

Nytorps Gärde

Projektspecifikt och grönt parkeringstal för Nytorps Gärde –Hammarbyhöjden 1:1, vid Nytorps gärde, S-DP 2017-20960

Maj 2025



Stockholms
stad

[stockholm.se](https://www.stockholm.se)

Sammanfattning

Inom projektet Nytorps Gärde anges det lägsspecifika parkeringstalet 0,45 bilparkeringsplatser/ lägenhet. För cykel anges 3,5 cykelparkeringsplatser/100 kvm BTA.

Projektet Nytorps Gärde har utgått ifrån stadens övergripande riktlinjer för bilparkering för flerbostadshus för de projekt där staden är markägare. Mot genomförande av mobilitetsåtgärder kan ytterligare nedräkning av parkeringstalet göras.

Dokumentet har tagits fram av staden som en sammanställning inför granskning av det gällande parkeringstalet för respektive kvarter.



Figur 1 Illustrationsplan 2025-05-06 Landskapslaget

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Inledning.....	9
Avgränsning.....	9
Projekt Nytorps Gärde	9
Översyn av parkeringsriktlinjer	10
Lägesbaserat parkeringstal	10
Projektspecifikt parkeringstal.....	11
Besöksparkering.....	11
Gröna parkeringstal	11
Redovisning av parkeringsberäkning per kvarter	12
<i>Kv A - Senorgården</i>	<i>12</i>
<i>Kv B – Fastighetskontoret</i>	<i>12</i>
<i>Kv C - Stockholms Kooperativa Bostadsförening</i>	<i>13</i>
<i>Kv D och E - Primula</i>	<i>13</i>
<i>Kv F och G – Sveafastigheter.....</i>	<i>13</i>
<i>Kv I – Sveafastigheter</i>	<i>14</i>
Cykelparkering.....	15
Sammanställning parkeringstal	15

Inledning

I Stockholms stad tillämpas riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal. Riktlinjerna utgör grund för stadens process att fastställa parkeringstal för flerbostadshus för de projekt där staden är markägare. Det projektspecifika parkeringstalet föreslås av stadens tjänstemän efter dialog med aktuell byggaktör och beslutas genom politiska beslut i exploateringsnämnden respektive stadsbyggnadsnämnden. Som utgångspunkt har staden bland annat tagit fram riktlinjer och kompletterande tillämpningsanvisningar. Följande sammanställning av lämpligt parkeringstal inom Dp 2016-20960 är framtagen i enlighet med Stockholms stads gällande parkeringstal för cykel, *Cykelparkeringstal i nyproduktion* och för bil, *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal*.

Detta parkerings-pm för Nytorps Gärde utgår från stadens övergripande riktlinjer som helhet. Enligt stadens lägesspecifika faktorer ligger Nytorps Gärde på ett parkeringstal om 0,45 bilparkeringsplatser per lägenhet utifrån befintliga förutsättningar. En utbyggnad av Nytorps Gärde samt angränsande projekt ger området en mer urban karaktär med ökat inslag av service och utbyggd infrastruktur genom nya lokalgator samt förbättrad cykelinfrastruktur. Besöksverksamhet ska inte specifikt uppmuntra till besök med bil. Bilparkering för tillkommande boende och besökare har för majoriteten av kvarteren tillgodosetts genom parkeringsköp i gemensamt garage inom kvarter F beläget i nära anslutning till Åstorpsringen. En mindre del parkeringsplatser tillskapas även i garage i kvarter I. Antalet parkeringsplatser för bil som tillskapas är 16 platser i underjordiskt garage i kvarter I och 266 platser, varav 6 är parkeringsplatser för personer med rörelsehinder, i ett större gemensamt garage i kvarter F. 244 parkeringsplatser i det gemensamma garaget i kvarter F reserveras för parkeringsköp och 22 platser planeras som buffert för ändrade förutsättningar och efterfrågan i framtiden.

Inom utarbetade riktlinjer finns även i beaktande att de reella parkeringstalen ofta ändras mellan planeringsstadiet och genomförandeskedet.

Syftet med denna parkerings-pm är att presentera förslag till principiell hantering av parkering för Nytorps Gärde. Därigenom ges en större transparens och förutsägbarhet för hur parkering regleras inom projektet. Detta parkerings-pm syftar till att utgöra beslutsunderlag och avsikten är att detta dokument ska beaktas som ett övergripande planeringsdokument för projektet Nytorps Gärde.

Avgränsning

Detta parkerings-pm utgår främst från parkering för biltrafik och specifikt för bostäder samt riktlinjer för cykel. Då parkeringstal för verksamheter överenskommes i varje projekt genom att byggaktören lämnar in en behovsanalys som staden granskar och godkänner behandlas inte det i detta dokument. Planerat antal parkeringsplatser ska täcka verksamhetens behov i enlighet med Plan- och bygglagen.

Projekt Nytorps Gärde

Nytorps gärde ligger mellan Björkhagen, Hammarbyhöjden och Kärrtorp, i en dalgång som förbinder Enskede med Nackareservatet. Gärdet föreslås att utvecklas som mötesplats med

bostäder, förskola, idrottshall, verksamheter och handel. Stadsdelsparken Nytorps Gärde utvecklas så att fler aktiviteter inryms och utformas så att alla ska kunna ta del av parkens utbud, oavsett ålder och kön. De nya kvarteren kan utöver att tillskapa nya bostäder bidra med nya funktioner och miljöer som inte finns i området idag. Bebyggelsen strävar efter att knyta samman Nytorps Gärde med omkringliggande stadsdelar och minska känslan av Åstorpsringens storskalighet.

Tabell 1 Redovisning av antal planerade lägenheter för Nytorps Gärde från markanvisning till aktuellt skede inför granskning av detaljplan.

Kvarte r	Byggaktör	Upplåtelseform	Antal bostäder i markanvisning	Antal bostäder samråd	Antal bostäder antagande
A	Seniorgården AB	Hysesrätter	ca 70	78	86
B	Fastighetsnämnden	Idrottshall	-	-	-
C	Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB)	Hysesrätter	ca 80	92*	97*
D/E	Primula byggnads AB	Bostadsrätter/ Hysesrätter	ca 70 (B) ca 35 (H)	160	149
F/G	Sveafastigheter bostad AB/Stockholm stads parkering AB	Hysesrätter/ Bostadsrätter	Ca 120 (H) Ca 120 (B)	258	260**
H	Fastighetsnämnden	Utomhusbad	-	-	-
I	Sveafastigheter utveckling AB	Bostadsrätter	Ca 30	67	54
Totalt			Ca 525	655	646

*Inklusive 6 st bostäder enligt LSS och SoL

**Inklusive 12 st bostäder enligt LSS och SoL

Översyn av parkeringsriktlinjer

Föreslagna bilparkeringstal har tagits fram i följande fyra steg i enlighet med gällande riktlinjer.

1. Lägesbaserat parkeringstal bedömt utifrån planområdets geografiska läge.
2. Projektspecifikt parkeringstal, anpassning för respektive byggaktör med hänsyn till projektets lägenhetsstorlek.
3. Justering för besöksparkering.
4. Gröna parkeringstal, valfri justering mot genomförande av åtgärder.

Lägesbaserat parkeringstal

Det lägesbaserade parkeringstalet avgörs utifrån planområdets avstånd till kollektivtrafikens stomnät, avstånd till City, tillgång till service och andra urbana aktiviteter samt tillgång till lediga parkeringsplatser på tomtmark i området. Bedömning av de lägesbaserade parametrarna görs i skalan A-E där A kan sägas motsvara ett parkeringstal på 0,3 och E motsvarar ett parkeringstal på 0,6. Parametrarna viktas lika.

Avstånd till kollektivtrafikens stomnät

Vid Nytorps Gärde finns ett stort utbud av kollektivtrafik. Grön linje nummer 17 trafikerar sträckan Skarpnäck-Hässelby Strand och passerar Hammarbyhöjden, Björkhagen och

Kärrtorp. Grön linje 18 trafikerar sträckan Farsta Strand-Hässelby Strand och passerar Blåsut samt Sandsborg. Samtliga tunnelbanestationer finns på cirka 10 minuters gångavstånd från planområdet. Hela planområdet har mindre än 600 meter till närmaste spårburna kollektivtrafik vilket kan anses vara ett gångavstånd till högkvalitativ kollektivtrafik. Närmaste busslinjer trafikerar Åstorpsringen. Därmed ges klassning C.

Avstånd till City

Planområdet ligger cirka 7 km från Stockholm City. Detta ger klassning D.

Tillgång till service och andra urbana aktiviteter

Tillgången till service, handel och arbetsplatser i närheten av planområdet är relativt begränsat och främst koncentrerat till tunnelbanestationerna och består till stor del av matvarubutiker, kaféer och restauranger. I Björkhagen centrum finns även vård, bibliotek och Skarpnäcks stadsdelsförvaltnings kontor. Detta ger klassning D.

Samlad bedömning

Lägesbaserat parkeringstal bedöms därmed till 0,45 bilparkeringsplatser per lägenhet.

Projektspecifikt parkeringstal

Enligt riktlinjerna ska en anpassning kunna göras med hänsyn till det aktuella projektets lägenhetssammansättning. För projekt med övervägande andel stora lägenheter görs en uppräknings av parkeringstalet med upp till 20 % och för projekt med övervägande andel små lägenheter görs en nedräkning med upp till 30 %. Boverket definierar begreppet ”små bostäder” som lägenheter med en boarea om högst 35 kvm och detta bedöms vara vad som avses med skrivelsen små lägenheter.

Fördelning av storlek på lägenheter har granskats och alla kvarter inom projektet planerar varierande lägenhetsstorlekar. Inget projektspecifikt parkeringstal baserat på lägenhetsstorlek tillämpas.

Besöksparkering

Enligt riktlinjerna ska besöksparkering motsvarande 10 % adderas till parkeringstalet för bil. Undantag görs i de fall då parkering löses i större gemensamma anläggningar med flytande platser eftersom att detta möjliggör samnyttjande mellan bostads- och besöksparkering.

Nästan alla parkeringar i projektet planeras i ett gemensamt garage där flytande platser erbjuds till både boende och besökare. Därför ska ingen uppräknings för besöksparkering göras, med undantag för kvarter I som har eget garage. I kvarter I ska en parkeringsplats för besökare anordnas för att uppfylla efterfrågan för besöksparkering som kommer inte kunna samnyttjas i eget garage.

Gröna parkeringstal

Mot genomförande av mobilitetsåtgärder kan ytterligare nedräkning av parkeringstalet göras. Beroende på åtgärdernas omfattning och ambitionsnivå medges nedräkning med mellan 10-25 procent av det projektspecifika parkeringstalet. Om en byggaktör gör valet att arbeta med mobilitetsåtgärder i syfte att minska antalet bilparkeringsplatser är det upp till denna att beskriva de åtgärder som planeras i ett PM vilket kan biläggas exploateringsavtalet. Som

utgångspunkt för utformning av mobilitetspaket används nedanstående beskrivning hämtad från dokumentet *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal*.

Redovisning av parkeringsberäkning per kvarter

Kv A - Seniorgården

I kvarter A planeras det för seniorbostäder d.v.s hyresrätter för boende som är över 55 år. Seniorgården har redovisat underlag och referensprojekt där deras bostäder i regel bebos av par- och ensamhushåll utan barn med medelålder på 70 år och lägre efterfrågan på bilparkering. En reduktion av parkeringstalet med 15 % har accepterats.

Kvarter A planerar för mobilitetsåtgärder som motsvarar en nedräkning av parkeringstalet med 20 %. Följande mobilitetsåtgärder inkluderas:

- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resmöjligheter belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Elektroniska informationstavlor i trapphusen för möjlig digital information om SL:s tidtabeller, väderprognos mm.
- Cykelparkeringar av god standard enligt stadens handböcker för cykelparkering.
- Lätt nåbar cykelparkering i komplementbyggnad.
- Prova-på-kort på kollektivtrafik, erbjudande under begränsad tid från första inflyttning.
- Bra cykel- och rullstolsfaciliteter (ex reparations- och tvättrum, ladduttag för el-cykel, utomhus- och elrullstolar).
- Dörrar till rullstols- och cykelförvaring förses med automatiska dörröppnare och är låsbara.
- Tillgång till gemensamma parkeringsplatser och för bilpool och cykelpool i det gemensamma P-köpsgaraget.
- Bilpool där byggherren i samverkan med Stockholm Parkering och eventuella övriga byggaktörer ordnar attraktiva parkeringsplatser till bilpoolen och täcker den fasta månadskostnaden för lägenhetsinnehavaren under en begränsad tid från första inflyttning.
- Cykelpool.

Nedräkning av parkeringstal med hänsyn till seniorboende och mobilitetsåtgärder innebär ett slutligt parkeringstal på 0,3 bilparkeringsplatser per lägenhet.

Kv B – Fastighetskontoret

I kvarter B planeras det för en ny idrottshall. Under programskedet har fastighetskontoret bedömt att verksamheten har behov av två parkeringsplatser för personal och driftfordon samt en parkeringsplats för personer för med rörelsehinder.

Antalet besökare samtidigt på en normal vardag uppskattas till 80 personer och efterfrågan på besöksparkering uppskattas till två parkeringsplatser för bil utöver parkeringen för personer med rörelsehinder. Bilparkering tillgodoses genom samnyttjande av markparkering på Hammarbyskolan södras fastighet i överenskommelse med skolverksamheten.

Utrymmet inom fastigheten är begränsat och flera funktioner ska inrymmas på en liten yta. Därför bedöms samnyttjande av cykelparkering på allmän platsmark vara lämplig. Cirka 70 cykelparkeringsplatser planeras ligga i nära anslutning (inom 10-60 m) till idrottshallen och aktivitetsplatsen på allmän platsmark.

Kv C - Stockholms Kooperativa Bostadsförening

I kvarter C planerats det för bostäder och LSS-boende. Ingen nedräkning görs för erbjudande av mobilitetsåtgärder. Parkeringstal för kvarter C bedöms vara 0,45 bilparkeringsplatser per lägenhet. En bilparkeringsplats utöver boendeparkering rekommenderas för anställda och besökare till LSS-boendet.

Kv D och E - Primula

I kvarter D och E planeras det för bostäder och boende erbjuds följande mobilitetsåtgärder:

- Informationspaket till hyresgäster i kvarter E och bostadsrättsägare i kvarter D för olika resmöjligheter med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Lättåtkomliga cykelrum i källarplan som nås via hiss. Automatiska dörröppnare installeras för underlättande av in- och utpassage med cykel till fastigheten.
- Förbättrade cykelfaciliteter erbjuds för reparation, tvätt, ladduttag för el-cykel samt cykelpump inom fastigheterna.
- Cykelpool med bland annat lastcykel, cykelkärra och elcykel. Bokning kommer ske med företag.
- Prova-på-kort på kollektivtrafik.
- Tillgång till gemensam bilpool i Kv F.

Mobilitetsåtgärder motsvarar en nedräkning av parkeringstalet med 15 %. Slutligt parkeringstal blir därför 0,38 bilparkeringsplatser per lägenhet. Minst 3 platser ska reserveras för bilpoolsbilar.

Kv F och G – Sveafastigheter

I kvarter F och G planeras bostäder, LSS-boende, livsmedelsbutik och mindre lokal samt en förskola. Boende i kvarter F och G erbjuds följande mobilitetsåtgärder:

- Medlemskap i bilpool erbjuds i minst 5 år. Byggaktören tecknar avtal men en bilpoolsleverantör.
- Bra och lättillgänglig cykelparkering, dels i cykelrum på markplan och i källarplan som nås med hiss. I kvarter F nås cykelparkeringen även med ramp genom garaget. Plats för lådcyklar finns i tillgängliga cykelrum.
- Utökade cykelfaciliteter och tillgång till reparationsutrymme och dörrautomatik, samt möjlig laddning för elcyklar/ batterier.
- Tillgång till cykelpool med t ex lastcyklar och elcyklar.
- Informationspaket om resmöjlighet med fokus på kollektiv-, gång- och cykeltrafik, samt tillgång till resecoach.
- Prova på kort för kollektivtrafiken.
- Leveransboxar, eventuellt med kyla.

Mobilitetsåtgärder motsvarar en nedräkning av parkeringstalet med 20 %. Slutligt parkeringstal blir därför 0,36 bilparkeringsplatser per lägenhet. Minst fem platser ska reserveras för bilpoolsbilar.

Tre bilparkeringsplatser utöver boendeparkering rekommenderas för anställda och besökare till LSS-boendet.

Tio bilplatser anordnas i garage för besökare till livsmedelsbutiken.

En plats för personer med rörelsehinder anordnas på allmän platsmark för förskolan.

Kv H – Fastighetskontoret

I kvarter H planeras renovering och utveckling av det befintliga utomhusbadet. Utvecklingen omfattar en ny bassängyta med en 50m-bassäng, en undervisningsbassäng samt en plaskdamm. Nya servicebyggnader med källare för vattenreningsteknik planeras också.

Två parkeringsplatser för driftfordon kommer anordnas vid badets angöringsyta, på kvartersmark, intill planerad teknikbyggnad. En parkeringsplats för rörelsehindrade anläggs intill badets entrétorg.

Antalet besökare samtidigt på en normal vardag uppskattas till 210 personer och efterfrågan på besöksparkering till tio parkeringsplatser för bil utöver parkering för personer med rörelsehinder. Bilparkering tillgodoses genom samnyttjande av markparkering på Kärntorps IPs fastighet i överenskommelse med Idrottsförvaltningen.

64 cykelparkeringsplatser varav 2 för lådcyklar planeras på kvartersmark längs lokalgata 3 för besöksparkering till badet.

Kv I – Sveafastigheter

I kvarter I planeras det för bostäder och boende erbjuds följande mobilitetsåtgärder:

- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resmöjligheter belyses där fokus på gång, cykel och kollektivtrafik ingår inför inflyt.
- Cykelplatser med god standard enligt stadens handböcker och beskrivning ovan.
- Lätt nåbara och synliga cykelrum och cykelplatser.
- Förbättrad cykelfacilitet i form av cykelreparationsplats med pump och verktyg i koppling till uteplats på och utgång till gård. Automatiska dörröppnare på dörr till cykelrum. Plats för lastcykel och flexibilitet i användning av cykelytorna.

Mobilitetsåtgärder motsvarar en nedräkning av parkeringstalet med 10 %. Slutligt parkeringstal blir därför 0,40 bilparkeringsplatser per lägenhet.

Kvarter I tillåts bygga parkering under eget kvarter men har även möjlighet att välja att göra parkeringsköp i ett underbyggt garage i kvarter F. I kvarter I planeras det för cirka 16 bilparkeringsplatser i eget garage och att resterande platser tillgodoses genom parkeringsköp i

kv F. Eftersom parkeringsplatserna i garage i kvarter I kommer vara slutna till boende i kvarteret krävs också en parkeringsplats för besökare.

Cykelparkering

Grundläggande riktlinjer för cykelparkering är att den ska vara lätt att komma åt och hänsyn ska tas till mer utrymmeskrävande cyklar och tillbehör, som lastcyklar och cykelkärror. För att cykelparkeringarna ska upplevas som attraktiva att användas behöver de alltid medge ramlåsning. Vädskydd är eftersträvarsvärt där detta är möjligt. Det är vidare bra med en mix av olika typer av cykelparkering exempelvis nära entréer, på gårdar under tak och inomhus i cykelrum.

Antalet cykelparkeringsplatser beror på lägenhetsstorlekar och förmodat antal boende men en riktlinje är att alla boende ska kunna parkera en cykel i anslutning till sin bostad. Utifrån detta har staden definierat cykelparkeringstal i ett spann om 2,5–4 cyklar per 100 kvm BTA. Var cykelparkeringstalet bör placeras inom detta spann avgörs inom varje projekt. För projektet Nytorps Gärde görs bedömningen att 3,5 platser per 100 kvm BTA är ett lämpligt cykelparkeringstal. Motivet till detta är att området anses ha god cykelpotential med tanke på närheten till Stockholms innerstad, närheten till spårburen kollektivtrafik, lokala målpunkter och huvudcykel- samt pendlingscykelstråk vilket innebär att cykel är ett bra alternativt transportslag för vardagliga och kortare resor och som transportmedel till kollektivtrafiken. Cykeln är även prioriterad i *Framkomlighetsstrategin*.

Antal cykelparkeringsplatser som kan anordnas måste samtidigt ställas i relation till kvaliteten på de platser som inrättas. Ett något lägre cykelparkeringstal är att förorda framför ett specifikt antal platser, där användbarheten i sig blir begränsad. För Nytorps Gärde gäller att antal cykelparkeringsplatser inte får understiga 3,5 cyklar per 100 kvm BTA

Cykelparkeringstal: 3,5 cykelparkeringsplatser per 100 kvm ljus BTA.

Cykelparkering för besökare till större målpunkter så som handel, förskola, idrottshall, och gårdet anordnas på allmän platsmark. Totalt finns 148 cykelplatser på allmän platsmark. Platserna tilldelas enligt följande:

- 70 st ligger i nära anslutning (inom 10-60 m) till idrottshallen och aktivitetsplatsen.
- 50 st i anslutning till torget, skyfallsparken och gårdets västra entré.
- 10 st i anslutning till entrén till badet.
- 18 st intill lekplatsen och parktorget på gårdet.
- Cykelparkering i anslutning till förskolan i kvarter G ska anordnas på allmän platsmark. Antal platser ses över i nästa skede.

Sammanställning parkeringstal

- Lägesspecifikt parkeringstal bestäms till 0,45 för Nytorps Gärde

- Uppräkning för besöksparkering behöver ej göras eftersom parkering löses i en större gemensam anläggning med flytande platser med undantag för kvarter I där en plats för besöksparkering rekommenderas i och med det planeras för eget underjordiskt garage.
- Inget projektspecifikt parkeringstal baserat på lägenhetsstorlek tillämpas eftersom alla kvarter planerar varierande lägenhetsstorlekar.
- Möjlighet till sänkning av parkeringstalet vid åtagande av mobilitetstjänster från byggaktörers sida.
- Cykelparkeringstalet i projektet är 3,5 cyklar per 100 kvm ljus BTA.

Antalet parkeringsplatser för bil som tillskapas är 16 platser i underjordiskt garage i kvarter I och 266 platser, varav 6 är parkeringsplatser för personer med rörelsehinder, i ett större gemensamt garage i kvarter F. 244 parkeringsplatser i det gemensamma garaget i kvarter F reserveras för parkeringsköp. En vis överkapacitet planeras som buffert för ändrade förutsättningar och efterfrågan i framtiden.

Tabell 2 Sammanställning av parkeringsberäkning inför granskning av detaljplan

Kvarter	Antal lägenheter	Ljus BTA	Slutligt parkeringstal	Tillägg*	Antal bpl**	Bilpools platser	Antal cpl
A	86	6 473	0,30		26	2	227
B	-	-	-	-	2	-	-
C	91	8 598	0,45	1	42	0	301
D/E	149	13 999	0,38		57	3	490
F/G	248	20 392	0,36	13	102	5	714
H	-	-	-	-	10	-	64
I	54	3 314	0,40	1	23	0	116
Totalt	640	52 776			262	10	1912

*Tillägg för anställda eller besökare.

** Exklusive parkeringsplatser som ordnas för bilpoolsbilar.