Riktlinjer för mobilitethus vid nyproduktion

Dessa riktlinjer är bolag anpassade riktlinjer som ansluter till Stockholms Stads riktlinjer ”Mobilitet och parkering riktlinjer vid nyproduktion”.

Godkänd: 2026-11-19

Revidering senast: Tillsvidare

Fredrik Söderholm
Vd

Stockholm Parkering

Innehåll

1 Allmänt om mobilitet och parkering i Stockholms stad 1
1.1 Lagstiftning 1
1.2 Syfte 1
2 Parkeringsbehov och krav på mobilitetsåtgärder vid ny-produktion 2
2.1 Grundläggande / obligatoriska mobilitetsåtgärder 2
2.2 Möjlighet att sänka p-tal med Mobilitetspoäng 3
3 Stockholm Parkerings Mobilitetshus 4
3.1 Parkeringsköp kopplat till Mobilitetshus 4
3.2 Grundläggande utbud av mobilitetsåtgärder 4
4 Plan- och byggprocessen vid etablering av mobilitetshus 6
4.1 Projektidéer och förstudier 6
4.2 Planprocessen 6
4.3 Bygglovsprocess 7
4.4 Byggprocessen 7
5 Driftskede 7
5.1 Hantering av kösystem 7
5.3 Rapportering till Stadens uppföljningsportal 8
5.3.1 Särredovisning av bilparkeringsavgift 8

1 Allmänt om mobilitet och parkering i Stockholms stad

Stockholms stad strävar mot ett hållbart resande och att minska stadens klimatpåverkan. Genom att i nyproduktion styra mot ett ökat utbud av hållbara alternativ kan stockholmarnas behov av egen bil minska. Parkeringsytor utgör en central del av stadens stadsplanering och har en betydande inverkan på våra transportval och resvanor. Därför finns det riktlinjer för Mobilitet och parkering som tydliggör hur byggaktörer skall uppfylla Stockholms krav vid nyproduktion. Genom riktlinjerna vill Stockholm Stad minska efterfrågan på parkeringsplatser vid nyproducerade fastigheter. Stockholm Parkering ska vara stadens ledande aktör för hållbara parkerings- och mobilitetslösningar. Genom att utveckla parkeringsanläggningar som kombinerar hög tillgänglighet, god ekonomi och ytor för olika leverantörer av mobilitetstjänster stödjer bolaget Stockholms långsiktiga stadsutveckling.

1.1 Lagstiftning

Det finns ett antal nationella lagar som påverkar hur Stockholm ska agera inom mobilitetsområdet, bland annat följande:

- Plan- och byggförordningen
- Boverkets föreskrifter
- Kommunallagen
- Lagen om offentlig säljverksamhet
- Konkurrenslagen
- Trafikförordningen
- Vägmärkesförordningen
- Lag om kontrollavgift
- Plan- och bygglagen
- Jordabalken
- El-lagen
- Elsäkerhetslagen
- AFIR (EU)
- GDPR

Utöver detta finns ett antal styrande dokument från Stockholm Stad

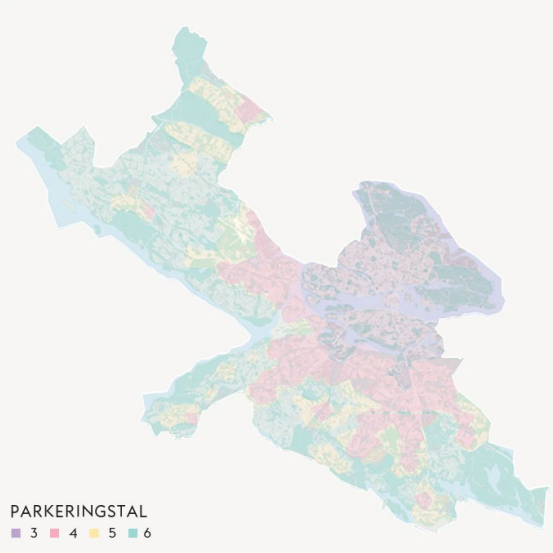
De som främst är relevanta för dessa riktlinjer är ”Mobilitet och parkering – Riktlinjer vid nyproduktion” samt Stadens upphandlings- och miljöriktlinjer.

1.2 Syfte

Syftet med dessa riktlinjer är att tydliggöra hur Stockholm Parkering arbetar med mobilitetshus och mobilitetsåtgärder i projekt där staden vill att bolaget medverkar. Bolaget har som ägardirektiv att utveckla nya mobilitetshus och målet är att göra detta med uppfyllande av samtliga krav och att stadens ekonomiska krav uppfylls.

2 Parkeringsbehov och krav på mobilitetsåtgärder vid nyproduktion

Vid nyproduktion av bostäder finns krav på att parkering ska anordnas i anslutning till bostaden. Kommunen ska i detaljplaneprocessen fastställa behovet. Detta sker i Stockholm, enligt av KF beslutade riktlinjer. Dessa innehåller både krav på mobilitetsåtgärder så väl som krav på antal cykel- och bilparkeringsplatser. Antalet cykelparkeringsplatser är satt till 40 cykelplatser/1 000 kvm BOA. Bilparkeringsplatser varierar och utgår från en geografisk analys.
Det lägesbaserade parkeringstalet varierar normalt mellan 3–6 bilplatser per 1 000 kvadratmeter BOA och kan sänkas med olika åtgärder av byggaktören.



2.1 Grundläggande / obligatoriska mobilitetsåtgärder

För att ge de boende bra förutsättning att resa hållbart ska byggaktören i alla projekt erbjuda ett grundläggande mobilitetsutbud, Stockholm parkering kan erbjuda delar av dessa om avtal om parkeringsköp tecknas enligt nedan;

MOBILITETSÅTGÄRD	SPABs roll
Cykelvårdsstationer inomhus med cykeltvätt, cykelpump och verktyg.	kan erbjudas
Cykelpool med minst O,6 el-assisterade lådcyklar per 1 OOO kvm BOA.	Parkeringsplats kan erbjudas
Elbilpool med minst O,3 eldrivna personbilar per 1 OOO kvm BOA	Parkeringsplats kan erbjudas
En kostnadsfri 3O-dagarsbiljett med SL per lägenhet till samtliga nyinflyttade.	-
Löpande, målgruppsanpassad information om fastighetens mobilitetserbjudande samt områdets möjligheter till resor utan privatägd bil.	-
Prova-på-erbjudande motsvarande minst fyra timmars kostnadsfritt resande för bil- och cykelpool till samtliga nyinflyttade under perioden	-

2.2 Möjlighet att sänka p-tal med Mobilitetspoäng

Om byggaktören åtar sig att erbjuda ett mer ambitiöst mobilitetsutbud kan parkeringstalet sänkas med upp till en parkeringsplats per 1 000 kvm BOA. Byggaktören kan då välja bland de mobilitetsåtgärder som listas i tabellen nedan, så att totalt minst tio mobilitetspoäng uppnås. Detta redovisas i en mobilitetsutredning som godkänns av stadens trafikplanerare.

För projekt med lägesbaserat parkeringstal tre som har en tydlig mobilitetsprofilering samt ett gediget mobilitetserbjudande, där totalt minst 20 mobilitetspoäng ur det ambitiösa mobilitetspaketet uppnås, kan ett parkeringstal nära noll vara aktuellt.
Stockholm Parkering kan erbjuda byggaktörer att via parkeringsköpsavtal och/eller hyresavtal uppfylla delar av dessa enligt tabellen nedan.

MOBILITETSÅTGÄRD	MOBILITETS-POÄNG	SPABs Roll
Årlig kostnadsfri cykelservice för de boende	4	-
Utökning av cykelpoolen med andra fordonstyper	2	Parkeringsplats kan erbjudas
Utökning av bilpoolen med andra fordonstyper	4	Parkeringsplats kan erbjudas
Öppen elbilspool	4	Utrymme kan erbjudas
Utökat prova-på-erbjudande för bil- och cykelpool med 4 timmar	2	-
Kostnadsfri 90-dagarsbiljett med SL till samtliga nyinflyttade i tio år (en per lägenhet)	4	-
Samordnad digital MaaS-tjänst för fastighetens mobilitetserbjudande. (MaaS: Mobility as a Service)	2	-
Prova-på-erbjudande av hemleveranser	2	-
Leveransskåp som möjliggör mottagande av större varor	2	Utrymme kan erbjudas
Leveransskåp som möjliggör mottagande av kylda varor	2	Utrymme kan erbjudas
Gemensam kostnadsfri kontorsyta inom fastigheten	4	Utrymme kan eventuellt erbjudas
Prova-på-erbjudande av hyrbil	2	-
Bilparkeringsplatser minst 500 m från fastigheten	2	Erbjuds
Tillståndsparkering istället för fasta platser	2	Erbjuds
Mycket attraktivt utformade cykelrum	4	-
Övrig åtgärd	2–4	

3 Stockholm Parkerings Mobilitetshus

Mobilitetshus, eller som det ibland kallas, Mobilitetshubb, är en plats där man samlar funktioner som är kopplade till människors behov av transporter/mobilitet. Syftet med att samla dessa funktioner är att dels minska byggkostnaderna för parkeringsbehovet i ett större område, men även att öka kundunderlaget för de företag som erbjuder mobilitetstjänster. I normalfallet brukar det krävas mellan 100 till 150 parkeringsplatser för att en ekonomisk kalkyl ska vara hållbar och uppnå ett positivt nettonuvärde. Vid mindre parkeringsbehov än så, är det oftast mer rationellt att byggaktören bygger ett eget garage. Detsamma kan gälla om det endast är frågan om en ensam byggaktör som utför byggnationen.

Byggkostnader för mobilitetshus kan variera kraftigt och bolaget gör en översiktlig kalkyl baserad på nyckeltal tidigt i processen för att bedöma förutsättningarna för projektet.

3.1 Parkeringsköp kopplat till Mobilitetshus

När bolaget bygger ett mobilitetshus, täcker normalt, inte framtida kalkylerade intäkter att finansiera den totala kostnaden för mobilitetshuset. Det innebär att det krävs en medfinansiering av byggaktörer via parkeringsköp för att nettonuvärdeskalkylen ska bli positiv. Byggkostnaden samt möjlig marknadshyra är avgörande för storlek på parkeringsköpet. Separata riktlinjer finns för hur parkeringsköpet ska beräknas.

Parkeringsköpet innebär att fastigheten som byggaktören uppför, erhåller ett tidsbegränsat servitut på det antal bilplatser avtalet anger under 25 år. Anledning till att avtalet är 25 år är att Stockholm Stad inte vill upprätta officialservitut (gäller för evigt) i och med att framtida behov av bilar kanske inte är självklart, och 25 år har bedömts vara en långsiktig lösning vilket är det plan och bygglagen föreskriver. Efter dessa 25 år krävs en ny detaljplan för att förändra användning, och i denna process behöver då staden visa att behovet inte längre finns av dessa parkeringsplatser.
Under avtalets 25 år, har hyresgäster i de bostäder/lokaler som byggaktören tecknat parkeringsköp för, boendeförtur till parkeringsplatserna. Boende hyr varje plats enskilt av Stockholm Parkering. Blockuthyrning för andrahands-uthyrning erbjuds ej.
På samma sätt erbjuder bolaget som regel ofta boendeförtur till hyresgäster som bor i uppdragsgivares fastigheter i anläggningar som har en tydlig koppling mellan bostäder och parkeringsanläggning. Beroende på fastighetens nyttjande (boende el lokalhyresgäster), kan det finnas krav på både vanliga bilplatser samt bilpoolsplatser. Parkeringsköpsavtal upprättas för de olika formerna av platstyp.

3.2 Grundläggande utbud av mobilitetsåtgärder

För att en anläggning ska få kallas mobilitetshus krävs att det finns minst 3 mobilitetstjänster/funktioner i anläggningen. Tjänsten eller funktionen ska vara av sådan art att den minskar behovet av transporter med egen bil. Eftersom byggaktören måste erbjuda vissa tjänster vid sin nyproduktion, erbjuder Stockholm Parkering det som är lämpligt i anslutning till mobilitetshuset.

Bolaget är positivt inställda till att pröva nya mobilitetstjänster. Ofta i form av pilotprojekt i enstaka anläggningar för utvärdering.

Typ av tjänster och funktioner kan variera men exempel på funktioner som är aktuella och som räknas är till exempel:

Exempel på mobilitetsåtgärder som bolaget kan erbjuda och ansvara för är:

- Abonnemangsparkering/samnyttjad parkering.
- Elbilsladdning
- Cykelboxar
- Lastcykelplatser
- Övrig förhyrd cykelparkering
- Servicestation för cyklar
- Cykeltvätt (kommer erbjudas som del av parkeringsköp)

Exempel på mobilitetsåtgärder där bolaget upplåter/hyr ut plats till extern aktör

- Bilpooler/hyrbilar
- Mopedpool
- Lastcykelpool
- Leveransskåp/ Paketboxar
- Batteryswaps(Batteribytesstation)
- Snabbladdning
- Hyrbilssläp
- Lokalhyresgäst som bedöms kunna minska behov av bilresor(Gym/mat/Cafe, biltvätt)

Övriga funktioner som kan räknas är

- Parkering för övrig micromoblitet inom 50m
- Taxizon inom 75m
- Hyrcykelstation inom 100m
- Hållplats för kollektivtrafik inom 250m

Vid överenskommelse om annat än själva parkeringsköpet, upprättas separat avtal per typ av åtagande som bolaget ska tillhandahålla

4 Plan- och byggprocessen vid etablering av mobilitetshus

Stockholm parkering initierar normalt nya mobilitetshubbar i dialog med stadsbyggnads- och exploateringskontoret. Separat gränsdragningslista finns vilken avdelning /roll som ansvarar för respektive delprocess

4.1 Projektidéer och förstudier

Bolaget blir normalt kontaktad av Stadsbyggnadskontoret/Exploateringskontoret eller byggaktör avseende möjligheten att bygga ett gemensamt mobilitetshus vid större stadsutveckling.
I ett inledande skede genomförs möten med berörda parter för att klarlägga projektets grundläggande förutsättningar. En central förutsättning är att det finns en tillräcklig parkeringsvolym och omfattning av parkeringsköp för att projektet ska vara ekonomiskt genomförbart.

I förstudien utreds bland annat:

- preliminärt parkerings- och mobilitetsbehov,
- möjlig byggnadsvolym
- markförhållanden
- angöring samt in- och utfarter till blivande p-hus/garage
- parkeringsköp och åtaganden från byggaktörer
- preliminär investeringsekonomi
- tekniska förutsättningar och huvudsakliga projektrisker.
- eventuella begränsningar i nyttjande
- ekonomiska villkor avseende tomträttsavgäld eller friköp för anläggningen och eventuella kommersiella lokaler i samråd med Exploateringskontoret

För utredning upphandlas vid behov tekniska konsulter, exempelvis arkitekt, konstruktör, dagvattenkonsult m.m. Konsulterna får i uppdrag att utifrån aktuella projektförutsättningar studera möjlig byggnadsvolym, parkeringskapacitet och övergripande utformning samt identifiera tekniska förutsättningar som kan påverka projektets genomförbarhet.

Förstudien ligger därefter till grund för beslut om projektet ska drivas vidare.

4.2 Planprocessen

När bolaget och Stadsbyggnads- och exploateringskontoret är överens om övergripande förutsättningar, tecknas ett markanvisningsavtal och ett planavtal. Planavtalet reglerar förutsättningarna och kostnaderna för framtagandet av detaljplanen. Kostnaderna för utredningar mm tas på bolagets utredningsbudget som en löpande kostnad fram till genomförandebeslut fattas för projekt under 300mkr, och fram till inriktningsbeslut för projekt över 300mkr. Bolaget deltar sedan i processen och tar fram det underlag som krävs enligt Stadsbyggnadskontoret samt Exploateringskontoret. Innan detaljplan antas, krävs normalt att bolaget ska ha tecknat ett exploateringsavtal. I detta skede ska även intentionsavtal om parkeringsköp tecknas med byggaktörerna.

4.3 Bygglovsprocess
Innan bolaget söker bygglov ska aktuellt behov av parkeringsplatser*/parkeringsköp stämmas av med SBK/explo.

När byggaktörerna söker bygglov ska parkeringsköpsavtal med Stockholm parkering vara tecknat. Fakturering av p-köpen sker enligt avtalet.

4.4 Byggprocessen
Under genomförande ansvarar utsedd projektchef för att mobilitetshuset uppförs och att de åtagande vi har går att uppfylla. Specifika arbetsuppgifter hanteras enligt gränsdragningslistan.

5 Driftskede

Inför övergång från projekt till drift ska anläggningen överlämnas enligt bolagets rutiner. Nödvändig fastighets- och driftinformation ska finnas tillgänglig, exempelvis relationshandlingar, drift- och underhållsinstruktioner, besiktningsprotokoll, myndighetskrav, garantier, serviceavtal och kontaktuppgifter till berörda entreprenörer och leverantörer.

När mobilitetshuset tas i drift ansvarar Avdelning Fastighet och Drift för att anläggningen förvaltas och drivs på ett säkert, tillgängligt och kostnadseffektivt sätt. Affärsområde parkering ansvarar för att funktioner och mobilitetsåtgärder som Stockholm Parkering åtagit sig enligt avtal upprätthålls över tid.

5.1 Hantering av kösystem

Parkeringsplatser som omfattas av parkeringsköp ska hanteras enligt villkoren i respektive parkeringsköpsavtal. Där boendeförtur eller annan avtalad prioritering gäller ska detta kunna hanteras i bolagets kösystem.

Hyresgäster i de bostäder/lokaler som byggaktörer tecknat parkeringsköp för har under 25 år boendeförtur till parkeringsplatser. Det samma gäller ofta boende i fastigheter som varit med och finansierat en redan uppförd parkeringsanläggning.

Avdelning Affärsområde Parkering ska säkerställa att aktuella fastigheter och kundgrupper är korrekt registrerade samt att förändringar i fastighetsägande, avtal eller behörigheter hanteras under avtalstiden.

Beläggning och kösituation ska följas upp löpande för att säkerställa ett effektivt nyttjande av anläggningen, utan att avtalade rättigheter enligt parkeringsköpsavtal åsidosätts.

5.2 Hantering av mobilitetstjänster

Mobilitetstjänster som Stockholm Parkering ansvarar för eller upplåter utrymme till ska följas upp under driftskedet. Ansvar, kostnader, drift, underhåll och återställande ska regleras i avtal med respektive aktör.

Förvaltningen ansvarar för den fastighetsrelaterade samordningen och för att upplåtna ytor och installationer inte påverkar anläggningens säkerhet, tillgänglighet eller övrig drift negativt.

Vid byte eller avveckling av en mobilitetstjänst ska det bedömas om tjänsten ingår i ett åtagande enligt parkeringsköpsavtal, detaljplan eller annan överenskommelse innan förändringen genomförs.

5.3 Rapportering till Stadens uppföljningsportal

Mobilitetshusets drift och mobilitetsåtgärder ska följas upp i den omfattning som följer av bolagets åtaganden och stadens vid var tid gällande krav.

Underlag för uppföljning ska, där så är relevant, omfatta exempelvis beläggning, nyttjande av mobilitetstjänster, laddinfrastruktur samt andra uppgifter som krävs för rapportering till stadens uppföljningsportal.

Ansvar för insamling, kvalitetssäkring och rapportering av uppgifter ska framgå av bolagets interna gränsdragningslista.

5.4 Särredovisning av bilparkeringsavgift

Kostnaden för att tillskapa och underhålla parkeringsplatser ska särredovisas för de boende/verksamma i de fastigheter som har parkeringsköp av byggaktören. Detta betyder att de boende/verksamma ska kunna utläsa från bostadsrättsavgiften, hyresavin eller motsvarande den faktiska kostnaden för parkeringsplatserna, oavsett om de själva hyr en parkeringsplats eller ej. Stockholm Parkering ska därför tillhandahålla de uppgifter som enligt parkeringsköpsavtal eller annan överenskommelse krävs för att berörd byggaktör eller fastighetsägare ska kunna uppfylla kravet på särredovisning.