

# Nytorps Gärde

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

April 2021



Stockholms  
stad

[stockholm.se](http://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 samråd av det gällande parkeringstalet för respektive kvarter.

SITUATIONSPLAN  
2021-01-20



## Innehållsförteckning

<b>Projektspecifikt och grönt parkeringstal för Nytorps Gärde– Hammarbyhöjden 1:1, vid Nytorps gärde, S-DP 2017-20960 .....</b>	<b>0</b>
<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Inledning.....</b>	<b>1</b>
Avgränsning.....	1
<b>Projekt Nytorps Gärde .....</b>	<b>1</b>
<b>Översyn av parkeringsriktlinjer .....</b>	<b>2</b>
Lägesbaserat parkeringstal .....	2
Projektspecifikt parkeringstal.....	3
<b><i>Kv A - Senorgården</i> .....</b>	<b>3</b>
<b><i>Kv B –Fastighetskontoret</i>.....</b>	<b>4</b>
<b><i>Kv C - Stockholms Kooperativa Bostadsförening</i> .....</b>	<b>4</b>
<b><i>Kv D och E - Primula</i> .....</b>	<b>4</b>
<b><i>Kv F, G och I - Sveafastigheter</i> .....</b>	<b>5</b>
Grönt parkeringstal .....	7
<b>Cykelparkering.....</b>	<b>9</b>
<b>Sammanställning parkeringstal .....</b>	<b>9</b>

## **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 2017-20960 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 gator samt förbättrad cykelinfrastruktur. Parkeringsplatser på allmän platsmark som utformas inom projektet bör regleras som korttidsparkering och stödja kortare besök och ärenden till lokala målpunkter. Besöksverksamhet ska inte specifikt uppmuntra till besök med bil. Bilparkering har tillgodosetts i underjordiska garage inom respektive kvarter, alt. för flertalet av kvarteren genom parkeringsköp i ett gemensamt garage kv. F beläget i nära anslutning till Åstorpsringen. Besöksparkering till boende ska inrymmas inom de enskilda kvarteren eller i den gemensamma parkeringsanläggningen. Inom utarbetade riktlinjer finns även i beaktande att de reella parkeringstalen ofta ändras mellan planeringsstadie och genomförandeskede.

Syfte med denna parkerings-pm är att presentera förslag till principiell hantering av parkering för Nytorps Gärde som ännu ej är beslutade och reglerade i juridiskt bindande avtal. 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 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 PBL.

## **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 fler aktiviteter, bostäder, förskolor, 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 till skapa 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.

Kvarter	Byggaktör	Upplåtelseform	Antal bostäder i markanvisning	Antal bostäder samråd	Antal bostäder antagande
A	Seniorgården	Hyresrätter	ca 70	78	-
B	Fastighetskontoret	Idrottshall	-	-	-
C	Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB)	Hyresrätter	ca 80	92*	-
D/E	Primula	Bostadsrätter/ Hyresrätter	ca 70 (B) ca 35 (H)	160	-
F/G	Sveafastigheter/Stockholm parkering	Hyresrätter/ Bostadsrätter	Ca 120 (H) Ca 120 (B)	258	-
I	Sveafastigheter	Hyresrätter	Ca 30	67	-
K	SISAB	Förskola	-	-	-
<b>Totalt</b>			Ca 525	655	

\*SKB har även 6 st LSS boenden som ej räknas in här.

*Redovisning av antal planerade lägenheter för Nytorps Gärde från markanvisning till aktuellt skede inför samråd av detaljplan.*

## 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 stamnät, 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 stamnät

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 min 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 procent och för projekt med övervägande andel små lägenheter görs en nedräkning med upp till 30 procent. 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.

## 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.

## Kv A - Senorgården

Kvarter A tillåts bygga parkering under eget kvarter men har även möjlighet att välja att göra parkeringsköp i ett underbyggt garage i kvarter F. Senorgården har förslag för lägenhetsfördelning som presenteras nedan. Förslaget visar en normal fördelning på små och stora lägenheter varför ingen justering av parkeringstalet görs. Om bilparkeringsplatserna är flytande platser inom kv. F behövs ej en uppräknings av besöksparkering göras. Om byggaktören bygger eget garage utan flytande platser eller flytande platser ej blir av i kv. F ska en uppräknings på 10 % för besöksparkering ske.

Area	Antal	%
Ca 40 kvm	20	26
Ca 50 kvm	14	18
Ca 80 kvm	39	50
Ca 90 kvm	5	6
<b>Totalt</b>	<b>78</b>	<b>100</b>

Samlad bedömning: Projektspecifikt parkeringstal: 0,5 bilparkeringsplatser per lägenhet inkl. besöksparkering.

## Kv B –Fastighetskontoret

I kvarter B planeras det för en ny idrottshall. Under programskedet har fastighetskontoret bedömt att verksamheten har behov av tre parkeringsplatser för personal och driftfordon samt två stycken parkeringsplatser för tillgänglig parkering.

## Kv C - Stockholms Kooperativa Bostadsförening

För kvarter C sker parkeringsköp i ett underbyggt garage i kvarter F. Byggaktören har förslag för lägenhetsfördelning som presenteras nedan. Förslaget visar en normal fördelning på små och stora lägenheter varför ingen justering av parkeringstalet görs. Om bilparkeringsplatserna är flytande platser inom kv. F behövs ej en uppräknings av besöksparkering göras, om inte görs en uppräknings av parkeringstalet med 10 %.

Area	Antal	%
Ca 40 kvm	19*	21
Ca 50 kvm	19	21
Ca 70 kvm	19	21
Ca 80 kvm	19	21
Ca 100 kvm	16	16
<b>Totalt</b>	<b>92</b>	<b>100</b>

\*SKB har 6 st LSS boenden som ej räknas in här.

Samlad bedömning: Projektspecifikt parkeringstal: 0,5 bilparkeringsplatser per lägenhet inkl. besöksparkering.

## Kv D och E - Primula

För kvarter D sker parkeringsköp i ett underbyggt garage i kvarter F. Byggaktören har förslag för lägenhetsfördelning som presenteras nedan. Förslaget visar en normal fördelning på små och stora lägenheter varför ingen justering av parkeringstalet görs. Om bilparkeringsplatserna är flytande platser inom kv. F behövs ej en uppräknings av besöksparkering göras, om inte görs en uppräknings av parkeringstalet med 10 %.

För kvarter E sker parkering i ett underbyggt garage på egen fastighet. Förslaget innebär en balans av små och stora lägenheter vilket därmed inte bedöms ge någon nedräkning eller uppräknings av parkeringstalet. 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 detta möjliggör samnyttjande mellan bostads och besöksparkering. Detta bedöms inte vara fallet i kv. E.

Area	Antal D	%	Antal E	%
Ca 30-40 kvm			18	30
Ca 40-50 kvm			4	7
Ca 50-60 kvm	55	56	8	13
Ca 60-85 kvm	44	44	30	50
<b>Totalt</b>	<b>99</b>	<b>100</b>	<b>60</b>	<b>100</b>

Samlad bedömning för kv. D och E: Projektspecifikt parkeringstal: 0,5 bilparkeringsplatser per lägenhet inkl. besöksparkering.

## Kv F, G och I - Sveafastigheter

För kvarter F och G sker parkering i ett underbyggt garage under kv. F. Sveafastigheter har förslag för lägenhetsfördelning som presenteras nedan. Förslaget visar en normal fördelning på små och stora lägenheter varför ingen justering av parkeringstalet görs. Om bilparkeringsplatserna är flytande platser inom kv. F behövs ej en uppräknig av besöksparkering göras, om inte görs en uppräknig av parkeringstalet med 10 %.

Area	Antal Kv F och G	%
1 RoK	67	26
2 RoK	77	30
3 RoK	52	20
4 RoK	62	24
<b>Totalt</b>	<b>258</b>	<b>100</b>

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 dagsläget planerar kv. I för att kunna lösa cirka 20 bilparkeringsplatser i eget garage och att resterande platser sker genom parkeringsköp i kv F. Eventuellt kommer all parkering ske via parkeringsköp i kv F. 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. Förslaget innebär inte en övervägande andel små lägenheter vilket därmed inte bedöms ge en nedräknig av parkeringstalet. Om bilparkeringsplatserna är flytande platser inom kv. F behövs ej en uppräknig av besöksparkering göras, om inte görs en uppräknig av parkeringstalet med 10 %.

Area	Antal Kv I	%
1 RoK	29	43
2 RoK	18	27
3 RoK	10	15
4 RoK	10	15
<b>Totalt</b>	<b>67</b>	<b>100</b>

Samlad bedömning för kv. F, G och I: Projektspecifikt parkeringstal: 0,5 bilparkeringsplatser per lägenhet inkl. besöksparkering.



Antal parkeringsplatser (inkl. besöksparkering)						
	Seniorgården Kv. A (om 78 lgh)	Stockholms Kooperativa Bostadsförening kv. C (om 92 bostäder)	Primula Kv. D (om 99 lgh)	Primula Kv. E (om 60 lgh)	Sveafastigheter Kv. F och G (om 258 lgh)	Sveafastigheter Kv. I (om 67 lgh)
<i>Cykelparkering 3,5 platser/100 kvm ljus BTA</i>	6684=234 st	8900= 312 st	10155= 355 st	5203=182 st	21730 =761 st	4121 =144 st
<i>Projektspecifikt parkeringstal 0,5 platser/lgh</i>	39 st	<b>46 st</b>	50 st	30 st	129 st	34 st
<i>Bilparkering med åtgärds paket grundläggande 0,45 platser/lgh</i>	35 st	41 st	<b>45 st</b>	<b>27 st</b>	116 st	30 st
<i>Bilparkering med åtgärds paket medel 0,43 platser/lgh</i>	<b>34 st</b>	39 st	43 st	26 st	111 st	<b>29 st</b>
<i>Bilparkering med åtgärds paket ambitiöst 0,38 platser/lgh</i>	30 st	35 st	38 st	23 st	<b>98 st</b>	26 st

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

## Grundläggande nivå

Ett mobilitetspaket på grundläggande nivå kan ge en maximal rabatt på 10 %. För att ett mobilitetspaket skall godkännas som grundläggande krävs att de ingående åtgärderna bedöms ha motsvarande potential och omfattning som nedan:

- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resmöjligheter belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Cykelparkeringar av god standard enligt stadens handböcker för cykelparkering.
- Lätt nåbara cykelrum
- Förbättrade cykelfaciliteter (ex fast luftpump, automatisk dörröppnare för cykel i cykelrum etc).

## Medelnivå

Ett mobilitetspaket på medelnivå kan ge en maximal rabatt på 15 %. För att ett mobilitetspaket skall bedömas som medelnivå krävs, **utöver** den grundläggande nivån, att de ingående åtgärderna bedöms ha motsvarande potential som nedan:

- Tillgång till dedikerade parkeringsplatser för bilpool i området,
- Prova-på-kort på kollektivtrafik – erbjudande under viss tid.
- Förbättrade cykelfaciliteter (ex reparations- och tvättrum, ladduttag för elcykel, besöksparkering nära entrén etc)
- Cykelpool med bl a lastcykel, cykelkärra och elcykel.

## Ambitiös nivå

Ett mobilitetspaket på ambitiös nivå kan ge en maximal rabatt på 25 %. För att ett mobilitetspaket skall bedömas som ambitiös nivå krävs att de ingående åtgärderna bedöms ha motsvarande potential som de nedan, **utöver** grundläggande nivå och medelnivån:

- Bilpool där byggaktörerna ordnar attraktiva parkeringsplatser till bilpoolen och täcker den fasta månadskostnaden för lägenhetsinnehavaren i minst fem år. Subvention av månadskort för kollektivtrafik.
- Erbjudande om personlig resecoach vid inflyttning
- Leveransskåp med kyla för mottagande av varor med hemkörning.
- Attraktivt, tryggt och lätt nåbart cykelrum i markplan.

Marknaden för mobilitet är föränderlig. Nya eller modifierade mobilitetstjänster och transportkoncept är under utveckling. Det gör samtidigt att kraven på flexibilitet och möjlighet till anpassning behöver finnas i beaktande. Utrymme finns därför för innovativa förslag till andra lösningar än framtagna paket inom Nytorps Gärd. Detta ska då särskilt dokumenteras.

<b>Mobilitetsåtgärder</b>	<b>Kv A</b>	<b>Kv C</b>	<b>Kv D</b>	<b>Kv E</b>	<b>Kv F</b>	<b>Kv G</b>	<b>Kv I</b>
<b>Grundläggande nivå (G)</b>							
<i>Cykelparkeringar av god standard enligt stadens handböcker för cykelparkering.</i>	✓		✓	✓	✓	✓	✓
<i>Lätt nåbara cykelrum</i>	✓		✓	✓	✓	✓	✓
<i>Förbättrade cykelfaciliteter (ex fast luftpump, automatisk dörröppnare för cykel i cykelrum etc.</i>	✓		✓	✓	✓	✓	✓
<i>Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resmöjligheter belyses. Fokus på gång cykel och kollektivtrafik</i>	✓		✓	✓	✓	✓	✓
<b>Medel nivå (M)</b>							
<i>Tillgång till dedikerade parkeringsplatser för bilpool i området</i>	✓				✓	✓	✓
<i>Prova-på-kort på kollektivtrafik-erbjudande under viss tid</i>	✓						✓
<i>Förbättrade cykelfaciliteter (ex reparations- och tvättrum, ladduttag för el-cykel, besöks-parkering nära entréerna etc)</i>	✓		✓	✓	✓	✓	✓
<i>Cykelpool med bl a lastcykel, cykelkärra och elcykel.</i>	✓		✓	✓	✓	✓	✓
<b>Ambitiös nivå (A)</b>							
<i>Bilpool där byggherren ordnar attraktiva parkeringsplatser till bilpoolen och täcker den fasta månadskostnaden för lägenhetsinnehavaren i minst fem år.</i>					✓	✓	
<i>Subvention av månadskort för kollektivtrafik.</i>					✓	✓	
<i>Erbjudande om personlig resecoach vid inflyttning</i>					✓	✓	
<i>Leveransskåp med kyla för mottagande av varor med hemkörning</i>					✓	✓	
<b>Andra mobilitetstjänster</b>							
<b>Nivå</b>	<b>M</b>	<b>-</b>	<b>G</b>	<b>G</b>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>M</b>

## 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 och användas behöver de alltid medge ramlåsning. Vädskydd är eftersträvansvärt där detta är möjligt. Det är vidare bra med en mix av olika typer av cykelparkering ex, 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. Vartal 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 huvudsamt pendlingstråk vilket innebär att cykel är ett bra alternativt transportslag för vardagliga och kortare resor och som transportmedel till kollektivtrafiken.. Cykeln är även prioriterat i *Framkomlighetsstrategin*.

Antal cykelparkeringsplatser som kan inordnas måste samtidigt ställas i relation till kvalitet på de platser som anordnas. Ett något lägre parkeringstal 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. Undantag kan ske för enskilda kategoriboenden (studentbostäder). För arbetsplatser gäller minst 0,2 parkeringsplatser per anställd.

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

## Sammanställning parkeringstal

- Läggspecifikt parkeringstal bestäms till 0,45 för Nytorps Gärde
- Projektspecifikt parkeringstal för projektet ligger på 0,5 bilparkeringsplatser/lägenhet inklusive besöksparkering.
- Uppräkning för besöksparkering behöver ej göras i de fall där parkering löses i större gemensamma anläggningar med flytande platser.
- Möjlighet till rabatt på parkeringstal i gengäld mot åtagande för mobilitetstjänster från byggaktörers sida. Se tabell för planerade åtgärder.
- För särskilda kategoriboenden och verksamheter görs enskilda utredningar.
- Cykelparkeringstal i projektet är 3,5 cyklar per 100 kvm BTA. För arbetsplatser gäller minst 0,2 parkeringsplatser per anställd.