

Rapport

PARKERINGSUTREDNING FÖR ÄDP SPELHAGEN 1:6 M.FL.



Slutrapport

Uppdrag: 347375 ÄDP Spelhagen 1:6
Titel på rapport: Parkeringsutredning för ÄDp Spelhagen 1:6 m.fl.
Status: Slutrapport
Datum: 2025-10-28

Medverkande

Beställare: PEAB Bostad AB
Kontaktperson: Per Svedberg
Konsult: Tyréns AB
Uppdragsansvarig: Sophia Hammarberg
Kvalitetsgranskare: Anna-Karin Nyberg

Sammanfattning

I samband med att Peab ansökt om ändring av detaljplanen för Spelhagen 1:6 m.fl. i Nyköping har en parkeringsutredning genomförts för att klargöra hur parkeringsbehovet ska tillgodoses vid en ökad exploateringsgrad och förändrad användning av området. Planändringen innebär att delar av befintlig parkering försvinner och att kvarvarande platser omlokaliseras, samtidigt som kontorsverksamhet tillåts i de norra delarna av området.

Den befintliga parkeringssituationen omfattar totalt 93 bilplatser. Efter dialog med berörda bostadsrättsföreningar har det konstaterats att behovet för befintliga bostäder uppgår till 75 bilplatser.

Två exploateringsscenarier har analyserats där scenario 1 innebär att området bebyggs enbart med bostäder, medan scenario 2 inkluderar både bostäder och kontor. I scenario 1 uppgår parkeringsbehovet till 82 bilplatser och 226 cykelplatser. I scenario 2 uppgår parkeringsbehovet till 91 bilplatser (55 för bostäder och 36 för kontor) samt 239 cykelplatser.

För att möta det totala parkeringsbehovet planeras cirka 116 bilplatser inom planområdet, varav 75 reserveras för befintliga bostäder och 61 för ny bebyggelse. Det överskjutande behovet löses genom p-köp på en närliggande fastighet, belägen cirka 200 meter från planområdet. I scenario 1 krävs 41 bilplatser via p-köp, medan scenario 2 kräver 50.

Cykelparkeringen för den nya bebyggelsen löses helt inom planområdet och utformas enligt kommunens tillgänglighetskrav.

Innehållsförteckning

1 Bakgrund	5
2 Befintlig parkeringssituation	5
3 Planmässiga förutsättningar.....	6
3.1 Exploatering	6
3.2 Nyköpings parkeringsnorm.....	7
3.2.1 Bilparkering för flerbostadshus.....	7
3.2.2 Bilparkering för kontor	7
3.2.3 Cykelparkering för flerbostadshus.....	8
3.2.4 Cykelparkering för kontor	8
4 Tillkommande parkeringsbehov	9
4.1 Bilparkering, scenario 1	9
4.2 Bilparkering, scenario 2.....	9
4.3 Cykelparkering, scenario 1	9
4.4 Cykelparkering, scenario 2.....	9
5 Parkeringstillgång.....	10
5.1 Bilparkering, scenario 1	11
5.2 Bilparkering, scenario 2.....	11
5.3 Cykelparkering	11

1 Bakgrund

Peab har ansökt om ändring av detaljplan för Spelhagen 1:6 m.fl. i Nyköping. Ändringens huvuddrag är ökning av exploateringsgraden samt en viss omfördelning av byggrätterna inom området. Vidare ökas flexibiliteten i områdets norra delar genom att tillåta kontor i en större utsträckning. En konsekvens av detaljplaneändringen är att delar av befintlig parkering försvinner samt att kvarvarande parkering kommer att omlokaliseras. Syftet med denna parkeringsutredning är att förtydliga parkeringslösningen.

2 Befintlig parkeringssituation

I den sydvästra delen av planen ligger en markparkering med totalt 56 bilplatser. I norra delen finns en markparkering med totalt 47 bilplatser varav 34 bilplatser tillhör bostadshusen medan de 13 bilplatserna längs med Hamnvägen ligger på kommunal mark och används bland annat av besökare till Sörmlands museum. För bostäderna inom planområdet finns det idag totalt 90 bilplatser, se Figur 1.

Efter dialog mellan Peab och de två bostadsrättsföreningarna har man gemensamt landat i att den totala parkeringsefterfrågan för de båda föreningarna uppgår till 75 bilplatser. Befintlig situation för cykelparkeringen påverkas inte av detaljplaneförändring.



Figur 1 Ortofoto över ädp Spelhagen 1:6 m.fl. som illustrerar befintlig parkering.

3 Planmässiga förutsättningar

Planområdet består idag av flerbostadshus i den västra delen samt ett högt punkthus med bostäder i den nordvästra delen.

3.1 Exploatering

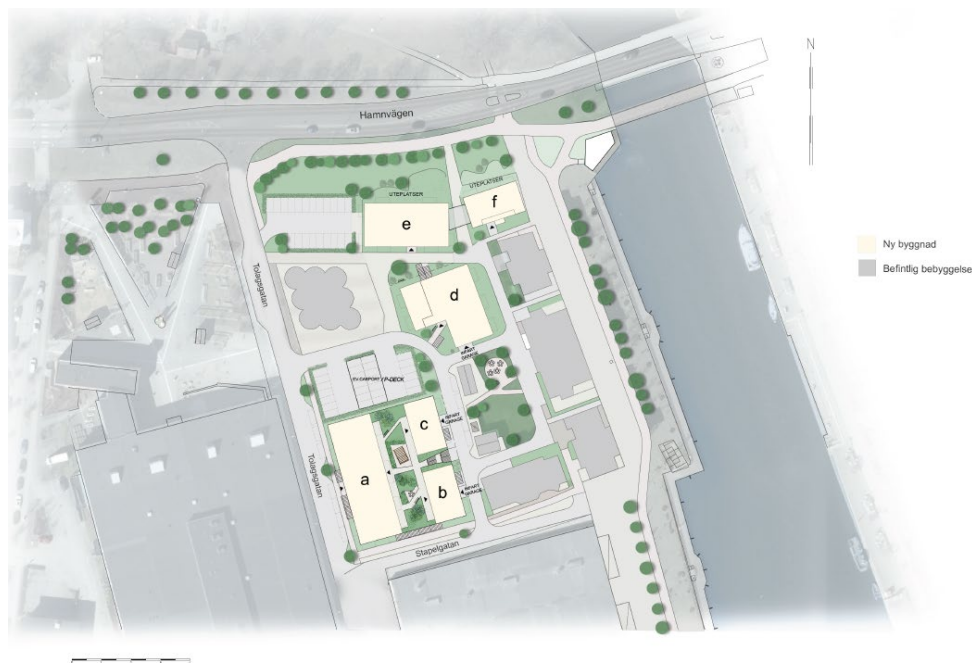
Det finns två olika scenarier för exploateringen av ädp Spelhagen 1:6 m.fl. Scenario 1 innebär att detaljplanen enbart bebyggs med bostäder enligt Tabell 1 medan scenario 2 innebär att detaljplanen även bebyggs med kontor enligt Tabell 2. Exploateringen och befintlig bebyggelse illustreras i Figur 2.

Tabell 1 Tillkommande bebyggelse i kvm BTA för scenario 1.

	kvm BTA	BOA
Bostäder	12 084	10 271

Tabell 2 Tillkommande bebyggelse i kvm BTA i scenario 2.

	kvm BTA	BOA
Bostäder	8 100	6 885
Kontor	3 984	-



Figur 2 Illustrationsplan över ädp Spegelhagen 1:6 efter detaljplaneändring.
Källa: M5 arkitekter

3.2 Nyköpings parkeringsnorm

3.2.1 Bilparkering för flerbostadshus

I Nyköpings mobilitets- och parkeringsnorm är p-talet för bil indelat i fyra olika zoner. För flerbostadshus gäller parkeringstal baserade på BOA. Om BOA inte är känt ännu kan 85 % av BTA antas vara BOA.

Parkeringsnormen för bil är flexibel och utgår ifrån olika nivåer. Genom att implementera mobilitetsåtgärder är det möjligt att reducera antalet bilparkeringsplatser. Åtgärderna ska ge förutsättningar för minskat bilinnehav hos boende eller verksamma och underlätta för nyttjandet av alternativa färdmedel.

I dialog med Nyköpings kommun klassas Spelhamnen som zon "gångstaden" (Zon G) då det finns en ambition från kommunen sida att området ska utvecklas i enlighet med definitionen för zon G. Detta innebär att p-talet för bil vid flerbostadshus ligger på 8 bilplatser per 1000 kvm BOA för grundnivån enligt Tabell 3.

Tabell 3 P-tal för bil vid flerbostadshus enligt Nyköpings Mobilitets- och parkeringsnorm.

Bilparkeringsplatser per 1000 kvm BOA (BTA)			
	<i>Grundnivå varav 10% besökare</i>	<i>Medelnivå* varav 10% besökare</i>	<i>Omfattande nivå* varav 10% besökare</i>
Zon G	8	6	4

3.2.2 Bilparkering för kontor

P-talet för bil vid kontor ligger på 9 bilplatser per 1000 kvm BOA för grundnivån enligt Tabell 4.

Tabell 4 P-tal för bil vid kontor enligt Nyköpings Mobilitets- och parkeringsnorm.

Bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA			
	<i>Grundnivå inkl. besökare</i>	<i>Medelnivå* inkl. besökare</i>	<i>Omfattande nivå* inkl. besökare</i>
Zon G	9	5	0

3.2.3 Cykelparkering för flerbostadshus

I Nyköpings mobilitets- och parkeringsnorm är p-talet för cykel totalt 22 cykelplatser/1000 kvm BOA för samtliga zoner enligt Tabell 5.

Tabell 5 P-tal för cykel vid flerbostadshus enligt Nyköpings Mobilitets- och parkeringsnorm.

Cykelparkering per 1000 kvm BOA (BTA)	Boende	Besökare	Totalt
Boende och besökare	20	2	22*

* Utformningskrav för grundläggande tillgänglighet måste uppfyllas, se bilaga 1.3.

3.2.4 Cykelparkering för kontor

P-talet för kontor är olika beroende på vilken zon exploateringen ligger i. För Spelhagen 1:6 m.fl. som ligger i zon G är p-talet totalt 22 cykelplatser per 1000 kvm BTA enligt Tabell 6.

Tabell 6 P-tal för cykel vid kontor enligt Nyköpings Mobilitets- och parkeringsnorm.

Cykelparkeringsplatser per 1000 kvm BTA			
	Anställda	Besökare	Totalt *
Zon G	20	2	22

4 Tillkommande parkeringsbehov

4.1 Bilparkering, scenario 1

Baserat på en exploatering enligt Tabell 1 uppgår parkeringsbehovet för tillkommande bostäder till 82 bilplatser enligt Tabell 7.

Tabell 7 Bilparkeringsbehov för den tillkommande bebyggelsen enligt scenario 1.

Bilparkering	P-tal	P-behov
Flerbostadshus	8	82

4.2 Bilparkering, scenario 2

Baserat på en exploatering enligt Tabell 2 uppgår parkeringsbehovet för tillkommande bostäder och kontor till 91 bilplatser enligt Tabell 8.

Tabell 8 Bilparkeringsbehov för den tillkommande exploateringen scenario 2.

Bilparkering	P-tal	P-behov
Flerbostadshus	8	55
Kontor	9	36
Totalt		91

4.3 Cykelparkering, scenario 1

Baserat på en exploatering enligt Tabell 1 uppgår parkeringsbehovet för tillkommande bostäder till 226 cykelplatser enligt Tabell 9.

Tabell 9 Cykelparkeringsbehov för den tillkommande exploateringen i scenario 1.

Cykelparkering	P-tal	P-behov
Flerbostadshus	22	226

4.4 Cykelparkering, scenario 2

Baserat på en exploatering enligt Tabell 2 uppgår parkeringsbehovet för tillkommande bostäder och kontor till 239 cykelplatser enligt Tabell 10.

Tabell 10 Cykelparkeringsbehov för den tillkommande exploateringen i scenario 2.

Cykelparkering	P-tal	P-behov
Flerbostadshus	22	151
Kontor	22	88
Totalt		239

5 Parkeringstillgång

Inom detaljplanen kommer parkeringsbehovet att lösas både genom markparkering (totalt 49 bilplatser) och i garage (totalt 67 bilplatser) se Figur 3. Överskjutande parkeringsbehov kommer att lösas utanför planområdet genom p-köp på en närliggande fastighet, se Figur 4. Fastigheten som markerats i grönt ligger på drygt 200 meters fågelavstånd från ädp Spelhagen 1:6 markerat i blått.



Figur 3 Figur 3 Illustration som redovisar antal bilplatser och dess placering inom planområdet.



Figur 4 Ädp Spelhagen 1:6 m.fl i blått och fastigheten på vilken p-köp kommer att lösas i grönt.

5.1 Bilparkering, scenario 1

Inom den nya detaljplanen tillskapas totalt 116 parkeringsplatser. Behovet för befintlig bebyggelse uppgår till 75 bilplatser. För scenario 1, där p-behovet för den tillkommande exploateringen uppgår till 82 bilplatser, innebär det att 41 bilplatser behöver lösas genom p-köp, se Tabell 11.

Tabell 11 P-behov för befintlig respektive tillkommande bebyggelse i scenario 1, samt hur parkeringen lösas som markparkering, i garage respektive genom p-köp.

P-behov	Mark-parkering	Garage	P-köp	Totalt
Befintligt	49	26		75
Tillkommande		41	41	82
Totalt	49	67	41	157

5.2 Bilparkering, scenario 2

Inom den nya detaljplanen tillskapas totalt 116 parkeringsplatser. Behovet för befintlig bebyggelse uppgår till 75 bilplatser. För scenario 2, där p-behovet för den tillkommande exploateringen uppgår till 91 bilplatser, innebär det att 50 bilplatser behöver lösas genom p-köp, se Tabell 12.

Tabell 12 P-behov för befintlig respektive tillkommande bebyggelse i scenario 1, samt hur parkeringen lösas som markparkering, i garage respektive genom p-köp.

P-behov	Mark-parkering	Garage	P-köp	Totalt
Befintligt	49	26		75
Tillkommande		41	50	91
Totalt	49	67	50	166

5.3 Cykelparkering

För den tillkommande cykelparkeringen ska de grundläggande tillgänglighetskrav som anges i bilaga 1.3 i Nyköpings kommuns Mobilitets- och parkeringsnorm beaktas. Exakt lokalisering och utformning redovisas i bygglovet.