

Nacka den 20 oktober 2015

PM gällande parkering för Sicklaön 346:1, detaljplan 565

1 Syfte

Detta dokument avser redogöra för parkeringsbehovet för de tre nya byggnaderna som Atrium Ljungberg AB planerar att uppföra på fastigheten Sicklaön 346:1 (DP 565, dnr KFKS 2012/148-214). Detta dokument är en bilaga i bygglovsansökan.

2 Bakgrund

I den nya detaljplanen för Sicklaön 346:1 bedömdes parkeringstalet 12 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA som lämpligt. Det fastställdes också att Sicklaön 346:1 ska inrymma 140 p-platser åt intilliggande fastighet Sicklaön 83:32, baserat på ett parkeringstal om 15 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA. Totalt parkeringsbehov bedömdes till cirka 460 p-platser.

3 Förändring av förutsättningar sedan detaljplanen trädde i kraft

Sedan detaljplanen utformades har en stor uthyrning gjorts till Domstolsverket (DOV). Uthyrningen har föranlett projektering av de tre byggnaderna. Under projekteringen har ytor förändrats och antalet p-platser har minskat, främst p.g.a. att DOV har behov av centralarkiv och andra funktioner som är tvungna att ligga i garageplanet. Därtill har DOV ett mycket lågt behov av p-platser; de har själva angivit att domstolsverksamheten som hyr ca 5 150 kvm BTA kontor f.n. endast har behov av 2 st p-platser och att detta behov inte kommer att öka när de flyttar. Sammantaget har bedömningen gjorts att parkeringsytor kan omvandlas till andra funktioner nödvändiga för DOV.

Sedan detaljplanen utformades har även cirka 6 000 kvm BTA kontor, butik och labb hyrts ut till Stora Enso och AJ Produkter i grannfastigheten Sicklaön 83:32. Antalet förhyrda p-platser är f.n. endast 15 st för dessa verksamheter vilket motsvarar knappt 3 p-platser per 1000 kvm BTA kontor. Det tidigare bedömda parkeringsbehovet om 140 p-platser från denna fastighet kan därför anses vara alltför högt.

4 Slutsats

Atrium Ljungberg anser att en justering av parkeringstalen enligt följande är motiverad:

- För Sicklaön 346:1 bör parkeringstalet kunna vara 11 p-platser per 1000 kvm BTA med anledning av att DOV har ett mycket lågt parkeringsbehov. Om parkeringsbehovet för DOV:s domstolsverksamhet tas hänsyn till blir parkeringstalet för övriga ytor knappt 14 p-platser per 1000 kvm BTA kontor. Eftersom tunnelbanan är på plats när DOV:s hyresavtal går ut 2038 anses risken att p-platserna inte räcker till i framtiden vara låg, då parkeringstalet kan antas vara kring 10 p-platser per 1000 kvm BTA kontor när tunnelbanan har tagits i drift.
- För Sicklaön 83:32 bör parkeringstalet kunna vara 12 p-platser per 1000 kvm BTA kontor med anledning av att läge och övriga förutsättningar är mycket lika dem för Sicklaön 346:1. Det lägre parkeringstalet styrks av att parkeringsbehovet för uthyrda ytor är mycket låga. En sådan sänkning av parkeringstalet medför att antalet p-platser åt Sicklaön 83:32 som ska inrymmas på Sicklaön 346:1 minskar från 140 st till 107 st.

5 Beräkning av parkeringstal

Nedan följer två uträkningar för parkeringstal för Sicklaön 346:1. Den första beräkningen utgår från den totala kontors- och domstolsytan på fastigheten. Den andra beräkningen exkluderar domstolsverksamhetens yta och parkeringsbehov för att på så sätt få fram ett parkeringstal för DOV:s kontorsyta samt kvarvarande vakant kontorsyta. Båda beräkningarna utgår från att grannfastigheten Sicklaön 83:32 har ett parkeringstal om 12 p-platser per 1000 kvm BTA kontor.

Beräkning parkeringstal

Parkeringsområde	Antal p-platser
Garage	56 st
Parkeringshus	344 st
Gatuparkering	18 st
Summa	422 st
Avgår till Sicklaön 83:32	107 st
Summa p-platser till Sicklaön 346:1	311 st

Kontors- och domstolsyta (BTA)	28 000 kvm
---------------------------------------	-------------------

Summa parkeringstal för Sicklaön 346:1	11,1 p-platser per 1000 kvm BTA kontor
---	---

Beräkning parkeringstal där DOV:s yta (5 150 kvm) och parkeringsbehov (2 st) för domstolsverksamheten har exkluderats

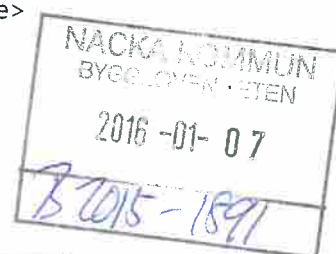
Parkeringsområde	Antal p-platser
Garage	56 st
Parkeringshus	344 st
Gatuparkering	18 st
Summa	422 st
Avgår till Sicklaön 83:32	107 st
Avgår till DOV:s p-platser för domstolsverksamhet	2 st
Summa p-platser till DOV:s kontorsyta och vakant kontorsyta	309 st

DOV:s kontorsyta och vakant kontorsyta (BTA)	22 850 kvm
---	-------------------

Summa parkeringstal för Sicklaön 346:1 exkl. DOV:s domstolsverksamhet	13,5 p-platser per 1000 kvm BTA kontor
--	---

Du Bois Runesten Elisabet

Från: Marcus Bågenvik <Marcus.Bagenvik@atriumljungberg.se>
Skickat: den 8 januari 2016 11:28
Till: Du Bois Runesten Elisabet
Ämne: p-platser antal



Parkeringsområde	Antal p-platser
Garage	65 st
Parkeringshus	344 st
Gatuparkering inom fastigheten 346:1	19 st
Summa	428 st
Avgår till Sicklaön 83:32	107 st
Summa p-platser till Sicklaön 346:1	321 st
Antal cykelparkeringsplatser	502 st i cykelgarage och 32st i cykelställ.

Kontors- och domstolsyta (BTA)	26 700 kvm
---------------------------------------	-------------------

Summa parkeringstal för Sicklaön 346:1	12,0 p-platser per 1000 kvm BTA kontor
---	---



Marcus Bågenvik
Projektledare

Atrium Ljungberg AB

Besök: Sickla Industriväg 19, Nacka
Post: Box 4200, 131 04 Nacka

Mobil: 073-026 19 42

Marcus.Bagenvik@atriumljungberg.se
www.atriumljungberg.se

