

PARKERINGSUTREDNING HALLUNDA GÅRD

2022-09-23

JOHAN ERICSSON
EDGARS GOTLANDS
MARCUS TORSTENFELT
MATTIAS BOMAN SAHLIN

Inledning

Bakgrund

Hallunda gård är beläget i Botkyrka kommun och är en gammal herrgård som ligger i ett fornlämningsrikt kulturlandskap med lämningar från brons- och järnålder. Området har en värdefull kultur- och naturmiljö, dessutom ingår området i riksintresse för kulturmiljö samt riksintresse för kust-, turism och det rörliga friluftslivet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått i uppdrag att upprätta förslag till en ny detaljplan för Hallunda Gård (del av Hallunda 4:34 och Hallunda 4:20). Fastighetsutvecklaren Titania AB arbetar tillsammans med Botkyrka kommun med att ta fram underlag till detaljplan för exploateringen som planeras i området kring Hallunda gård. Totalt sätt planeras det för 400 bostäder varav 300 kommer vara medelstora till stora lägenheter och 100 radhus.

Tidigare genomförda utredningar har pekat ut parkeringsbehov inom området vilket då handlade om 800 bostäder och nu endast 400. Då förutsättningarna har förändrats finns behov av en översyn av tidigare utpekade parkeringsbehov, garageplanering och övrig trafikplanering i området. Sweco genomför på uppdrag av Titania AB denna utredning.

Vid nybyggnation av bostäder öppnar kommunens riktlinjer upp för möjligheten till en flexibel parkeringsnorm. Det vill säga att efterfrågan på bilparkering kan minska om byggherren genomför åtgärder som kan öka incitamentet till att resa med alternativa färdmedel. Därmed kan behovet av att äga en bil minskas. Detta kan i sin tur öka incitamentet för att sänka parkeringstalet och att projektanpassa det.

Syfte

Utredningen syftar till att beräkna parkeringsbehovet för bil och cykel för den planerade exploateringen.

Botkyrka kommuns parkeringskrav

Botkyrka kommun har tydliga riktlinjer för hur parkering för bil och cykel ska hanteras. En utgångspunkt är att planering av bilparkering ska anpassas utifrån närhet till spårbunden kollektivtrafik. Därmed har kommunen delats upp i tre olika zoner utifrån närhet till pendeltåg och tunnelbana.

Botkyrka kommun tillämpar olika parkeringstal beroende på läge och lägenhetsstorlek. Området Hallunda gård ligger inom zon B och därmed ges följande krav på parkeringstal för bilar, se endan. För verksamheter kan samnyttjande användas för bilparkering vilket förklaras utförligare under *Samnyttjande av parkeringsplatser*. Gällande behovet av cykelparkeringsplatser utgår beräkningen från normen som presenteras i Cykelplan för Botkyrka kommun. Eftersom användning av cykel istället för bil uppmuntras är samnyttjande av cykelparkeringsplatser inte aktuellt. Behovet av cykelparkeringsplatser för besökande är inräknat i cykelparkeringsnormen.

Bilparkering	Parkeringsnorm	Besöksparkering
Små lägenheter (1-2 rok eller max 45 kvm)	0,4 bpl/bostad	0,05 bpl/bostad
Medelstora lägenheter (3-4 rok eller max 75 kvm)	0,6 bpl/bostad	0,05 bpl/bostad
Stora lägenheter > 75 kvm	0,75 bpl/bostad	0,05 bpl/bostad

Cykelparkering	Parkeringsnorm
Lägenheter	2 cpl/bostad*
Förskola	0,4 cpl/elev*
Vård- och omsorgsboende	0,3 cpl/sängplats*
Centrumverksamhet (kontor & handel)	15 cpl/1000 kvm**

*Enligt Cykelplan Botkyrka kommun

** Enligt Botkyrka cykelplan bedöms handel ha ett behov på 15-20 cpl/1000kvm och kontor 10-20 cpl/1000kvm. Sweco gör bedömningen att det genomsnittliga behovet för dessa verksamhetstyper kommer att vara 15 cpl/1000kvm.

Hallunda gård

Planerad exploatering

En varierad bebyggelse planeras i Hallunda gård. Det handlar framförallt om radhus och flerbostadshus. Det planeras även för ett vårdboende, en förskola och för villor. Det är denna bebyggelse som kommer att ge upphov till ett parkeringsbehov.

Tomtbärgavägen kommer att fungera som en huvudgata för den kommande exploateringen. Dessutom planeras det för en ny lokalgata med en uppsamlande funktion, se figuren till höger. Mindre lokalgator, kvartersgator och utfarter från parkeringsplatser och bostäder kommer att angöra både lokalgatan och huvudgatan.

Viss kantstensparkering kommer att finnas längs med både huvudgatan och lokalgatan för varuleveranser, avfallshantering och korttidsangöring där lokaler planeras i bottenvåningen. Målet är att minimera antalet kantstensparkeringar. Lokalerna i området kommer dock att ha ett visst behov av kantstensparkering. Parkeringsbehovet från den nya bebyggelsen kommer att hanteras inom fastighetsmark genom både parkeringsgator och markparkering.

I figuren till höger visas vart de större parkeringsplatserna planeras och vilket behov de i huvudsak kommer att besörja. Både vårdboendet och förskolan planeras att få parkeringsplatser i anslutning till respektive verksamhet. Besökare till bostäderna kommer i första hand att kunna parkera på markparkeringarna intill Hallunda gård och vid förskolan. Besökare till frilivsaktiviteterna i närområdet kommer att kunna nyttja förskolans och den intilliggande markparkeringen längst i norr. Det befintliga restaurangen i området har sedan tidigare redan parkeringsplatser.



Figur 1 – Övergripande principskiss kring planerad gatuhierarki och de större parkeringsplatserna.

Parkeringstal

I Hallunda gård planeras det för 400 bostäder varav 300 kommer vara medelstora till stora lägenheter och 100 radhus. Med utgångspunkt i kommunens bilparkeringsnorm ger det idag ett behov om 218 parkeringsplatser varav 203 av dessa är avsedda för boende och 15 parkeringsplatser är avsedda för besöksparkering till bostäderna, se tabell nedan. Parkeringsbehovet som uppstår av de 100 radhusen uppnås dels genom parkering på radhusens förgårdsmark för de radhus som har utrymme och dels genom en gemensamhetsanläggning för parkering för de radhus som har begränsad förgårdsmark, se parkeringsytan intill förskolan i figuren på föregående sida.

	Parkeringsnorm	Besöksparkering	Antal lägenheter	Antal bpl + besöksparkering
Medelstora (3-4 rok eller max 75 kvm) till stora lägenheter (> 75 kvm)	0,675*	0,05	300	203+15

* Genomsnitt av p-tal för medelstora 0,6 och stora lägenheter 0,75

Parkeringstal

Cykelbehovet för friluftslivet i närområdet är svårt att uppskatta i detta tidiga planeringsskede. Friluftslivets cykelparkeringsbehov påverkas i stor utsträckning av det utbud och aktiviteter som finns i friluftsområdet. Bedömningen är att cykelparkeringsbehovet kommer att kunna tillgodoses i samband med utveckling och ombyggnad inom friluftsområdet. I samband med att bygghandlingar utarbetas föreslås att en mer detaljerad analys av friluftslivets cykelparkeringsbehov genomförs. Därför har cykelparkeringsberäkningen inte tagit hänsyn till friluftslivets behov.

Utöver bilparkeringsplatser finns det också behov av cykelparkeringsplatser (cpl) för lägenheterna, förskolan och vårdboendet. Cykelparkeringsplatser bedöms få plats på radhusens tomt och därför behövs inga andra utmärkta cykelparkeringsplatser för denna boendetyp. En genomsnittlägenhet i Sverige är enligt SCB 91,6 m² och antal personer per lägenhet är 2,1. När det gäller förskolans cykelparkeringsbehov kan en något lägre norm än grundskolans norm på 0,6 cpl/elev användas.

	Parkeringsnorm	Antal	Antal cpl + besöksparkering
Lägenheter	2	300	600
Förskola	0,4	135**	54
Vård- och omsorgsboende	0,3	60***	18
Centrumverksamhet (kontor & handel)	15	?	?
Totalt			672 + cpl för centrumändamål

** Enligt Gestaltningsprogram för Hallunda Gårdspark

***Enligt Planbeskrivning Hallunda gård

Samnyttjande av parkeringsplatser

Samnyttjande av parkeringsplatser innebär att olika bilar kan parkeras under olika tider på samma parkeringsplats. På så vis kan ytorna utnyttjas mer optimerat utan att de står tomma mestadels av tiden. För att samnyttjande ska fungera erfordras att:

- Bilplatserna inte är reserverade
- Rimliga gångavstånd föreligger
- Möjligheterna till samnyttjande är varaktigt bestående

Vissa verksamheter lämpar sig särskilt bra för samnyttjade av parkering. Inom Hallunda gård har Sweco identifierat några sådana samnyttjandemöjligheter. Inom området Hallunda gård planeras det för en förskola med ca 26 platser avsedda för besöks- och korttidsparkeringar till förskola samt 13 platser avsedda för personal. De 26 parkeringsplatserna kommer primärt användas endast ett fåtal minuter på vardagar och resten av tiden stå tomma. Personalparkeringen kommer användas större delen av en vardag medan de på helgtid finns tillgängliga.

Totalt bedöms cirka 49 bilplatser inom området bli allmänt tillgängliga och därmed också möjliga att diskutera avseende samnyttjande mellan förskola, friluftsliv, vårdboende och gästparkering till bostäder. För friluftslivet finns det inget standardiserat parkeringstal eftersom efterfrågan på parkeringsplatser kraftigt kan variera beroende på året och vädret. En utgångspunkt är dock 0,1-0,4 bpl/besökande för verksamheter inom service och fritid. Det innebär ingen begränsning för samnyttjande av parkeringsplatser.

Sweco föreslår att kunna nyttja dessa platser för parkeringsplatser i samnyttjade med bostadsområdet som besöksparkering, eftersom besök till bostäder oftast sker på helger och kvällar. På följande sida beskrivs möjligt samnyttjandescenari. Ingen potential till samnyttjande ses för vårdboendet då den verksamheten har ett mer jämn parkeringsbeläggning över dygnet. Under dagtid bedöms personalens parkeringsbehov vara som störst men under kvällar och helger ökar istället behovet av besöksparkering.

Samnyttjande av parkeringsplatser

Verksamhet och beläggning olika tider	Vardag	Vardag 7.30-8.30	Kväll	Natt	Helg
Boende besökare	10%	10%	100%	20%	100%
Förskola personal	100%	90%	0%	0%	0%
Förskola besökare	25%	90%	0%	0%	0%
Friluftsliv	20%	0%	25%	0%	100%

Verksamhet och beläggning olika tider	Behov	Vardag	Vardag 7.30- 8.30	Kväll	Natt	Helg
Boende besökare	15	1,5	1,5	15	3	15
Förskola personal	13	13	12	0	0	0
Förskola besökare	26	7	24*	0	0	0
Totalt	54	21,5	18	15	3	15

Beräkningen visar att det genom samnyttjande borde kunna skapas ett mer effektivt nyttjande av markparkeringen i området.

Sweco bedömer att med denna möjlighet till samnyttjande behöver inte byggaktören skapa alla 15 besöksplatser i garaget. Vid effektivt samnyttjande kan samtliga besöksparkeringar anläggas utanför garaget.

Antalet friluftsbesökare är svårt att uppskatta och varierar stort under året. Friluftslivets besökare bedöms ha största parkeringsbehovet under tider då det övriga parkeringsbehovet är lågt. Det innebär att en stor potential till samnyttjande finns och att inga specifika parkeringsplatser bedöms behöva byggas för friluftslivets behov. Då friluftslivets behov under vardagar bedöms vara marginellt har friluftslivets behov förringats under parkeringsberäkningen.

Under de mest belastade timmarna på vardagar bedöms förskolans parkeringsplatser vara fullt utnyttjade. Under dessa tider har Sweco räknat med att förskolans parkeringsplatser inte kan samnyttjas av andra verksamheter.

Det maximala parkeringsbehovet kommer att vara 22 platser när reduktion har gjorts för samnyttjande.

*Totalt antal besökare under tidsperioden men givet jämn utspridning av ankomst görs bedömningen att cirka 4 platser räcker för tillgodose behovet.

Utformning av parkeringsgarage

Sweco föreslår att parkeringsgaraget utformas i två plan, det vill säga plan -1 och plan -2. Plan -1 består av 220 parkeringsplatser samt mindre utrymmen för cykelparkeringar, förråd samt teknikutrymmen medan plan -2 kan vara något flexibelt (59 - 115 bpl) beroende på ambitionsnivå på mobilitetsåtgärder. Parkeringsplatserna för boende kan variera i pris, exempelvis kan platserna på plan -2 kan då kosta något mindre att hyra än platserna på plan -1 då dessa är svårare att komma åt.

Totalt bedöms garaget inrymma 279-335 bilplatser med nu liggande förslag på utformning.

Gästparkering är rekommenderad att anläggas utomhus för enklast åtkomst.

Rampen bör ha en lutning på 1:8 samt en övergångslutning på 1:16. Lutning ut mot gatan får högst vara 1:20.

Slutsats

Sweco har beräknat antalet parkeringsplatser som behövs för att tillgodose de 400 bostäderna som planeras att byggas. För de 300 lägenheterna behövs det totalt 218 parkeringsplatser för bilar varav 203 för de boende och 15 för besökande för resterande bostäder. Bedömningen är att parkeringsbehovet kommer att få plats i det planerade parkeringsgaraget. Det totala cykelparkeringsbehovet bedöms vara 672 stycket för all exploatering i Hallunda gård + eventuellt cykelparkeringsbehov för detaljplanens centrumändamål. De planerade lägenheterna bedöms ha ett behov om 600 cykelparkeringsplatser, vårdboendet kommer att ha ett behov av 18 platser samt förskolan kommer ha ett behov om 54 platser.

Radhusens parkeringsbehov anses kunna lösas genom parkering på radhusens förgårdsmark och en gemensamhetsanläggning för parkering och räknas därför inte in i behovet på 218 bilparkeringsplatser.

Totalt planeras det för 49 bilparkeringsplatser som blir tillgängliga för allmänheten som bör kunna samnyttjas av förskola, friluftsliv och besöksparkering till bostäder eftersom behovet sker under olika tidpunkter på dygnet.

Vårdboendets parkeringsbehov kommer att kunna lösas i anslutning till den planerade byggnaden. Genom att de olika verksamheterna kommer att kunna lösa sitt parkeringsbehov på fastighetsmark kommer behovet av kantstensparkering kunna minimeras. Viss kantstensparkering kommer att behövas vid de planerade lokalerna.

SWECO

