

Mobilitet och parkeringsutredning: Lappmannen 4, Blackeberg, Stockholm





2023

Koucky & Partners AB

På uppdrag av Willhem AB

Titel:	Mobilitet och parkering – Lappmannen 4, Blackeberg, Stockholm
Version	1.3
Författare:	Michael Koucky
Medarbetare:	Martin Vingren, Karin Arén
Uppdragsgivare:	Willhem AB
Kontaktpersoner:	Maria Lejdebro, Willhem AB Michael Koucky, Koucky & Partners AB
Uppdragsnummer:	23003

Datum: 2023-02-22

Bild på framsida: Helena Bergendahl

Innehållsförteckning

1	<i>Inledning</i>	5
1.1	Bakgrund och syfte	5
1.2	Metod	5
1.3	Befintlig och Planerad bebyggelse	5
1.4	Fastighetens närområde	7
2	<i>Parkeringsbehov - nyproduktion</i>	8
2.1	Arbetsätt	8
2.2	Lägsspecifikt p-tal	8
2.3	Projektspecifikt p-tal för bil	8
2.4	Besöksparkering	8
2.5	Mobilitetslösningar och Gröna P-tal	9
2.6	Resulterande parkeringsbehov, bil	10
2.7	parkeringsbehov cykel	10
3	<i>Befintliga parkeringar</i>	11
3.1	Dagens parkeringsanläggning	11
3.2	Ersättningsmöjligheter	11
3.3	Ersättningsbehov	12
4	<i>Parkeringslösningar</i>	13
4.1	Totala parkeringsbehovet	13
4.2	Bilparkering	13
4.3	Cykelparkering	15

1 Inledning

1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

På fastigheten *Lappmannen 4* vid Wergelandsgatan 21 i Blackeberg har Willhem ett parkeringshus. Fastigheten planeras att bebyggas med ett flerbostadshus.

Syftet med denna mobilitet- och parkeringsutredning är att redovisa för behovet av bil- och cykelplatser för nyproduktionen, valda mobilitetsåtgärder samt hur parkeringsbehovet ska täckas.

1.2 METOD

Utredningen utgår från *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms Stad* (2015-04-28) samt *Lägesbaserade p-tal i karta* (2017-12-04).

Avseende mobilitetsåtgärder och möjliga avdrag har en dialog förts med Irena Juric, trafikplanerare på Exploateringskontoret, Stockholms Stad. Willhem AB har bistått med information kring beläggningen och uthyrningen av den befintliga parkeringsanläggningen på fastigheten.

1.3 BEFINTLIG OCH PLANERAD BEBYGGELSE

Fastigheten *Lappmannen 4* innehåller idag en parkeringsanläggning med 91 bilplatser och en MC-plats, se bild 1.



Bild 1: Fastigheten *Lappmannen 4* används idag för bilparkering. Bild: Google Maps.

Garaget ska rivas och ersättas av ett flerbostadshus. Bild 2 illustrerar utformningen sett från Wergelandsgatan.



Bild 2: Illustration av den planerade bebyggelsen på Lappmannen 4, sett från Wergelandsgatan. Bild: Liljewall Arkitekter.

Projektet innehåller **55 lägenheter** med cirka 1 910 kvm BOA och en total **ljus BTA på cirka 3 075 kvm**. Projektet domineras av små lägenheter, genomsnittstorleken är cirka 35 kvm. Se tabell 1 för lägenhetsfördelningen.

Lägenhetsstorlek	Antal	Storlek, BOA	% av alla lägenheter
1 r.o.k.	48	29-35 kvm	87%
2 r.o.k.	7	45 kvm	13%
Totalt	55		100%

Tabell 1: Planerad fördelning av lägenhetsstorleken inom planen för Lappmannen 4.

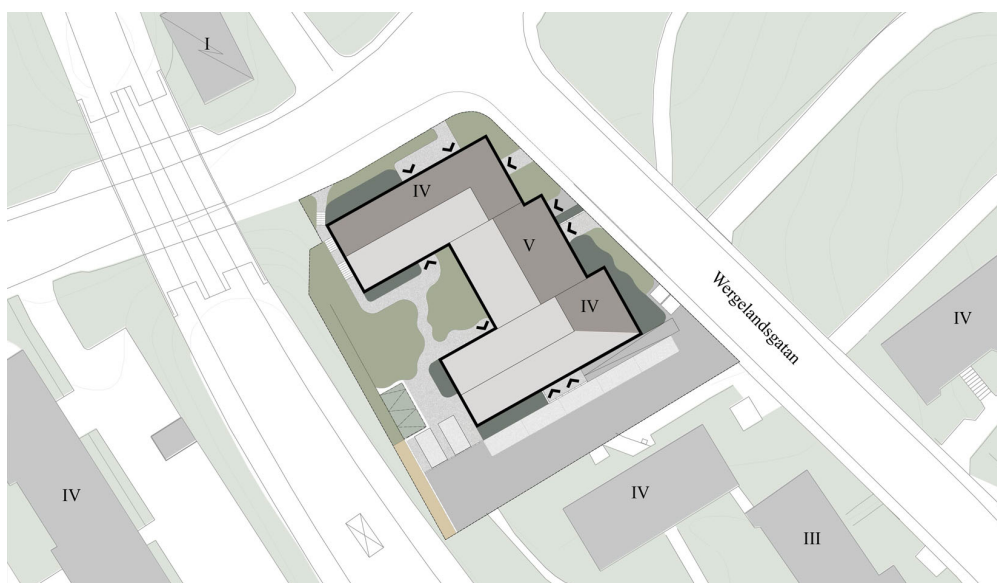


Bild 3: Situationsplanen över den planerade bebyggelsen inom Lappmannen 4.

1.4 FASTIGHETENS NÄROMRÅDE

Fastigheten ligger centralt i Blackeberg, endast 150 m från Blackeberg centrum och T-banan. Inom 500 meter finns ett stort utbud av handel och vardagsservice, caféer och restauranger, gym, förskolor och grundskolor m.m.

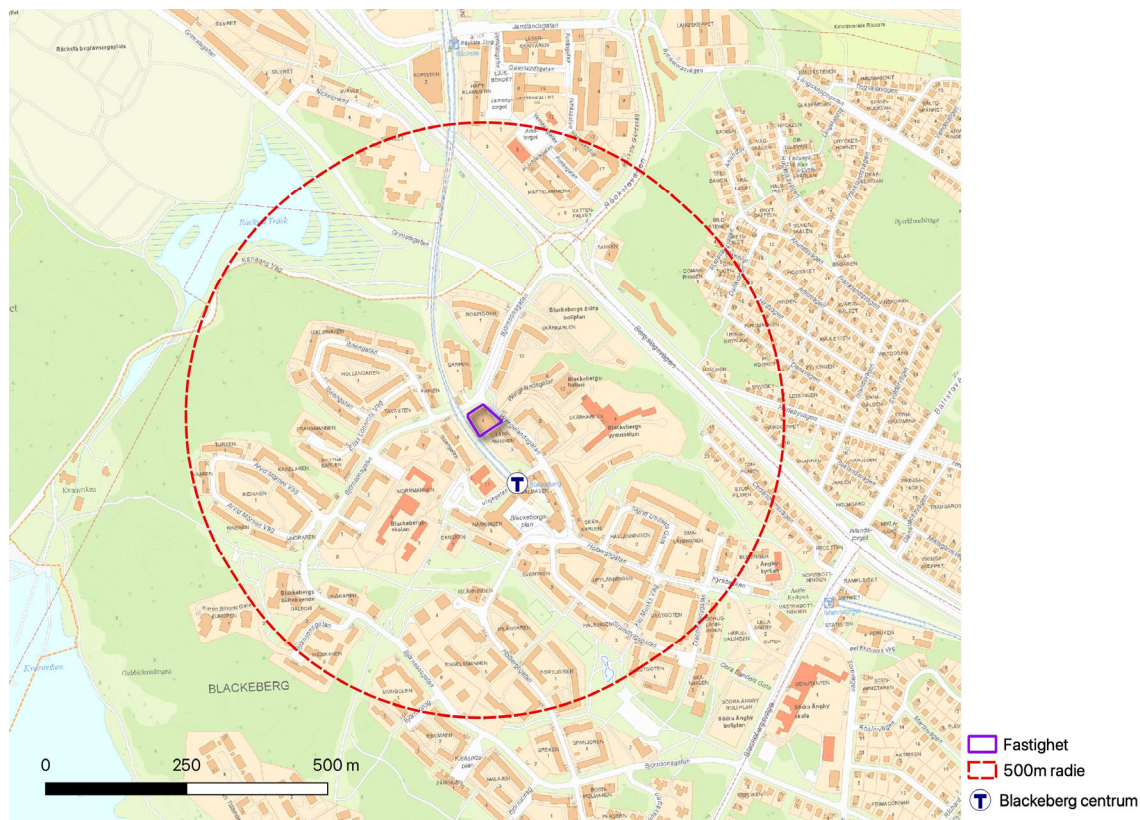


Bild 4 Lappmannen 4 och dess närområde.

Tillgängligheten till service, skolor och kollektivtrafik inom gångavstånd är mycket god.

2 Parkeringsbehov - nyproduktion

2.1 ARBETSSÄTT

Parkeringsbehovet bedöms enligt Stockholm Stads arbetssätt i *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms Stad* (2015-04-28) samt *Lägesbaserade p-tal i karta* (2017-12-04).

Bild 1 visar processen för framräkandet av läges- och projektspecifika p-tal enligt riktlinjerna.

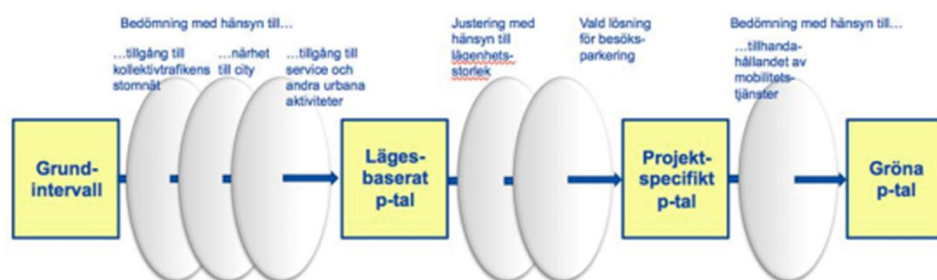


Bild 5: Process för läges- och projektspecifika p-tal i Stockholms Stad. Källa: Stockholm Stad

2.2 LÄGESSPECIFIKT P-TAL

Projektet har i samråd med Stockholms Stad fått det **lägesspecifika p-talet 0,55 bpl/lgh** som utgångspunkt. Det lägesspecifika p-talet bestäms utifrån olika geografiska villkor såsom *Avstånd till city, Tillgång till lokal service och Närhet till kollektivtrafik*.

2.3 PROJEKTSPECIFIKT P-TAL FÖR BIL

Det lägesspecifika p-talet justeras utifrån den planerade lägenhetsfördelningen, där p-talen höjs för projekt med en övervägande andel stora lägenheter och sänks för projekt med övervägande andel små lägenheter.

Projektet består nästan uteslutande av små lägenheter, 87% är 1 r.o.k. som är 35 kvm eller mindre – se tabell 1. Detta medger ett **avdrag på det lägesspecifika p-talen om 30%**.

Det nya p-talet för bil efter avdraget är 0,38 bilplatser per lägenhet.

2.4 BESÖKSPARKERING

Besöksplatser för Lappmannen 4 kommer att lösas inom den egna fastigheten. Detta ger ett tillägg på +10 % på p-talet. Nytt p-talet efter detta tillägg är ca 0,42 bpl/lgh.

2.5 MOBILITETSLÖSNINGAR OCH GRÖNA P-TAL

Willhem AB avser att genomföra ett paket av mobilitetslösningar som ska minska behovet av egen bil. Åtgärds paketet presenteras i tabell 2.

Åtgärd	Beskrivning	Syfte
Informationspaket om mobilitet – för marknadsföring och vid inflyttning	Informationsmaterial som visar på möjligheterna att bo utan bil - genom information om kollektivtrafik, cykelförbindelser, kartor med restider, information om tillgängliga mobilitetstjänster som taxi, bilpool, P2P-bildelning,	Information och motivation till både intresserade av lägenheter och vid inflyttning.
Lätt nåbar cykelrum & cykelparkering	Cykelrum där cykeln enkelt kan rullas in, med automatiska dörrar/dörröppnare. Utomhusparkering för tillfällig parkering och besökare vid entrén.	Att göra användningen av cykel enkelt och smidig
Cykelparkering av god standard	Cykelparkering av god standard enligt stadens handböcker för cykelparkering.	Trygg, säker och attraktiv cykelparkering
Cykelverkstad/mekrum	Cykelverkstad som ger möjlighet att enkelt pumpa och tvätta cykeln och att genomföra enklare reparationer. Verkstaden utrustas med pump, verkstadsställ och en grunduppsättning verktyg	Att underlätta för de boende att hålla sin cykel välpumpad och i gott skick och därmed göra cykling enklare.
Bilpoolsmedlemskap	Kostnadsfritt medlemskap i närliggande bilpool under fem år från inflyttningsdatum för fastigheten för samtliga boende som har körkort.	Tillgång till bil vid behov
Realtidstavlor för kollektivtrafik	Realtidstavlor nära ingången som visar avgångstider för kollektivtrafik	Minskar osäkerheten om väntetid, ökar komforten och påminner om kollektivtrafik
Leveransbox	Leveransbox för enkel avhämtning av beställda varor	Underlättar för hemleverans, minskar behovet av att hämta varor.

Tabell 2: Föreslagna mobilitetsåtgärder för Lappmannen 4.

Åtgärds paketet innehåller komponenter för nivåerna *medel* och *ambitiöst* enligt avsnittet om Gröna Parkeringstal i Stockholm Stads riktlinjer. Nivån *medel* medger avdrag på 15% på parkeringstalet, nivån *ambitiös* upp till 25%.

Det föreslagna åtgärds paketet har presenterats för Stockholms Stads exploateringskontor (Irena Juric) som föreslår en reduktion av p-talen med 17% om åtgärds paketet genomförs.

Willhems långsiktiga förvaltning säkerställer genomförande av mobilitetslösningar.

Det resulterande, gröna parkeringstalet med avdraget är 0,35 bpl/lgh.

2.6 RESULTERANDE PARKERINGSBEHOV, BIL

Med ett slutligt parkeringstal på 0,35 bpl/lgh blir behovet av bilparkeringar för de nyproducerade 55 lägenheterna **19 bilplatser**.

2.7 PARKERINGSBEHOV CYKEL

Parkeringsbehovet för cykel för projektet är 3 cpl/100 kvm ljus BTA. Projektet har 3 087 kvm ljus BTA vilket leder till **93 cykelplatser**. Det motsvarar 1,7 cykelplatser per lägenhet

3 Befintliga parkeringar

3.1 DAGENS PARKERINGSANLÄGGNING

Fastigheten *Lappmannen 4* innehåller idag en parkeringsanläggning med 91 bilplatser och en MC-plats. Parkeringarna är inte knutna till någon fastighet genom bygglov eller servitut och platserna hyrs ut av Willhem både till egna hyresgäster och externa.

Samtliga platser är idag uthyrda.

Av platserna är 33 uthyrda till hyresgäster hos Willhem inom Blackeberg. 10 platser är uthyrda till boende i grannfastigheten *Lappmannen 3* som inte har några egna parkeringsplatser. Samtliga andra av Willhems fastigheter i Blackeberg har egna parkeringsplatser inom respektive fastighet, med ett genomsnittligt p-tal på 0,46.

Två platser är uthyrda till hyresgäster hos Willhem i andra stadsdelar.

De övriga 56 platserna är uthyrda externt, varav 27 hyresgäster har adress i Blackeberg. Vissa kontraktsägare hyr mer än en plats. Totalt är fyra kontraktsinnehavare företag, resten är privatpersoner.

Tabell 3 redovisar fördelningen av hyresgästerna.

Adress hyresgäst/fastighet	Antal hyreskontrakt	Antal kontraktsägare
Lappmannen 3 (Willhem)	10	9
Andra Willhem-fastigheter inom Blackeberg	23	19
Willhem-fastigheter utanför Blackeberg	2	2
Externa hyresgäster, inom Blackeberg	27	26
Externa hyresgäster, utanför Blackeberg	30	22
Totalt	92	78

Tabell 3: Uthyrning av de befintliga platserna inom Lappmannen 4. 91 platser utgör bilplatser, en plats är en MC-plats

58 av bilplatserna hyrs av boende i Blackeberg, 33 hyrs av hyresgäster med adress utanför stadsdelen.

3.2 ERSÄTTNINGSMÖJLIGHETER

Willhem har i dialog med Stockholms stad (trafikkontoret och exploateringskontoret) undersökt möjligheten att tillföra ytterligare parkeringsplatser genom en inventering. Inventeringen har gjorts i tre steg:

1. Övergripande sök av platser inom Willhem tomträttsområden
2. Avstämning av möjliga platser med trafikkontoret
3. Platsbesök av landskapsarkitekt och entreprenör för bedömning av genomförbarhet

Resultatet av inventeringen var att endast 1–2 platser bedömdes genomförbara, inom den angränsande fastigheten Lappmannen 3. Övriga bedömdes inte som lämpliga av skäl som exempelvis siktförhållanden, för stora lutningar, planstridighet, krav på bergssprängning samt att efterfrågan och utbud är i balans vid Blackebergs gård.



Bild 6. Röda prickar markerar platser som ingått i inventeringen.

3.3 ERSÄTTNINGSBEHOV

Parkeringarna i det befintliga parkeringshuset är inte knutna till någon fastighet genom bygglov eller servitut. Formellt finns därmed inget krav på att ersätta parkeringsplatserna när garaget rivs.

Efter samråd med Stockholms stad avser Willhem att uppföra parkeringsplatser för projektets behov samt behovet av parkeringsplatser för den intilliggande fastigheten *Lappmannen 3*. Det innebär att **10 bilplatser tillskapas** för *Lappmannen 3*, det vill säga samma antal parkeringsplatser som idag har är uthyrda till boende i *Lappmannen 3*.

Utöver de boende i *Lappmannen 3* hyrs idag 23 platser i garaget av boende i några av Willhems andra fastigheter i Blackeberg. En lösning för dessa kan hitta genom att frigöra platser i Willhems övriga fastigheter i Blackeberg.

4 Parkeringslösningar

4.1 TOTALA PARKERINGSBEHOVET

Det sammanlagda parkeringsbehovet är 29 bilplatser och 93 cykelplatser, se tabell 4.

Fastighet	Bilplatser	Cykelplatser
Lappmannen 4	19	93
Lappmannen 3	10	-
Totalt	29	93

Tabell 4: Sammanlagda parkeringsbehovet

4.2 BILPARKERING

Behovet för bilparkering avses tillgodoses genom ett garage med 23 bilplatser (varav en för rörelsehindrade) samt sex parkeringsplatser på markplan inom fastigheten – se bilderna 6&7.

Totalt tillhandahålls 29 bilplatser vilket täcker parkeringsbehovet både för nybyggnationen samt ersättningsplatserna för Lappmannen 3.

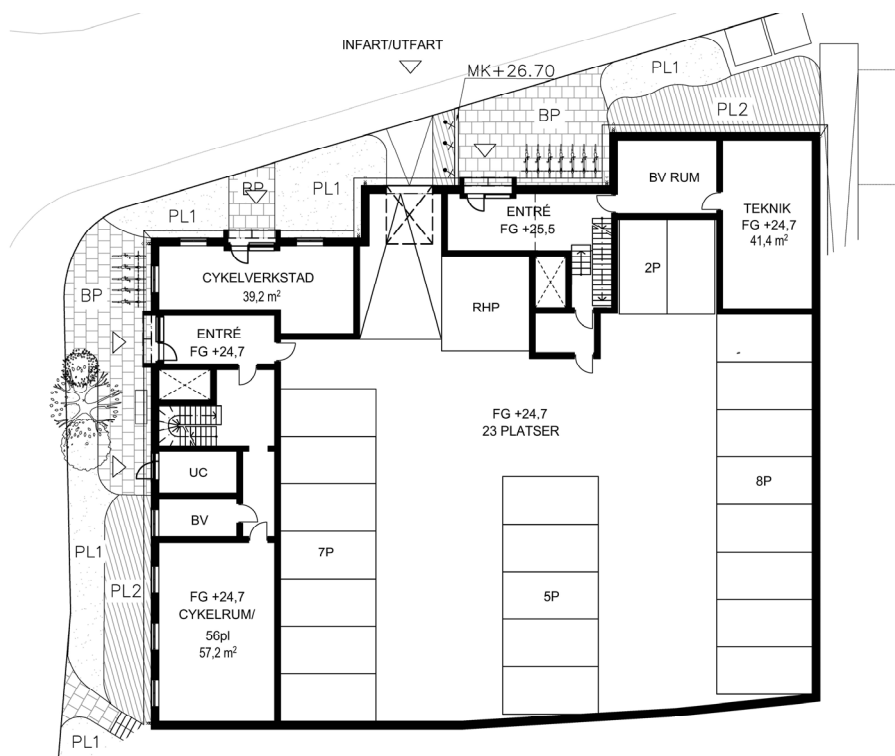


Bild 7: Garageplanet i Lappmannen 4 innehåller 23 bilplatser.

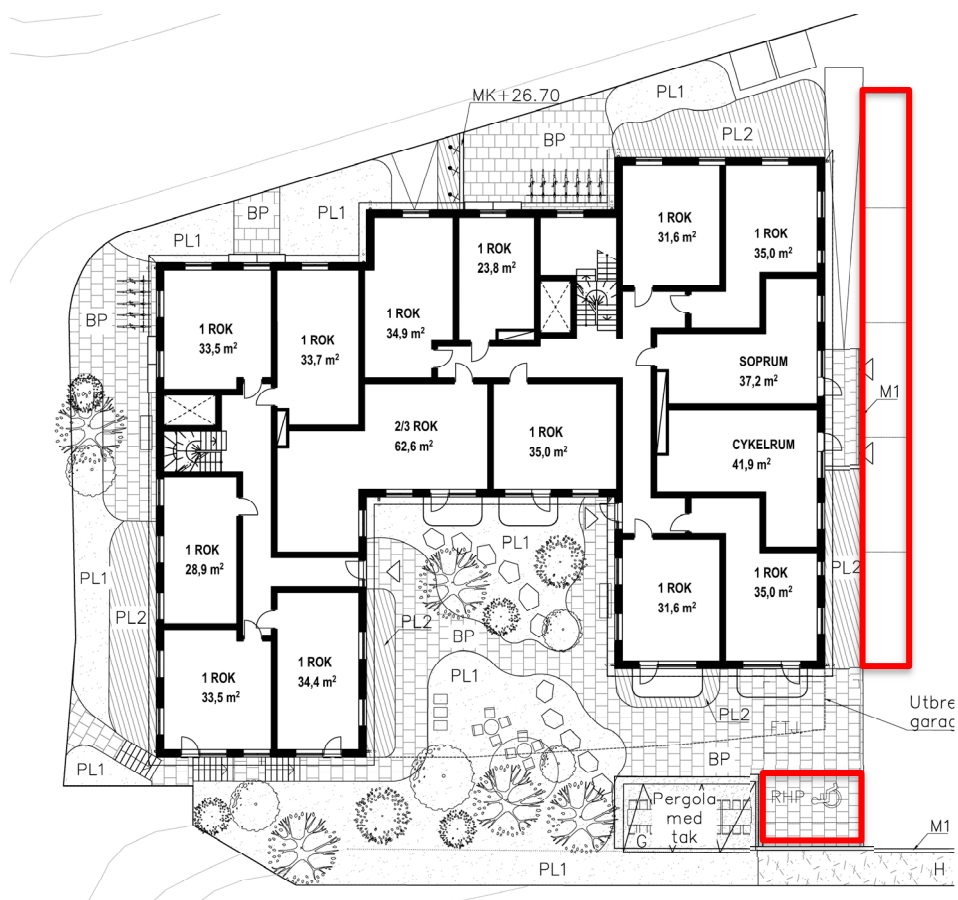


Bild 8: Ytterligare sex parkeringsplatser för bil (plus en angöringsplats) tillskapas på markplan inom Lappmannen 4 (rödmarkerad).

Boende i Willhems fastigheter i Blackeberg (utöver *Lappmannen 3*) som idag hyr garageplats i *Lappmannen 4* erbjuds möjlighet att hyra plats i någon av Willhems övriga fastigheter i Blackeberg. Inom dessa fastigheter (*Blackeberg gård 3*, *Norrmannen 10*, *Skärkarlen 11*, *Smälänningen 4*, *Upplänningen 3*, *Västgöten 2*) finns 204 parkeringsplatser, varav en del är externt uthyr. Genom att säga upp dessa externa kontrakt frigörs platser för Willhems boende.

4.3 CYKELPARKERING

Cykelparkeringsbehovet täcks genom ett cykelrum i garageplan med plats för 56 cyklar och ett cykelrum på gårdsplan med plats för 23 cyklar. I cykelverkstaden finns vidare rum för fyra cyklar. Vid entréerna tillskapas tolv utomhusplatser. Totalt tillhandahålls 95 cykelplatser vilket täcker behovet av 93 platser. Se bilderna 8&9.

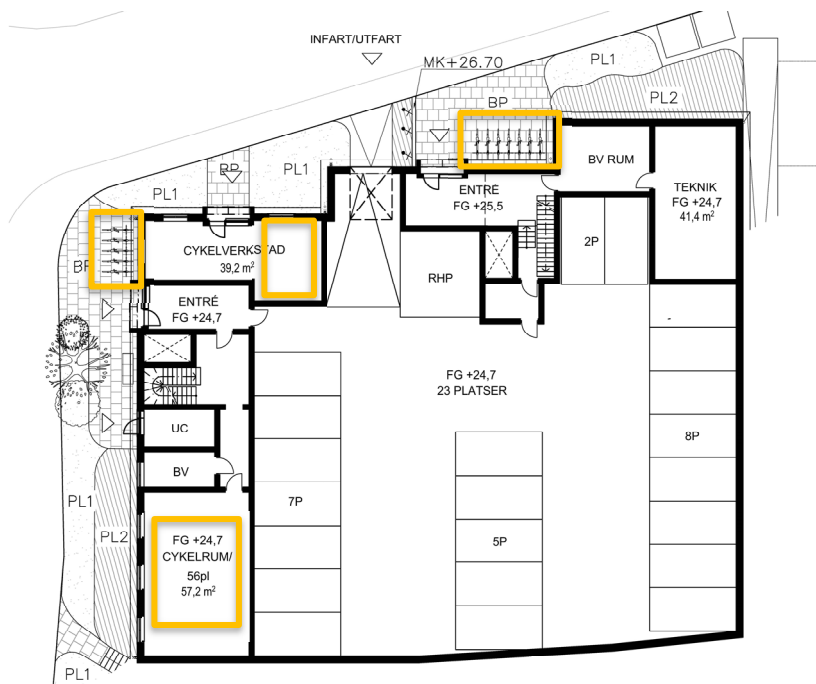


Bild 9: Cykelparkering anordnas i cykelrum på garageplan med 56 platser och besöksparkeringar. På garageplan finns även den planerade cykelverkstaden.

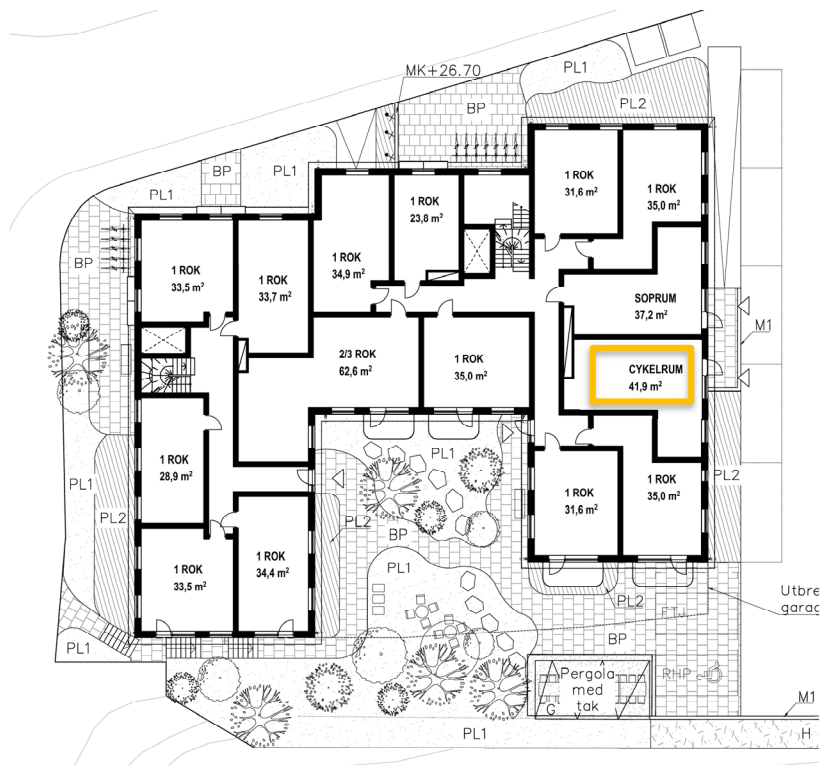


Bild 10: På gårdsplan finns ytterligare ett cykelrum med 23 cykelplatser.



Koucky & Partners AB, Kastellgatan 1, 413 07 Göteborg

Telefon: 031- 80 80 50

www.koucky.se