



Parkeringsutredning Kotka 1 & Saima 1, Akalla

Underlag och förslag till hantering av befintliga parkeringsdäck

Fastighetsutveckling
Svenska Bostäder AB

Innehållsförteckning

1. Bakgrund och syfte	3
2. Planerade parkeringsvolymen enligt gällande detaljplaner	4
3. Inventering av befintliga parkeringsplatser.....	7
4. Antal parkeringsplatser att ersätta, diskussion	9
5. Förslag	10
6. Slutsatser	12
7. Referenser	13

Tabellförteckning

Tabell 1. Sammanställning av data för Akalla II	4
Tabell 2. Sammanställning av data för Akalla I	6
Tabell 3. Sammanslagning av data för Akalla II och Akalla I	7
Tabell 4. Kartläggning av hyresförhållanden och belägningsgrad	7
Tabell 5. Förteckning över garageplatser inom aktuellt område.....	8
Tabell 6. Antal parkeringsplatser att säkerställa plats för	9
Tabell 7. Sammanställning av tillgängliga p-platser och förslag till nya	10

Figurförteckning

Figur 1. Stadsplan för Akalla II	5
Figur 2. Stadsplan för Akalla I.	6
Figur 3. Geografisk avgränsning som gjorts vid kartläggningen	8
Figur 4. Tillgängliga parkeringsplatser samt förslag till nya	11

1. Bakgrund och syfte

Svenska Bostäder har erhållit markanvisning för ny bebyggelse av 400 lägenheter på fastigheterna Kotka 1 och Saima 1 i Akalla, som bolaget sedan tidigare har tomträtt på. Under 2019 anvisades ytterligare sex byggaktörer och planområdet utvidgades till att innefatta totalt 1400 bostäder, en skola, tre förskolor, en idrottshall samt lokaler för kommersiell verksamhet.

På vardera av Svenska Bostäders fastigheter finns idag ett parkeringsdäck som enligt genomförda konstruktionsutredningar snart har uppnått sin tekniska livslängd. I den pågående planeringen föreslås garagen rivas och ersättas med ny bebyggelse.

De befintliga parkeringsplatserna nyttjas idag inte av Svenska Bostäders hyresgäster, utan primärt av boende i närliggande bostadsrätter samt av Fastpartner AB, som även dem anvisats mark inom planområdet. Totalt inrymmer garagen 664 parkeringsplatser.

Syftet med denna utredning är att utreda hur många av dessa 664 platser som bör ersättas¹ och var någonstans. Nedan följer en genomgång av planerade parkeringsvolymen (från 1970-talet då området planlades) samt en inventering av befintliga parkeringsplatser², följt av en analys av hur många parkeringsplatser som anses rimligt att ersätta. Därefter redovisas ett lösningsförslag som arbetats fram av Svenska Bostäder, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret gemensamt, och sist presenteras slutsatser.

¹ Utredningen avser endast befintlig parkering. Det parkeringsbehov som uppstår i och med planerad bebyggelse är tänkt att lösas inom respektive fastighet.

² Utredningen omfattar enbart Svenska Bostäders parkeringsbestånd i området. Hänsyn har inte tagits till gatuparkering på allmän platsmark.

2. Planerade parkeringsvolymer enligt gällande detaljplaner

2.1 Stadsplan för Akalla II (omfattar Kotka 1)

Enligt planbeskrivningen för gällande detaljplan för Akalla II (Stadsplaneavdelningen 1972), som bland annat omfattar fastigheten Kotka 1, planerades det för 1,2 bilar per lägenhet. Totalt planerades ca 1480 parkeringsplatser³. Av dessa skulle 320 platser vara förlagda i Nystadsfaret (markerat med rött nedan), medan Kotkas parkeringsdäck skulle inrymma 720 boendeparkeringsplatser och 420 centumparkeringsplatser (markerat med gult nedan). Komplettering⁴, beskrivs utgöra en fjärdedel av den totala parkeringsnormen och var avsedd att göras på höjden på parkeringsdäcket. I planområdet ingår även fastigheten Nådendal 1 (markerat i blått nedan), som idag består av markparkering. Fastigheten kom senare att omfattas av Stadsplan för Akalla 1 (se avsnitt 2.2). Enligt plankartan är även Nådendal 1 avsedd för parkering men fastigheten omnämns inte i planbeskrivningen. Då Nådendal idag utgörs av centumparkering påverkas den inte av denna utredning. Tabell 1 visar en sammanställning av planerade parkeringsplatser inom planområdet. Sammantaget planerades för 1480 parkeringsplatser, varav 675⁵ tycks ha genomförts enligt vår inventering (se tabell 5 på s 9).

Tabell 1. Sammanställning av data för Akalla II (Stadsplaneavdelningen 1972).

Antal lägenheter	964
Antal parkeringsplatser	1480 ⁶
- I faren ⁷	320
- I parkeringsdäck ⁸	1140
- Varav för bostäder	720
- Varav för centumparkering	420

³ 964 lägenheter och en parkeringsnorm på 1,2 ger 1156 platser, vilket inte helt stämmer överens med antalet planerade boendeparkeringsplatser. Totalt planerades 1040 boendeparkeringsplatser (320 i faret och 720 i parkeringsdäck).

⁴ Författarna förutsätter att komplettering avser möjlig påbyggnad om behov skulle uppstå.

⁵ Det kan finnas fler parkeringar i området som vi inte känner till.

⁶ Det är en differens på 20 platser i detaljplanen.

⁷ Avser Nystadsfaret.

⁸ Avser parkeringsdäck inom fastigheten Kotka 1.



Figur 1. Stadsplan för Akalla II (Stadsplaneavdelningen 1972). Kotkas garagedäck är markerat med gult, Nystadsfaret med rött och Nådendals parkering med blått.⁹

2.2 Stadsplan för Akalla I (omfattar Saima 1)

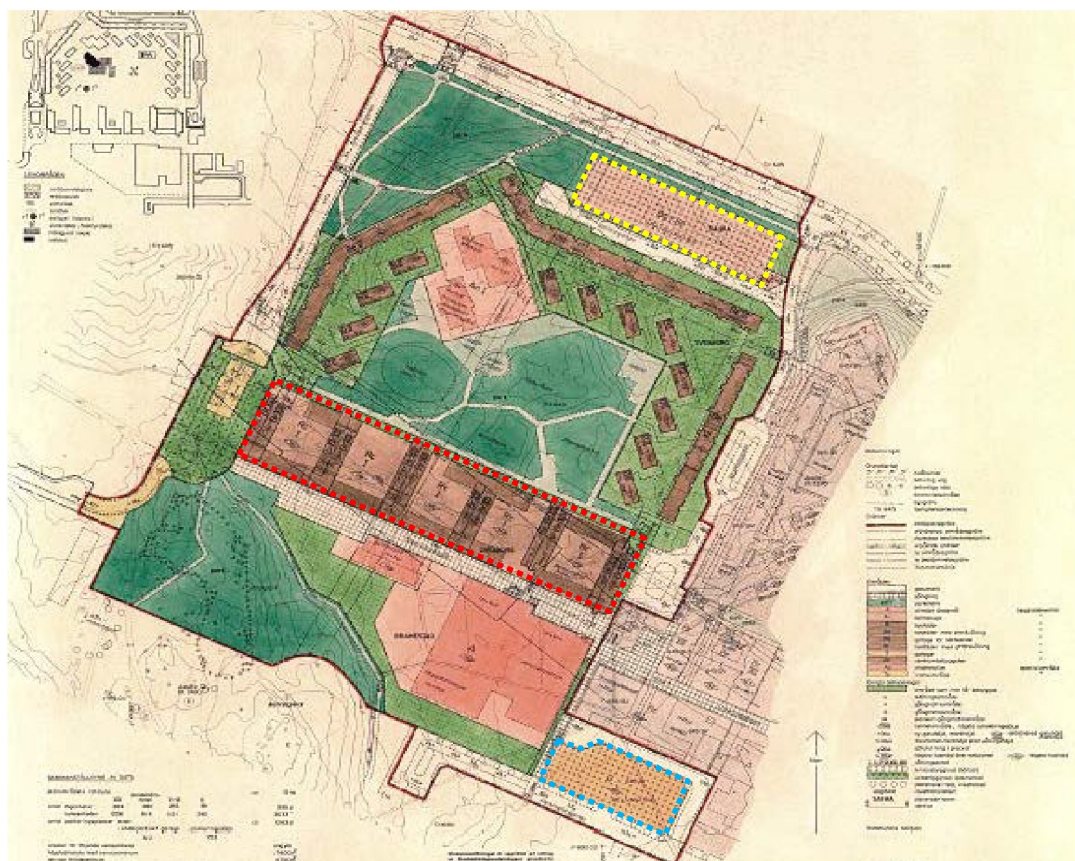
Enligt planbeskrivningen för gällande detaljplan för Akalla I (Stadsplaneavdelningen 1973), som omfattar fastigheten Saima 1, planerades det för 1,2 bilar per lägenhet. Totalt skulle planområdet ha ca 1063 parkeringsplatser. Av dessa skulle 310 platser vara förlagda i Sveaborgsfaret (markerat med rött nedan), medan Saimas parkeringsdäck (markerat med gult nedan) skulle inrymma 753 parkeringsplatser. Komplettering planerades utgöras av en fjärdedel av den totala parkeringsnormen och var avsedd att göras på höjden på parkeringsdäcket. I planområdet ingår även fastigheten Nådendal 1 (markerat i blått nedan), som idag består av markparkering. Enligt plankartan var även Nådendal 1 avsedd för parkering men fastigheten omnämns inte i planbeskrivningen. Då Nådendal idag utgörs av centumparkering påverkas den inte av denna utredning. Tabell 2 visar en sammanställning av planerade parkeringsplatser. Sammantaget planerades för 1063 parkeringsplatser, varav 663¹⁰ tycks ha genomförts enligt vår inventering (se tabell 5).

⁹ Färgmarkeringarna är författarens egna

¹⁰ Det kan finnas fler parkeringsplatser i området som vi inte känner till.

Tabell 2. Sammanställning av data för Akalla I (Stadsplaneavdelningen 1973).

Antal lägenheter	995
Antal parkeringsplatser ¹¹	1063 ¹²
- I faren ¹³	310
- I parkeringsdäck ¹⁴	753



Figur 2. Stadsplan för Akalla I (Stadsplaneavdelningen 1973). Saimas garagedäck är markerat med gult, Sveaborgsfaret med rött och Nådendals parkering med blått.¹⁵

2.3 Sammanfattning av planerade volymer

Tabell 3 nedan visar en sammanställning av data från de båda planerna sammantaget.

¹¹ Författarna antar att alla p-platser är avsedda för boende då inget annat är angett och då volymerna är i samma storleksordning som boendeparkeringen i Stadsplan för Akalla II.

¹² 995 lägenheter och en parkeringsnorm på 1,2 ger 1194 platser, vilket inte stämmer överens med antalet planerade parkeringsplatser (1063).

¹³ Avser Sveaborgsfaret

¹⁴ Avser parkeringsdäck inom fastigheten Saima 1

¹⁵ Färgmarkeringarna är författarens egna

Tabell 3. Sammanslagning av data för Akalla II och Akalla I (egen uträkning).

Antal lägenheter	1959
Antal parkeringsplatser <i>totalt</i>	2543
Antal parkeringsplatser <i>för bostäder*</i>	2103
- I faren	630
- I parkeringsdäck	1473

*Motsvarar ca 1,07 p-platser per lägenhet

3. Inventering av Svenska Bostäders befintliga parkeringsplatser¹⁶

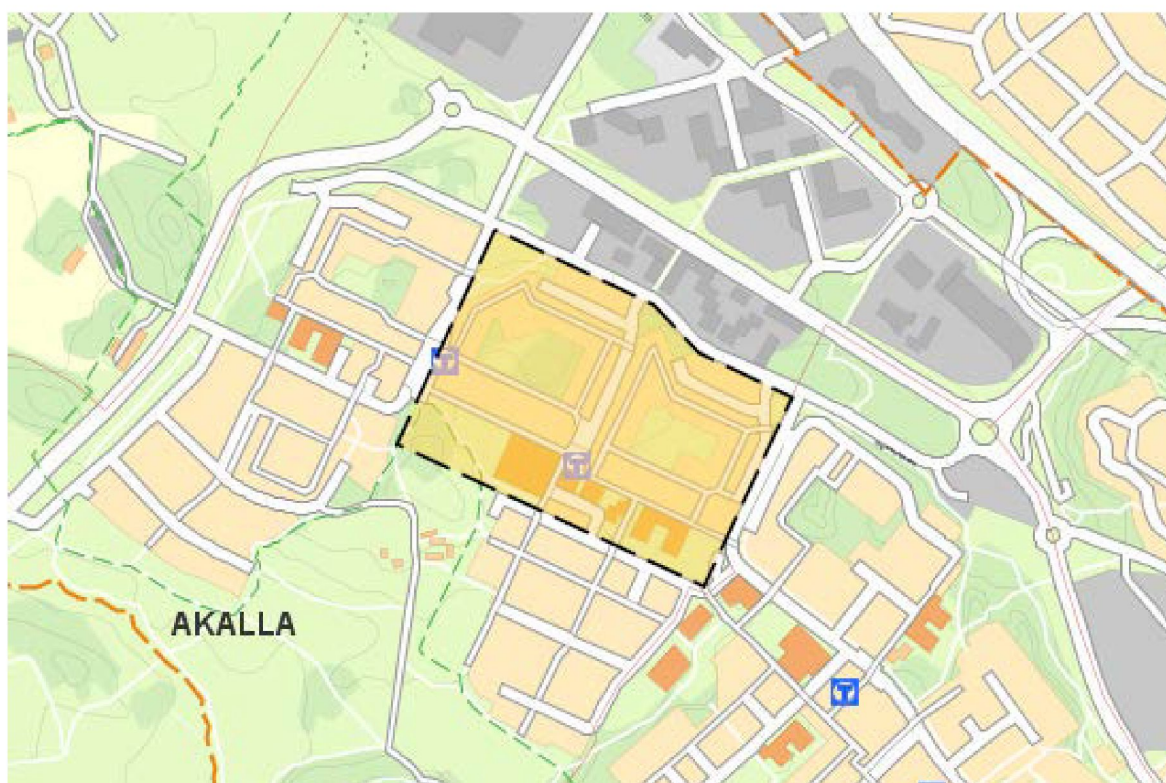
3.1 Parkeringsplatser inom Kotka och Saima

Nedan följer en kartläggning av hyresförhållanden och beläggningsgrad i Svenska Bostäders parkeringshus som avses rivas inom fastigheterna Kotka 1 och Saima 1 (Tabell 4). Hyran varierar men ligger i genomsnitt på ca 500 kr/månad. Informationen är hämtad från bolagets fastighetssystem Fasad. Figur 3 illustrerar den geografiska avgränsning som gjorts.

Tabell 4. Kartläggning av hyresförhållanden och beläggningsgrad i parkeringshusen Saima 1 och Kotka 1 (2019).

Antal blockuthyrda p-platser (hyrs av Fastpartner)	220
Antal vakanta p-platser	23
Antal p-platser som hyrs av boende i närområdet (området motsvarande de gamla stadsplanerna) - Varav 33 platser är "dubbelhyrda", det vill säga att de hyrs av personer som redan hyr en till plats	334
Antal p-platser som hyrs av privatpersoner och verksamheter utanför närområdet	87
Totalt	664

¹⁶ Gatuparkering har inte tagits hänsyn till



Figur 3. Geografisk avgränsning som gjorts vid kartläggningen. Det gulmarkerade området motsvarar de två gällande stadsplanerna (Stadsplan för Akalla I och II).

Analysen är gjord med förbehåll för att viss felmarginal kan uppstå ifall en verksamhet är lokaliserad i närområdet trots att den registrerade aviseringsadressen ligger utanför närområdet.

3.2 Inventering av garageplatser inom aktuellt område

Tabell 5 visar belägningsgraden för samtliga garageplatser i området som är markerat i Figur 3 och som motsvarar de båda gällande stadsplanerna (Stadsplan för Akalla I och II).

Tabell 5. Förteckning över garageplatser inom aktuellt område (2019).

Fastighetsbeteckning	Antal bilplatser	Varav outhyrda
Kotka 1	233 + 110 blockuthyrda	17
Nystad 10	64	41
Nystad 11	62	20
Nystad 7	60	11
Nystad 8	58	11
Nystad 9	64	16
Saima 1	211 + 110 blockuthyrda	6
Sveaborg 7	66	33
Sveaborg 8	62	32
Helsingfors 5	4	0

Nådendal 1	24	5
Sektioner i Sveaborgsfaret som ej tillhör Svenska Bostäder	Ca 186	
Totalt	1314	192

Svenska Bostäder äger två av fem sektioner i Sveaborgsfaret. Övriga tre sektioner ägs av det kommunala bolaget Micasa samt en bostadsrättsförening. Vi kan anta att dessa sektioner rymmer ca 62 platser vardera, likt Svenska Bostäders avdelningar inom faren. Tillsammans med Svenska Bostäders 1128 platser ger detta totalt cirka 1314 platser.

Enligt inventeringen finns totalt 192 outhyrda parkeringsplatser inom Svenska Bostäders bestånd i Akalla. Om vi räknar bort vakanta platser i Kotka och Saima då de ska rivas samt Nådendal då den utgörs av centrumparkering återstår 164 vakanta platser.

4. Antal parkeringsplatser att ersätta, diskussion

Sammanställningen ovan visar att det vid detaljplanläggningen åren 1972-1973 planerades för betydligt fler parkeringsplatser än som senare genomfördes, 2543 planerade platser kontra 1314¹⁷ inventerade befintliga platser. Samhällsutvecklingen i stort har gått i en riktning mot ett minskat bilanvändande och ett minskat antal parkeringsplatser. Utifrån detta följer här ett resonemang kring hur många parkeringsplatser som föreslås ersättas av de som tas bort i samband med utvecklingen av Finlandsgatan. Uträkningen nedan utgår från dagens belägningsgrad med syftet att få en uppfattning om hur stort behovet av boendeparkering är.

Ambitionen är att hitta ersättningsplatser som motsvarar behovet för de närboende (se figur 3). Idag finns 664 parkeringsplatser i parkeringshusen på fastigheterna Saima 1 och Kotka 1. Av dessa hyrs 334 av boende i närområdet, det vill säga området motsvarande de två gällande detaljplanerna (se figur 3), varav 33 platser hyrs av personer som redan hyr en plats till. Det innebär att behovet av parkeringsplatser för de närboende antas vara 301 platser, utifrån resonemanget att varje person bör få hyra en plats vardera.

Tabell 6. Antal parkeringsplatser att säkerställa plats för i närområdet.

664	Totalt antal parkeringsplatser i parkeringshusen på Saima 1 och Kotka 1 idag
334	Platser som hyrs av boende i närområdet (se figur 3)
33	Dubbelhyrda platser (platser som hyrs av personer som redan hyr minst en plats till)
301	Platser att lösa

¹⁷ Det kan finnas fler parkeringsplatser som vi inte känner till.

5. Förslag

Svenska Bostäder har tillsammans med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret arbetat med ett antal olika delösningar som presenteras nedan.

Reducering genom gröna p-tal

Stockholms stad har tagit fram dokumentet *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholm för bilparkering* (Stockholms stad 2015) och visar därigenom på en ambition att minska bilanvändandet och antalet parkeringsplatser.

Vi kan se att följande reduceringsåtgärder är möjliga att genomföra i aktuellt projekt.

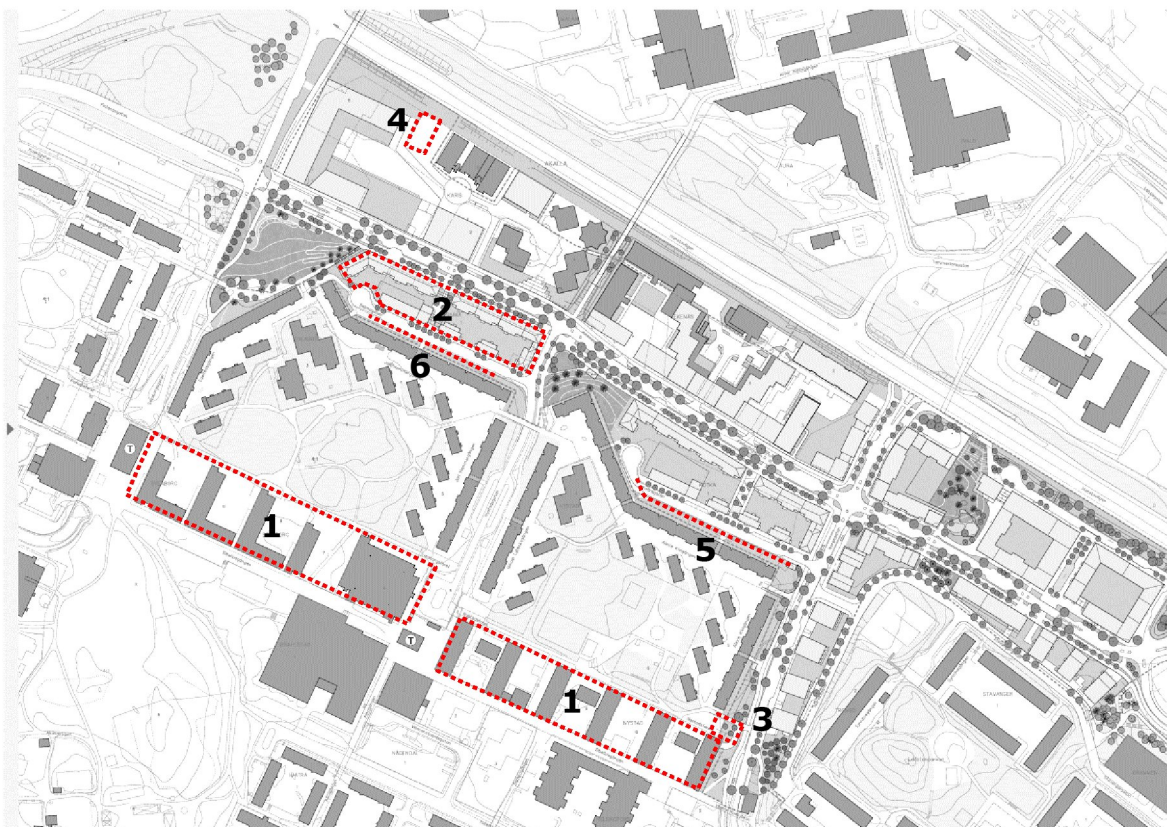
- Bilpool i Svenska Bostäders garage
- Elcykelpool i Svenska Bostäders garage

Utifrån riktlinjerna torde dessa åtgärder kunna översättas till att innebära en reduktion om ca 5 %. Räknat på 301 platser motsvarar detta ca 15 platser och det kvarstår då 286 platser att ersätta.

Tillgängliga parkeringsplatser samt förslag till nya

Tabell 7. Sammanställning av tillgängliga p-platser och förslag till nya

	Platser	Antal
1	Vakanta platser i faren	164
2	Platser i Svenska Bostäders nya garage i de planerade bostadsbyggnaderna	30
3	Ny markparkering invid Norgegatan och infarten till Nystadsfaret	12
4	Platser på fastigheten Karis 7	15
5	Nya p-platser på kvartersmark vid Kotkagatan	23
6	Nya p-platser på kvartersmark vid Saimagatan	13
	Totalt	257



Figur 4. Tillgängliga parkeringsplatser samt förslag till nya

1. Vakanta platser i Sveaborgsfaret och Nystadsfaret (164 platser) föreslås tillgodoräknas.
2. I Svenska Bostäders nya garage bedöms ca 30 extraplatser kunna skapas som kan hyras av andra än de som bor i huset.
3. Vid infarten till Nystadsfaret från Norgegatan föreslås en ny markparkeringsplats anläggas som rymmer 12 parkeringsplatser.
4. Inom fastigheten Karis 7 öster om den planerade skolan finns en markparkeringsplats där staden har rådighet över ca 15 platser som kan hyras av allmänheten.
5. Längsmed Kotkagatan föreslås att planen möjliggör nya parkeringsplatser på kvartersmark inom fastigheten Nystad 3. Dessa parkeringsplatser har då bostadsrättsföreningen rådighet över.
6. Längsmed Saimagatan föreslås att planen möjliggör nya parkeringsplatser på kvartersmark inom fastigheten Sveaborg 4. Dessa parkeringsplatser har då bostadsrättsföreningen rådighet över.

6. Slutsatser

Inventeringen ovan visar att parkeringsbehovet minskat sedan planläggningen av området i början av 1970-talet. Den områdesspecifika parkeringsnormen har sjunkit från 1,2 till 0,55 platser per lägenhet och knappt hälften av den planerade parkeringsvolymen har genomförts. Inventeringen ovan visar dessutom att de befintliga parkeringsplatserna inte är fullt uthyrda, trots att de hyrs ut relativt billigt.

Stockholms stad visar också i sin framkomlighetsstrategi på en tydlig ambition att minska bilanvändandet till förmån för mer hållbara transportmedel. Detta talar för att det är motiverat att resonera kring hur många parkeringsplatser som egentligen behöver ersättas av de som rivs i samband med utvecklingen av Finlandsgatan.

Nämnas bör att Stockholm Parkering på sikt kommer att ta över driften av samtliga Svenska Bostäders garage i Järvaområdet, vilket redan skett i övriga delar av bolagets bestånd. Syftet är att få en mer professionell förvaltning och uthyrning av garagen. I samband med övertagandet kommer ett helhetsgrepp tas på parkeringssituationen och hyresnivåerna kommer att ses över.

I denna utredning landar vi i att det är rimligt att tro att de parkeringshyresgäster som bor i närområdet har ett behov av ersättningsplatser motsvarande en plats per person, vilket sammantaget handlar om 301 platser, vilka föreslås reduceras till 286 genom gröna p-tal. Ovan presenterade förslag visar att 257 platser kan tillgodoräknas eller tillskapas på olika sätt. Arbetet med att identifiera möjliga lösningar för resterande 29 parkeringsplatser kommer att fortsätta under kommande skede.

7. Referenser

Stadsplaneavdelningen (1972). *Stadsplan för Akalla II jämte ändring av del av Akalla I inom stadsdelen Akalla Gård i Stockholm*. Stockholm: Stadsbyggnadskontoret (PI 7410)

Stadsplaneavdelningen (1973). *Stadsplan för Akalla I samt ändring av del av Husby 1 inom stadsdelarna Akalla Gård och Husby Gård i Stockholm*. Stockholm: Stadsbyggnadskontoret (PI 7370)

Stockholms stad (2015). *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholm för bilparkering*. Stockholm: Exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret.