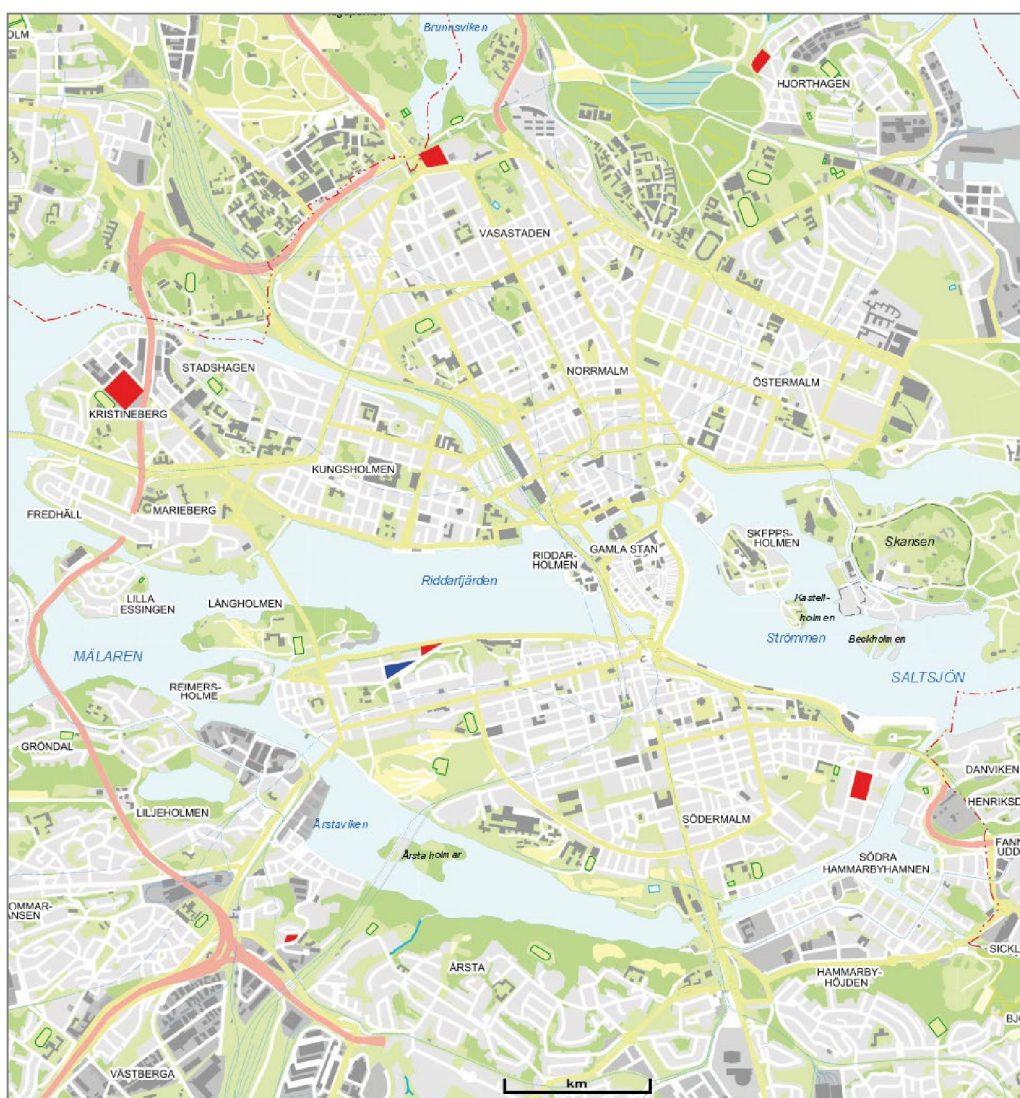


Bilaga till PM Trafik Kv. Yxan

Omvärldsanalys - Parkeringstal för seniorboende



2021-02-15

Bilaga till PM Trafik 2022-09-08

Utredare

Therese Spinnars

Innehållsförteckning	sid
1 Inledning.....	3
1.1 Bakgrund	3
1.2 Syfte och mål.....	3
1.3 Avgränsningar	3
2 Referensobjekt	4
2.1 Brf Norra Djurgårdsstaden i Kv. Garphyttan	4
2.2 Senorgården Persikan, östra Södermalm	5
2.3 Senorgården Kv. Kristinebergs slott, Kristineberg.....	6
2.4 Senorgården Årstadal, Årstaberg	7
2.5 Kv Ormträsket 1, östra Hagastaden	8
2.6 Fastigheten Kofoten västra Södermalm	9
3 Slutsats	10

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Stiftelsen Borgerskapet, beläget i Kv. Yxan 4 på Södermalm, planerar en omfattande ombyggnation och renovering. Stiftelsen hyr ut seniorlägenheter, studentbostäder, några konsultlokaler samt bedriver vård- och omsorgsboende.

I stadens parkeringsnorm saknas riktlinjer för parkeringstal för seniorbostäder. För att beräkna parkeringsbehovet för stiftelsens seniorbostäder kan en omvärldsanalys referera till liknande nybyggnadsprojekt i centrala Stockholm.

1.2 Syfte och mål

Syftet med omvärldsanalysen är att kartlägga aktuella parkeringstal för planerade eller nybyggda seniorbostäder i Stockholm. Målet är att rekommendera ett parkeringstal för stiftelsens framtida seniorbostäder.

1.3 Avgränsningar

Syftet har varit att skapa en uppfattning över aktuella parkeringstal för seniorbostäder, varför detaljplaner äldre än tio år utesluts. Undantaget är Kv. Kofoten, ett kvarter som ligger nära Kv. Yxan, där det finns god kunskap om parkeringsbehovet.

Även det geografiska läget har stor påverkan på parkeringstalet, därför har referensobjekten begränsats till Stockholms innerstad och innerstadsnära förort.

2 Referensobjekt

2.1 Brf Norra Djurgårdsstaden i Kv. Garphyttan

Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden, i norra Djurgården tillhörande Östermalms stadsdelsförvaltning, består av 69 seniorlägenheter med 38 garageplatser. Detaljplanen vann laga kraft 2010.

Detaljplanen har angivit parkeringstalet till 0,52 vilket var lägre än för de vanliga bostäderna. I detaljplanen motiveras följande: *"Lägre parkeringstal i det kvarter där en stor andel av bostäderna utgörs av små enrumslägenheter avsedda för seniorboende"*.

Under planskedet var kollektivtrafiken begränsad till tunnelbanestation i Ropsten samt buss 55 från Ropsten till Södermalm, med avgång var 10–15 minut. En stombuss med trafikstart 2017 planerades när området ritades. Två mataffärer finns idag i området.

- Parkeringsplatser för kvarter med seniorbostad: 0,52
- Parkeringsplatser för stadsdelen: 0,55
- 69 bostäder

I detaljplanen motiveras ett lägre parkeringstal med hänsyn till seniorboendes lägre mobilitets- och resebehov och mindre boendeyta. Det finns möjlighet att använda motsvarande resonemang för Stiftelsen Borgerskapet för att motivera ett lägre parkeringstal för de planerade lägenheterna.



Karta: Kv. Garphyttan, Norra Djurgårdsstaden, Stockholm

2.2 Senorgården Persikan, östra Södermalm

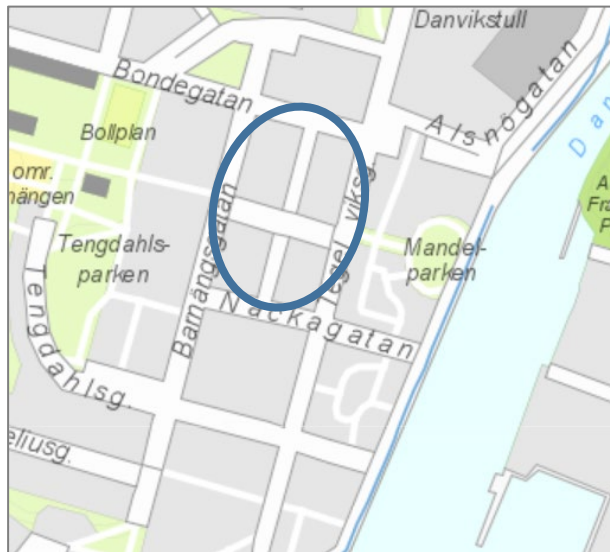
Fastighetsbolaget Seniorgården planerar för 40–50 seniorbostäder på Södermalm i Stockholm. Detaljplanen vann laga kraft 2018 och består av sju kvarter, med drygt 1 200 bostäder samt lokaler för butik och förskolor. Området utvecklas på östra Södermalm där en tidigare bussdepå varit belägen med beräknad inflyttning i mitten av 2020-talet.

Detaljplanen har angivit parkeringstalet till 0,44 som gäller för alla bostäder.

Närmsta tunnelbanestation är Skanstull. År 2026 beräknas tunnelbanestationen Sofia invigas som en förlängning av den blå linjen. Tillgänglighet till service i området bedöms vara hög, med busshållplatser, matbutiker och restauranger i närområdet.

- Parkeringsstal: 0,44
- Stadsdelens parkeringstal: 0,42 för Södermalm
- 40 - 50 nya seniorbostäder för aktiva seniorer

Många bostäder på Södermalm är små, vilket i sin tur påverkar områdets generella parkeringstal. Bostäderna i kvarteret beräknas att vara större än de planerade seniorbostäderna. Då detaljplanen anger samma parkeringstal för hela området är parkeringstalet beräknat utifrån lägenheternas genomsnittliga storlek. Därför finns det underlag att ifrågasätta det höga parkeringstalet för seniorbostäderna, då mobilitetsbehovet för dessa är lägre i kombination med att boendeytan är mindre.



Karta: Kv. Persikan, Södermalm, Stockholm

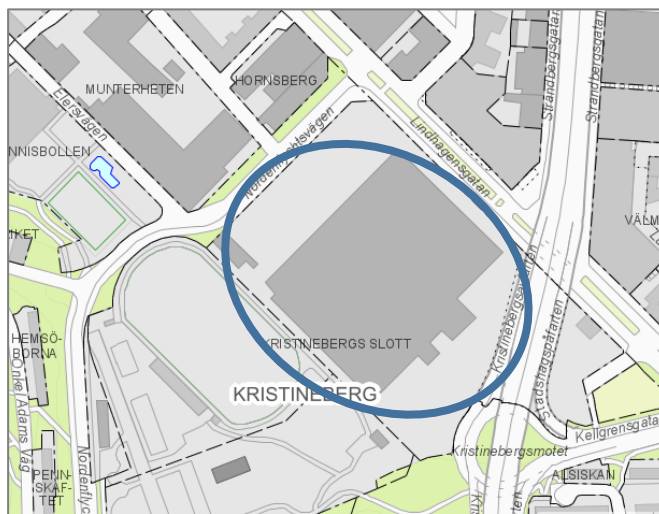
2.3 Seniorgården Kv. Kristinebergs slott, Kristineberg

I Kristineberg, tillhörande Kungsholmens stadsdelsförvaltning, planerar Seniorgården 42 seniorbostäder. Detaljplanen anger ca 900 bostäder och 12 gruppboendestäder. Parkeringstalet för seniorbostäderna angavs till 0,41. Parkeringstalet för hela kvarteret angavs till 0,39. Detaljplanen ligger för godkännande och har (2021 jan) inte vunnit laga kraft.

Kristinebergs slott ligger i anslutning till tunnelbanestationen Kristineberg vilket skapar hög tillgänglighet till kollektivtrafik. Med närhet till Lindhagen, där butiker och matbutik finns, bedöms tillgängligheten till service vara hög.

- Parkeringstal för seniorbostäder: 0,41
- Stadsdelens parkeringstal: 0,43
- Lägesbaserat parkeringstal 0,35, inkl. besöksparkering 0,39
- Reduktion medges till 0,31 med mobilitetsåtgärder
- 42 nya seniorbostäder för aktiva seniorer
- 12 bostäder för gruppboende

Parkeringstalet avgörs av boendeytan och inte av bostädernas karaktär och målgrupp, vilket förklarar parkeringstalets variation i detaljplanen. Lägenheterna med lägre parkeringstal är mindre än seniorbostäderna. Samtidigt har båda lägenhetstyperna ett lägre parkeringstal än stadsdelens generella nivå vilket stödjer resonemanget om att seniorbostäders parkeringsbehov är lägre än vanliga bostäders parkeringsbehov även om boendeytan är samma.



Karta: Kv. Kristinebergs slott, Västra Kungsholmen, Stockholm

2.4 Seniorgården Årstadal, Årstaberg

I Årstaberg, tillhörande Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning, planerar Seniorgården 50 seniorbostäder. Projektet befinner sig i dagsläget i planskede. Detaljplanen har angivit parkeringstalet till 0,40, inkl. besöksparkering. Totalt planeras 21 parkeringsplatser till bostäderna.

- Parkeringstal 0,40 inklusive besöksparkering
- Stadsdelens parkeringstal: 0,50
- 50 seniorbostäder för aktiva seniorer

Inom ett par hundra meter från de planerade bostäderna finns både pendeltåg och tvärbana. Inom 1,5 km gångavstånd finns Liljeholmstorget med butik, tunnelbana och restauranger. Närhet till service och kollektivtrafik bedöms vara hög.

Seniorbostäderna i Årstadal har tilldelats ett lägre parkeringstal än stadsdelens generella rekommendationer. En anledning till detta kan vara förväntat lägre bilnehav för seniorboende jämfört med vanliga bostäder eller införande av mobilitetsåtgärder.



Karta: Kv. Årstaberg 1, Årstaberg, Stockholm

2.5 Kv Ormträsket 1, östra Hagastaden

I detaljplanen för östra Hagastaden, tillhörande Norrmalms stadsdelsförvaltning, föreslås 600 bostäder, varav 285 studentbostäder och 90 servicelägenheter. Eventuellt äldreboende föreslås placeras i den östra delen av planområdet. Planskede pågår.

I planarbetet anges parkeringstalet till 0,5 i området. Mindre lägenheter har med mobilitetsåtgärder möjlighet att sänka parkeringstalet till 0,3. Parkering för anställda planeras att köpas i Norra stationsgaraget. I äldre detaljplan (2009) för västra Hagastaden, mellan Nya Karolinska Sjukhuset och Vasastaden, angavs parkeringstal 0,7.

Tillgängligheten till kollektivtrafik beräknas vara hög. Citybanans station Odenplan är belägen ett par hundra meter från området. Två tunnelbanestationer, S:t Eriksplan och Odenplan, finns inom 1,5 km promenadavstånd. Tunnelbanans gula linje beräknas trafikera Hagastaden år 2028.

- Parkeringstal 0,50
- Stadsdelens parkeringstal: 0,46
- 600 bostäder
- 90 servicebostäder
- 285 studentbostäder
- Parkeringstal för Hagastaden (2009): 0,7

Karaktäristiska skillnader mellan Hagastaden och centrala Norrmalm kan vara en förklaring till ett högre parkeringstal i Hagastaden. Området i detaljplanen omfattas av samma parkeringstal oavsett boendeform. Därefter finns möjlighet att sänka parkeringstalen med mobilitetsåtgärder.



Karta: Kv. Ormträsket 1, Östra Hagastaden, Stockholm

2.6 Fastigheten Kofoten västra Södermalm

Nordväst om Kv. Yxan är fastigheten Kofoten belägen. Stadsplanen antogs 1976. Fastigheten har adress från Heleneborgsgatan och Söder Mälarstrand. Fastigheten rymmer 177 seniorbostäder fördelat över 1–3 ROK. Till fastigheten finns två markparkeringsplatser samt 77 garageplatser i ett parkeringsgarage, som förvaltas av Stockholm parkering.

Enligt Stockholm parkering är samtliga parkeringsplatser uthyrda med lång väntelista. Enligt uppgifter är det tre boende som hyr platser i garaget. Fastigheten har ett parkeringstal på 0,45 men enligt uppgifter är det få av seniorbostäderna som hyr platser.

- Utbyggt antal bilplatser motsvarar parkeringstal 0,45
- Använt antal bilplatser motsvarar parkeringstal 0,02
- Områdets generella parkeringstal 0,42



Karta: Kv Kofoten på västra Södermalm Stockholm

3 Slutsats

Referensobjektens parkeringstal har nedan sammanställt i tabell och jämförs med de generella parkeringstalen för varje område.

Redovisade parkeringstal för sex referensprojekt i Stockholm stad.

Område	Detaljplanens årtal	Objektets p-tal	Områdets generella p-tal
Norra Djurgårdsstaden	2012	0,52	0,55
Östra Södermalm	2018	0,42	0,42
Kristineberg	Pågående	0,41*	0,43
Årstaberg	Pågående	0,40	0,50*
Östra Hagastaden	Pågående (2015)	0,50	0,46
Västra Södermalm	Byggår 1982	0,45 byggt	0,42

* Ny stadsdelsförvaltning bildades 1/7-2020 vilket ger annat p-tal när fler områdens slås samman. Angivet p-tal är den som angavs i detaljplanen.

** Beroende på lägenheternas storlek

Gröna parkeringstal med tillämpningsanvisningar färdigställdes i slutet av 2015 och anvisningarna har ännu inte hunnit påverka alla planeringsprocesser. Detta gäller för östra Hagastaden. Där finns inget redovisat arbete som anknyter till tillämpning av *Gröna p-tal från 2015*. Detta gäller också i Norra Djurgårdsstaden med detaljplan från 2012 och västra Södermalm, som färdigställdes 1982.

Parkeringstalet för seniorboende som tillämpat "*Gröna p-tal*" ligger på 0,40 -0,42 d.v.s. 0,0-0,10 under stadsdelens generella parkeringstal.

I mindre detaljplaner där seniorbostäder är den enda boendeformen tycks parkeringstalet ligga lägre. I Norra Djurgårdsstaden motiverades ett lägre parkeringstal för seniorer med hänsyn till lägre resebehov och mindre boendeyta. Även i Årstaberg ligger seniorboendets parkeringstal klart under områdets generella parkeringstal.

I östra Södermalm med flera kvarter och blandade boendeformer anges samma parkeringstal för alla bostäder.

I Kristineberg anges något högre parkeringstal för seniorbostäderna än övriga bostäder. Men där var också övriga bostäder mindre än seniorbostäderna. Båda bostadstyperna ligger dock lägre än områdets generella parkeringstal.

Närheten till kollektivtrafik verkar mot ett sänkt parkeringstal. Även närheten till service ger ett minskat behov av bilresor. I Årstaberg, där parkeringstalet satts till 0,4, är tillgängligheten till kollektivtrafik och service sämre än på Södermalm.

För seniorbostäderna i Kv. Yxan bör ett parkeringstal på 0,35 per bostad för Stiftelsen Borgerskapets vara rimligt utifrån det goda service- och kollektivtrafik-utbud som finns.