



PM Parkeringsutredning för fastigheterna Lännersta 55:2, 55:3 och 55:4 i Boo

2020-11-10

Dnr MSN 2020/21

Planenheten

Oscar Haeffner

Trafikplanerare



Innehållsförteckning

Bakgrund och syfte.....	2
Förutsättningar.....	3
Fastigheternas förutsättningar.....	3
Parkering.....	4
Beräkning parkeringstal: nuläge.....	4
Beräkning parkeringstal: planförslag.....	5
Cykelparkering.....	5
Slutsats.....	6

Bakgrund och syfte

Parkeringsutredningen syftar till att inom ramen för pågående detaljplanearbete undersöka parkeringsbehovet för fastigheterna Lännersta 55:2, 55:3 och 55:4 vid Prästkragens väg i kommundelen Boo. Vidare syftar parkeringsutredningen till att rekommendera ett lägsta parkeringstal som kan säkerställa att parkering finns tillgänglig i skälig utsträckning inom varje fastighet.

De berörda fastigheterna omfattas av aktuell planändring av del av gällande detaljplan 91 och detaljplan 633. Syftet med planändringen är att möjliggöra för en utökning av den invändiga verksamhetsytan och ett flexiblere nyttjande för fastigheterna. Planändringen innebär att bestämmelsen som reglerar högsta tillåtna exploateringsgrad per fastighetsarea föreslås tas bort i gällande plan, vilket möjliggör utökade lokalytor för verksamheter och arbetsplatser som inte kräver en hög takhöjd.



Översikt planområdets läge i kommunen och avgränsning.

Förutsättningar

Fastigheterna är belägna i Boo strax öster om Orminge trafikplats och söder om Värmdöleden. I söder angränsar fastigheterna till småhusbebyggelse. Med tanke på verksamheternas art och dess geografiska läge bedöms majoriteten av besökarna anlända med bil. Det finns en gångbana längst med Prästkragens väg som slutar strax innan detaljplanen.

Kollektivtrafiken i området är relativt svag och närmaste busshållplatser är cirka 10–15 minuters promenad bort, Telegramsvägen i norr och Sjöstugan i söder. Telegramsvägen är väl trafikerad och med flertalet olika bussar med hög turtäthet och den snabbaste av dessa är buss 471 som tar cirka 20 minuter till Slussen. Sjöstugan har färre antal bussar som trafikerar och bussen härifrån tar cirka 30 minuter.

Fastigheternas förutsättningar

De tre berörda fastigheternas förutsättningar gällande tillåten högsta bruttoarea (BTA), markanvändning och möjliga ytor för markparkering redovisas i tabellen nedan.

Fastighet	<u>Lännersta 55:4</u>	<u>Lännersta 55:3</u>	<u>Lännersta 55:2</u>
Tillåten markanvändning	Industri / Kontor	Industri / Kontor	Handel (ej livsmedel) / Industri / Kontor
Nuvarande markanvändning	Förrådsverksamhet med självförvaring	Småindustri	Sällanvaruhandel
Högsta BTA enligt gällande detaljplan (kvm)	2390	3535	2926
Möjlig markparkeringsyta (kvm)	790	1189	987



Parkering

I Nacka kommun ska parkering lösas inom egen fastighet, och för att beräkna behovet av parkeringsplatser har Nacka kommun tagit fram riktlinjer för planeringen av parkering. I gällande bestämmelser för parkeringstal i Nacka kommun gäller 30 parkeringsplatser/1000 bruttoarea (BTA) för handel och 15 parkeringsplatser/1000 bruttoarea (BTA) för industri. Nacka kommuns parkeringstal för verksamheter frångås ofta i detaljplaner för att parkeringstalen anses vara höga i relation till den faktiska användningen av parkering. Genom en enklare omvärldsbevakning ser vi att andra kommuners parkeringstal för industri och handel i stor utsträckning visar på lägre parkeringstal än de som idag används inom Nacka. Med anledning av detta bör varje plats utredas för att landa i ett rimligt parkeringstal för den valda platsen inom kommunen.

Kommun	Täby	Växjö	Lund	Göteborg	Örebro	Norrköping
P-tal handel	15-25	18-30	20-25	0-35	2-8	8-17
P-tal industri	4-12	6-12	6	-	5-9	-

Beräkning parkeringstal: nuläge

Förutsättningar för parkeringsberäkningen är att en parkeringsplats kräver 25 kvm, detta inkluderar tillhörande körytor för att ta sig in och ut ur parkeringsfickan. Två av fastigheterna, Lännersta 55:4 och 55:3, omfattas av detaljplanebestämmelsen industri eller kontor. Fastigheten Lännersta 55:2 tillåter kontor, handel och industri. Det råder idag ingen brist på parkeringsplatser inom fastigheterna.

Nedan visas fastigheternas nuvarande parkeringstal enligt gällande detaljplan.

Fastighet	Lännersta 55:4	Lännersta 55:3	Lännersta 55:2
Högsta BTA enligt gällande detaljplan (kvm)	2390	3535	2926
Markparkeringsyta (kvm)	790	1189	987
Antal parkeringsplatser som ryms inom fastigheten	31	47	39
Beräknat p-tal enligt gällande detaljplan (platser/1000 BTA)	12,97	13,29	13,49

Enligt beräkningen ligger parkeringstalet för de tre fastigheterna i dagsläget på cirka 13 parkeringsplatser/1000 BTA.

Beräkning parkeringstal: planförslag

Generellt sett genererar markanvändningen industri- eller kontorsverksamhet, som medges för Lännersta 55:4 och 55:3, inte någon särskilt hög parkeringsefterfrågan. Behovet av parkeringsplatser för markanvändningen handel, som medges för Lännersta 55:2, kan däremot anses vara högre än vid industri- och kontorsverksamhet med tanke på att det i regel är fler som besöker handelsanläggningar. Då det i detta fall rör sig om sällanvaruhandel behöver det däremot inte vara lika stor parkeringsefterfrågan som vid exempelvis dagligvaruhandel. I dagsläget bedrivs som exempel en verksamhet som säljer träpallar vilket klassificeras som sällanköp. Om befintlig verksamhet skulle ersättas kan det förmodas att ett liknande företag etablerar sig på platsen med tanke på dess förutsättningar och arten av omkringliggande verksamheter.

Tabellen nedan visar en beräknad högsta möjliga bruttoarea som medges för varje enskild fastighet enligt planförslaget (om tre våningsplan inryms inom samtliga byggnader). Baserat på befintlig parkeringsyta visar tabellen därefter vilket parkeringstal en sådan exploatering skulle resultera i.

	Lännersta 55:4	Lännersta 55:3	Lännersta 55:2
Beräknad högsta BTA (kvm) enligt planförslag	3300	5000	4200
Markparkeringsyta (kvm)	790	1189	987
Antal parkeringsplatser som rymms inom fastigheten	31	47	39
Beräknat p-tal enligt planförslag (platser/1000 BTA)	9,4	9,4	9,3

Som framgår i tabellen ovan innebär en utökad bruttoarea inom fastigheterna som planändringen möjliggör relativt låga parkeringstal. Det kan dock anses acceptabelt med ett parkeringstal på minst 10 parkeringsplatser/1000 BTA, en sänkning från dagens 13 parkeringsplatser/1000 BTA. Bedömningen grundar sig på platsens läge i kommunen och verksamheternas art. Även om ett parkeringstal på 10 parkeringsplatser/1000 BTA kan anses lågt för markanvändningen handel, som medges för Lännersta 55:2, bedöms det kunna fungera på platsen. Ett lågt parkeringstal kan tillsammans med de befintliga parkeringsförutsättningarna inom fastigheterna bidra till att alltför trafikalande och kundintensiva verksamheter undviker att etablera sig på platsen.

Cykelparkering

Vag gäller cykelparkering anses ett parkeringstal på 10 parkeringsplatser/1000 BTA vara rimligt. Oavsett användning bör alla parkeringsplatser anordnas på ett sådant sätt att cykeln går att låsa fast i ramen. Vid användningen kontor behöver det även säkerställas att cykelparkeringen har tak samt att det finns duschmöjligheter inom fastigheten.



Slutsats

Genom att basera parkeringstalet på befintlig parkeringsyta föreslås ett parkeringstal på minst 10 parkeringsplatser/1000 BTA. Detta bedöms säkerställa att parkering finns tillgänglig i skälig utsträckning inom varje fastighet.