

PM 2023:44

Rasmus Sundberg

2023-03-24

Ersättningsutredning parke- ringsplatser för bil

– Underlag för ny detaljplan Horisonten 3 m.fl. Skarpnäck

1. Inledning

Green park har gett Trivector Traffic i uppdrag att ta fram en utredning avseende hur många parkeringsplatser som bör ersättas vid ombyggnation av tre fastigheter (Kvarteren Horisonten 3, Fallskärmen 2 och Flygledaren 3) som idag har funktionen av parkeringsanläggningar. Utredningen är ett komplement till den mobilitetsplan¹ som tas fram för att föreslå parkeringstal och mobilitetsåtgärder för de tillkommande bostäderna.

Sammanfattning och slutsats

Följande utredning föreslår att tillgång till 210 parkeringsplatser för bil för befintliga boende och verksamma bör säkerställas i fortsatt arbete. Tillsammans med parkering för nyproduktionen (59 st varav fyra bilpoolsplatser)¹ behövs då totalt 269 parkeringsplatser för bil säkerställas.

I planområdet finns utrymme för 151 parkeringsplatser. Resterande 118 parkeringsplatser behöver lösas i närområdet. Denna utredning har hittat cirka 155 vakanta parkeringsplatser i närområdet i mars 2023 vilket kan skapa förutsättningar för att lösa parkeringsfrågan i bygglovsskedet.

¹ Se Mobilitetsplan Horisonten 3, Fallskärmen 2, Flygledaren 3, Planförslag Granskningshandling Februari 2023.

2. Bedömning av efterfrågan på parkering från befintlig bebyggelse

För att bedöma ersättningsanspråket har den stadsplan som togs fram vid byggnationen av kvarteren studerats. *Plankarta för Stadsplan för Skarpnäcksfältet II inom stadsdelen Skarpnäcks Gård* med tillhörande planbeskrivning bedöms visa att de tre aktuella parkeringsanläggningarna byggdes med syftet att försörja sex kvarter med bilparkering, se figur 2-1. Idag förvaltar Green Park 452 uthyrningsbara parkeringsplatser i de tre anläggningarna.

Trots att plan- och bygglagen ger starkt skydd för parkeringar som behövs finns inget statistiskt 1:1-förhållande för att ersätta befintliga parkeringsplatser vid byggande². En bedömning bör därmed kunna leda till att befintliga parkeringsplatser som inte används kan flyttas eller tas bort. För att ta hänsyn till enskilds intresse för boende och verksamma i dessa kvarter utgår denna utredning ifrån hur befintlig bilparkering används idag och av vem.



Figur 2-1 Utredningen fokuserar på de 6 kvarteren Fallskärmen, Flygsläpet, Horisonten, Varmfronten, Luftskeppet och Flygledaren. Situationsplan från Lantmäteriet.

² IVL 2021. Parkerings- och mobilitetstjänster för en hållbar stad Slutrapport i projektet Sampark – metoder, möjligheter och potential att samutnyttja parkeringsytor och mobilitetstjänster med Framtiden-koncernens fastighetsbestånd som fallstudieobjekt. SIVL-nummer: 2C:04/18. VL projektnummer: 211131

2.1 Efterfrågan från befintliga boende

I planbeskrivningen som ligger till grund för dagens bebyggelse beskrevs att ca 590 lägenheter skulle byggas i området men även kontor på 12 000 m² BTA³. Dock byggdes inga kontorslokaler utan även den ytan gjordes till lägenheter.

Idag finns det 701⁴ lägenheter fördelat på sex bostadsrättsföreningar i de sex kvarter som visas i figur 2-1. I de tre kvarter där parkeringsanläggningarna ligger finns 312 lägenheter.

Green Park hyr idag (slutet av februari 2023) ut 333 parkeringsplatser motsvarande 74 % av det totala antalet platser⁵. Motsvarande siffra år 2020 var cirka 270 parkeringsplatser (60 %). Antalet fysiska personer som hyr en plats uppgår till 284 stycken motsvarande 63 % beläggning.

Green Parks anläggningar har de senaste åren sannolikt huserat flera kunder från närliggande Brf Vingen som har renoverat sin egen parkeringsanläggning med 343 parkeringsplatser. Anläggningen har varit helt stängd och återöppnades i början på 2023. Detta har fått till följd av att antalet uppsägningar från kunder som hyr parkering av Green Park har ökat och antalet uppsägningar ökar från vecka till vecka när denna utredning genomförs. Det är därför sannolikt att beläggningen i Green Parks anläggningar kommer fortsätta att sjunka tills Brf Vingens anläggning åter är fullbelagd. Det finns också en risk för dubbelräkning om det finns återvändande kunder som nyligen tecknat sig för en plats hos Brf Vingen men inte har hunnit säga upp sitt avtal hos Green Park.

Sett till de fysiska personer som är kund hos Green Park och som bor i något av de sex aktuella kvarteren uppgår de idag (slutet av februari) till 210 stycken, motsvarande 46 % beläggning. Över tid har detta antal ökat något då det år 2020 var cirka 180 personer (40 %)⁶.

Antalet boende i området som idag hyr en parkeringsplats i någon av de tre anläggningarna motsvarar ett parkeringstal på 0,3 parkeringsplatser/lägenhet⁷. Det är nästan samma parkeringstal som förordas för de nyproducerade lägenheterna efter avdrag för gröna parkeringstal⁸. Green Park förordar en lösning där även befintliga boende kommer att kunna ta del av de mobilitetsåtgärder som inrättas i de nya mobilitetshusen. Mer specifikt gäller det åtgärderna:

³ Stockholms Stadsbyggnadskontor 1981. Beskrivning till förslag till stadsplan för Skarpnäcksfältet II inom stadsdelen Skarpnäcks Gård i Stockholm, PL 8095

⁴ Allabrf.se 2023. Tillgänglig: <https://www.allabrf.se/hsb-brf-flygslapet-i-stockholm-skarpnack/lagenheter>

⁵ Green Park 2023. Utdrag från uthyrmingsregister februari 2023

⁶ Green Park 2023. Utdrag från uthyrmingsregister 2020

⁷ 210/701

⁸ Mobilitetsplan Horisonten 3, Fallskärmen 2, Flygledaren 3, Planförslag Granskningshandling Februari 2023.

- ▶ Cykelpool (exkl. subventionerat medlemskap)
- ▶ cykelservice,
- ▶ laddplatser,
- ▶ bilpool (exkl. subventionerat medlemskap)
- ▶ Startpaket med information

De som idag hyr parkering av Green Park gör det via vanliga hyresavtal. Det finns därutöver inga andra avtal exempelvis servitut eller nyttjanderätt för de tre parkeringsfastigheterna. Green Park driver anläggningarna på kommersiell basis och har stor rådighet gällande att påverka efterfrågan på parkering i anläggningarna genom prissättning och hyresvillkor.

Utifrån detta underlag föreslås att 210 parkeringsplatser för befintliga boende ska säkerställas i den nya lösningen, det vill säga samma antal platser som idag hyrs av boende i de sex aktuella kvarteren.

2.2 Efterfrågan från befintliga verksamma

Det finns flera olika typer av verksamheter, exempelvis kvartersrestauranger, närbutiker och -livs, skrädderi och cykelverkstad, i de sex kvarteren, se bilaga I. Det antas finnas cirka 32 verksamma fördelat på de 16 mindre lokalerna/verksamheterna. Därtill tillkommer ca 24 verksamma vid områdets två förskolor men efter dialog med Stockholms Stad behövs det inte tas hänsyn till verksamhetsparkering för förskolor. 32 verksamma och en antagen bilförarandel i området på 24 %⁹ ger en efterfrågan på 8 parkeringsplatser, samnyttjande ej beaktat.

Antalet juridiska personer som hyr parkering idag hos Green Park uppgår till 49 st. 3 juridiska personer hyr 24 platser varav minst 2 av dessa kunder är bil/verkstadsfirmor utanför planområdet. Därutöver finns det tre juridiska personer som hyr 6 platser i med företagsnamn från annan adress. 22 kunder kan ev. vara kopplade till verksamheter i området.

Utifrån detta underlag föreslås att ett medelvärde om 15 parkeringsplatser för verksamma säkerställs.

Green Park kommer att tillämpa tillståndsparkering i de ombyggda anläggningarna vilket skapar förutsättningar för samnyttjande. Utifrån bedömning av efterfrågan på bilparkering från boende och verksamma framgår att bedömd efterfrågan från verksamheter endast utgör 10 % av det antal parkeringsplatser som kommer att finnas i planområdet (151 st) och som i huvudsak nyttjas för boendeparkering. Verksamhetsparkering bör därför kunna samnyttjas med boendeparkering.

⁹ Region Stockholm 2019. Resvaneundersökning 2019, Tabell 8 Söderort

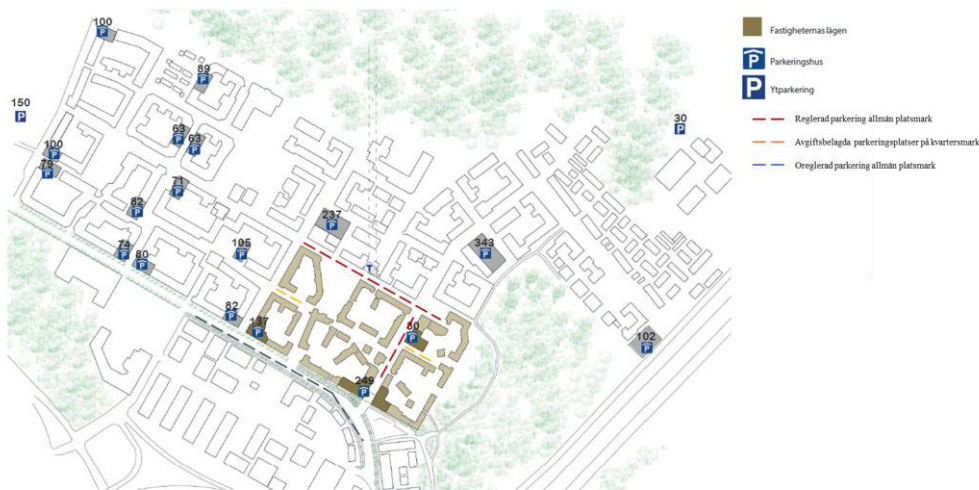
2.3 Efterfrågan på besöksparkering

Besöksparkering till områdets verksamheter sker idag sannolikt från de parkeringsplatser som finns längs gatorna Skarpnäcks Allé, Pilottorget, Flygargatan och Luftskeppsgatan. Totalt finns det 13 avgiftsbelagda platser på kvartersmark och 17 plus ett antal parkeringsplatser för rörelsehindrade på allmän platsmark. De sistnämnda är tidsbegränsade dagtid 30 min-2 timmar just för att fungera som besöksparkering. För ungefärlig placering, se figur 2-2.

Förändring av antalet parkeringsplatser i de tre aktuella parkeringsanläggningarna påverkar inte antalet besöksparkeringar i området då de idag är reglerade med förhyrd parkering. Det tillförs heller ingen efterfrågan på besöksparkering till verksamheter.

Besöksparkering för boende bör kunna nyttja samma parkeringsplatser som ovan samt den gatumarksparkering (allmän platsmark, ej avgift) som finns längs Horisontvägen (ca 36 ppl). Med tänkt tillståndsreglering och digital parkeringsförvaltning av de nya anläggningarna ges också möjligheten att besöksparkering för befintliga boende kan samnyttjas med boendeparkering i de nya parkeringsanläggningarna.

Utifrån ovan förordas inte att någon särskild dedikerad besöksparkering tillförs i området.



Figur 2-2 Parkeringsanläggningar i närområdet. Figurkälla: Axeloth Arkitekter, bearbetning Trivector

2.4 Sammanfattning, bedömd efterfrågan bilparkering

Sammantaget bedöms den nya lösningen för parkering i området säkerställa utrymme på kvartersmark för en efterfrågan från befintlig bebyggelse på 210 parkeringsplatser för bil, se tabell 2-1.

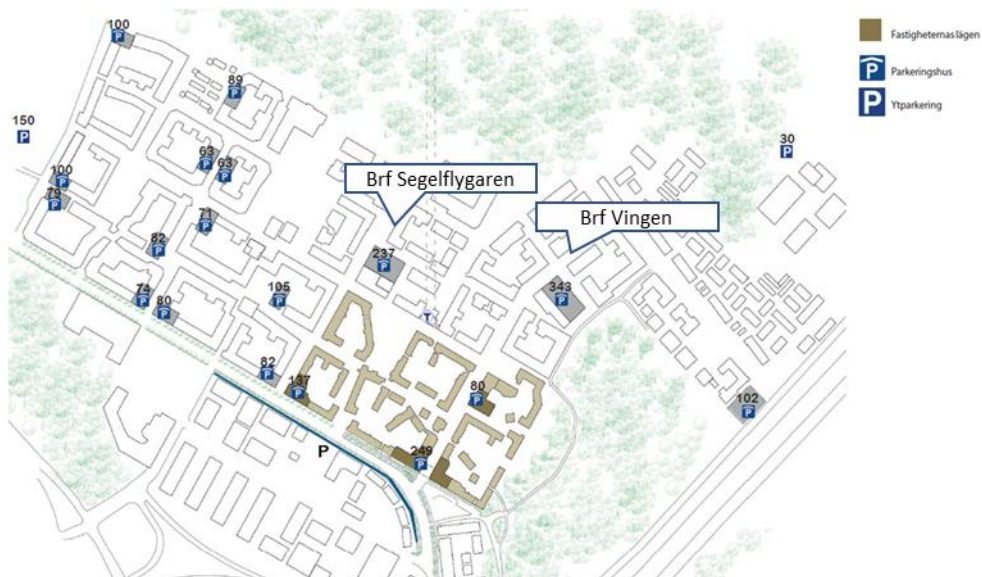
Tabell 2-1 Sammanställning av bedömd efterfrågan på bilparkering från befintlig bebyggelse.

Bedömd efterfrågan		Kommentar
Parkering för boende	210*	Antal parkeringsplatser som idag hyrs av boende i de sex aktuella kvarteren
Parkering för verksamma	15	Föreslås samnyttjas med boendeparkering i ny lösning
Parkering för besökare	Samma som idag, ej beräknad	Utbud av besöksparkering förblir detsamma, efterfrågan kan hanteras likt idag
Summering	210	

* 2023 års data. 2020 var motsvarande siffra 180

3. Parkeringsplatser i närområdet

I närområdet finns det ett stort antal parkeringsanläggningar inom upp till 600 meters gångavstånd samt gatumarksparkering längs Horisontvägen, se figur 3-1.



Figur 3-1 Parkeringsanläggningar i närområdet. Figurkälla: Axeloth Arkitekter, bearbetning Trivector

Av anläggningarna inom 600 meters gångavstånd förvaltar Stockholm Parkering cirka 740 st på uppdrag av respektive fastighetsägare. I februari 2023 uppgav bolaget att vakansgraden var cirka 10 %, motsvarande ca 74 parkeringsplatser.

Med återöppnandet av den stora parkeringsanläggningen i Brf Vingen är det möjligt att Stockholms Parkerings vakanser ökar när boende i Brf Vingen flyttar tillbaka sin parkering till det nyrenoverade garaget.

Parkeringsanläggningarna brf Vingen och Brf Segelflygaren (se figur 3-1) hade enligt HSB:s kundtjänst¹⁰ ett 30-tal lediga parkeringsplatser vardera.

Stockholmshem har en parkeringsanläggning på Flygargatan 12 med 85 parkeringsplatser som idag inte är tillgänglighet för externa kunder då det endast nyttjas för servicefordon och anställdas parkering. Bolaget gör en bedömning att upp till 60 parkeringsplatser används samtidigt vilket visar på en potential på ytterligare 25 outnyttjade parkeringsplatser i området¹¹.

Sydost om området pågår ett annat planarbete i Skärgårdsskogen där planer finnas att uppföra ytterligare en parkeringsanläggning inom gångavstånd från aktuellt planområde. En sådan anläggning skapar ytterligare förutsättningar för hur parkerings efterfrågan på kvartermark kan hanteras över tid, om anläggningen dimensioneras för en större efterfrågan än vad som faktiskt uppstår över tid.

Direkt sydväst om planområdet finns det ett verksamhets-/industriområde med ett större antal parkeringsplatser som sannolikt används dagtid av verksamma i området. Här finns över tid en samnyttjandepotential för ett effektivare markutnyttjande i Skarpnäck.

Sammanlagt har det identifierats cirka 155 vakanta parkeringsplatser i området exklusive ovan nämnda område vid Skärgårdsskogen och industriområdet på andra sidan Horisontvägen.

Bilaga I

Inventering av verksamheter i de sex kvarteren

Varmfronten

- ▶ Skarpnäck Kemtvätt och skrädderi
- ▶ Restaurang Umi Sushi

¹⁰ Telefonsamtal 2023-03-15

¹¹ Mailkontakt Stockholmshem 2023-03-24

- ▶ Restaurang Chow thai
- ▶ Restaurang VideoGrillen
- ▶ Färgbutik
- ▶ Livs
- ▶ Thaimassage
- ▶ Kontor Fastighetsmäklare
- ▶ NärButik/livs S.direkt

Luftskeppet

- ▶ ~~Hotell City Living~~ Omvandlat till lägenheter?
- ▶ ~~H4U Vandrahem~~ Omvandlat till lägenheter?
- ▶ Montesoriförskolan Gitrarren (50 barn, ca 13 pedagoger)

Flygledaren

- ▶ Restaurang Piloten (lokal Pizzeria)
- ▶ Restaurang BOC (lokal hamburgerrestaurang)
- ▶ Skarpnäcks hörna livs
- ▶ Cykelhörnan

Horisonten

- ▶ Förskolan Filosofiska (40 barn, 10 pedagoger + kock)
- ▶ Skönhetsklinik Estetic care

Flygsläpet

- ▶ Närbutik/livs Dhaka livs
- ▶ Frisör Fusion by Gloria

Allmänt tillgängliga parkeringsplatser i närområdet

- | | |
|-------------------|--|
| ▶ Pilotgatan | 30 min 8-18, ingen avgift, 4 ppl, allmän platsmark |
| ▶ Luftskeppsgatan | Avgift, 7 ppl, kvartersmark Aimo park |
| ▶ Fallskärmsgatan | Avgift, 6 ppl, kvartersmark Aimo park |
| ▶ Pilottorget | 2 tim 9-18, ingen avgift, 5 ppl + RCH, allmän platsmark |
| ▶ Skarpnäcks Allé | 1 tim 8-20, ingen avgift, 8 ppl + RCH, allmän platsmark |
| ▶ Horisontvägen | Ingen tidsreglering. ingen avgift, ca 18 ppl, allmän platsmark |