

PM

TRAFIKUTREDNING TELEFONSTIGEN



Slutrapport

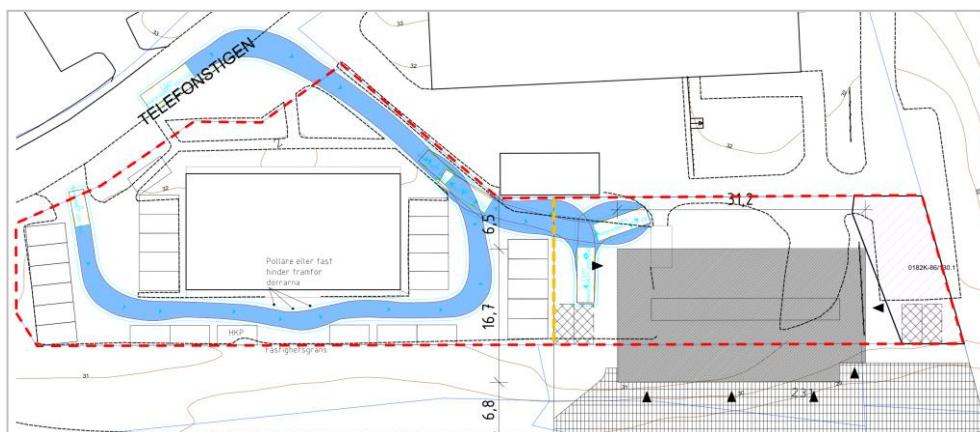
2025-11-10

Hrund Skarphedinsdottir & Marcus Finbom

1 Inledning

Syftet med denna utredning är att skapa en grundlig och strukturerad översikt kring parkeringssituationen vid fastigheten Telefonstigen. Bakgrunden till utredningen är en planerad uppdelning av befintlig tomt, där en ny fördelningsstation för elnätet avses anläggas på den större parkeringsytan på fastigheten. Det kommer leda till en markant minskning av tillgänglig yta för parkeringsplatser.

Det är av stor vikt att tillgängligheten och möjligheten till parkering för de verksamheter som finns på platsen säkerställs såväl idag som i framtiden. Utredningen bygger på platsbesök, inventeringar och analys av parkeringsefterfrågan, samt tar hänsyn till den omedelbara omgivningen och förutsättningarna för bebyggelsen. Resultatet ska utgöra ett underlag som möjliggör välgrundade beslut vid fortsatt planering och utveckling av området.



Figur 1. Befintlig fastighet är utmärkt med röd streckad linje. Möjlig framtida fastighetsuppdelning är markerad med orange streckad linje. Ny fördelningsstation är markerad med mörkgrå fyrkant.

2 Nulägesanalys



Figur 2. Placering av de olika parkeringsytorna på fastigheten

I dagsläget finns totalt 60 parkeringsplatser inom fastighetens område, fördelade på flera ytor med olika beläggningsgrad. Under platsbesöken dokumenterades utnyttjandet av dessa ytor, vilket har legat till grund för vidare analys. Av de 60 platserna är 36 för närvarande uthyrda, varav 6 platser är avgiftsfria. Ytterligare 22 platser är vakanta och finns tillgängliga för framtida bruk, där vissa även fungerar som besöksplatser för externa gäster till verksamheterna.



Figur 3. Foto på parkerade bilar på parkeringsyta 1



Figur 4. Foto på parkerade bilar på parkeringsyta 5

En plats är reserverad för en hyresgästs uppvisningsbod . Sammantaget visar beläggningsberäkningarna att drygt hälften av uppställningsplatserna nyttjas regelbundet, men det finns variationer beroende på vilken parkeringsyta som studeras.

Tabell 1. Antal parkeringsplatser och beläggning på de olika parkeringsytorna

Yta	Antal p-platser	Antal bilar	Beläggning
1	6	6	100%
2	5	4	80%
3	4	3	75%
4	5	3	60%
5	40	17	43%
Totalt	60	33	55%

3 Parkeringsberäkning

Vid den mer detaljerade parkeringsberäkningen har aktuell yta för verksamheter, kontor, butik och showroom analyserats med utgångspunkt i normtal från Huddinge kommun, då Nacka kommun saknar egna riktlinjer för parkeringstal kopplade till olika lokaler.

För kontorsytorna antas ett parkeringstal på 12 platser per 1 000 kvm BTA, för butik och showroom är motsvarande siffra 15 platser per 1 000 kvm BTA. Beräkningen visar att den sammanlagda efterfrågan enligt riktlinjerna är omkring 22 bilplatser. Utifrån uthyrda antalet parkeringsplatser framgår det att behovet är större, med hänsyn särskilt till verksamheter med högt kundflöde och specifika funktionskrav. Det är således viktigt att inte endast förlita sig på normtal, utan även väga in den lokala verkligheten och de specifika förutsättningar som råder för just Telefonstigen. Detta ger en komplett och grundad bild av parkeringsbehovet på både kort och lång sikt.

Tabell 2. Beräkning av parkeringsefterfrågan

Typ	P-tal per 1000 BTA	kvm LOA	kvm BTA	Antal p-platser
Kontor	12	1152	1440	17,3
Butik	15	170	212,5	3,2
Showroom	15	58	72,5	1,1
Lager	0	36	45	0,0
Totalt				21,6

4 Uthyrning

Analys av hyresgästerna visar att de befintliga parkeringsplatserna endast är uthyrda till företag och verksamheter inom fastigheten. En genomgång av uthyrningen indikerar att en del företag har fler parkeringsplatser än antaget parkeringstal i relation till lokalens yta. Därför har en enkät genomförts där hyresgästerna fått möjlighet att ange sitt framtida parkeringsbehov, vilket har gett en bra indikation på efterfrågan. Vid ett införande av avgiftsbeläggning på platser som i nuläget är kostnadsfria, kan parkeringsefterfrågan komma att minska jämfört med nuläget. Det rekommenderas därför att samtliga hyresavtal och avgiftsstrukturer ses över och anpassas mot det verkliga behovet, för att skapa en så effektiv och hållbar parkeringsanvändning som möjligt.



Figur 5. Parkeringsreglering för fastigheten

4.1 Befintlig uthyrning

Sammanställningen av befintliga hyresgäster visar att det är totalt nio hyresgäster som hyr parkeringsplatser på fastigheten. Inga platser hyrs för närvarande av externa parter. Fördelningen av platser mellan hyresgäster varierar, med vissa verksamheter som har ett markant större antal parkeringsplatser i förhållande till sin lokalarea. En dialog har förts för att kartlägga det faktiska behovet samt se över möjligheter för omfördelning av platser om så önskas. Särskild uppmärksamhet ges till större användare,

exempelvis tandvårdskliniker, som har behov av långt fler platser än vad riktvärden och normtal normalt skulle peka på. Detta beaktas i helhetsbedömningen, för att fortsättningsvis säkerställa att parkeringsutbudet motsvarar de verksamheters verkliga behov och att upplevelsen av tillgänglighet är god bland samtliga hyresgäster.

Tabell 3. Befintliga hyresgäster och antal uthyrda parkeringsplatser

Hyresgäst	Antal p-platser	Varav el-plats
Rikshem	5	2
Intens Resurs AB	6	
Apeia Granit	2	
Klenzo Clean	1	
Blisab AB	4	2
Reibos Ingenjörfirma	1	
ACC Glasrådgivare	5	
Dentalum Tandvårdsteam	11	
Nacka kommun	1	
Totalt	36	4

4.2 Befintliga hyresgästers framtida behov

Inför framtida uppdelning av fastigheten har hyresgästerna tillfrågats om sitt tänkta parkeringsbehov, av de 9 hyresgästerna svarade 5. Av de som svarade önskade två sänka antalet platser i framtiden, med sammanlagt 4 platser. De som inte svarade på undersökning har samma antal p-platser i framtiden, men är markerade med en asterisk (*) i tabellen nedan.

Tandläkarmottagningen angav ett framtida behov som är större än antalet platser de hyr idag, trots att deras verksamhet inte kommer utökas. Genom att använda normtal från Huddinge kommun har en jämförelse kunnat göras mellan faktiska uttalade behov och teoretiska riktvärden. Det är tydligt att verksamheternas funktion och kundflöde i vissa fall överstiger vad standardiserade parkeringstal anger.

Tandläkarmottagningen som i dagsläget hyr 11 parkeringsplatser har gjort en bedömning att det framtida behovet uppgår till 15 platser. Denna uppskattning utgår ifrån att samtliga sju mottagningsrum används samtidigt, med en kund i varje väntrum, samt att samtliga kunder anländer med bil. Denna uppskattning bedöms vara högt räknad. En alternativ bedömning som bedöms vara mer realistisk är att 70 procent av mottagningsrummen är i bruk samtidigt och att varje rum då har en kund i väntrummet. Dessutom antas att 60 procent av kunderna tar bilen till mottagningen. Att sex av tio väljer bil är en betydligt högre andel än genomsnittet för Nacka kommun, särskilt med tanke på att området har god tillgång till kollektivtrafik och hållplats i närheten. Med utgångspunkt i dessa förutsättningar görs en uppskattning om att som mest sex personer anländer med bil till tandläkarmottagningen samtidigt. (Detta är markerat med två asterisker (**)) i tabellen nedan.)

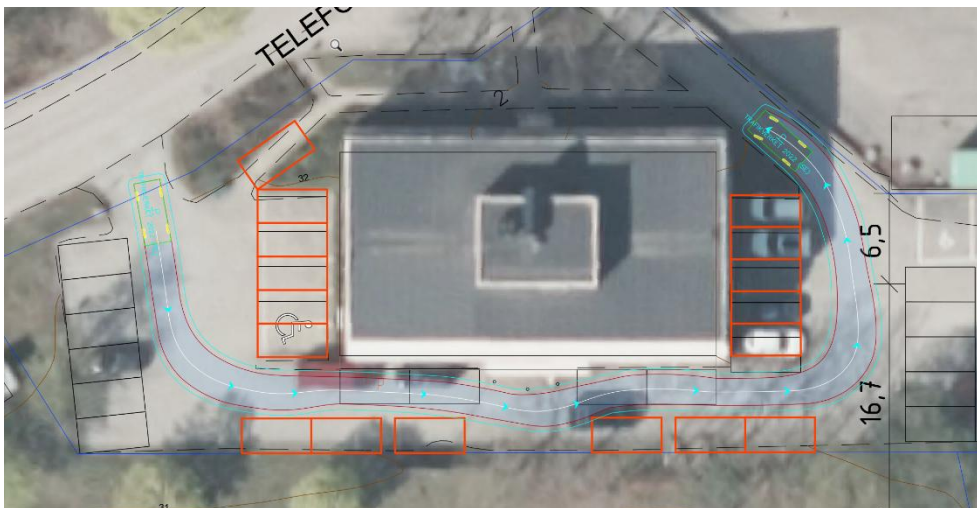
Resultaten pekar på en framtida maximal efterfrågan på omkring 27 platser, vilket ger en god grund för fortsatt dialog och justering av parkeringsavtal och tilldelning.

Tabell 4. Befintliga hyresgäster och framtida antal parkeringsplatser

Hyresgäst	Antal p-platser	Varav el-plats	Framtida
Rikshem	5	2	5*
Intens Resurs AB	6		6
Apeia Granit	2		1*
Klenzo Clean	1		2*
Blisab AB	4	2	1
Reibos Ingenjörfirma	1		1
ACC Glasrådgivare	5		4
Dentalum Tandvårdsteam	11		6**
Nacka kommun	1		1*
Totalt	36	4	27

5 Framtida parkeringslösning

Utifrån platsbesök har en analys genomförts av hur många parkeringsplatser som kan skapas på den avstyckade fastigheten. Minst 28 parkeringsplatser bedöms kunna anläggas på den avstyckade fastigheten.



Figur 6. Ritningskiss över framtida lösning för parkeringsplatser. Röda fyrkanter är nya parkeringsplatser jämfört med nuläget.

6 Slutsatser

Analysen av den nuvarande parkeringssituationen vid Telefonstigen visar att det i dagsläget hyrs ut totalt 39 bilplatser till de befintliga hyresgästerna. Beläggningsräkningen som har genomförts visar dock att parkeringsplatserna inte nyttjas fullt ut; det finns utrymme för ytterligare användning, särskilt på de platser som ligger längre från byggnaden, medan de närmast entréer och verksamheter upplevs som mest attraktiva och används först.

Utifrån dialogen med hyresgästerna och med stöd av beläggningsräkningen kan det konstateras att den framtida efterfrågan på hyrda parkeringsplatser sannolikt inte kommer att överstiga 29 platser.

Vid jämförelse mellan faktisk beläggning och teoretiska parkeringstal, där beräkning skett utifrån Huddinge kommuns riktlinjer, framgår att det normalt baserade behovet är märkbart lägre, med en siffra om cirka 22 platser. Att den verkliga efterfrågan överstiger dessa standardvärden kan huvudsakligen förklaras av en tandläkarmottagning som, trots begränsad lokalarea, genererar ett stort antal kundbesök under samma tidsfönster skapar särskilda toppar i parkeringsbehovet. Detta visar vikten av att i parkeringsplaneringen alltid göra en noga anpassad bedömning utifrån platsens specifika funktion och användningsmönster snarare än att enbart följa generella riktvärden.

Framtida efterfrågan på parkering kan även påverkas av ekonomiska incitament, genom ett införande av avgifter på nu kostnadsfria platser. Erfarenheter visar att en höjd avgift ofta leder till sänkt efterfrågan, särskilt på de mindre attraktiva platserna längre från byggnaden. Om avgiften justeras kan det vara rimligt att anta att hälften av de platser som idag är gratis inte längre kommer att efterfrågas.

Sammanfattningsvis är det med en försiktig bedömning, med hänsyn taget till att säkra en god tillgång till bilparkering i framtiden även för tandläkarmottagningen, så kommer det i framtiden efterfrågas 27 parkeringsplatser för besökare och anställda.