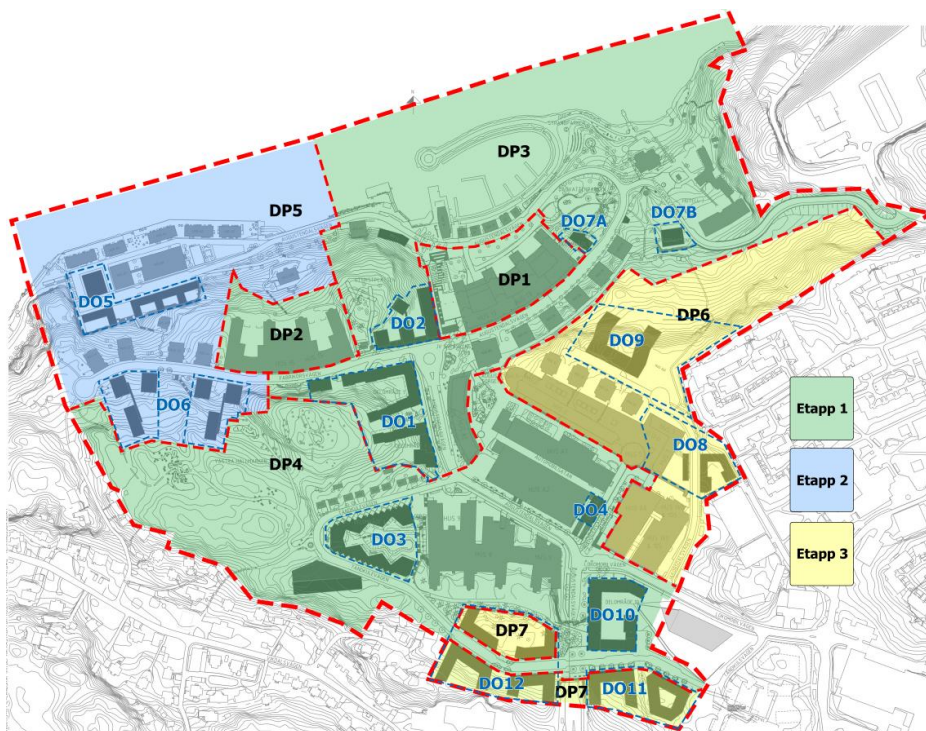
P-norm	Typ av parkering	
	Bil (zon A)	Cykel
p-platser per kvm verksamhet	0,015	0,02
p-platser per lägenhet (grundtal)	0,7	1-2 ROK: 2
p-platser per lägenhet (lägesbaserat)	0,63	3 ROK: 3
p-platser per lägenhet (projektspecifikt)	0,54 (<2ROK) – 0,92 (>3ROK)	4 ROK: 4
p-platser per lägenhet (läges- och projektspecifikt)	0,49 (<2ROK) – 0,83 (>3ROK)	5 ROK: 5
p-platser per anställd förskola	0,2	>6 ROK: 6
p-platser per anställd skola	0,2	
p-platser per 100 påstigande vid hållplats		15
p-platser per elev årskurs 4-9		0,7
p-platser per elev gymnasium/högskola		0,8

Tabell 1. Givna parkeringsnormer samt parkeringsbehov för bil och cykel.

2.4 Exploateringsförutsättningar

Förutsättningar som utnyttjats som grund för beräkning av parkeringsbehov framgår av Bilaga 1. Nedan redovisas förutsättningar för DP 3 och 4. Utöver en indelning avseende tillhörigheten till olika GA delas även utbyggnaden av Nacka strand in i olika etapper, vilka visas i bilden nedan.

² [Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka](#), 2016 s. 5



Figur 1. Översiktskarta för detaljplaner i Nacka Strand.

3 Framtida utbud av parkering

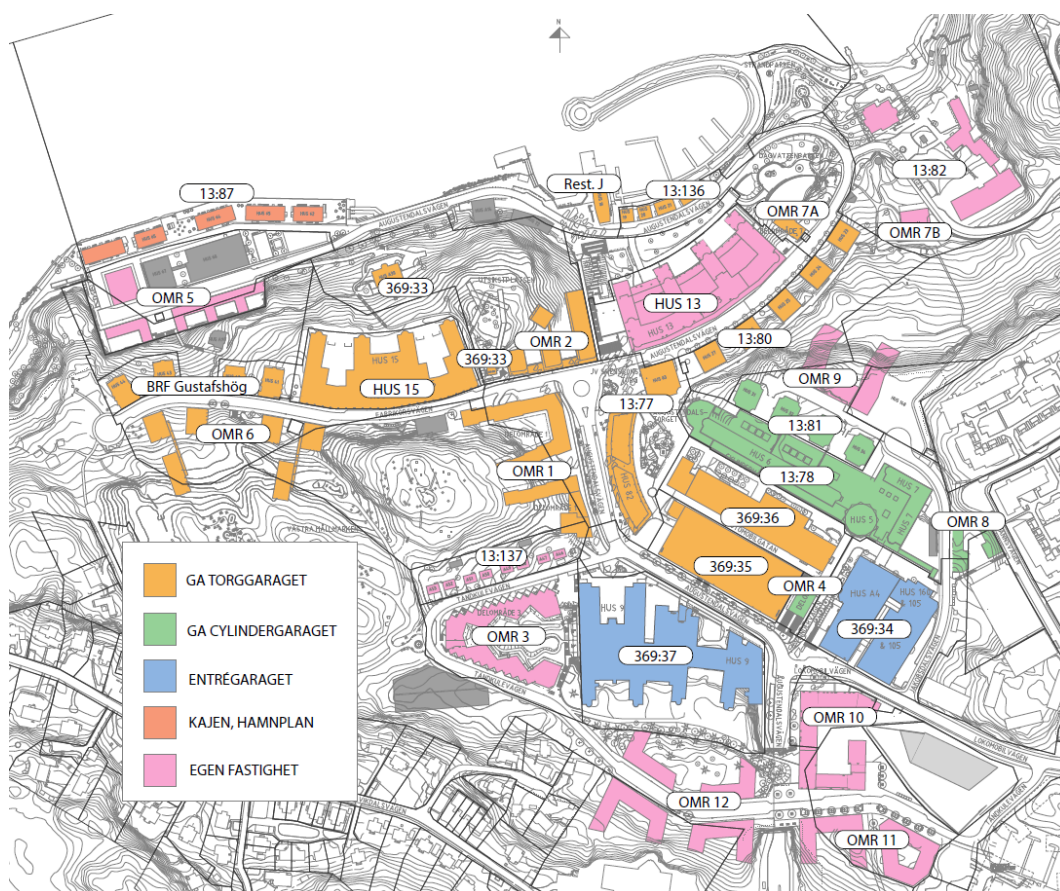
3.1 Indelning i gemensamhetsanläggningar

Parkeringsgaragen i Nacka Strand har delats in i två gemensamhetsanläggningar (GA), samt att Hus 13 och Områdena 3, 5, 9-12 erhåller egna parkeringsplatser inom fastigheten/området. GA utgår från de två befintliga parkeringsgaragen. GA Torggaraget har utökats avseende antal p-platser genom tillkomsten av område 1.

Till respektive GA har sedan intilliggande fastigheter med verksamheter och bostäder knutits för att kontrollera om deras parkeringsbehov är uppfyllt. Vid indelning i de olika GA har hänsyn tagits dels till avstånd till närmaste parkeringsgarage, dels vilken verksamhet som antas fylla de olika fastigheterna. De två gemensamhetsanläggningarna är:

- GA "Torggaraget" (1019 p-platser) inkluderar befintlig Torggarage samt tillkommande garage under Omr. 1.
- GA "Cylindergaraget" (465 p-platser) inkluderar befintligt Cylindergarage.

"Entrégaraget" (536 p-platser) inkluderar befintligt Entrégarage men utgör ingen GA. Garagets behov och fördelning redovisas ändå i parkeringsutredningen för att ge en representativ bild av hela Nacka strand.



Figur 2. Indelning i respektive garage samt inom egna fastigheten.

I nedanstående figur framgår antalet parkeringsplatser för olika delområden.

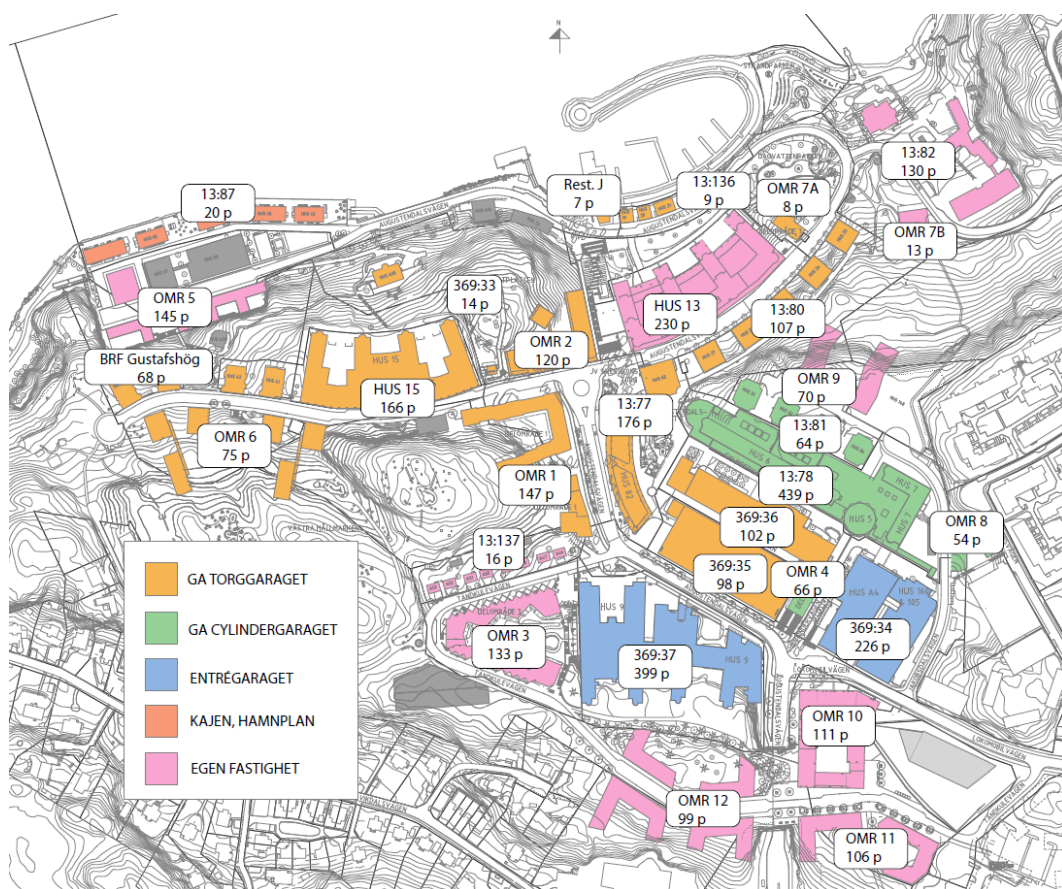
Orange avser fastigheter som ingår i **GA Torrgaraget** och antalet platser motsvarar Bilaga 1 och har använts i en förrättningsansökan hos kommunens lantmäterimyndighet under hösten 2017. Fastighet 13:77 samt BRF The View har annorlunda fördelning i ansökan än vad som visas i kartan nedan (se tabell 9). Vidare beräkningar avseende fastighet 13:77 baseras däremot på vad som visas i figuren.

Grön avser fastigheter som ingår i **GA Cylindergaraget** och redovisar beräknad efterfrågan enligt parkeringsnorm.

Blå avser fastigheter som ingår i **Entrégaraget** och redovisar beräknad efterfrågan enligt parkeringsnorm.

Röd avser fastigheter som parkerar på **kajen på Hamnplan** och redovisar planerat utbud.

Rosa avser fastigheter som parkerar på **egen fastighet** och redovisar planerat utbud.



Figur 3. Översikt över antalet parkeringsplatser i parkeringsgarage i Nacka Strand (Orange fastigheter - GA Torggaraget, Gröna fastigheter - GA Cylindergaraget, Blå fastigheter – Entrégaraget, Röda fastigheter – parkering på kajen på Hamnplan och Rosa fastigheter – Parkering på egen fastighet).

Nedan redovisas antal parkeringsplatser fördelade per gemensamhetsanläggning samt tänkt nyttjare av respektive område/hus. Torggaraget är indelat i fyra delområden för att underlätta beräkningen. Planen för område 4 medger inte bostäder. Beräkningarna har baserats på bostäders parkeringsbehov för garantera att tillgängliga platser finns.

Område/hus	Gemensamhets- anläggning (GA)	Parkeringsplatser	Tänkta användare
Hus 15	<i>GA Torggaraget</i>	167	Hus 15
Mitten (ink omr. 1)		326	Omr 1, omr 6, BRF Gustafshög 1
Bananhuset		118	13:77
Augustendalsv.		408	13:80, 369:33, 369:35, 369:36, 13:136, restaurang J, omr 2, omr 7
Totalt		1019 Varav fast uthyrning: 59 st i etapp 1-2 & 43 st i etapp 3	
Hus 13	Egen fastighet	230	Hus 13
Omr 5	Egen fastighet	145	Omr 5, 13:87 (exkl rest J)
Omr 9 (ny)	Egen fastighet	70	Omr 9
Cylindergaraget	<i>GA Cylindergaraget</i>	465	13:81, 13:78, omr 4, omr 8
Totalt		465 Varav fast uthyrning: 59	
Augustendalsv. 1-3 (F94)	<i>Entrégaraget</i>	194	369:34
Augustendalsv. 5-7 (F93)		342	369:37/Hus 9
Totalt		536* Varav fast uthyrning: 197 st dagtid, 72 st övrig tid	
Omr 3 (ny)	Egen fastighet	133	Omr 3
Omr 10 (ny)	Egen fastighet	111	Omr 10
Omr 11 (ny)	Egen fastighet	106	Omr 11
Omr 12 (ny)	Egen fastighet	99	Omr 12
Totalt		2914	

* Fastigheten 369:35 (Mässan) erbjuds nyttja 41 platser i Entrégaraget under kvällar och helger mot avgift.

Tabell 2. Framtida utbud av parkeringsplatser i garage.

3.2 Markparkering

En stor del av dagens utbud av markparkering (idag ca 480 platser) kommer att tas i anspråk vid exploatering. Sammanlagt kommer 146 st parkeringsplatser behållas i området. Markparkeringen särredovisas som parkering på allmän plats respektive kvartersmark. Kantstensparkerings är medräknad men antaganden är gjorda då in- och utfarter till kvarter inte är färdigställt för alla platser.

3.2.1 Markparkering på allmän plats

Markparkeringen på allmän plats beskrivs i tabellen nedan och motsvarar 103 platser av det totala utbudet på 146 stycken.

Område/hus	Utbud av parkering
Tändkulevägen	36
Fabrikörvägen	33
Augustendalsvägen (vid kajbodar)	11
Augustendalsvägen (vid brygga)	9
Augustendalsvägen 27, 28(halva)-32	14
Augustendalstorget	3
Totalt	103

Tabell 3. Framtida utbud av parkeringsplatser på allmän plats.

3.2.2 Markparkering på kvartersmark

Markparkeringen på kvartersmark beskrivs i tabellen nedan och motsvarar 43 platser av det totala utbudet på 146 platser.

Område/hus	Utbud av parkering	Kommentar
Augustendalsvägen 21-25, 24-28(halva)	32	
Cylindervägen 8 (utanför Cylindergaraget)	5	DP 433 (2018), idag kvartersmark
Cylindervägen 7	2	DP 433 (2018), idag kvartersmark
Automobilgatan 4	2	DP 433 (2018), idag kvartersmark
Hotel J markparkering	2	

Totalt	43	
---------------	-----------	--

Tabell 4. Framtida utbud av parkeringsplatser på kvartersmark.

3.3 Nyttjande av befintliga parkeringsanläggningar

Med utgångspunkt från information om nyttjande och uthyrningsgrad av befintliga parkeringsanläggningar i Nacka Strand har en sammanställning gjorts av beläggningen under hösten 2015 (Källa: TAM Asset Management). Upplysning om parkeringsbeläggning har inhämtats för min- och maxvärde för tre tidpunkter; vardag dagtid, vardag kväll/natt och helg dagtid. I nedanstående tabell redovisas dimensionerande parkeringsefterfrågan. Uthyrningsgraden varierar i dagsläget för de olika fastigheterna. För att kunna jämföra parkeringsbehovet med kommunens parkeringsnorm multipliceras den med den aktuella uthyrningsgraden för respektive fastighet. Den högra kolumnen redovisar hur väl nuvarande efterfrågan överensstämmer med parkeringsnorm.

Bolag	Fastighet	P-efterfrågan dåm tidpunkt		P-behov enligt norm	Kvot efterfrågan/behov	
		min	max		min	max
Augustendal	369:37	200	250	188	106%	133%
Mässan	369:35	2	100	59	3%	169%
Philipin	369:34	150	200	178	84%	112%
Saluhallen	369:36	20	50	92	22%	54%
Klaraberg	13:78	350	400	336	104%	119%
Oljekällaren	13:77	80	100	139	58%	72%
Kusken	13:79	0	0	-	-	-
Fabrikören	369:33	100	150	85	118%	177%
Disponenten	369:32	50	75	71	70%	105%
Båthamnen	13:87	150	200	57	264%	352%
Ellensvik	13:82	20	35	38	53%	92%
Gustafshög	13:24	10	15	6	156%	234%
Skönvik	13:80	100	130	98	103%	133%
Jakobsdal	13:81	80	100	62	130%	162%
Ravinen	362:1 och 362:3	-	-	-	-	-

BRF Gustafshög 1		60	80	54	112%	149%
Medianvärde					103%	133%

Tabell 5. Nyttjande av befintliga parkeringsgarage i Nacka Strand, hösten 2015 (Källa: TAM)

Som kan ses av tabell 6 överensstämmer dagens parkeringsefterfrågan relativt väl med kommunens parkeringsnorm för kontor och bostäder för dimensionerande tidpunkt. För Båthamnen (13:87) är parkeringsbehovet väsentligt högre än angiven norm.

Beräknade parkeringstal (medianvärdet) för verksamheter och bostäder	Vardag dagtid		Vardag kväll/natt		Helg dagtid	
	min	max	min	max	min	max
Verksamhet (p-plats per kvm BTA)	0,016	0,018	0,002	0,004	0,000	0,000
Bostäder (p-plats per lägenhet)	0,484	0,718	0,858	1,222	0,858	1,130

Tabell 6. Beräknade nyckeltal för parkering i Nacka Strand (Sweco, 2015)

Utifrån materialet kan konstateras att p-tal för verksamheter överensstämmer relativt väl med uttalat parkeringstal för verksamheter (0,015 p-platser per kvm verksamhetsyta). Parkeringsefterfrågan för kontor är inte oväntat som högst under vardag dagtid och är nära 0 övriga tider. Boendeparkeringstalet (vid tiden för inventeringen - 0,8 p-platser per lägenhet) är relativt lågt vardag dagtid men överstiger normen för vardag kväll/helger.

Aktuell parkeringsefterfrågan idag i Nacka Strand är något högre än kommunens parkeringsnorm. För befintliga och tillkommande verksamheter och bostäder i Nacka Strand bedöms den föreslagna parkeringsnormen för Nacka Strand kunna hållas, främst genom satsningar på kollektivtrafik och cykeltrafik inom området.

Utifrån uppgifter om befintlig parkeringsbeläggning har nyckeltal räknats fram avseende verklig parkeringsnorm för kontor och bostäder för olika tidpunkter. Detta redovisas i tabell 7.

3.4 Övrigt

Det tre parkeringsplatserna för ÅVC lokaliseras i hus 9. Platser för lastning och lossning till Mini ÅVC ska medges.

4 Samnyttjande och beläggningsgrader

Samnyttjande av parkering innebär att bilplatser inte reserveras för enskild verksamhet eller hyresgäst. Tillgänglig, samnyttjad, parkering ställs istället till förfogande för alla de boende, arbetande och besökande i fastigheten som önskar hyra eller betala avgift för parkeringen.

Ingen fast uthyrning av enskilda platser med reservering för viss hyresgäst får tillämpas vid samnyttjande. I de fall då platser reserverats har de beräknats ha full beläggning under tiden för reservationen eller alltid. Det antal platser som är fasta i respektive garage presenteras i kapitel 2.1.

Besöksparkering i garaget deltar också i samnyttjandet (får inga öronmärkta p-platser). De parkerar på ledig bilplats och erlägger P-avgift i automat. Samnyttjandet innebär att samma bilplats kan delas mellan olika hyresgäster vid olika tider i veckan och under dygnet (ungefär såsom på gator och allmänna p-platser).

Samnyttjade innebär att tillgänglig parkering nyttjas resurssnålt och effektivt. De blandade bostäder och verksamheter som finns och planeras i Nacka Strand ger mycket goda förutsättningar för att, genom samnyttjande, skapa ett mindre behov av parkeringsplatser än om bilplatserna, som idag, hyrs ut och reserveras för enskilda bilägare. De bilplatser som inte är möjliga att samnyttja har antagits ha fasta platser.

Beläggningsgraderna används som underlag för att undersöka parkeringsbehovet vid olika tider på dygnet för de olika användarna. Med hjälp av detta kan anläggningens planerade platser optimeras så att platserna täcker det identifierade parkeringsbehovet och eventuellt även leda till en reduktion av planerade platser.

Beläggningsgraderna som redovisas i tabell 7 är baserade på en avvägning mellan SKLs *Policy för parkering*³ och Malmö stads *Parkeringspolicy och parkeringsnorm*⁴.

Typ	Beläggningsgrad (%)		
	Vardag dagtid (16-19)	Helg dagtid (11-14)	Natt
Bostäder	80 %	100 %	100 %
Bostäder, besök	0 %	100 %	50 %
Kontor	80 %	10 %	10 %
Skola	100 %	5 %	0 %
Restaurang	60 %	60 %	10 %

Tabell 7. Beläggningsgrad i procent som använts för att studera samnyttjande.

³ Johansson Roger (SKL), 2007. *Policy för parkering: Processinriktad väg till en parkeringspolicy för kommunen.*

⁴ Malmö stadsbyggnadskontor, 2010. *Parkeringspolicy och Parkeringsnorm för bil, mc och cykel i Malmö.*

5 Parkeringsbehov

5.1 Biltrafik

Nedanstående sammanställning redovisar antal planerade p-platser för respektive delområde, samt efterfrågan för respektive område utan (behov enl. p-norm, tabell 8) respektive med (maximalt behov enl. beläggningsprogn., tabell 8) hänsyn till beläggningsprognosen. Beläggningsprognosen ligger till grund för det potentiella samnyttjandet mellan bostäder och verksamheter. Parkeringsbehovet vid samnyttjande har valts utifrån den tidpunkt som genererat störst behov (kan vara olika tidpunkter för respektive område).

Andelen samnyttjande beräknas som kvoten av utbudet samt behovet, med hänsyn tagen till beläggningsgraden (tabell 7) och utbud. Beräkning är gjord enligt följande:

$$\text{Samnyttjandeandel}^{diff} = \frac{\text{bilparkeringsutbud} - \text{behov enl. beläggningsprogn.}}{\text{bilparkeringsutbud}}$$

Samnyttjandet innebär att verksamheter och bostäder kan nyttja samma parkeringsplatser under olika tider på dygnet. Tvingat samnyttjande (tabell 8) innebär att det finns ett underskott av platser även om bostäder och verksamheter samnyttjar. Bostädernas behov är dominerande och antalet platser som efterfrågas av denna grupp är större än antalet platser i garaget. Det går därför inte att skapa ett samnyttjande mellan verksamheter och bostäder.

Samnyttjandet enligt beläggningsprognosen redovisar andelen platser som potentiellt kan samnyttjas utifrån beläggningsprognosen. Den tar hänsyn till att det ter sig finnas lediga platser efter att behovet enligt beläggningsprognosen.

Exempel:

Omr. X *Behov enl. p-norm: 175 platser*
Antal planerade platser: 145 st
Behov enl. beläggningsprogn. 134

$$\text{Samnyttj.}^{diff} = \frac{145 - 134}{145} = 0,07$$

Ett samnyttjande på 7 % är därmed troligt enligt beläggningsprognosen.

		Antal lgh	Verksamhets yta BTA	Behov enl. p-norm	Antal planerade platser	Maximalt behov enl. beläggningsprogn.	Diff	Tvingat samn.	Andel samn. enl. beläggningsprognos
ETAPP 1									
GA Torggaraget	Hus 15								
	Mitten (ink omr 1)								
	Banan								
	A-dalsv.	710	29 386	1045	1019	889	130	-	-
	Hus 13	268	350	220	230	215	15	-	-
	Omr 5	0	6 612	99	169	79	90	-	-
GA Cylindergaraget	Cylg.	80	33 649	569	465	462	3	-	1%
	Omr 9	0	0	0	0	0	0	-	-
Entrégaraget	Entrég.	0	58 607	625	536	540	-4	17%	-1%
	Omr 3	166	200	141	133	138	-5	6%	-
	Omr 10	199	830	128	111	116	-5	15%	-
	Omr 11	0	0	0	0	0	0	-	-
	Omr 12	0	0	0	0	0	0	-	-
Summa		1423	129 634	2826	2663	2440			
ETAPP 2									
GA Torggaraget	Hus 15								
	Mitten (ink omr 1)								
	Banan								
	A-dalsv.	800	30 186	1120	1019	954	65	-	-
	Hus 13	268	350	220	230	215	15	-	-
	Omr 5	85	7 112	175	145	136	9	-	6%
GA Cylindergaraget	Cylg.	80	33 649	569	465	462	3	-	1%
	Omr 9	0	0	0	0	0	0	-	-
Entrégaraget	Entrég.	0	58 607	625	536	540	-4	17%	-1%
	Omr 3	166	200	141	133	138	-5	6%	-
	Omr 10	199	830	128	111	116	-5	15%	-
	Omr 11	0	0	0	0	0	0	-	-
	Omr 12	0	0	0	0	0	0	-	-
Summa		1598	130 934	2977	2639	2561			
ETAPP 3									
GA Torggaraget	Hus 15								
	Mitten (ink omr 1)								
	Banan								
	A-dalsv.	800	30 186	1121	1019	951	68	-	-
	Hus 13	268	350	220	230	215	15	-	-
	Omr 5	85	7 112	176	145	136	9	-	6%
GA Cylindergaraget	Cylg.	120	34 149	602	465	486	-21	5%	-
	Omr 9	70	1 000	54	70	49	21	-	-
Entrégaraget	Entrég.	0	58 607	625	536	540	-4	1%	-1%
	Omr 3	166	200	141	133	138	-5	4%	-
	Omr 10	199	830	128	111	116	-5	5%	-
	Omr 11	130	1 500	105	106	84	22	-	21%
	Omr 12	122	1 000	101	99	87	12	-	12%
Summa		1960	134 934	3272	2914	2804			

* Fastighet 369:35 (Mässan) erbjuds nyttja 41 platser i Entrégaraget. Det tillkommande behovet på 41 platser baseras på mässans maxbehov på 100 platser (se tabell Dessa platser är tillgängliga kvällar och helger mot avgift. Platserna räknas med i samnuttningsbehov under kvällar och helger men ingår inte i efterfrågan. Inventering från 2013 medger 169 platser i etapp 1. I etapp 2-3 är utbudet lägre, 145 platser. Detta antas bero på att parkering på hamnplan försvinner.

Tabell 8. Parkeringsbehov på kvartersmark (Befintliga fastigheter som inte ingår i något utav garagen utan löser det egna parkeringsbehovet ingår inte tabellen).

I Entrégaraget finns en efterfrågan hos förskolan på sex parkeringsplatser. Dessa finns med i beräkningen för samnyttjande. Fastigheterna 369:34 och 369:37 ingår i Entrégaraget och parkeringsbehovet inkluderar förutom kontor även skolor.

I tabell 9 redovisas Torggaraget enligt förrättningsansökan och är uppdelat på respektive användare. Antal planerade platser baseras på antal platser som ingår i ansökan.

		Antal lgh	Verksamhetsyta BTA	Antal planerade platser	Behov enl. p-norm
Hus 82/83*	Nacka Sicklaön 13:77		11 757	153	176
Hus 23-27	Nacka Sicklaön 13:80	125	467	107	107
Hus 18 (rest J)	Nacka Sicklaön 13:87		444	7	7
Hus 17, 19-22	Nacka Sicklaön 13:136		578	9	17
OMR 7		11		8	
Hus 15	Nacka Sicklaön 369:32	207		166	166
Hus A1 (Mässan)	Nacka Sicklaön 369:36		6809	102	102
Hus A2 (Mässan)	Nacka Sicklaön 369:35		6500	98	98
BRF Gustafshög 1	Nacka Sicklaön 369:38	68		68	68
OMR 1	Nacka Sicklaön 13:138	154	1600	147	147
OMR 2	Nacka Sicklaön 369:33	145	275	120	120
Fabrikörsvillan, Grönkulla			957	14	14
OMR 6	Nacka Sicklaön 13:24	90	800	75	75
BRF The View*	Nacka Sicklaön 13:79				14
		800	30186	1074	1111

Tabell 9. Parkeringsbehov för respektive fastighet inom GA Torggaraget (* - Innebär att parkeringsbehovet och antalet planerade platser inte överensstämmer med vad som beräknats i resten av utredningen. Hus 83 kommer ha 46 egna platser som inte ingår i GA och kommer i likhet med BRF The View nyttja anläggningens ytor för åtkomst till platserna resp. det egna garaget. Andelstalet i GA har beräknats motsvara halva parkeringsbehovet för Hus 13 resp. BRF The View).

5.2 Cykeltrafik

För att uppmuntra boende och verksamma till att använda cykel krävs det att det finns säkra, bekväma och väderskyddade cykelparkeringsplatser⁵. Områdets anslutning till regionala cykelstråk och huvudcykelnät anses uppmuntra till ett högre cykelanvändande.

I Nacka Strand planeras totalt för 336 st cykelplatser (168 st cykelpollare) på allmänplatsmark. Befintliga cykelställen kommer att kompletteras med nya, med möjlighet att låsa fast ram. Befintliga cykelställ behålls där de inte påverkas av ny utformning. I området har framförallt två viktiga målpunkter för cykeltrafik identifierats; färjeläget samt J V Svenssons torg.

Uppgifter har inhämtats från trafikförvaltningen gällande antal påstigande för aktuella busslinjer i Nacka Strand samt båtlinje 80 för 2015.

Cykelparkeringsbehov knutet till dessa målpunkter framgår av tabell 10. Uppritade cykelplatser redovisas på landskapsplaner.

Idag finns ett stort antal platser på Augustendalstorget (ca 100 platser) varav många kommer att utgå till förmån för parkmiljö. Totalt kommer det enligt liggande förslag att

⁵ Trafikkontoret (Stockholm stad), 2008. *Cykelparkering i staden*.

finnas ca 20 platser på torget, dock tillskapas relativt många cykelplatser i nära anslutning, vid J W Svenssons torg.

Typ av kollektivtrafik	P-norm (påstigande under morgonrusningen)	Antal påstigande	Cykelparkeringsbehov	Antal cykelplatser
Färjeläget (antal påstigande)	15 cpl/100 påstigande	400*	60*	70**
J V Svenssons torg	15 cpl/100 påstigande	1325 (källa: TF)	199	112**
*Antal påstigande är baserat på statistik från mest belastad månad under 2015 (augusti)				
**Utgår från SH daterad 2016-05-13				

Tabell 10: Parkeringsbehov för cykel på allmän platsmark.

6 Slutsats

6.1 Biltrafik

Med den aktuella sammansättningen av verksamheter och bostäder i Nacka Strand och utifrån gjorda antaganden avseende möjlighet till samnyttjande, konstateras att parkeringsbehov för området i stort understiger utbudet av tillgängliga platser vid samnyttjande. De områden som har ett underskott efter beräkning med beläggningsprognosen i etapp 3 är 1, 3 och 10.

Nacka Strand föreslås fullt utbyggt ha ett utbud motsvarande 2914 platser. Behovet utan samnyttjande uppgår till 3272 plats och med samnyttjande motsvarande 2804 platser. Detta betyder att det totalt i Nacka Strand finns ett överskott av parkering med 110 platser vid fullt utbyggt område. Samnyttjandandelen varierar mellan 0-21% för de olika parkeringsanläggningarna. Erfarenheter visar att ett samnyttjande på mellan 10-40% är möjligt.

Överskottet av parkeringsplatser medför att parkeringsutbudet skulle kunna reduceras till uppskattat behov med samnyttjande. Parkeringsplatser kan istället användas för andra funktioner såsom cykelparkering, förråd etc. Exempelvis kan markparkeringsplatser omvandlas till cykelplatser. Dock bedöms överskottet erfordras för att tillgodose behovet av parkeringsplatser i samband med mässor och större event inom Nacka Strand, inte minst när dessa pågår under vardagar.

Övriga åtgärder för att kunna effektivisera nyttjandet av parkeringsplatserna är att installera bilpool i bostadsfastigheter i Nacka Strand. Trafikverket⁶ uppger att en bilpool kan ersätta fem privatägda bilar.

6.2 Cykeltrafik

Det finns i det liggande förslaget ett antal cykelplatser anordnade på allmänplatsmark, huvuddelen av dessa planeras i anslutning till kollektivtrafik. För kollektivtrafiken råder en brist på ca 150 platser i anslutning till JV Svenssons torg. För hamnkajen tillskapas mer platser än framräknat behov.

⁶ Trafikverket, 2012. *Utvärdering av effektsamband för bilpool.*

7 Fortsatt arbete

- Löpande uppdateringar av exploateringsförutsättningar och mer detaljerad information (BTA, lgh, p-utbud, lokalkategori etc.).
- Förankring och vidareutveckling av samutnyttjandegrader för olika lokalkategorier.
- Åtgärder för förbättrade möjligheter för att cykla i Nacka Strand:
 - Fortsatt jobba för att tillskapa fler cykelplatser på allmänplatsmark vid Augustendalstorget och JV Svenssons Torg.

8 BILAGOR

8.1 Bilaga 1 Bilparkering

Fastighet/Område	BTA verksamhet	Antal lgh	Anläggning	P-platser (enl. norm utan hänsyn till beläggningsprognos)	
				Verksamhet	Bostad
13:80	467	125	GA Torggaraget	7	100
13:81		80	GA Cylindergaraget	0	64
BRF Gustafshög		68	GA Torggaraget	0	68
13:77	11 757		GA Torggaraget	176	0
13:78	29 252		GA Cylindergaraget	439	0
13:82 (Hotell J)	8 694		Egen fastighet	130	0
13:87 (exk Rest J)	7 233		Egen fastighet	108	0
Restaurang J	444		GA Torggaraget	7	0
13:136	520		GA Torggaraget	9	0
13:137		8	Egen fastighet	0	16
369:33	957		GA Torggaraget	14	0
369:34	21 487		Entrégaraget	226	0
369:35	6 500		GA Torggaraget	98	0
	-		Entrégaraget*	*	0
369:36	6 809		GA Torggaraget	102	0
369:37	37 120		Entrégaraget	399	0
Konverterad bebyggelse					
Hus 13	350	268	Egen fastighet	5	214
Hus 15		207	GA Torggaraget	0	166
Tillkommande bebyggelse					
Omr 1	1 600	154	GA Torggaraget	24	123
Omr 2 (inkl. Hus 14)	275	145	GA Torggaraget	4	116
Omr 3	200	170	Egen fastighet	3	138
Omr 4	4 397		GA Cylindergaraget	66	0
Omr 5	500	85	Egen fastighet	8	60
Omr 6	800	90	GA Torggaraget	12	63
Omr 7		11	GA Torggaraget	0	8
Omr 8	500	40	GA Cylindergaraget	8	25
Omr 9	1 000	70	Egen fastighet	5	49
Omr 10	830	199	Egen fastighet	13	115

Omr 11	1 500	130	Egen fastighet	22	82
Omr 12	1 000	122	Egen fastighet	15	85
Totalt	144 250	2 094		1 769	1 492

* Mässans efterfrågan av platser i Entrégaraget ingår inte i totalsumman eftersom det inte är ett framräknat behov. Det tillkommande behovet baseras på mässans maxbehov på 100 platser (se tabell 5).

Denna tabell representerar en total sammanställning av ytor, antal bostäder samt efterfrågan. Tabellen skiljer sig med andra tabeller på grund av att fastigheten 13:82 ingår i tabellen. I beräkningarna ingår de inte på grund av att det är befintliga fastigheter som ska lösa det egna parkeringsbehovet inom kvartersmark.

8.2 Bilaga 2 Bilparkering

Antal platser	Befintliga	Tillkommande	Gemensamhets- Anläggning
Torggaraget	985	34	Torggaraget
Cylindergaraget	465		Cylindergaraget
Entrégaraget	536		
Nya garage		894	
Summa garage	1 986	928	

Totalt 2914

8.3 Bilaga 3 Cykelparkering (fastighetsmark)

Befintliga områden samt hus 13 och 15 har beräknats utifrån Nackas föregående cykelnorm. Resterande områden har räknats utifrån den nya normen. Parkeringsnormen för cyklar varierar från 2 till 6 platser per bostad. I nuläget är antalet bostadsenheter osäkra varför ett antagande har gjorts. Majoriteten av lägenheterna antas motsvara 2 respektive 3 ROK och parkeringstalet för cyklar antas därmed vara 2,8 cpl per lägenhet. Verksamhetsparkeringen har inte justerats.

Område/Hus	BTA verksamhet	BTA bostad	Antal lgh	Antal personer	P-platser Cykel (enl. norm)	
					Verksamhet	Bostad
13:24	244				4	
13:80	467	10 251	125		8	250
13:81		6 737	80		0	160
BRF		8 800	68		0	134
13:77/ Hus 82	11 757				212	
13:78	29 252				0	
13:82 (Hotell J)	8 694				527	
13:87	7 233				157	
13:136 (Sjöbodan)	578				132	
13:127		640	8		10	
Restaurang J	444				0	16
369:33	957				8	
369:34 Mediagymnasiet	21 487			600	19	
369:35 Mässan	6 500				480	
369:36 Mässan/kontor	6 809				117	
369:37/ Hus 9 Skola	37 120			870	123	
Ny förskola				300	609	
				60	240	
					24	
TOTALT 3230						

	BTA Verksamhet	Antal lgh	P-platser Cykel (enl. norm)	
			Verksamhet	Bostad
Hus 13	350	268	7	536
Hus 15		207		414

Tillkommande bebyggelse

Omr 1	1 600	154	32	431
Omr 2	275	145	6	406
Omr 3	200	166	4	465
Omr 4	4 397		88	0
Omr 5	500	85	10	238
Omr 6	800	90	16	252
Omr 7A-B	0	30	0	84
Omr 8	500	40	10	112
Omr 9	1 000	70	20	196
Omr 10	830	199	17	557
Omr 11	1 500	130	30	364
Omr 12	1 000	122	20	342
Totalt	12 952	1 706	259	4 397

8.4 Bilaga 4 Förslag till fastighetsrättslig samverkan⁷

Ovanstående analys av det framtida behovet av parkeringsplatser för bostäder och verksamheter (under förutsättning att ett samutnyttjande sker) visar på en möjlig fastighetssamverkan genom inrättande av följande tre gemensamhetsanläggningar:

- Gemensamhetsanläggning - Torggaraget
- Gemensamhetsanläggning - Cylindergaraget
- Gemensamhetsanläggning - Entrégaraget

De delområden och hus vilka föreslås betjänas av dessa tre gemensamhetsanläggningar framgår av bilagd tabell (Bilaga 1) i avsnitt 8.1 ovan.

Avsikten är att de tre gemensamhetsanläggarna redan från början inrättas med storlekar som väl överensstämmer med de tre befintliga garageanläggningarnas storlekar. Ambitionen är vidare att kretsarna av deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningarna redan vid inrättande i möjligaste mån ska överensstämma väl med hur sådana kretsar kommer att se ut och utvecklas på tio års sikt. Det är ofrånkomligen så att de tre deltagarkretsarna successivt kommer att utökas vartefter som Nacka strand omvandlas men ambitionen är att även de - genom avstyckningar/klyvningar - tillkommande fastigheterna skall träda in i samma gemensamhetsanläggning som befintliga fastigheter redan är en del av.

Genom att skapa tre gemensamhetsanläggningar för garageändamål som i storlek överensstämmer med befintliga garageanläggningar begränsas sannolikt det framtida behovet av ytterligare anläggningsförrättningar för att få till en anpassning till ändrade förhållanden av väsentlig art – så kallade omprövningsförrättningar.

Väsentligt ändrade infartsförhållanden samt utökning av utrymme för Torggaraget inom delområde 1 är att vänta så omprövningsförrättning kommer – trots nämnda ambition – sannolikt inte att helt kunna undvikas under den närmsta tioårsperioden.

En risk att bedöma är om en bostadsrättsförening eller annan ägare till redan deltagande fastighet skulle kunna hindra senare bildade fastigheter från att träda in som deltagare i någon befintlig gemensamhetsanläggning. NAI Svefa bedömning är att en sådan risk är låg förutsatt att parkering utefter allmänna gator inte kommer att vara tillåtet. I och med att alternativa parkeringsmöjligheter därmed i stort kommer att saknas så är sannolikheten mycket stor att senare bildade fastigheter av lantmäterimyndigheten kommer medges tillträda till befintliga anläggningar även om ett motstånd skulle finnas. Avgörande för lantmäterimyndighetens bedömning vid beslut om sådan tvångsvis anslutning är om ett deltagande är av väsentlig betydelse för den fastighet som vill delta eller inte. Det så kallade väsentlighetsvillkoret (5 § anläggningslagen) ska – med andra ord – vara uppfyllt, vilket – enligt NAI Sefas bedömning – alltså skulle vara fallet om parkering på allmänna gator inte kommer att vara ett reellt parkeringsalternativ.

⁷ Utlåtandet författades vid en tidpunkt då det fortfarande diskuterades tre gemensamhetsanläggningar. I nuläget (juni 2017) förutsätts enbart två gemensamhetsanläggningar: Torggaraget och Cylindergaraget.

Vad gäller frågan om när i tiden de tre gemensamhetsanläggningarna lämpligen skall inrättas så föreligger ingen direkt koppling till pågående och kommande detaljplanering av de olika delområdena (område 1-12). Ett stadigvarande behov av de tre gemensamhetsanläggningarna finns – enligt NAI Svefas bedömning - redan idag och därmed kan de inrättas såväl före, under som efter att nya detaljplaner för delområdena vunnit laga kraft.

Ambitionen är att genom samråd med Nacka kommuns plan- och lantmäterimyndigheter bestämma lämpliga tider för när ga-inrättande skall ske. De tre gemensamhetsanläggningarna kan antingen inrättas samtidigt eller vid skilda tidpunkter. När i tiden bostadsrättsförsäljningar och garageutfartsomläggning kan komma att ske är exempel på händelser som bör beaktas vid bedömningen av när gemensamhetsanläggningarna lämpligen skall inrättas. Det är angeläget för att uppnå hållbara anläggningar att inte tiden för inrättande låses fast mer än nödvändigt utan att tidpunkter istället kan väljas med beaktande av bland annat nämnda framtida händelser. Tidpunkter för de tre gemensamhetsanläggningarnas inrättande bör därför inte regleras i de exploateringsavtal som skall upprättas för de olika planområdena mellan kommun och exploatör. Att gemensamhetsanläggningar skall inrättas och att befintliga och nya fastigheter inom ett planområde skall knytas till sådan kan däremot mycket väl regleras i de exploateringsavtal som ska upprättas.

Gemensamhetsanläggningarna kan förvaltas genom antingen delägarförvaltning eller föreningsförvaltning vilken innebär att samfällighetsföreningar bildas. Vid föreningsförvaltning kommer ägarna till de deltagande fastigheterna att bli medlemmar i de samfällighetsföreningar som då bildas.

Delägarförvaltning är – enligt NAI Svefas bedömning – ingen lämplig förvaltningsform eftersom ett så pass stort antal fastigheter deltar och det dessutom rör sig om en mix av mer eller mindre professionella fastighetsägare med skilda parkeringsbehov. Risken är stor att det kan uppstå svårigheter med att uppnå full enighet mellan fastighetsägarna i fall då beslut om garageförvaltningsåtgärder av större ekonomisk betydelse skall fattas.

Genom att istället välja föreningsförvaltningsformen och bilda samfällighetsföreningar skapas betydligt bättre möjlighet att fatta kritiska åtgärdsbeslut i förvaltningsskedet trots att full enighet mellan fastighetsägarna inte kan uppnås. Vid en samfällighetsföreningsstämma finns det nämligen möjlighet att fatta majoritetsbeslut i enlighet med de röstningsregler som gäller enligt lag om förvaltning av samfälligheter (SFL).

Fråga om hur garageanläggningarnas p-platser skall disponeras av boende och verksamheter kommer att avgöras genom beslut vid antingen föreningsstämma eller genom beslut av samfällighetsförenings styrelse. Det är till exempel möjligt för en föreningsstämma alternativt styrelse att bestämma att vissa p-platser endast skall disponeras för boende i visst hus om så bedöms lämpligt. Det är också möjligt att besluta om att p-tillstånd för fast p-plats eller del av garageutrymme skall utfärdas till boende och verksamheter.

Ett kvarvarande förvaltningsproblem – enligt NAI Svefas bedömning – där fastighetsägarnas behov, betalningsvilja och kompetens kan förväntas skilja sig åt på ett markant sätt är att företrädare för de verksamhetsdominerande fastigheterna sannolikt kommer att ha en mindre röstandel när viktiga stämmobeslut skall fattas.

Med hänsyn till verksamheternas minoritetsställning finns det – enligt NAI Svefas bedömning – en risk för att gemensamhetsanläggningarna inte kommer att förvaltas på ett effektivt sätt ur ett verksamhetsperspektiv. För att minska denna risk bedöms det vara angeläget att föreslagen ga-lösning kompletteras med ytterligare lösningar till stöd för de verksamhetsdominerande deltagande fastigheterna. Det handlar – enligt NAI Svefas mening – huvudsakligen om att därigenom skapa ekonomiska incitament för företrädare för de bostadsdominerande fastigheterna att också väga in verksamheternas parkeringsbehov när det på stämma blir dags att rösta om olika förvaltningsåtgärder.

Exempel på sådana kompletterande incitamentskapande lösningar är följande:

- Fördela gemensamhetsanläggningarnas driftkostnader i första hand efter faktiskt garageutnyttjande och inte efter fastställda andelstal
- Se till att anläggningarna utformas med stort beaktande av verksamheternas parkeringsbehov och att sådan utformning konfirmeras verbalt och i ritningar på ett tydligt sätt i lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut.
- Överväg betalningssystem och tekniska installationer (p-automater, bommar m.m.) som möjliggör intäkter till samfällighetsföreningarna för besöksparkering.

Vidare så är det - enligt NAI Svefas bedömning - lämpligt att garageutrymmen inom Torggaraget och belägen under allmän gata införlivas i en helt eller delvist tredimensionell avgränsad fastighet. En sådan tredimensionell fastighetsbildning förutsätter i sin tur att ny detaljplan utformas så att kvarter för centrum- eller parkeringsändamål förläggs under allmän plats i berörda gatuavsnitt.

En sådan tredimensionell fastighetsbildning innebär samtidigt att de förstärkta grannelagsrättsliga bestämmelserna i 3 kapitlet jordabalken träder i kraft. Ansvar för uppkommen skada på grannfastighet på grund av anläggningsåtgärd eller vanvård är därmed tämligen omfattande. Enligt NAI Svefas bedömning föreligger sannolikt till och med ett strikt skadeståndsansvar om sådan skada skulle uppstå och inte är oväsentlig, det vill säga den granne som orsakat skadan behöver inte ens ha varit försumlig för att bli skadeståndsskyldig.

8.5 Bilaga 5 Konsekvensbeskrivning

I nedanstående tabeller redovisas konsekvenserna av att område 1 respektive 2 utökar antalet lägenheter från 154 och 145 till 260 respektive 161. I tabellen har även den nya parkeringsnormen använts.

Resultatet visar att det potentiella överskottet i Torggaraget minskat från 129 platser till 66. Förrättningsansökan baseras på beräknat parkeringsbehov enligt Bilaga 1 överensstämmer inte om efterfrågan på parkeringen förändras för område 1 och 2. Enligt beläggningsprognosen uppstår ett underskott för område 1 på drygt 20 parkeringsplatser.

Utöver detta ger fler lägenheter påverkan på antalet cykelparkeringar som ska ordnas. Antalet cykelparkeringar som ska ordnas i område 1 är i nuläget 431 stycken och i område 2 motsvarade 406 platser. Konsekvensen av fler lägenheter blir således 728 respektive 451 platser.

		Antal lgh	Verksamhets yta BTA	Behov enl. p-norm	Antal planerade platser	Maximalt behov enl. beläggningsprogn.	Diff	Tvingat samn.	Andel samn. enl. beläggningsprognos
ETAPP 1									
GA Torggaraget	Hus 15								
	Mitten (ink omr 1)								
	Banan								
	A-dalsv.	832	29 386	1107	1019	950	69	-	-
	Hus 13	268	350	220	230	215	15	-	-
	Omr 5	0	6 612	99	169	79	90	-	-
GA Cylindergaraget	Cylg.	80	33 649	569	465	462	3	-	1%
	Omr 9	0	0	0	0	0	0	-	-
Entrégaraget	Entrég.	0	58 607	625	536	540	-4	17%	-1%
	Omr 3	166	200	141	133	138	-5	6%	-
	Omr 10	199	830	128	111	117	-6	16%	-
	Omr 11	0	0	0	0	0	0	-	-
	Omr 12	0	0	0	0	0	0	-	-
Summa		1545	129 634	2888	2663	2501			
ETAPP 2									
GA Torggaraget	Hus 15								
	Mitten (ink omr 1)								
	Banan								
	A-dalsv.	922	30 186	1182	1019	1015	4	-	-
	Hus 13	268	350	220	230	215	15	-	-
	Omr 5	85	7 112	175	145	136	9	-	6%
GA Cylindergaraget	Cylg.	80	33 649	569	465	462	3	-	1%
	Omr 9	0	0	0	0	0	0	-	-
Entrégaraget	Entrég.	0	58 607	625	536	540	-4	17%	-1%
	Omr 3	166	200	141	133	138	-5	6%	-
	Omr 10	199	830	128	111	117	-6	16%	-
	Omr 11	0	0	0	0	0	0	-	-
	Omr 12	0	0	0	0	0	0	-	-
Summa		1720	130 934	3040	2639	2622			
ETAPP 3									
GA Torggaraget	Hus 15								
	Mitten (ink omr 1)								
	Banan								
	A-dalsv.	922	30 186	1183	1019	1012	7	-	-
	Hus 13	268	350	220	230	215	15	-	-
	Omr 5	85	7 112	176	145	136	9	-	6%
GA Cylindergaraget	Cylg.	120	34 149	602	465	487	-22	5%	-
	Omr 9	70	1 000	54	70	49	21	-	-
Entrégaraget	Entrég.	0	58 607	625	536	540	-4	1%	-1%
	Omr 3	166	200	141	133	138	-5	4%	-
	Omr 10	199	830	128	111	117	-6	5%	-
	Omr 11	130	1 500	104	106	84	22	-	21%
	Omr 12	122	1 000	101	99	87	12	-	12%
Summa		2082	134 934	3334	2914	2866			

* Fastighet 369:35 (Mässan) erbjuds nyttja 41 platser i Entrégaraget. Det tillkommande behovet på 41 platser baseras på mässans maxbehov på 100 platser (se tabell Dessa platser är tillgängliga kvällar och helger mot avgift. Platserna räknas med i samnuttningsjandet under kvällar och helger men ingår inte i efterfrågan. Inventering från 2013 medger 169 platser i etapp 1. I etapp 2-3 är utbudet lägre, 145 platser. Detta antas bero på att parkering på hamnplan försvinner.

		Antal lgh	Verksamhetsyta BTA	Antal planerade platser	Behov enl. p-norm
Hus 82/83*	Nacka Sicklaön 13:77		11 757	153	176
Hus 23-27	Nacka Sicklaön 13:80	125	467	107	107
Hus 18 (rest J)	Nacka Sicklaön 13:87		444	7	7
Hus 17, 19-22	Nacka Sicklaön 13:136		578	9	17
OMR 7		11		8	
Hus 15	Nacka Sicklaön 369:32	207		166	166
Hus A1 (Mässan)	Nacka Sicklaön 369:36		6809	102	102
Hus A2 (Mässan)	Nacka Sicklaön 369:35		6500	98	98
BRF Gustafshög 1	Nacka Sicklaön 369:38	68		68	68
OMR 1	Nacka Sicklaön 13:138	260	1600	147	147
OMR 2	Nacka Sicklaön 369:33	161	275	120	120
Fabrikörsvillan, Grönkulla			957	14	14
OMR 6	Nacka Sicklaön 13:24	90	800	75	75
BRF The View*	Nacka Sicklaön 13:79				14
		922	30186	1074	1111

Tidplan

Torggaraget Nacka Strand

Etapp	Behov p-platser	Fastighetsrättslig lösning parkering
Etapp 1 – Befintliga hus i fastigheter (Hus 23-27/13:80), Hus 82/13:77, Hus 18/13:87, Hus 17,19-22/13:136, 369:33, Hus A2/369:35 och Hus A1/369:36)	Vid inflytt av befintliga fastigheter ser behovet ut såhär: Bostäder 100 p-platser Verksamheter 345 413 p-platser	Inlämnad ansökan om inrättande av ga: Torggaraget med Sicklaön 13:24, 13:77, 13:80, 13:87 (endast Rest J), 13:136, 13:138, 369:32, 369:33 369:35, 369:36, 369:38 som deltagande fastigheter. Ärende nr: AB157644
Etapp 1, Dp 2 – hus 15, Brf Gustafshög 1	Vid inflytt av hus 15 och för Brf Gustafshög 1 ser behovet ut såhär: Bostäder 234 p-platser	369:32 med hus 15 och 369:38 med Brf Gustafshög 1s hus ansluts direkt till ga Torggaraget enligt ovan. Överenskommelse med Brf Gustafshög 1 på gång.
Etapp 1, Dp 3 – omr 1 & 2	Vid inflytt av omr. 1 & 2 ser behovet ut såhär: Bostäder 239 p-platser Verksamheter 28 p-platser	13:138 och 369:33 ansluts direkt till ga Torggaraget enligt ovan
Etapp 1, Dp 3 – omr 7	Vid inflytt av omr. 7 ser behovet ut såhär: Bostäder 8 p-platser	13:136 ansluts direkt till ga Torggaraget enligt ovan. Därefter följer fastighetsreglering där mark från 13:79 med del av delområde 7 regleras över till 13:136. Resterande del av delområde 7 skall disponera del av hotell Js befintliga garage.
Etapp 2 – omr 6	Vid inflytt av omr. 6 ser behovet ur såhär: Bostäder 63 p-platser Verksamheter 12 p-platser	13:24 ansluts direkt till ga Torggaraget enligt ovan.
	Totalt behov Torggaraget vid fullt utbyggt Nacka strand 1096 p-platser: Bostäder 644 p-platser Verksamheter 453 p-platser 59 platser är fast uthyrda under etapp 1-2 och 43 platser under etapp 3.	

Entrégaraget Nacka Strand

Etapp	Behov p-platser	Lösning parkering
Etapp 1, Dp 4 – Befintliga hus i fastigheter (Hus A4, 105, 160/369:34, Hus 9/369:37 och Hus A2/369:35)	Vid inflytt av befintliga fastigheter ser behovet ut såhär: Bostäder 0 p-platser Verksamheter 578 p-platser	369:34 och 369:37 ansluts direkt till Entrégaraget. Mässans kan nyttja 41 platser i garaget mot avgift under kvällar och helger. Dessa platser ingår inte sammanställningen nedan.
	Totalt behov Entrégaraget vid fullt utbyggt Nacka strand 537 p-platser: Bostäder 0 p-platser Verksamheter 537 p-platser 197 platser är uthyrda under dagtid och 72 resterande tid.	

Cylindergaraget Nacka Strand

Etapp	Behov p-platser	Lösning parkering
Etapp 1, Dp 4 – omr 4	Vid inflytt av omr 4 ser behovet ut såhär: Bostäder 0 p-platser Verksamheter 66 p-platser	369:40 skall anslutas till ga Cylindergaraget. Ansökan om inrättande av ga Cylindergaraget kickas in vid lämplig tidpunkt m.h.t. bl.a. brf-försäljningar.
Etapp 2 – Befintliga hus i fastigheter (Hus 5-7, 140/13:78 och Hus 31-34/13:81)	Vid inflytt av befintliga fastigheter ser behovet ut såhär: Bostäder 64 p-platser Verksamheter 395 p-platser	13:78, 13:81 ansluts direkt till ga Cylindergaraget. Ansökan om inrättande av ga Cylindergaraget kickas in vid lämplig tidpunkt m.h.t. bl.a. brf-försäljningar.
Etapp 3 – Omr 8 & 9	Vid inflytt av Omr 8 & 9 ser behovet ut såhär: Bostäder 74 p-platser Verksamheter 7 p-platser	Lämplig exploateringsfastighet för delområde 8 bildas genom olika fastighetsbildningsåtgärder berörande 14:1, 13:78, 369:3 och 369:34. Exploateringsfastigheten ansluts till ga: Cylindergaraget. 13:139 ansluts direkt till ga Cylindergaraget. Därefter följer fastighetsreglering där resterande kvartersmark inom delområde 9 regleras över från 14:1, 13:80 och 13:81 till 13:139.

	Totalt behov Cylindergaraget vid fullt utbyggt Nacka strand 558 p-platser: Bostäder 90 p-platser (exkl. omr 9) Verksamheter 468 p- platser 59 platser är fast uthyrda.	
--	---	--

Område 3 Nacka Strand

Etapp	Behov p-platser	Lösning parkering
Etapp 1, Dp 4 – omr 3	Vid inflytt av omr 3 ser behovet ut såhär: Bostäder 138 p-platser Verksamheter 3 p-platser	369:39 självförsörjande på parkering. Skall inte ingå i gemensamhets- anläggning.
	Totalt behov Område 3 vid fullt utbyggt Nacka strand 141 p-platser: Bostäder 138 p-platser Verksamheter 3 p- platser	

Område 5 Nacka Strand

Etapp	Behov p-platser	Lösning parkering
Etapp 1, Dp 5 – omr 5	Vid inflytt av omr 5 ser behovet ut: Bostäder 60 p-platser Verksamheter 8 p- platser	Självförsörjande på parkering. Skall inte ingå i gemensamhetsanläggning
	Totalt behov Område 5 vid fullt utbyggt Nacka strand 68 p- platser: Bostäder 60 p-platser Verksamheter 8 p- platser	

Område 10-12 Nacka Strand

Etapp	Behov p-platser	Lösning parkering
Etapp 1, Dp 4 – Omr 10	Vid inflytt av omr 10 ser behovet ut såhär: Bostäder 115 p-platser	Självförsörjande på parkering. Skall inte ingå i gemensamhetsanläggning

	Verksamheter 13 p-platser	
Etapp 3, Dp 2 – Omr 11 & 12	Vid inflytt av Omr 11 & 12 ser behovet ut såhär: Bostäder 167 p-platser Verksamheter 38 p-platser	Självförsörjande på parkering. Skall inte ingå i gemensamhetsanläggning
	Totalt behov Område 10-12 vid fullt utbyggt Nacka strand 333 p-platser: Bostäder 282 p-platser Verksamheter 51 p-platser	