

Handläggare
Mickael Bogale
Trafikplanerare

Parkeringsstal projekt dp *Maltesholmsvägen* i stadsdelarna *Hässelby Strand* och *Hässelby gård*

Följande sammanställning av lämpligt parkeringsstal inom dp *Maltesholmsvägen* i stadsdelarna *Hässelby Strand* och *Hässelby gård* är framtagen i enlighet med Stockholms stads gällande parkeringsstal för bil, *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringsstal*, och för cykel, *Cykelparkeringstal i nyproduktion*.

Bilparkering

Föreslagna bilparkeringsstal tas fram i följande fyra steg i enlighet med gällande riktlinjer.

1. Lägesbaserat parkeringsstal bedömt utifrån planområdets geografiska läge.
2. Projektspecifikt parkeringsstal, anpassning med hänsyn till lägenhetsstorlek.
3. Justering för besöksparkering.
4. Gröna parkeringsstal, valfri justering mot genomförande av mobilitetsåtgärder.

Lägesbaserat parkeringsstal

Det lägesbaserade parkeringstalet avgörs utifrån planområdets avstånd till kollektivtrafikens stamnät, avstånd till City samt tillgång till service och andra urbana aktiviteter.

Bedömning av de lägesbaserade parametrarna görs i skalan A-E där A kan sägas motsvara ett parkeringsstal på 0,3 och E motsvara ett parkeringsstal på 0,6.

Avstånd till kollektivtrafikens stamnät

Planområdet ligger mellan stadsdelarna *Hässelby Strand* och *Hässelby gård* längs *Maltesholmsvägen*. Avstånd till tunnelbanestationerna är i snitt ca 400m. Hållplatser för bussar finns längs *Maltesholmsvägen* där två busslinjer går. Ingen stombuss går i direkt anslutning till planområdet.

Detta ger värdet C.

Avstånd till City

Planområdet ligger i kommunens ytterkant, över 7 km från Stockholm City.

Detta ger värdet E.

Tillgång till service och andra urbana aktiviteter

Planområdet ligger i snitt ca en halv kilometers avstånd till Hässelby Gårds och Hässelby Strands centrum, och externa handelsplatser med ett varierat handelsutbud ligger längre bort.

Detta ger värdet D.

Utifrån ovanstående resonemang görs bedömningen att lämplig lägesbaserat parkeringstal för projekt dp *Maltesholmsvägen i stadsdelarna Hässelby Strand och Hässelby gård* är 0,55 platser per lägenhet.

Projektspecifikt parkeringstal

Enligt riktlinjerna bör en anpassning kunna göras med hänsyn till det aktuella projektets lägenhetssammansättning. För projekt med övervägande andel stora lägenheter görs en uppräknings av parkeringstalet med upp till 20 procent och för projekt med övervägande andel små lägenheter görs en nedräkning med upp till 30 procent. Boverket definierar begreppet ”små bostäder” som lägenheter med en boarea om högst 35 kvm och detta bedöms vara vad som avses med skrivelsen små lägenheter.

Justering för besöksparkering

Parkeringstalet ska i vanliga fall räknas upp med 10 procent om parkeringen inte löses genom samnyttjande i en gemensam öppen parkeringslösning.

I denna detaljplan räknas parkeringstalet upp med 10 % för samtliga byggaktörer eftersom parkeringen inte löses genom samnyttjande i öppna garage.

Grönt parkeringstal

Mot genomförande av mobilitetsåtgärder kan ytterligare nedräkning av parkeringstalet göras. Beroende på åtgärdernas omfattning och ambitionsnivå medges nedräkning med mellan 10-25 procent av det projektspecifika parkeringstalet. Om en byggherre gör valet att jobba med mobilitetsåtgärder i syfte att minska antalet bilparkeringar är det upp till denne att beskriva de

åtgärder som planeras i ett PM vilken kan biläggas exploateringsavtal. Som utgångspunkt för utformning av mobilitetspaket används den beskrivning som återfinns i dokumentet *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal*.

Detaljplan för *Maltesholmsvägen* består av sex byggaktörer: *Kvadern*, *Riksbyggen*, *JM*, *Gotska*, *Sveaviken* och *Sagax*. Sammanlagt byggs ca 630 lägenheter, både bostadsrätter och hyresrätter, och en förskola.

Kvadern

Kvadern planerar ombyggnation på befintlig fastighet och ska bygga 73 lägenheter, varav 18 studentlägenheter och en gruppbofastad. Se lägenhetsfördelning i tabellen nedan.

| Lägenhetsstorlek | Antal |
|-------------------|-----------|
| <35kvm | 40 |
| >35kvm | 14 |
| Studentlägenheter | 18 |
| Gruppbofastad | 1 |
| Totalt: | 73 |

Det lägesbaserade p-talet på 0,55 räknas upp med 10 % för att även innefatta besöksparkering vilket ger ett p-tal på 0,6.

Med lägenhetsfördelningen i tabellen ovan har bedömningen gjorts att *Kvadern* kan få 27 % rabatt på bostäderna eftersom småbostäder nästan utgör 75 % av bostäderna. Därmed blir det projektspecifika parkeringstalet **0,47**.

Gällande studentbostäderna ska dessa endast förses med parkeringsplatser som krävs ur tillgänglighetssynpunkt vilket har uppskattat till ett p-tal på 0,1.

Samma bedömning görs för gruppbofastad där p-talet blir 0,1.

| Parkeringsbehov | Antal parkeringsplatser |
|--------------------|----------------------------|
| 54 Bostäder | 25 |
| 18 Studentbostäder | 2 |
| 1 Gruppbofastad | 1 |
| Totalt: | 28 |

Kvadern planerar inte att erbjuda några mobilitetsåtgärder i detta skede, och därmed tas inte ett grönt p-tal fram. Det slutgiltiga parkeringsbehovet blir därmed 28 parkeringsplatser.

Riksbyggen

Riksbyggen planerar att bygga 48 bostäder, s.k. seniorlägenheter, som är planerade för äldre med fokus på säkerhet och hög tillgänglighet.

| Lägenhetsstorlek | Antal |
|------------------|-----------|
| 2 RoK | 16 |
| 3 RoK | 32 |
| Totalt: | 48 |

Det lägesbaserade p-talet på 0,55 räknas upp med 10 % för att även innefatta besöksparkering vilket ger ett p-tal på 0,6.

Med lägenhetsfördelningen i tabellen ovan har bedömningen gjorts att Riksbyggen har en balanserad lägenhetsfördelning och därmed görs ingen justering av p-talet. Därmed blir det projektspecifika parkeringstalet 0,6.

Riksbyggen planerar att erbjuda mobilitetsåtgärder motsvarande en nivå mellan *medel* och *ambitiös* nivå, enligt stadens riktlinjer, vilket kan ge en rabatt på parkeringstalet med 20 %. Därmed blir det gröna p-talet **0,48**. Det ger ett slutgiltigt parkeringsbehov på 23 parkeringsplatser.

JM

JM planerar att bygga 199 bostäder, 69 bostadsrätter och 130 hyresrätter, på två olika fastigheter. Därmed kommer ett parkeringstal tas fram för varje fastighet.

Det lägesbaserade p-talet på 0,55 räknas upp med 10 % för att även innefatta besöksparkering vilket ger ett p-tal på 0,6 för båda fastigheterna.

För *fastighet 1* med bostadsrätter har bedömningen gjort att JM planerar en balanserad lägenhetsfördelning och därmed görs ingen justering av p-talet. Därmed blir det projektspecifika parkeringstalet 0,6.

JM planerar att erbjuda mobilitetsåtgärder motsvarande *medelnivå*, enligt stadens riktlinjer, för bostadsrätterna vilket ger

en rabatt på parkeringstalet med 15 %. Därmed blir det gröna p-talet för *fastighet 1* **0,51**.

För *fastighet 2* med hyresrätter planerar JM för 56 smålägenheter (>35kvm) av 130 lägenheter. Därmed har bedömningen gjorts att 12 % rabatt kan ges på p-talet eftersom smålägenheter utgör 43 % av lägenheterna på fastigheten. Därmed blir det projektspecifika p-talet 0,53 för *fastighet 2*.

JM planerar att erbjuda mobilitetsåtgärder motsvarande *medelnivå* enligt stadens riktlinjer även för hyresrätterna vilket ger en rabatt på parkeringstalet med 15 %. Därmed blir det gröna p-talet för *fastighet 1* **0,45**.

Parkeringsbehovet för *fastighet 1* är därmed 35 parkeringsplatser. Parkeringsbehov för *fastighet 2* är 25 parkeringsplatser.

| Parkeringsbehov | Antal parkeringsplatser |
|------------------------|--------------------------------|
| <u>Fastighet 1</u> | |
| - 69 bostäder | 35 |
| <u>Fastighet 2</u> | |
| - 56 bostäder | 25 |
| Totalt: | 60 |

Gotska

Gotska planerar att bygga 110 bostäder. Se lägenhetsfördelning nedan.

| Lägenhetsstorlek | Antal |
|-------------------------|--------------|
| >35kvm | 22 |
| <35kvm | 88 |
| Totalt | 110 |

Det lägesbaserade p-talet på 0,55 räknas upp med 10 % för att även innefatta besöksparkering vilket ger ett p-tal på 0,6.

Med lägenhetsfördelningen i tabellen ovan har bedömningen gjorts att Gotska planerar för en balanserad lägenhetsfördelning och därmed görs ingen justering av p-talet. Därmed blir det projektspecifika parkeringstalet 0,6.

Gotska planerar att erbjuda mobilitetsåtgärder motsvarande en nivå mellan *medel* och *ambitiös nivå*, enligt stadens riktlinjer, därmed kan en rabatt ges på 20 % på p-talet. Detta ger ett grönt p-tal på **0,48**. Det slutgiltiga parkeringsbehovet blir därmed 53 parkeringsplatser enligt nedan.

Sveaviken

Sveaviken planerar att bygga 82 lägenheter. Se lägenhetsfördelning nedan.

| Lägenhetsstorlek | Antal |
|------------------|-----------|
| >35kvm | 60 |
| <35 kvm | 22 |
| Totalt: | 82 |

Det lägesbaserade p-talet på 0,55 räknas upp med 10 % för att även innefatta besöksparkering vilket ger ett p-tal på 0,6.

Med lägenhetsfördelningen i tabellen ovan har bedömningen gjorts att Sveaviken kan få 25 % rabatt på bostäderna eftersom småbostäder utgör nästan 75 % av bostäderna. Därmed blir det projektspecifika parkeringstalet 0,45.

Sveaviken planerar att erbjuda mobilitetsåtgärder motsvarande minst *grundnivån*, enligt stadens riktlinjer, i detta skede. Detta ger ett grönt p-tal på **0,41**. Det slutgiltiga parkeringsbehovet blir därmed 34 parkeringsplatser enligt nedan.

Sagax

Sagax planerar att bygga 109 lägenheter. Se lägenhetsfördelning nedan.

| Lägenhetsstorlek | Antal |
|------------------|------------|
| 1 RoK | 33 |
| 2 RoK | 38 |
| 3 RoK | 10 |
| 4 RoK | 28 |
| Totalt | 109 |

Med lägenhetsfördelningen i tabellen ovan har bedömningen gjorts att Sagax planerar för en balanserad lägenhetsfördelning

och därmed görs ingen justering av p-talet. Därmed blir det projektspecifika parkeringstalet 0,6.

Sagax planerar att erbjuda mobilitetsåtgärder motsvarande ambitiös nivå, enligt stadens riktlinjer. Det innebär b.l.a. att Sagax kommer att reservera två parkeringsplatser för bilpool intill garaget. Detta ger ett grönt p-tal på **0,45**. Det slutgiltiga parkeringsbehovet blir därmed 49 parkeringsplatser enligt nedan.

Sammanställning för bilparkeringsplatser

| Byggaktör | Antal lägenheter | Lägesbaserat | Projektspecifikt | Grönt p-tal | Antal parkeringsplatser |
|-------------------|------------------|--------------|------------------|-------------|-------------------------|
| Kvadern | 54+18+1* | 0,5 | 0,6 | 0,47 | 28 |
| Riksbyggen | 48 | 0,5 | 0,6 | 0,48 | 23 |
| JM | 69+130 | 0,5 | 0,6 | 0,41 & 0,48 | 35+25= 60 |
| Gotska | 110 | 0,5 | 0,6 | 0,48 | 53 |
| Sveaviken | 82 | 0,5 | 0,45 | 0,41 | 34 |
| Sagax | 109 | 0,5 | 0,6 | 0,45 | 49 |

Cykelparkering

Grundläggande riktlinjer för cykelparkering är att den ska vara lätt att komma åt och hänsyn ska tas till mer utrymmeskrävande cyklar och tillbehör, som lastcyklar och cykelkärror. För att cykelparkeringarna ska upplevas som attraktiva och användas behöver de alltid medge ramlåsning. Vädskydd är eftersträvarvärt där detta är möjligt. Det är vidare bra med en mix av olika typer av cykelparkering ex, nära entréer, på gårdar under tak och inomhus i cykelrum.

Antalet cykelparkeringsplatser beror på lägenhetsstorlekar och förmodat antal boende men en riktlinje är att alla boende ska kunna parkera en cykel i anslutning till sin bostad. Utifrån detta har staden definierat cykelparkeringstal i ett spann om 2,5–4 cyklar per 100 kvm BTA. Var talet bör placeras inom detta spann avgörs inom varje projekt.

För dp *Maltesholmsvägen* i stadsdelarna *Hässelby Gård* och *Hässelby Strand* görs bedömningen att **3 platser per 100 kvm BTA** för bostäder är ett lämpligt cykelparkeringstal.

Motiveringen är att Maltesholmsvägen är utpekad som huvudstråk i stadens cykelplan, samt att planområdet är nära ansluten till pendlingsstråk för cykel på Bergslagsvägen och andra

huvudstråk. Därmed finns det goda förutsättningar för cykel i området och dessa kommer förbättrats i och med de åtgärder som planeras för Maltesholmsvägen.

Sammanställning för cykelparkeringsplatser

| Byggaktör | BTA, ljus | Antal cppl |
|----------------------|------------------|-------------------|
| <i>Kvadern</i> | 2510 | 170 |
| <i>Riksbyggen</i> | 4960 | 80 |
| <i>JM:</i> | | |
| - <i>Fastighet 1</i> | 5500 | 180 |
| - <i>Fastighet 2</i> | 8545 | 254 |
| <i>Gotska</i> | 8778 | 252 |
| <i>Sagax</i> | 9435 | 300 |
| <i>Sveaviken</i> | 4899 | 160 |