

# Sammanfattning av parkeringsbehov i Bällsta hamn

Bällsta hamn, dnr 2018-10844



Stadsbyggnadskontoret, 4 december 2025

## Innehåll:

- Inledning och sammanfattning
  - o Detaljplanens syfte, planförslag
  - o Bilagor
  - o Stadens riktlinjer
  - o Projektspecifikt parkeringstal
  - o Möjliga mobilitetsåtgärder
  - o Fortsatt arbete
  
- Bilagor, sammanställningar per kvarter:
  - o Mobilitet, Tackjärnet 1-3
  - o Mobilitet, Tackjärnet 4
  - o Mobilitets-PM, Masugnen 1 norra
  - o Mobilitets-PM, Masugnen södra
  - o Mobilitets-PM, Gjutmästaren 3
  - o Mobilitets-PM, Gjutmästaren 4
  - o Mobilitets-PM, Gjutmästaren 5

## Inledning och sammanfattning

### *Syfte och planförslag*

Syftet med denna detaljplan är att i linje med översiktsplanen omvandla den östra delen av Ulvsunda industriområde mellan tvärbanan och Bällstaviken till en blandad stadsbebyggelse med ca 1400 nya bostäder, lokaler, kontor, hotell, ett mobilitetshus samt nya gator, gångfartsområden, parker, natur och ett torg. Planen ska även säkerställa funktioner som skola och förskolor. En framtida hållplats för pendelbåt möjliggörs vid kajen invid Bällstaviken. Detaljplanen möjliggör även tekniska anläggningar som elnätstationer, likriktarstation/teknikhus, pumpstationer och underjordiska dagvattenmagasin. Inom planområdet ska en etappindelning säkra utbyggnadsordningen och skydda området mot buller, ras, skred och erosion.

### *Bilagor*

Som bilagor finns respektive kvarters mobilitets-PM. Kvarteret Valsverkets slutliga struktur, innehåll och utformning ska studeras vidare efter samråd, varefter beräkningar av mobilitets- och parkeringsbehovet ska förtydligas i ett uppdaterat mobilitets-PM.

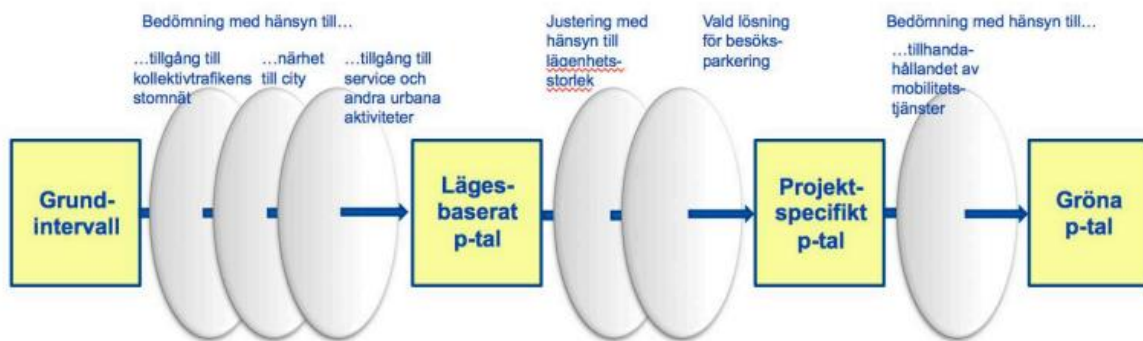
### *Stadens riktlinjer*

Definitioner Parkeringstal (p-tal) anger hur många parkeringsplatser som ska tillhandhållas i samband med nybyggnation. Syftet med att fastställa ett parkeringstal är att säkerställa att rätt antal parkeringar allokeras på tomtmark för nytillkommande bebyggelse. Detta kan antingen ske genom att bygga parkeringsplatser på marken eller i garage eller genom att köpa parkeringsplatser i andra parkeringsanläggningar. I Stockholms stad tillämpas flexibla parkeringstal. Det innebär att bedömningar om parkeringsbehov görs från fall till fall i kontrast till ett alternativt förhållningssätt där parkeringsbehovet hanteras utifrån en generell norm vid nyexploatering. Projektspecifika P-tal bestäms utifrån de lägesegenskaper en fastighet har (kollektivtrafiktillgänglighet, närhet till centrum, mm) och vilken typ av bostäder

som byggs, medan gröna p-tal är en ytterligare justering av parkeringstalet som görs baserat på mobilitetstjänster som hör till fastigheten som sådan (t ex välfungerande cykelrum i markplan, medlemskap i bilpool, etc).

Gröna p-tal definieras enligt ovan som en justering av parkeringstalet baserat på vilka mobilitetstjänster som tillhandahålls och som därmed motiverar ett reducerat p-tal i ett exploateringsprojekt. Det reducerade p-talet är en justering av ett projektspecifikt p-tal som anpassats utifrån projektets lägesegenskaper, stadsbyggnadsfaktorer och lägenhetsstorlek. Det innebär att gröna p-tal i praktiken fungerar som ett valfritt tillägg till det projektspecifika p-talet. Det projektspecifika p-talet är framtaget i en transparent och flexibel process som baseras på ett utgångsvärde – ett grundintervall av mer generell karaktär. Bestämningen av det slutgiltiga p-talet har därför karaktären av nedanstående sekvens.

Cirklarna i modellen nedan illustrerar dialog och gemensam bedömning snarare än matematiska beräkningar.



Text- och bildkälla: Riktlinjer för projektspecifika och Gröna parkeringstal i Stockholm för bilparkering

### Lägesspecifikt parkeringstal

Stockholms stad tillämpar projektspecifika och gröna parkeringstal. För aktuellt planområde har det lägesspecifika parkeringstalet för bil beräknats till 0,42 platser per lägenhet. För cykel gäller tre platser per 100 kvm ljus BTA.

Enligt Bällsta hamns trafik-PM medför planområdets läge och närhet till kollektivtrafik att en relativ stor andel av resorna till och från området väntas göras med kollektivtrafik, cykel och till fots. Antalet parkeringsplatser beräknas uppgå till cirka 200 parkeringsplatser för kontor och 520 parkeringsplatser för bostäder. Parkeringsbehovet baseras på att parkeringstalet för bostäder uppgår till 0,42 platser per lägenhet, med en reduktion till 0,4 med hänsyn till att mobilitetsåtgärder väntas införas enligt stadens gröna p-tal. För kontor uppgår parkeringstalet till 7 platser per 1 000 m<sup>2</sup> BTA.

Textkälla: PM trafik Bällsta hamn, 2025-08-18

### Möjliga mobilitetsåtgärder

I planförslaget föreslås parkering främst ske i ett gemensamt mobilitetshus, beläget i Valsverket 10. Därmed koncentreras en stor del av biltrafiken i området, vilket minskar konflikterna med oskyddade trafikanter. Flertalet byggaktörer planerar även att anlägga

garage under bebyggelsen där viss andel av parkeringsbehovet kan lösas, bl.a. parkering för rörelsehindrade (RHP). För bebyggelsen närmast vattnet behöver RHP delvis lösas på allmän plats då närheten till vattnet medför svårigheter att anlägga garage under huskropparna längst i öster. Angöring föreslås generellt ske i parkeringsfickor förutom på lokalgatorna mot vattnet där angöring föreslås ske i körbanan då trafikflödena väntas vara låga. Cykelparkering löses genom en kombination av cykelrum och utomhusparkering.

Utifrån respektive kvarters lägenhetssammansättning och val av mobilitetsåtgärder redovisas parkeringstal enligt tabell nedan.

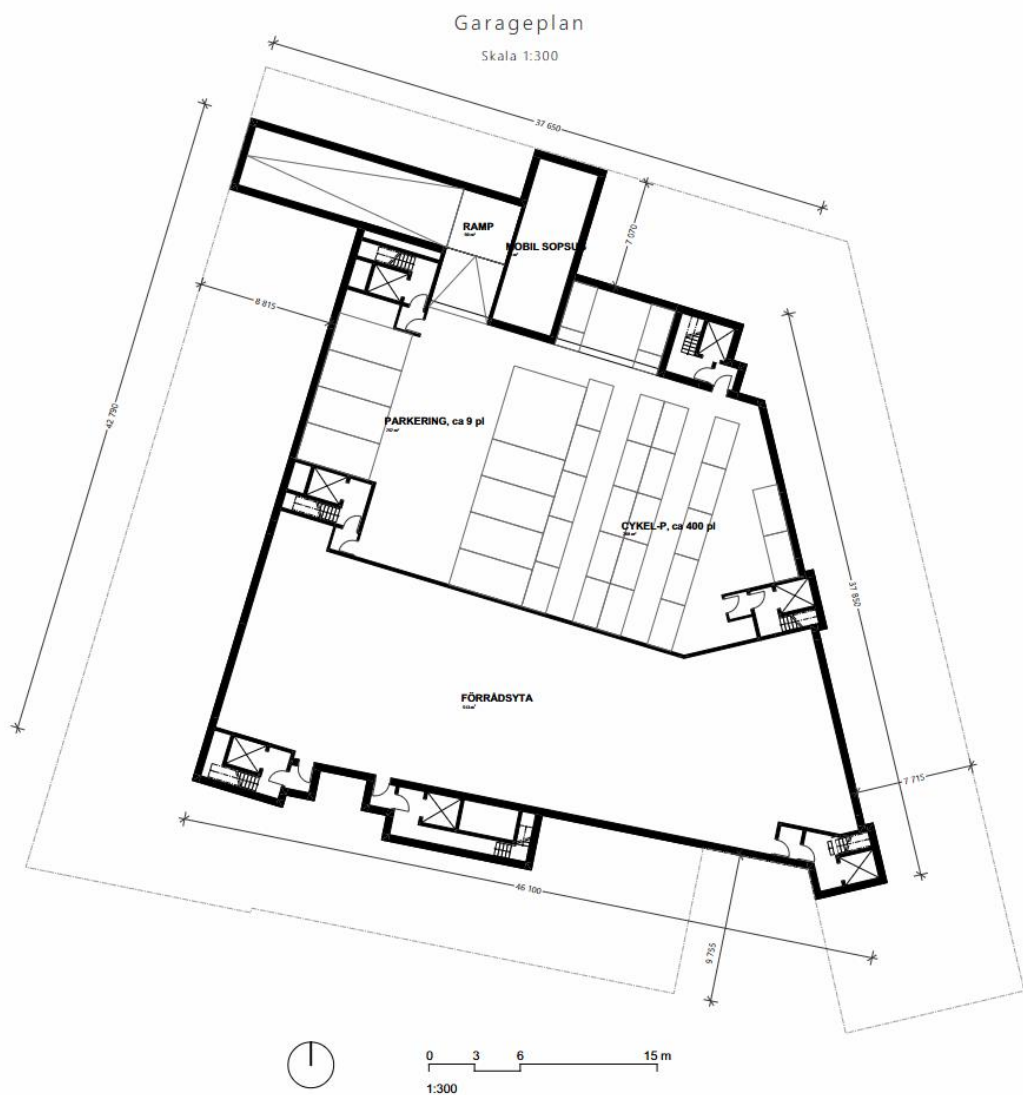
<b>Kvarter</b>	<b>Projektspecifikt parkeringstal</b>	<b>Mobilitetsnivå</b>	<b>Föreslaget grönt parkeringstal</b>
Tackjärnet 1-3	0,42 platser/lgh	Studeras vidare e samråd	-
Tackjärnet 4	0,42 platser/lgh	Studeras vidare	-
Masugnen Norra	0,42 platser/lgh	Ambitiös nivå	0,34 platser/lgh
Masugnen Södra	0,42 platser/lgh	Studeras vidare e samråd	0,42 platser/lgh
Gjutmästaren 3	0,42 platser/lgh	Medelnivå+ Små-lägenheter	0,29 platser/lgh
Gjutmästaren 4	0,42 platser/lgh	Grundläggande nivå	0,38 platser/lgh
Gjutmästaren 5	0,42 platser/lgh	Studeras vidare e samråd	0,42 platser/lgh
Valsverket skola/kontor	-	Studeras vidare e samråd	-
Valsverket bostadshus	0,42 platser/lgh	Studeras vidare e samråd	-
Valsverket 5-6 inkl. mobilitetshus	0,42 platser/lgh	Studeras vidare e samråd	-

*Tabellen visar gällande parkeringstal för respektive kvarter inför samråd.*

#### *Fortsatt arbete*

Efter granskning ska områdets struktur studeras vidare. I samband med bygglov fastställs det slutgiltiga parkeringstalet för respektive fastighet utifrån vald mobilitet- och parkeringslösning.

Mobilitetsbeskrivningar per kvarter  
 Tackjärnet 1-3  
 Ateljé Nord

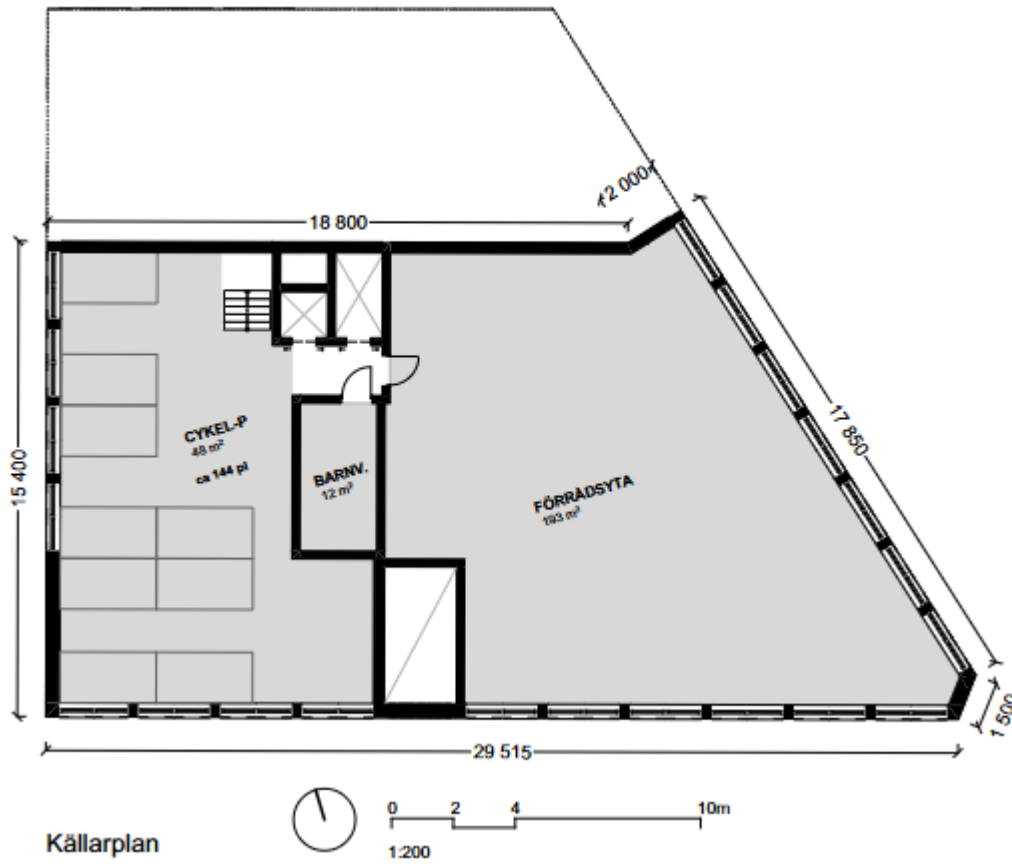


Garageplan kv. Tackjärnet 1-3

LGH-storlek	BOA		Fördelning av p-platser
	Antal	m <sup>2</sup>	
1 ROK	43	1 158	Parkeringsplatser: 251,6 m <sup>2</sup> ca 9 st
2 ROK	1	54	
3 ROK	52	3 442	ca 55,26 parkeringsplatser i mobilitetshuset
4 ROK	27	2 625	
5 ROK	25	2 749	
	148	10 029 m <sup>2</sup>	Cykelplatser: ca 504 platser 267,6 m <sup>2</sup>
			(2,5-4 cykelplatser per 100m <sup>2</sup> BTA krävs)

Sammanställda siffror kv. Tackjärnet 1-3, 2025-03-14

Tackjärnet 4  
Ateljé Nord



Källarplan kv. Tackjärnet 4

LGH-storlek	BOA		Fördelning av p-platser
	Antal	m <sup>2</sup>	
1 ROK	45	1 428	Parkeringsplatser: 0 st (totalt behov 31,08 parkeringplatser) 251,6 m <sup>2</sup>
2 ROK	16	916	
3 ROK	3	244	Cykelplatser: ca 144 platser 47,5 m <sup>2</sup>
4 ROK	10	895	
	74	3 483 m <sup>2</sup>	(2,5-4 cykelplatser per 100m <sup>2</sup> BTA krävs)

Sammanställda siffror kv. Tackjärnet 4, 2025-09-26



# Bällsta Hamn

## Masugnen 1, Norra Kvarteret

### PM parkering och mobilitet 2025-05-15

Antal lgh	174
Antal p-plats varav HKP	12 på kvartersmark, 47 i mobilitetshus (full mobilitetslösning) 2
P-kvot	0,42 utan mobilitetslösningar (73 platser) 0,34 med full mobilitetslösning (59 platser)

Cykelplatser  
cykeltal 3 cyklar/lgh = 522

I cykelrum / låsta utrymmen under tak 404 st, varav samtliga direkt från gata utan nivåskillnad. Utvändiga cykelplatser placeras på förgårdsmark och på bostadsgård i anslutning till entréer.

Reglering av efterfrågan på p-plats:

#### 1. God kollektivtrafik

Kvarteret ligger vid direkt anslutning till Tvärbanans station vid Karlsbodatorget, och på gångavstånd till Sundbyberg C, med all upptänklig kollektivtrafik inkl. flygbuss till Arlanda.

#### 2. Främja cykelanvändande som generell transport

Invändiga cykelrum är lättillgängligt placerade i markplan, med access via trapphus samt ett eget stråk i parkeringsanläggningen. Invändiga cykelrum finns dels i uppvärmda utrymmen, dels i parkeringsanläggningen i kallt utrymme. Glasade dörrar, genomtänkt belysningsstyrning och uppdelning i mindre enheter gör cykelparkeringen bekväm och trygg.

Utvändiga cykelplatser placeras på förgårdsmark (ej mot Karlsbodatorget), och på gård i anslutning till entréer, vilket passar både boende och besökare. Utvändiga cykelplatser förses med bygelställ anpassade för ramlås.

I projektet planeras lokaler för cykelpool (ramavtal är under framtagande) med ett stort utbud av cykelvarianter, i kombination med cykelverkstad.

#### 3. Främja gångtrafik

Området erbjuder fina stråk och alternativa vägar till service och kollektivtrafik.

#### 4. Främja samägande / bilpooler

Projektet tecknar avtal med Sthlm Parkering som uppför mobilitetshus med utvecklade tjänster kring parkering, pooler och uthyrning.

#### 3. Prisreglera p-platser

Kombinationen av ett fåtal, attraktiva p-platser på kvartersmark, och o-platser i ett mobilitetshus ger goda möjligheter till marknadsprissättning av p-platser. BRF prisreglerar p-platser på kvartersmark med mål att varken ha kö eller vakans.

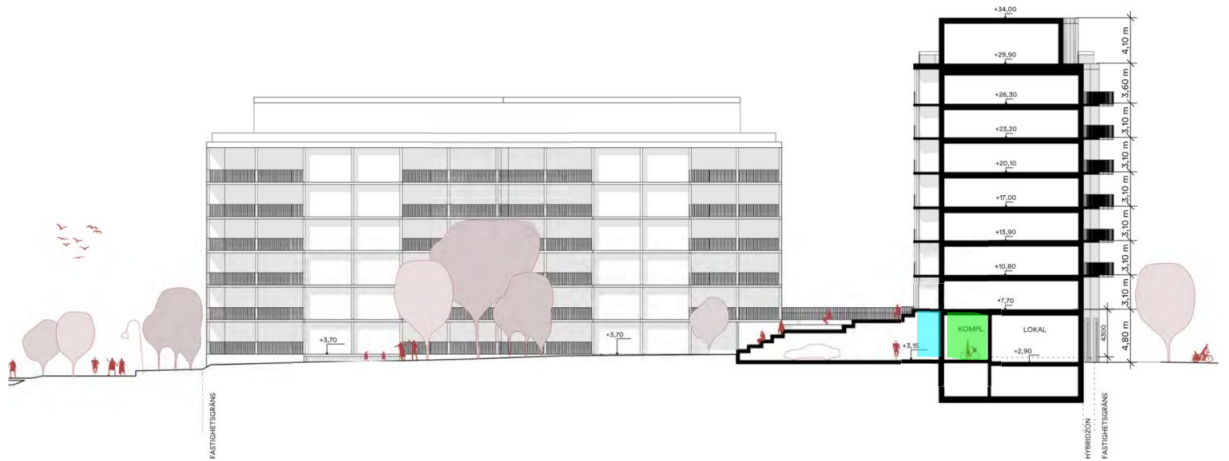


Situationsplan. **Gulmarkering** visar utvärdig cykelparkering. **Rödmarkering** visar in-och utfart till parkeringsanläggning i gatuplan. Bostadsgården är terrasserad, där den västra delen är upphöjd, och utgör tak över parkeringsanläggningen.



Entréplan. **Grönmarkering** visar invändig cykelparkering i uppvärmt utrymme. **Blåmarkering** visar invändig cykelparkering i kallt utrymme.





Sektion. **Grönmarkering** visar invändig cykelparkering i uppvärmt utrymme. **Blåmarkering** visar invändig cykelparkering i kallt utrymme.



Illustration. Karlsbodatorget utformas som gångfartsgata. Södra lokalgatan med förgårdsmark till höger.



Illustration från södra lokalgatan. Infart till parkeringsanläggning i markplan, med ovanpåliggande terrass. Cykelverkstad och cykelpool längst till höger.



Illustration från södra lokalgatan. Utvärdig cykelparkering på förgårdsmark i anslutning till bostadsentré. Lokal för cykelverkstad och cykelpool till vänster.



## Parkerings-PM – Masugnen 1 (2025-08-17)

### Projektfakta

Masugnen 1 kommer att innehålla totalt 202 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 14 890 m<sup>2</sup> BOA. Projektet omfattar två aktörer: Seniorgården (58 lägenheter) och Borätt (144 lägenheter). Lägenhetsfördelningen totalt i projektet enligt nedan:

- 28 st 2 rok
- 104 st 3 rok
- 58 st 4 rok
- 11 st 5 rok
- 1 st 6 rok

### Bilparkering

Parkering anordnas i ett underbyggt garage som totalt rymmer 95 parkeringsplatser.

Enligt parkeringstalet 0,42 platser per lägenhet ger detta ett behov motsvarande:

$202 \times 0,42 = 85$  p-platser. Utöver p-platser för de boende ska besöksparkering rymmas i garaget.

Platserna är fördelade i garage under byggnaden. In- och utfarten till garaget förläggs i lokalgatan som vetter mot Masugnen Norra.

Garaget kommer att innehålla:

- Erforderligt antal parkeringsplatser enligt parkeringsnormen
- Besöksparkering enligt parkeringsnormen
- Erforderligt antal laddplatser enligt Seniorgårdens och Borätts krav.
- Handikapparkering



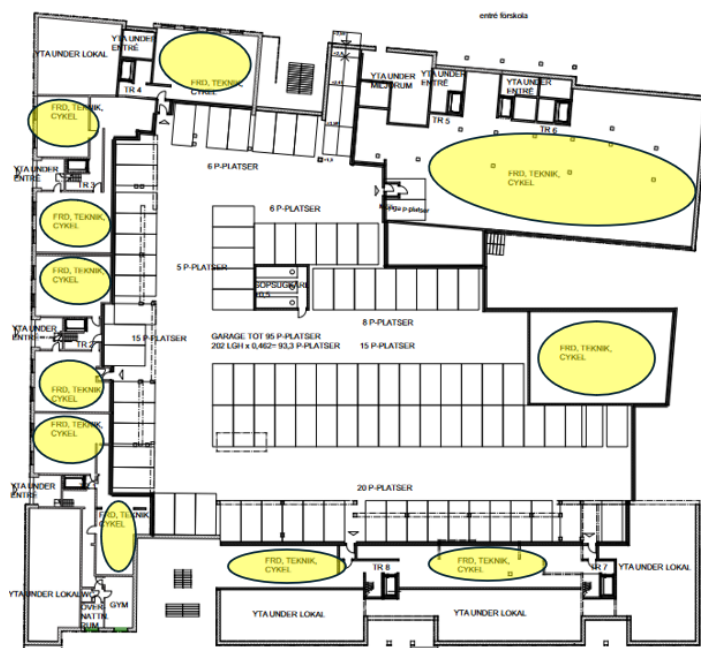
Planskiss över planerat garage som rymmer 95 parkeringsplatser

Transporter och leveranser hanteras via parkeringsfickor längs lokalgatorna.

### Cykelparkering

Behovet av cykelparkering enligt Stockholm stads p-norm baseras på p-talet **3 platser per lägenhet**. Detta ger ett totalt behov om  $202 \times 3 = 606$  cykelparkeringar. Cykelparkeringar är väderskyddade och placeras främst i källare som kompletteras med platser på gården och kvartersmark.

Inom kvarteret finns 58 stycken seniorbostäder. Enligt undersökningar i seniorboenden konstateras att det verkliga behovet av cykelparkeringar för seniorbostäder ligger på mellan 1-2 cyklar per lägenhet. Det verkliga behovet ligger därmed mellan 490 – 548 cykelplatser för hela kvarteret. Cykelparkeringarna i källaren är lokaliserade i de gula områdena på ritningen nedan.



# Gjutmästaren 3 Mobilitets-PM

## Gröna parkeringstal

Projektet riktar sig till en ung och mobil målgrupp som reser kollektivt i hög utsträckning. Kvarteret ligger nära kollektivtrafik i form av tvärbanan och busslinjer. Inom närområdet kommer det finnas matvarubutiker, gym, skola och förskolor, såväl som shopping i Bromma Blocks inom gångavstånd. Dessutom etableras flera lokaler som kommer att erbjuda närservice i de nya byggnaderna.

Projektet utgår från gröna p-tal från 2015. Mobilitetspaketet på medelnivå tillämpas, vilket ger en rabatt på det plats-specifika p-talet på 15%. Då lägenhetssammansättningen har en tyngdpunkt på små bostäder antas ett ytterligare avdrag på 15% på p-talet.

## Bilparkering

P-tal: 0,42/bostad

Rabatt smålägenheter samt mobilitetsåtgärder medel:  
(15+15%)

**P-tal 0.29/bostad = 94 bilar**

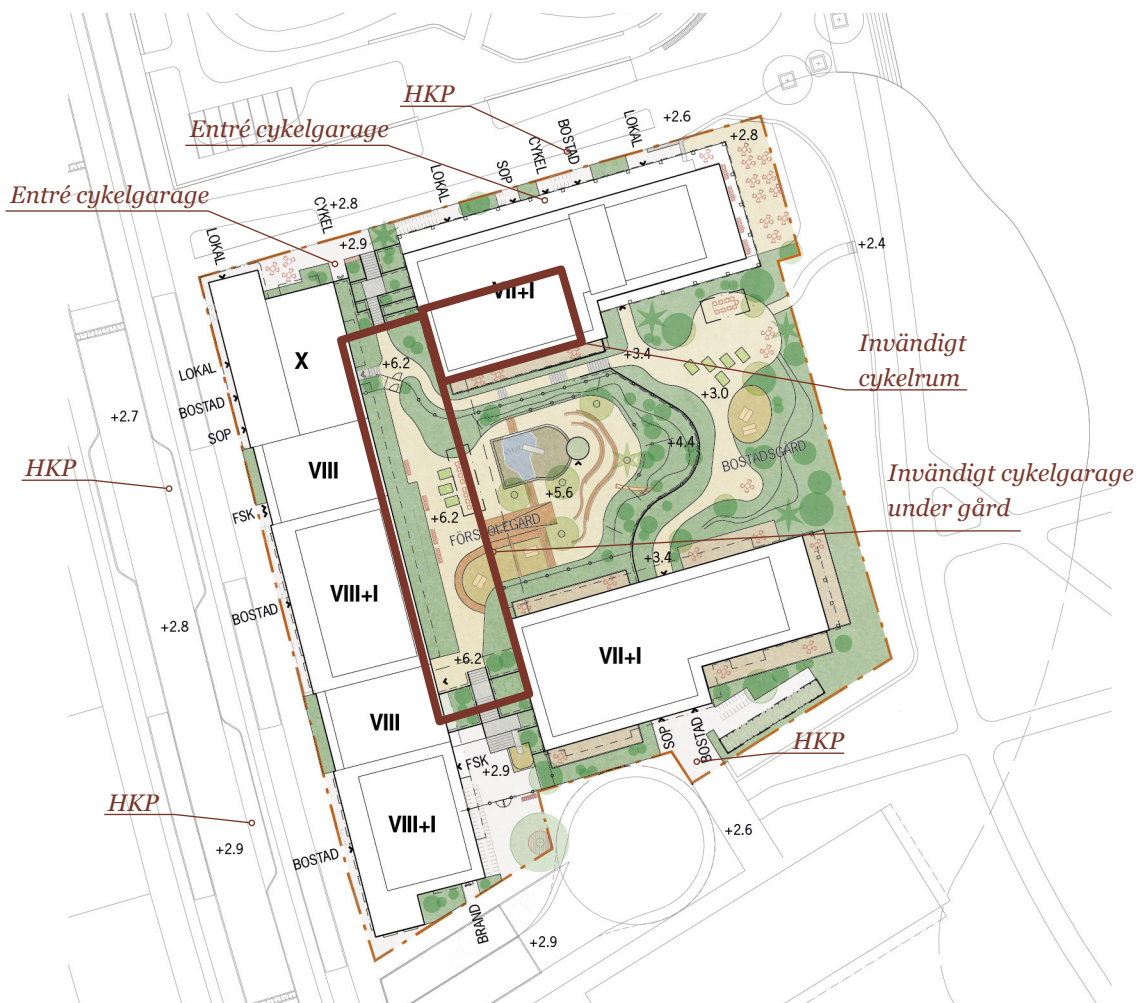
Kvarteret rymmer 320 bostäder, med tyngdpunkt på små bostäder. Parkering för boende anordnas i gemensamt mobilitetshus i närområdet genom P-köp. HKP anordnas i tre lägen längs gata på stadens mark, och i ett läge på kvartersmark, i anslutning till kvarterets bostadsentréer.

Kvarteret anpassas också för en alternativ användning där hus 1 & 3 används som hotell av long stay-karaktär. Hotellet antas behöva två platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA, vilket innebär ca 30 bilar. Behovet för de 72 bostäderna i hus 2 är 21 bilar. I hotell-alternativet är det uppskattade behovet av p-platser alltså **51 p-platser**.

## Cykelparkering

**P-tal: 3 cyklar/100m<sup>2</sup> Ljus BTA Bostad = 555 cyklar**

Cykelparkering finns i huvudsak i cykelgarage i markplan, under förskolegården, samt i cykelrum i hus 1. Här finns plats för ca 500 cyklar i cykelställ i ett och två plan, samt plats för lastcyklar, mekplats och tvätt. Resterande ca 50 cyklar placeras utomhus på fastighetsmark.



Detta mobilitets-PM omfattar Primula Byggnads AB:s planerade exploatering av Gjutmästaren 4, Bällsta hamn.

## Översikt Gjutmästaren 4

Antal lägenheter	258
Ljus BTA	23 540 kvm
Varav lägenheter	
/bostadskomplement	23 370 kvm
Varav lokal	ca 130 kvm
BOA	ca 18 430 kvm

## Lägenhetsfördelning

	Antal	Andel
2 ROK	157	61 %
3 ROK	8	3 %
4 ROK	62	24 %
5 ROK	31	12 %
<b>Totalt</b>	<b>258</b>	

## Lägesbaserat parkeringstal - Förutsättningar

Staden har genom exploateringskontoret fastställt ett lägesbaserat parkeringstal för bil till 0,42 bilplatser/lägenhet.

Parkering anordnas i underbyggt garage på egen fastighet samt anskaffade p-platser i mobilitetshus. Då parkering delvis förläggs i mobilitetshuset behöver besöksparkering (+10%) inte räknas in i byggaktörens parkeringsbehov.

Med en lägenhetsfördelning där 61 % utgörs av 2 ROK och en genomsnittlig boarea på cirka 75 kvm bedömer vi att det inte finns skäl att justera parkeringstalet baserat på lägenhetsstorlek.

## Projektspecifikt parkeringstal – Mobilitetsåtgärder/Gröna p-tal

Primula Byggnads AB föreslår mobilitetsåtgärder på en grundläggande nivå, vilket ger en rabatt om 10% på det lägesbaserade p-talet.

Mobilitetsåtgärder på en grundläggande nivå innefattar följande;

- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resmöjligheter belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Cykelparkeringar av god standard enligt stadens handböcker för cykelparkering.
- Lätt nåbara cykelrum
- Förbättrade cykelfaciliteter (ex fast luftpump, automatisk dörröppnare för cykel i cykelrum etc)



Lägesbaserat parkeringstal bil:	0,42
Projektspecifikt parkeringstal	0,42
-Mobilitetspaket grundläggande nivå (-10%):	0,378 (0,38)
Behov parkeringsplatser:	98 st
Antal parkeringsplatser i garage:	43 st
Antal parkeringsplatser i mobilitetshus:	55 st

P-tal för cykelparkering: Cykel 3 platser per 100 kvm BTA.

Parkeringstal cykel:	3 platser per 100 kvm BTA
Behov cykelplatser:	706 st
Antal cykelplatser:	
-Källare	534 st
-Gård	172 st
-Totalt	734 st



Garageplan, Gjutmästaren 4

**Byggaktör: Niam****Arkitekt: Brunnberg & Forshed****Parkerings-PM**

Kvarteret Gjutmästaren 5 kommer att innehålla 12 800 m<sup>2</sup> BOA fördelat på cirka 130 lägenheter och drygt 32 000 m<sup>2</sup> kontor och lokaler.

**Bilar**

Enligt parkeringstalet 0,4/lägenhet ger detta ett p-behov motsvarande 53 platser för bostäderna. Parkeringstalet 5 platser/1000 m<sup>2</sup> BTA för kontor bedöms rimligt för kvarterets kommersiella delar och ger 160 platser.

För att kunna lösa behovet på egen mark görs hela kvarterets gård underbyggd, med en in- och utfart till garaget i kvarterets lågpunkt, nära korsningen Gjuterivägen/Smältvägen. Ett garage beräknas kunna rymma cirka 215-225 parkeringsplatser, fullt utbyggt. Även del av cykelparkeringsbehovet kommer att rymmas här, och även behovet av tillgänglighetsanpassad parkering löses i garaget. Garaget kommer att innehålla erforderligt antal laddplatser enligt givna normer, samt ett för ändamålet anpassat parkeringssystem.

Transporter och leveranser kommer att hanteras via parkeringsfickor längs lokalgatorna.

**Cyklar**

Cykelparkering för bostäderna löses i cykelrum i bostädernas gatuplan tillsammans med cykelparkering på bostadsgården. Behovet är 640 antal platser baserat på p-talet 5 pl/1000 m<sup>2</sup> BOA.

Kontorets behov bedöms ligga på 480 platser, med majoriteten av platserna placerade i kontorens källarvåning. P-tal kontor 10-20 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA.

