



KONTAKT

Erika Eriksson

## **Underlag till bedömning av projektspecifikt och grönt p-tal för nya bostäder Örby 4:1 vid fastigheten Filmen 1**

### **Bakgrund**

Kommunfullmäktige i Stockholm har 2015-10-19 fattat beslut om att anta riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal. Riktlinjerna ska utgöra grund för stadens process att fastställa parkeringstal för flerbostadshus för de projekt där staden är markägare. Det projektspecifika parkeringstalet föreslås av staden tjänstemän efter dialog med den aktuella byggherren och fastställs genom politiska beslut i exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden. Som utgångspunkt för bedömningen har staden bland annat tagit fram riktlinjer och tillämpningsanvisningar för projektspecifika och gröna parkeringstal.

### **Utgångspunkt och syfte**

Följande PM har tagits fram som underlag för bedömningen av ett projektspecifikt och grönt p-tal inom Örby 4:1 vid fastigheten Filmen 1. Underlaget är baserat på stadens riktlinjer och tillämpningsanvisningar för projektspecifika och gröna parkeringstal.

Projekt Filmen ligger i stadsdelen Bandhagen längs Björksundsslingan. Projektet är ett Stockholmshus och har cirka 35 lägenheter. I projektet planeras ett garage i en annan av Familjebostädernas fastigheter, Kv Lådkameran, som även är ett Stockholmshus. Planområdet Filmen ligger ca 400 meter från Lådkamerans blivande parkeringsgarage, parkeringsplatser.

### **Lägesbaserat p-tal för bilar**

Modellen utgår från ett grundintervall som baseras på det befintliga bilinnehavet i stadsdelen. I Enskede-Årsta-Vantör är bilinnehavet för flerbostadshus 0,51.

Grundintervallet i stadens modell är 0,3-0,6 parkeringsplatser per lägenhet. Varje projekts unika placering i intervallet fastställs i det lägesbaserade p-talet. Det lägesbaserade p-talet ska utgöra ett värde mellan 0,3 och 0,6. Stadens projektgrupp ska tillsammans med exploitören

göra en samlad bedömning för att enas om det lägesbaserade p-talet för det aktuella projektet. I den sammantagna bedömningen ska alltså även definieras hur olika faktorer viktas i relation till varandra. Om enighet inte kan uppnås har stadens medarbetare företrädare. Hänsyn tas till följande faktorer:

- Avstånd till kollektivtrafikens stamnät, tunnelbanan ska värderas extra tungt
- Avstånd till city
- Tillgång till lokal service och andra urbana aktiviteter
- Tillgång till lediga garageplatser på tomtmark i området

## Bedömning

Planområdet ligger ca 400 meter från Bandhagens tunnelbanestation, dessutom passerar stombuss 173 i anslutande gator, (ca 150 m gångväg till närmaste hållplats) vilken går mellan Skarpnäck och Älvsjö station och passerar bland annat Hökarängens och Bandhagens tunnelbanestationer. Om detta tolkas som ett längre gångavstånd till kollektivtrafikens stamnät motsvarar det klass C i stadens tillämpningsanvisningar.

Planområdet ligger utanför centrala stadens utvidgning men inom 8 kilometer (10 km till t-centralen) från city, vilket motsvarar klass D i stadens tillämpningsanvisningar.

Planområdet ligger inom gångavstånd till både Bandhagen centrum och Högdalen centrum. Särskilt i Högdalens centrum finns ett stort och varierat serviceutbud. Klass C i stadens tillämpningsanvisningar.

Planområdet har normal tillgång/ brist på parkeringsplatser på tomtmark. Klass C/E i stadens tillämpningsanvisningar.

	A	B	C	D	E
Kollektivtrafik			C		
Närhet till city				D	
Tillgång till lokal service och urbana aktiviteter			C		

	A	C	E
Lediga garageplatser på tomtmark		C	E

Med utgångspunkt i matrisen ovan bedöms det lägesbaserade p-talet för projektet till 0,5.

## Projektspecifikt p-tal för bilar

Det projektspecifika p-talet bygger på det lägesbaserade p-talet och är det parkeringstal som staden förhåller sig till vid myndighetsbeslut som planer och bygglov i de fall byggherren inte frivilligt väljer att arbeta med mobilitetstjänster för att minska parkeringsbehovet.

Det projektspecifika p-talet utgörs av ett fastställt värde och påverkas av:

- storlekssammansättningen på de lägenheter som byggs
- vald lösning på boendeparkering

## **Bedömning**

Projektet har en jämn fördelning mellan 2:or, 3:or och 4:or samt ett mindre antal 1:or i entréplanet vilket inte anses föranleda någon minskning eller ökning av parkeringstalet.

Parkeringsgaraget avses inte vara öppet för allmänheten. Parkeringstalet räknas därför upp med 10 % för att rymma besöksparkering inom kv Lådkamerans tomtmark.

Det projektspecifika p-talet bedöms med ovanstående justeringar vara 0,55.

## **Grönt parkeringstal för bilar**

Som ett frivilligt erbjudande har exploatören möjlighet att sänka parkeringstalet genom att tillhandahålla olika positiva mobilitetstjänster till de boende. Syftet med att arbeta med gröna parkeringstal är att påverka det verkliga parkeringsbehovet genom att med mobilitetsåtgärder underlätta för boende att avstå från att äga bilar. Åtgärderna ska alltså syfta till att minska bilägandet i första hand och inte primärt bilanvändningen, eftersom det är bilinnehavet som skapar behov av boendeparkering.

Mobilitetsåtgärderna ska finansieras genom att byggherren kan minska antalet parkeringsplatser och/eller höja exploateringsgraden i projekten.

Det finns olika möjliga åtgärder att arbeta med. De kan vara olika ambitiösa och olika kostsamma samt ha olika stora effekter. Stadens modell är uppbyggd av att mobilitetsåtgärderna grupperas i ett sammanlagt paket som av stadens handläggare ska bedömas som "grundläggande nivå", "medelnivå" eller "ambitiös nivå". Åtgärds paketerna ger rabatter mellan 10 - 25 %.

## **Bedömning**

Familjebostäder siktar på ett paket av mobilitetstjänster som motsvarar medelnivå/ambitiös nivå.

De mobilitetstjänster som Familjebostäder planerar är:

- cykelparkering av god standard
- lätt nåbara och trygga cykelrum med förbättrade cykelfaciliteter såsom fast pump, automatisk dörröppnare och vinterförvaring
- cykelpool med bl a lastcykel, cykelkärra och elcykel i samarbete mellan närliggande nyproduktionsprojekt Kv Färgfilmen och Kv Lådkameran samt befintlig bebyggelse (Familjebostäder har cirka 1000 lägenheter i Bandhagen)
- ett digitalt bokningssystem för cykelpoolen ska utvecklas
- förbättrade cykelfaciliteter - cykelkök (reparations- och tvättrum, ladduttag för el-cykel, besöksparkering för cykel nära entrén)

- Medlemskap i bilpool med tillgång till dedikerade parkeringsplatser för bilpool, i samarbete med Familjebostäders nyproduktionsprojekt kv Färgfilmen och kv Lådkameran samt befintliga bebyggelse.
- informationspaket med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik

Detta paket av mobilitetsåtgärder bedöms motsvara en rabatt på 24 %. Det gröna p-talet skulle i så fall vara 0,42.

### P-tal för cyklar

Cykeltalet för projektet bedöms till 3 cyklar/100 m<sup>2</sup> ljus BTA.

### Parkeringslösning för bil och cykel inom projektet

Ett p-tal på 0,42 innebär för projektet

Ett p-tal på 0,42 innebär för projektet 15 p-platser, vilket inryms i garaget och på kvartersmark för kv Lådkameran genom en gemensamhetsanläggning.

Garaget ska alltså inrymma 55 platser, 40 för Lådkameran och 15 för Filmen.

Ett cykeltal på 3/100 kvm ljus BTA innebär för projektet 99 cykelplatser, vilket delvis inryms i cykelförråd inomhus, i direkt anslutning till entréerna, dels som utomhusplatser på baksidan.

*Illustration på kv Filmen och kv Lådkameran, där gemensamhetsanläggning gällande parkeringsplatser planeras.*



*Illustration på parkering både gällande bilplatser och cykelplatser för kv Lådkameran.*

