

PM 2022:53

Thaddäus Tiedje
Paulina Soliman

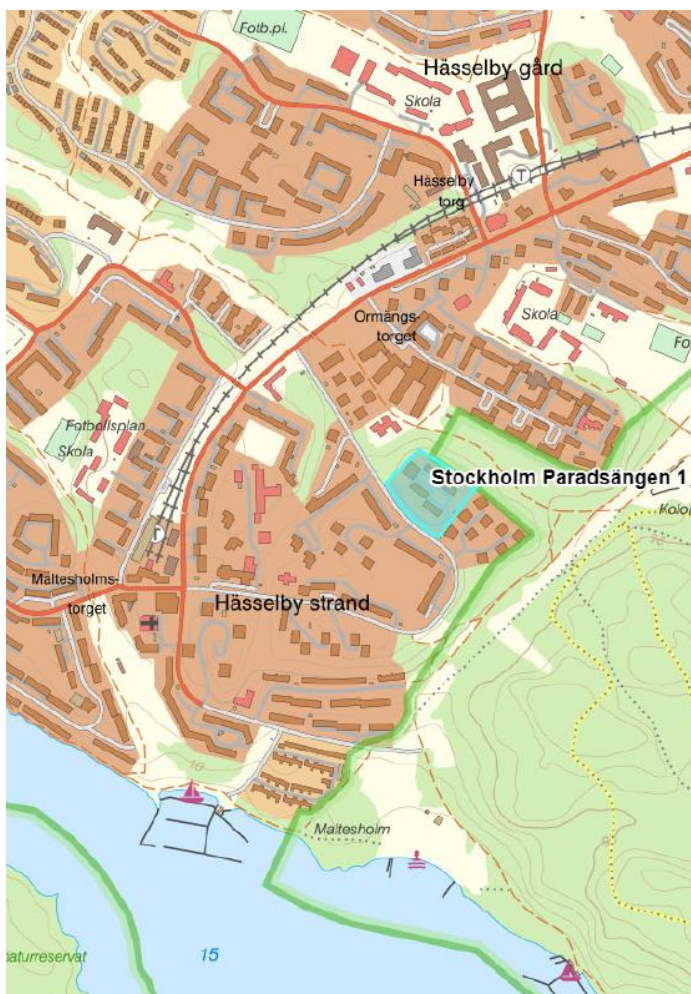
2022-06-07

DP Paradsängen i Hässelby Strand

– Mobilitetsutredning

1. Bakgrund

Bostadsbolaget Willhem planerar för ett förtätningsprojekt på fastigheten Paradsängen i Hässelby Strand (Stockholm) i anslutning till Aprikosgatan. På fastigheten finns idag 80 lägenheter uppdelat på 4 flerbostadshus och det planeras för 120 nya lägenheter i påbyggnad och nybyggnad.



Figur 1-1 Lokalisering av fastigheten Paradsängen i Hässelby Strand

I detta PM redovisas parkeringsefterfrågan för bil och cykel för de planerade lägenheterna samt hur denna efterfrågan föreslås lösas. Förtätningen av fastigheten innebär att även parkeringsefterfrågan för de befintliga bostäderna har studerats och att en helhetslösning som omfattar både befintliga och planerade bostäder har tagits fram.

2. Fastigheten idag

På fastigheten finns idag 80 lägenheter uppdelat på 4 flerbostadshus. En majoritet av dessa lägenheter utgörs av 1 eller 2 rok.

Tabell 2-1 Lägenhetsfördelning för de befintliga lägenheterna.

Antal rok	Antal lgh	Lägenhetsfördelning
1	31	39%
2	12	15%
3	22	28%
4	13	16%
5	2	3%
Total	80	100%

På fastigheten finns 74 markparkeringsplatser uppdelat på 2 ytor – dels längs angöringsvägen till bostadshusen (38 platser), dels på en yta öster om bostadshusen (36 platser). Samtliga platser är avgiftsreglerade.

Gällande cykelparkering finns det ca 10 cykelställ vid respektive entré till lamellerna (hus A, B & C), dvs totalt 40 cykelparkeringar på gården. Alla husen har barnvagnsrum eller mopedrum förutom i hus D där det inte finns något sådant rum.



Figur 2-1 Fastigheten idag med alla fyra bostadshusen (A, B, C & D) samt lokalisering av markparkeringar med antal bilparkeringsplatser (bakgrundsbild: Eniro).

Förutom bostäderna på Paradsängen äger även Willhem 6 andra fastigheter längs Aprikosgatan (se Figur 2-2) med totalt 537 lägenheter och 214 bilparkeringsplatser (exkl. de för Paradsängen).

Tabell 2-2 Fastigheter som Willhem äger i närområdet med antal lägenheter och bilparkeringsplatser

Fastighet	Antal lägenheter	Antal bilparkeringsplatser
Paradsängen 1	80	74
Galleriet 2	90	39
Malmkronan 1	114	52
Matsalen 2	32	0
Salen 2	34	0
Skänkrummet 1	182	88
Väggfältet 1	85	35
Total	617	288



Figur 2-2 Alla 7 fastigheter som ägs av Willhem i Hässelby strand.

Hur de 74 parkeringsplatserna på Paradsängen används idag har undersökts med hjälp av parkeringsavtalen som Willhem har tillgång till samt underlag från SCB. Undersökningen visar att platserna inte bara används av hyresgäster som bor på Paradsängen utan också löser en del av parkering från extern efterfrågan kring fastigheten. Följande punkter har kunnat kartläggas:

- ▶ 43 bilar är skrivna på fastigheten Paradsängen (underlag från SCB) och 7 kontrakthavare hyr två platser. Dvs det är 36 enskilda kontrakthavare som hyr platser idag.
- ▶ De övriga 31 platserna hyrs av externa kontrakthavare:
 - ▶ 24 platser hyrs av hyresgäster som är skrivna hos Willhems övriga fastigheter i Hässelby Strand.
 - ▶ 7 platser hyrs av hyresgäster som inte bor i någon av Willhems fastigheter i området (extra hyresgäster)

3. Planerad exploatering

Det planeras för upp till 120 lägenheter i påbyggnader i en våning ovanpå samtliga de befintliga byggnaderna (totalt 42 lägenheter) och i två nya byggnader på samma fastighet längs med Aprikosgatan (totalt 78 lägenheter). Dessa två nya bostadshus byggs delvis på angöringsvägen till de befintliga bostäderna samt på markparkeringsplatser längs med angöringsvägen, vilket kommer innebära att denna parkeringsyta inte kommer finnas kvar i framtiden (38 platser som försvinner).



Figur 3-1 Fastigheten med de planerade byggnaderna dels som påbyggnader på befintliga byggnaderna (hus A-D), dels som helt nya byggnader (hus E-F).

Ca. 85% av lägenheterna planeras vara små lägenheter med 1 rok och varierande storlek mellan 27 och 35 kvm¹. Resterande lägenheter planeras ha 2 rok med

¹ Definitionen av små lägenheter enligt Boverket är lägenheter som uppgår till högst 35 kvm oavsett antal rum

lägenhetsstorlekar mellan 41 kvm och upp till 60 kvm. I tabellen nedan redovisas lägenhetsstorlek för de planerade 120 lägenheter.

Tabell 3-1 Sammanställning av lägenhetsstorlek för planerade bostäder.

Byggnader	Antal rok	Antal lägenheter	Lägenhetsstorlek i kvm
Nybyggnaderna (hus E och F)	1 rok	70	34,5 kvm
	2 rok	8	49 kvm
Påbyggnaderna (hus A-B-C-D)	1 rok	33	27,4 till 35 kvm
	2 rok	9	41,2 till 60 kvm

Parkerings efterfrågan för bilar planeras dels lösas på den befintliga markparkeringen öster om bostadshusen, dels i garage under en av de nya byggnaderna (hus E).

4. Stockholms Gröna parkeringstal

4.1 Parkeringstal för bil

Parkeringsefterfrågan har tagits fram med hjälp av stadens metod² för att bedöma lämpliga parkeringstal utifrån läget och projektet. Metoden baseras på följande 4 steg:

1. Grundintervall som baseras på bilinnehavet i staden, 0,3-0,6 bilar per lägenhet är utgångspunkt för p -talen.
2. Lägesbaserat p -tal som identifierar var någonstans inom intervallet 0,3-0,6 som just det aktuella projektet skall placeras beroende på läget i staden och förutsättningar för att resa med kollektivtrafik.
3. Projektspecifikt parkeringstal som baseras på det lägesbaserade p -talet och lägenhetsstorlek. (Små lägenheter sänker p -talet med 30% och stora lägenheter höjer p -talet med 20%). Besöksparkering tillkommer med 10 % på kvartersmark om inte parkeringen löses genom samnyttjande i en gemensam öppen parkeringsanläggning.
4. Gröna parkeringstal, ett valfritt erbjudande till byggherrarna att sänka det projektspecifika p -talet med hjälp av mobilitetstjänster.

Lägesspecifikt P-tal

Lägesspecifikt parkeringstal har för projektet satts till **0,55** parkeringsplatser per lägenhet.

Projektspecifikt P-tal

Eftersom det framförallt planeras för små lägenheter (80 % 1 rok och 20 % 2 rok) har det lägesspecifika talet sänkts med 30% enligt metodiken.

Eftersom besöksparkering inte planeras lösas i en gemensam öppen parkeringsanläggning måste också talet justeras upp med 10 %.

Det projektspecifika p -talet efter justeringarna blir **0,42** parkeringsplatser per lägenhet.

² Stockholm stad, 2015. Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms för bilparkering.

Gröna P-tal med mobilitetsåtgärder

Gröna p-tal kan användas för att minska parkeringstal med hjälp av paket med olika mobilitetsåtgärder som underlättar resor med alternativa färdmedel till privat bil och därmed minskar billinnehavet. Det finns tre olika nivåer som i olika grad sänker p-talet: en grundnivå med 10 % minskning, en medelnivå med 15 % minskning och en ambitiös nivå som ger 25 % minskning.

Inom projektet planeras tillämpas grundnivån för gröna p-tal med 10 % minskning. Eftersom projektet kommer påverka hela fastigheten med ombyggnation av samtliga befintliga hus (med påbyggnad) föreslås mobilitetsåtgärder inte enbart erbjudas till boende i de tillkommande lägenheter utan till samtliga boende på Paradsängen (både nya och befintliga). Att mobilitetsåtgärder även kan nyttjas av befintliga boende förväntas även kunna bidra till ett sänkt bilinnehav i det befintliga bostadsbeståndet. Nedan redovisas förslag på mobilitetsåtgärder för grundnivån enligt stadens riktlinjer³:

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

Willhem åtar sig att erbjuda följande mobilitetstjänst till boende på Paradsängen:

Informationsåtgärder

- ▶ Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där hållbara resmöjligheter belyses i marknadsföringen av bostäderna, i samband med besiktningen och vid inflyttning (info om cykelavstånd, tider och resvägar till viktiga målpunkter i området, information om kollektivtrafik, mm). Informationsinsatser gör även riktat till befintliga hyresgäster under planprocessen fram till byggstart.

Bilparkering

- ▶ Marknadsmässig prissättning av bilparkeringsplatser

Cykelparkering

- ▶ Uppgradering och utökning av cykelplatser för det befintliga lägenhetsbeståndet på Paradsängen (tillämpning av samma p-tal som för det nya beståndet).
- ▶ Vid varje hus på Paradsängen kommer det finnas möjlighet att parkera cykel både utomhus (för besökare och korttidsparkering) och inomhus (långtidsparkering för boende) i lätt nåbara cykelrum i garage eller markplan. Om

³ Framtagna mobilitetsåtgärder behöver inte nödvändigtvis vara exakt samma men behöver ha motsvarande potential.

cykelplatser inomhus inte kan ordnas i alla hus kan ett alternativ vara att anordna platser i separat cykelgarage på gården (låst och väderskyddade).

- ▶ Cykelställ av god standard (med möjlighet att låsa fast cykel anpassade för alla typer av cyklar, lätt användbart och tillgängligt)
- ▶ Cykelställ utomhus är delvis under tak och placeras nära entréerna till samtliga husen.
- ▶ Förbättrade cykelfaciliteter:
 - ▶ Fast luftpump (utomhus eller i varje hus i cykelrum eller i närheten av det)
 - ▶ Automatisk dörröppnare till samtliga cykelrum inomhus för enkel in- och utpassering med cykel.
 - ▶ Ladduttag i varje cykelrum inomhus för att ladda el-cyklar
 - ▶ Tillgång till vatten för att spola av cykel utomhus.
 - ▶ Extra utrymme i varje cykelrum för att parkera större cyklar (lastcyklar, cykelkärria)

Med införandet av dessa åtgärder kan det projektspecifika p-talet (0,42 platser/lgh) sänkas med 10 % och blir då **0,38 platser per lägenhet**.

Parkeringstal för cykel

Enligt stadens riktlinjer ska parkeringstal för cykel vid nyproduktion ligga mellan 2,5 och 4 cykelplatser per 100 kvm BTA⁴. För Paradsängen har parkeringstal för cykel satts till **3 platser per 100 kvm BTA**.

⁴ Ovan mark eller ljus BTA

5. Parkeringsefterfrågan

5.1 Bilparkering

Med det fastställda p-talet på 0,38 platser per lägenhet blir parkeringsefterfrågan för de planerade 120 lägenheterna 46 platser.

Utöver den efterfrågan måste också efterfrågan från de befintliga 80 lägenheterna adderas för att veta fastighetens totala parkeringsefterfrågan efter ombyggnation.

Den genomförda undersökningen av dagens användning av de befintliga parkeringsplatserna på Paradsängen har visat att platserna inte bara används av hyresgäster som bor på Paradsängen utan också löser en del av parkering från extern efterfrågan till fastigheten. Av de 74 parkeringsplatserna används enbart 43 platser av bilar som ägs av hyresgäster på Paradsängen och 7 av dessa hyresgäster hyr dessutom 2 platser. De övriga 31 platserna hyrs av externa hyresgäster som antingen är skrivna i någon av Willhems övriga fastigheter i Hässelby Strand (24 platser) eller hyresgäster som inte bor i någon av Willhems fastigheter i området (7 platser).

I samband med ombyggnation och förtätningen av Paradsängen kommer antal tillgängliga markparkeringar på fastigheten minskas samtidigt som efterfrågan på parkering ökar på grund av tillkommande lägenheter. Överskottet av platser som hittills har funnits på fastigheten som kunnat lösa extern efterfrågan på parkering kommer i framtiden inte längre bibehållas. Utifrån undersökningen av användningen av de befintliga 74 parkeringsplatser föreslås därför följande:

- ▶ Platserna som hyrs idag av boende på Paradsängen ersätts. Efter ny- och ombyggnation kommer det inte vara möjligt att hyra fler än en parkeringsplats. Detta innebär att totalt 36 platser ersätts⁵ som motsvarar dagens efterfrågan för de befintliga lägenheterna.
- ▶ Platserna som hyrs av externa hyresgäster som är skrivna hos Willhems övriga fastigheter ersätts. Bland dessa ersätts inte de platser som hyrs som extra platser (dvs som hyrs av hyresgäster som idag hyr en extra plats på Paradsängen och redan har en eller flera platser på de andra 6 fastigheterna). Detta innebär att totalt 19 platser ersätts⁶.
- ▶ 7 platser som hyrs av kontraktshavare som inte bor hos någon av Willhems fastigheter i området ersätts ej. Vidare föreslås att denna princip även bör

⁵ 43 platser minus 7 platser som hyrs av hyresgäster som idag hyr två platser.

⁶ 24 platser minus 5 som är extra platser från hyresgäster som redan har en plats på en annan fastighet. 4 av dessa hyrs av olicka kontraktshavare som har en eller flera platser på en annan fastighet och 1 av dessa platser som hyrs av en kontraktshavare som har 2 platser på Paradsängen men som inte hyr platser någon annanstans (bara 1 av dessa två platser ersätts).

gälla för Willhems samtliga fastigheter i området vilket innebär att ytterligare 4 platser kan frigöras på de övriga fastigheterna.

I tabellen nedan sammanfattas parkeringsefterfrågan som måste lösas i samband med förtätningen av Paradsängen.

Tabell 5-1 Bilparkeringsefterfrågan efter ombyggnation.

Efterfrågan från	Räknesätt	Antal platser
Paradsängen - Planerade 120 lägenheter	P-tal 0,38/lgh (gröna p-tal -10%)	46
Paradsängen - Befintliga 80 lägenheter	Faktiska användning (utan dubbeluthyrning)	36
Hyresgäster från övriga fastigheter	Faktiska användning (utan dubbeluthyrning)	19
Totalt		101

5.2 Cykelparkering

Med det fastställda p-talet på 3 platser per 100 kvm ljus BTA blir parkeringsefterfrågan för de planerade 120 lägenheterna motsvarande 5716 kvm ljus BTA, 172 cykelplatser dvs ca. 1,45 platser per lägenhet.

På samma sätt som för bilparkering måste cykelparkeringsefterfrågan för tillkommande lägenheter kompletteras med den från de befintliga 80 lägenheterna. Idag är antal tillgängliga cykelplatser väldigt lågt med 40 platser (0,5 platser/lägenhet) och föreslås utökas i samband med ombyggnation av fastigheten som en del av mobilitetsåtgärder i Gröna p-tal (grundnivån). Antal cykelplatser för de befintliga bostäderna föreslås dimensioneras utifrån samma cykelparkeringstal som för de tillkommande lägenheterna med 3 platser per 100 kvm ljus BTA. De 80 lägenheterna utgör tillsammans 6509 kvm ljus BTA vilket ger en parkeringsefterfrågan på 195 cykelplatser.

Tabell 5-2 Cykelparkeringsefterfrågan för Paradsängen efter ombyggnation.

Lägenheter	KVM ljus BTA	Antal cykelparkeringsplatser
Planerade 118 lägenheter	5716	172
Befintliga 80 lägenheter	6509	195
Total – 198 lägenheter	12 225	367

Den totala cykelparkeringsefterfrågan för samtliga bostäder blir 367 det vill säga i snitt 1,9 cykelplatser per lägenhet vilket anses bra för att tillgodose behovet för både boende och besökare eftersom det främst kommer att vara små lägenheter för ensamstående eller små hushåll.

6. Parkeringslösning

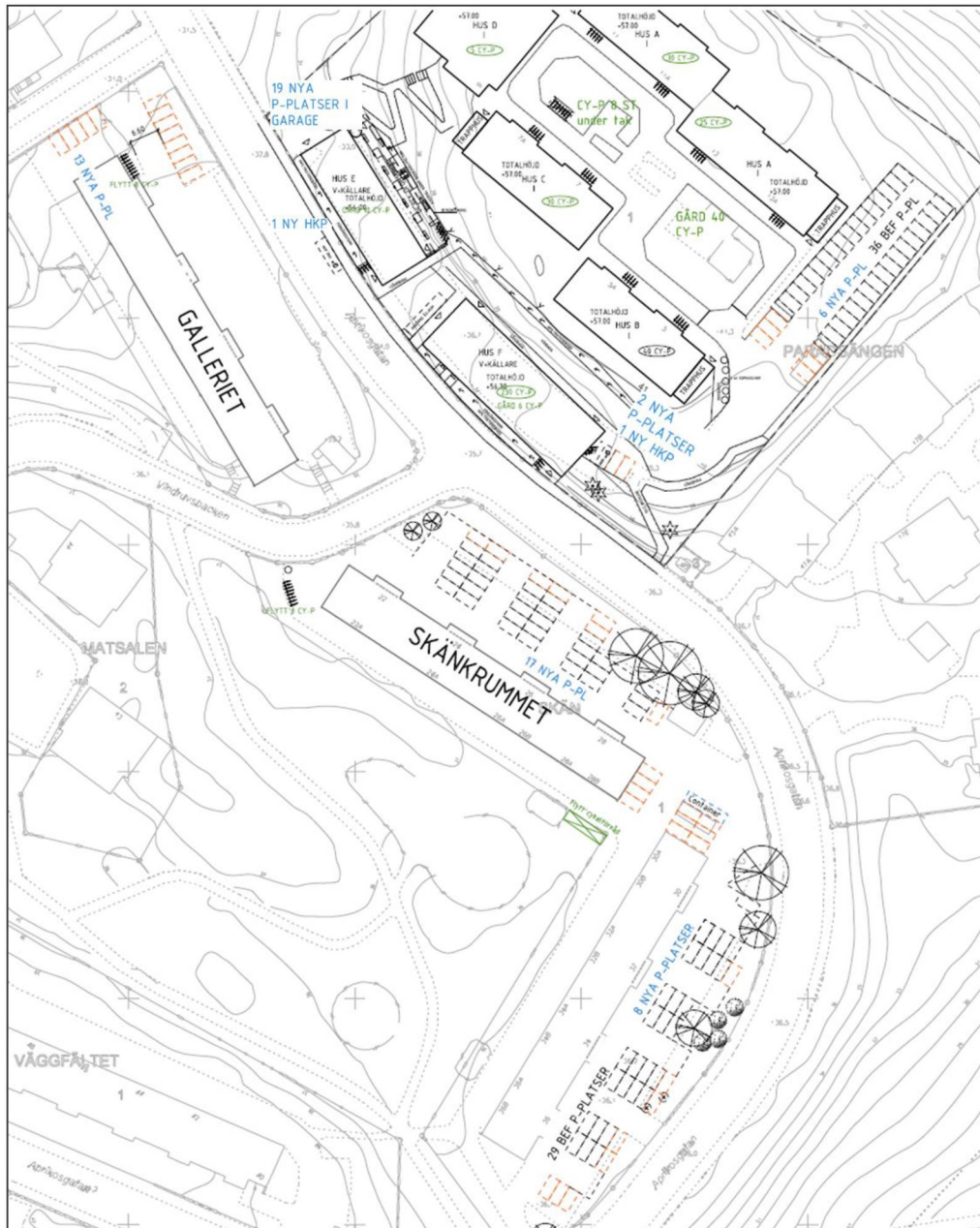
I den del redovisas hur efterfrågan för bilparkering och cykelparkering föreslås lösas.

6.1 Bilparkering

Efterfrågan på bilparkering av 101 platser (varav 82 för boende på Paradsängen och 19 för boende i Willhems andra 6 fastigheter) kan inte enbart lösas på Paradsängen utan måste även lösas på grannfastigheter tillhörande Willhem. Efter ombyggnation kommer följande platser att finnas tillgängliga:

- ▶ Totalt 65 platser på Paradsängen: 19 platser i garaget under hus E och 46 markparkeringsplatser (varav 2 RH platser).
- ▶ 25 extra platser tillskapas på den befintliga markparkeringen på fastigheten Skänkrummet 1.
- ▶ 13 extra platser tillskapas på den befintliga markparkeringen på fastigheten Galleriet 2.

Utöver dessa 103 platser kan också 4 platser frigöras på Willhems övriga fastigheter som idag hyrs av kontraktshavare som inte bor hos Willhem.



Figur 6-1 Tilltänkta bilparkeringsytor på Paradsängen, Skänkrummet och Galleriet som planeras tillskapas för att lösa parkeringsefterfrågan.

6.2 Cykelparkering

Cykelparkeringsefterfrågan på 367 platser löses på Paradsängen både inom- och utomhus vid varje bostadshus. Utomhusparkeringar placeras i närheten av samtliga entréer medan inomhusparkering löses i lättillgängliga cykelrum. För de två nya byggnaderna (hus E och F) löses även en del av utomhusparkeringar på loftgångarna vid samtliga lägenheter.



Figur 6-2 Tilltänkta lösningen för cykelparkering och fördelningen av cykelplatser på Paradsängen.