

PM 2021:172

Paulina Soliman

2022-03-30

# Grimsta 1-2 vid Melongatan Trivector Mobilitetsutredning 2022-03-30

## 1. Inledning

---

### 1.1 Bakgrund

Riksbyggen planerar att bygga 48 seniorlägenheter (55+) enligt sitt koncept Bonum vid Melongatan i Hässelby. De nya bostäderna kommer att vara inom gångavstånd från tunnelbanan, service och grönområden. Inom gångavstånd finns även en öppen bilpool (M). Det finns stor potential att visa på att de som flyttar in inte kommer vara beroende av bil för sin vardag och fördelarna med att inte behöva ha egen bil.

Bonum är Riksbyggens koncept med bostäder planerade för äldre med fokus på trygghet och hög tillgänglighet. I huset finns inte bara lägenheter utan även gemensamma lokaler. En Bonumvärd sköter om fastigheten och erbjuder också individuell hjälp till alla som bor i huset.

## 1.2 Målgrupp för de nya bostäderna

Målgruppen för Bonum är pensionärer som i många fall sålt huset och önskar ett tryggt och bekvämt boende där det är lätt att leva även när man blir äldre. Tanken med boendet är att man ska kunna flytta hit efter att man gått i pension när man fortfarande är pigg och aktiv och sen bo kvar här länge, även när man har behov av högre tillgänglighet. Lägenheterna utformas t ex utan trösklar och det är på olika sätt förberett så att man enkelt ska kunna anpassa olika rum till att passa en person med rullstol. Högra krav ställs också på ljud och ljus.

Lägenheterna är stora till ytan för att få till öppna ytor som underlättar om man t ex har rullator. I detta projekt utformas lägenheterna som 16 stycken mindre lägenheter (2 rok) som är tänkta för en person och 32 stycken större lägenheter (3-4 rok) som är tänkta för par.

## 2. Parkeringstal

---

I enlighet med stadens riktlinjer för gröna p-tal har projektet fått en lägesbaserat p-tal och det finns möjlighet att ta fram ett projektspecifikt p-tal utifrån vilka bostäder som planeras, målgruppen och hur man planerar att arbeta med hållbar mobilitet.

### 2.1 Lägesbaserat parkeringstal

Staden har satt 0,55 som lägesbaserat parkeringstal för bil, till det kommer bilparkeringsplatser för besökande samt parkering för cykel.

### 2.2 Projektspecifikt parkeringstal

Enligt stadens riktlinjer kan p-talet sänkas med 30 % om det är övervägande små lägenheter, dvs om boendetätheten är låg.

I detta boende är det styrt så att endast seniorer (55+) kan köpa en lägenhet och målgruppen är inte familjer utan pensionärer – singelhushåll eller par. Det kommer därför med stor sannolikhet inte bo mer än två personer per lägenhet, i många fall endast en person, dvs precis som om det varit små lägenheter. De stora ytorna är endast av tillgänglighetsskäl.

I små lägenheter antar man också att det är en målgrupp som kanske inte alltid har de ekonomiska förutsättningarna eller viljan att äga bil, på samma sätt är det med bostäder för pensionärer, när man lever på pension kan det vara önskvärt att minska de fasta utgifter som det innebär att äga en bil för att i stället kunna leva gott på andra sätt man önskar samt att det för många är skönt att slippa ta ansvar för en bil och istället nyttja olika typer av tjänster där t ex matvaror levereras till bostaden. Behöver man bil är det enklare att nyttja en bilpool eller hyra bil.

Parkeringstalet bedöms därför kunna sänkas utifrån att boendetätheten kommer vara låg samt att de boende kan antas äga bli i lite lägre grad än genomsnittet.

Med en genomsnittlig boendetäthet (1,75) och ett antaget bilinnehav på 0,31 % blir p-talet 0,55, dvs det lägesbaserade p-talet.

Men den lägre boendetäthet som det kommer vara i dessa lägenheter (1,5) och samma antagande om bilinnehav blir p-talet 0,47.

Utöver det bedöms denna målgrupp vara mindre benägen att äga en egen bil än genomsnittboende i nyproducerade lägenheter varför bilinnehavet antas vara 28 %, vilket ger ett p-tal på 0,42.

P-tal 0,55 ger för 48 lägenheter 27 bilparkeringsplatser.

Med ett p-tal på 0,42 ger det 21 platser.

Utöver dessa platser tillkommer 2 bilparkeringsplatser för besökare.

Garaget under huset planeras med 22 bilplatser för boende samt 3 platser för MC, vilket motsvarar ett p-tal på 0,46.

## 3. Mobilitetsåtgärder

---

Riksbyggen har stor erfarenhet av att arbeta med mobilitetsåtgärder riktade till boende och har även deltagit i forskningsprojekt om detta där de skaffat sig stor erfarenhet om vilka lösningar som fungerar bra.

I t ex Brf Viva i Göteborg, som är ett bostadshus helt utan privat bilparkering, erbjuder Riksbyggen ett stort utbud av mobilitetstjänster till de boende och bokning sker via en digital plattform (EC2B) där de även kan köpa kollektivtrafikbiljetter.

En del i erbjudandet är att alla boende har erbjudits personlig mobilitetsrådgivning och att man haft en mobilitetsdag. Det visade sig att nästa alla som valde att få mobilitetsrådgivning var över 65 år och att många av dessa också deltog på mobilitetsdagen där man fick mer information om de olika mobilitetstjänsterna och kunde prova på att t ex cykla en lådcykel och hur man bokar de olika tjänsterna i appen.

Utifrån målgruppen för bostäderna i Hässleby kommer Riksbyggen att genomföra ett antal åtgärder som syftar till att underlätta för de boende i deras vardag där de inte kommer vara beroende av att äga en bil.

### 3.1 Förslag till mobilitetspaket

Riksbyggen åtar sig att genomföra ett paket av åtgärder som alla syftar till att underlätta ett liv utan bil.

#### **Informationspaket om möjlighet att klara sig utan bil**

Vid försäljning av lägenheterna och vid inflyttning ges information om de möjligheter som finns att klara vardagen utan en privat bil.

I samband med inflyttning genomförs en informationsdag där information ges om vilka alternativ som finns till bil och möjlighet ges att prova på hur man bokar en låncykel och t ex att cykla med elcykel eller lådcykel.

#### **Erbjudande om mobilitetsrådgivning**

Alla boende erbjuds personlig mobilitetsrådgivning.

#### **Parkering för cyklar, elrullstolar, mopeder mm. av god standard**

I markplan ordnas i 2 av byggnaderna **mobilitetsrum**. Rummen har dörrar direkt ut på markplan med automatiska dörröppnare. I ett av mobilitetsrummen kommer det att finns en tryckluftspump för att enkelt pumpa cyklar, rullstolar mopeder mm.

För att ge en flexibilitet utifrån de behov och den efterfrågan som kommer att finnas i framtiden ordnas rummen inte som klassiska cykelrum utan i rummen kommer finnas bågar som möjliggör fastlåsning av olika typer av fordon/hjälpmedel – t ex cyklar av olika storlek, elrullstolar och mopeder.

För god tillgänglighet ordnas cykelparkering även utomhus – dels i uppvärmt utrymme för boende, dels nära entréer för besökare och för de som gör kortare ärenden – se mer om detta i kapitel 3.2 nedan.



Figur 3-1 Mobilitetsrummet i Riksborgen Brf Viva, bågar för möjlighet till fastlåsning av cyklar med generöst utrymme mellan så att det finns plats för olika typer av cyklar, mopeder etc. att låsas fast.

## Cykelpool med elcyklar som anpassas utifrån målgruppen

Målgruppen för dessa bostäder kan ses som homogen, men eftersom lägenheterna utformas för att kunna erbjuda boende över lång tid, även när mobiliteten ändras kommer målgruppen inte vara homogen, det kommer sannolikt att finnas allt från de som är i mycket god fysisk form och som cyklar ofta med egna cyklar till de som inte kan cykla. För de flesta däremellan är elcyklar av olika slag ett bra komplement för att underlätta en bilfri vardag. Riksborgen kommer att placera ut bokningsbara elcyklar i mobilitetsrummen och sedan följa upp med de boende vilka cyklar som de främst önskar.

## Hämtning av grovavfall

För många som bor i Stockholm i närheten av tunnelbana är behovet av bil lågt i vardagen, men något som ofta kommer upp i olika intervjuer med boende är att återvinningsstationer är svåra att ta sig till utan bil. Därför kommer det att finnas hämtning av grovavfall ett par gånger per år [intervall styrs av efterfrågan, i många brf:er är det 2 gånger per år] för att de boende inte ska behöva använda bil för detta.

### 3.2 Cykelparkering

Stadens riktlinjer anger att det vid nybyggnation av bostäder ska anordnas 2,5-4 cykelplatser per 100 m<sup>2</sup> BTA.

Eftersom dessa hus planeras med mer gemensamma ytor än vad vanliga bostadshus har och det är rymliga lägenheter som är avsedda för 1-2 personer blir boendetätheten i husen som helhet låg och det blir då missvisande att utgå från BTA.

Vi föreslår istället att man planerar för 1 cykelplats per person, dvs 1,5 platser per lägenhet, 72 platser. Eftersom det inte är sannolikt att alla boende i denna målgrupp har en egen cykel, ett mer rimligt antagande är max en cykel per lägenhet, bedöms ett tillägg för besökande inte behöva göras.

Istället för att ordna klassiska cykelparkeringsrum inne i byggnaderna ordnas mobilitetsrum där det inte bara finns plats för vanliga cyklar utan även möjlighet att parkera elscootrar, elrullstolar, lådcyklar mm. I ett av dessa rum kommer det att finnas möjlighet att pumpa cyklar och andra fordon/hjälpmedel. I mobilitetsrummen kommer det finnas plats för både cyklar ägda av de boende och de cyklar som ingår i cykelpolen.

Totalt kommer det att finnas plats för 80 cyklar, dvs fler än uppskattad efterfrågan. Av dessa kommer 40 platser finnas inomhus i mobilitetsrummen. Utomhus ordnas dels 20 platser i ett varmt upplyst förråd, med god tillgänglighet året om, dels 20 platser för besökare och korttidsparkering, placerade några vid varje entré.

### 3.3 Justerat parkeringstal maa mobilitetsåtgärder

Det paket av mobilitetsåtgärder som beskrivs ovan motsvarar grundläggande nivå i stadens gröna p-tal vilket motiverar en sänkning på 10 %.

Detta ger 19 bilparkeringsplatser för boende.

2 bilparkeringsplatser tillkommer för besökande.

Totalt 21 platser.

## 4. Lokalisering av parkering

---

22 bilparkeringsplatser för boende ordnas i garaget. Lokalisering av cykelparkering beskrivs i kapitel 3.2 ovan.

För att säkerställa en miljö i garaget som är anpassad för och kan upplevas som trygg av denna målgrupp, föreslås parkering som inte är för de boende att lösas utanför garaget (inom kvartersmark).

Besöksparkering behöver erbjuda hög tillgänglighet för t ex hemtjänstpersonal, varför de föreslås ordnas på gården.

2 bilparkeringsplatser för besökare ordnas på gården i anslutning till gatan så att de blir väl synliga och enkla att nå.