

## Parkerings- och mobilitetsutredning – Bladet 3, Bergshamra

PM

Solnaberg Bladet 3 PropCo AB

Uppdragsnummer: 7203

**Upprättad av:** Jonathan Höglund

**Datum:** 2023-10-16

**Rev:** 2024-04-15

**Granskat:** Hanna Borg

**Datum:** 2023-10-13

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Bakgrund och syfte</b> .....	<b>3</b>
1.1	<i>Detaljplan Bladet 3</i> .....	3
1.2	<i>Förutsättningar</i> .....	4
<b>2</b>	<b>Parkeringstal</b> .....	<b>5</b>
2.1	<i>Bedömt bilparkeringstal</i> .....	5
2.2	<i>Bedömt cykelparkeringstal</i> .....	7
<b>3</b>	<b>Parkeringsbehov</b> .....	<b>8</b>
3.1	<i>Bilparkering</i> .....	8
3.2	<i>Cykelparkering</i> .....	10

## 1 Bakgrund och syfte

Iterio har på uppdrag av Solnaberg Bladet 3 PropCo AB fått i uppgift att utföra en parkerings- och mobilitetsutredning gällande fastighet Bladet 3 i Bergshamra i Solna. Detaljplanen innebär en ändrad användning från kontor till att även inkludera vårdverksamhet. Viss centrumverksamhet undersöks även.

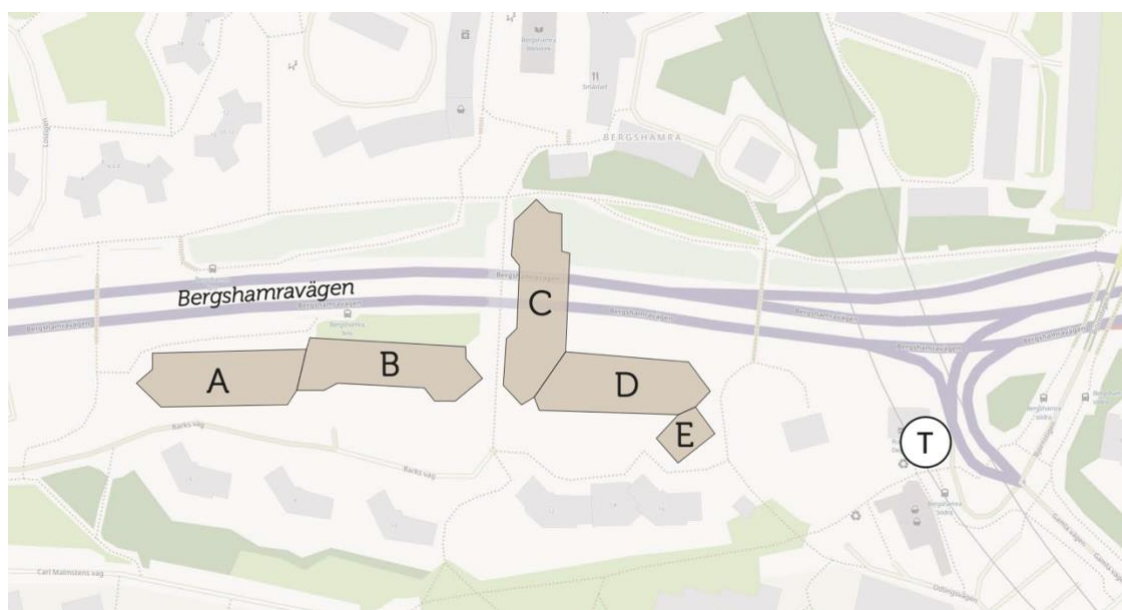
Syftet med uppdraget är att utreda parkeringstal och parkeringsbehov för cykel och bil, baserat på Solna stads styrande dokument ”Utvecklad parkeringsnorm för Solna stad”, för att bedöma vilket parkerings- och mobilitetsutbud som bör erbjudas.

### 1.1 Detaljplan Bladet 3

Solna stad tar fram en ny detaljplan för Bladet 3 i Bergshamra, Solna, med syfte att ge en större flexibilitet gällande användningen inom fastigheten. Målet är att inkludera vårdverksamhet utöver kontor som gällande detaljplan i huvudsak reglerar. Förutom vård undersöks också om service och annan centrumverksamhet är aktuellt.

Fastigheten uppfördes i slutet av 80-talet som kontor för If Skadeförsäkring och består av ett antal byggnadskroppar, A-E (se Figur 1). Idag finns ett flertal hyresgäster där If Skadeförsäkring är den största hyresgästen. Framtagandet av den nya detaljplanen vill utöka användningsområdena för hus A och B där idag bl.a. Urogyn och Ottobock är hyresgäster i befintliga kontorslokaler. Företagen bedriver idag vårdverksamheter eller verksamheter som anses generera besök på motsvarande sätt som vårdverksamheter.

Fastigheten ligger cirka 150 meter väster om närmsta tunnelbanestation ”Bergshamra” (se Figur 1).



Figur 1. Illustration av byggnadskropparna i fastighet Bladet 3.

Nedan redovisas en ytsammanställning för de aktuella huskropparna.

Tabell 1: Ytsammanställning Bladet 3, hus A och B samt totalt i fastigheten.

Hus	Sammanställning LOA (m <sup>2</sup> ) Exkl. källare
A	5 034
B	5 553
<b>Summa</b>	<b>10 587</b>
<i>Varav bef. verksamhet som motsvarar vård</i>	<i>2 685</i>
<b>Totalt fastigheten</b>	<b>27 916</b>

## 1.2 Förutsättningar

Parkeringsstalet räknas ut med utgångspunkt ur Solna stads styrande dokument ”Utvecklad parkeringsnorm för Solna stad”. Enligt parkeringsnormen ligger fastigheten inom ”zon 2” utifrån närhet till kollektivtrafiken.

Syftet med att fastställa ett parkeringstal är att säkerställa att rätt antal parkeringar allokeras på tomtmark. Parkeringsnormen för bil kan reduceras genom att implementera mobilitetstjänster. Mobilitetstjänster för verksamheter kan reducera parkeringstalet med som mest 15%.

## 2 Parkeringsstal

Nedan följer resonemang för att bedöma lämpliga bil- och cykelparkeringstal för vård- och centrumverksamheter i projekt Bladet 3.

Parkeringsbehovet varierar mellan olika arbetsplatser, där viktiga faktorer som styr efterfrågan är bland annat tillgången på platser, priset på platserna och närhet till kollektivtrafik. I Solnas parkeringsnorm finns enbart parkeringstal för bil och cykel redovisat för kontor. Övriga verksamheters parkeringsbehov, såsom för handel, centrum, industri och vård är svårt att definiera i generella tal. För de typerna av verksamheter krävs i stället en särskild utredning/redovisning av parkeringsbehovet.

### 2.1 Bedömt bilparkeringstal

Vård- och centrumverksamheter kan förväntas alstra mycket besöks trafik till skillnad från till exempel kontor. Därmed är det viktigt att studera motsvarande verksamheter som har samma tendens av parkeringsbehov. Bedömningen av bilparkeringstal görs utifrån referensexempel från andra kommuner i Sverige och utifrån parkeringsbehovet för befintliga verksamheter som motsvarar vård i fastigheten.

Centrumverksamheter definieras som ”... kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter ...”. Vårdinrättningar (såsom vårdcentral och kliniker), sjukhus och närservice har räknats som motsvarande vårdverksamheter.

Tabell 2: Referensexempel för vård- och centrumverksamhet gällande bilparkering från andra kommuner.

	Parkeringsstal, per 1000 m <sup>2</sup> BTA	Verksamhet
<b>Solna stad</b>	8 platser	Kontor i ”zon 2” som fastigheten ligger inom
<b>Västerås stad</b>	18-24 platser	Sällanköpsbutiker och dagligvaruhandel
<b>Järfälla kommun</b>	15-18 platser	Vårdcentral och sjukhus
	15-18 platser	Handel i egen fastighet/bottenvåning
<b>Partille kommun</b>	15-25 platser	Vårdinrättningar
<b>Malmö stad</b>	5-10 platser	Närservice
<b>Lunds kommun</b>	8 platser	Sjukhus

Enligt uppgifter hyr befintlig verksamhet Urogyn 2 platser för personalparkering, 12 platser för besöksparkering samt ytterligare 15 gemensamma platser på fastigheten. Ottobock har rätt att hänvisa sina kunder till de 12 besöksplatserna och de 15 gemensamma platserna med Urogyn.

Totalt finns 29 platser tillgängliga. Givet detta anses dagens parkeringsbehov motsvara ett parkeringstal på 10,8 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA.

Tabell 3: Beräkning av befintligt parkeringstal i fastigheten.

Parkeringsplatser	Yta verksamhet motsvarande vård, m <sup>2</sup> BTA	Parkeringstal, per 1000 m <sup>2</sup> BTA
29	2 685	10,8

Enligt uppgifter från verksamhetsutövarna täcker platserna parkeringsbehovet väl för bägge verksamheterna. Detta då såväl personal som besökare till stor del åker kollektivt. 35-40% av besökare kommer med bil varav många då kommer med taxi eller färdtjänst. Utifrån dessa uppgifter anses samnyttjande av platserna fungera väl.

Bilparkeringstalet för vård- och centrumverksamheter i fastighet Bladet 3 bedöms kunna vara **12 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA**. Detta utifrån de sammanvägda referensexemplen och att många verksamma och besökare nyttjar kollektivtrafiken i området vilket motiverar ett lågt parkeringstal. Parkeringstalet ligger något över befintligt parkeringstal i fastigheten för att ta hänsyn till att framtida verksamheter kan ha ett annorlunda parkeringsbehov med fler besöks- och personalparkeringar.

Utöver detta finns det möjlighet att sänka bilparkeringstalet genom att implementera mobilitetstjänster i enlighet med Solnas parkeringsnorm. Sänkning erbjuds om följande mobilitetstjänster erbjuds för verksamheterna:

- All cykelparkering ska ligga i markplan inomhus eller utomhus under tak med möjlighet till ramlåsning.
- Det ska finnas ett avsatt utrymme för cykelservice. Exempel på funktioner som bör finnas är verktyg, luftpump, arbetsbänk och tvätt.
- Omklädningsrum och duschmöjligheter för cykelpendlare samt möjlighet till laddning av batterier till el-cyklar.

Implementeras samtliga åtgärder kan parkeringstalet sänkas med 15% till **10 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA**.

I det totala parkeringsutbudet är det viktigt att ta hänsyn till parkeringsplatser för rörelsehindrade, speciellt för vårdverksamheter där en stor andel av de besökande kan antas ha rörelsehinder. Vid bostadsprojekt planeras det normalt för 2-3% parkeringsplatser för rörelsehindrade, i detta fall kan det vara aktuellt att räkna med 5-6%.

## 2.2 Bedömt cykelparkeringstal

Behovet av cykelparkering i anslutning till arbetsplatser ska i första hand lösas inom fastigheten. Principen är att cykelparkeringen antingen ska ordnas på kvartersmark eller inom byggnaden. Cykelparkeringen för besökare bör placeras väl synlig och i närheten till entrén.

Motsvarande för bilparkeringstalet har samma referensexempel använts för bedömning av cykelparkeringstalet.

Tabell 4: Referensexempel för vårdverksamhet gällande cykelparkering från andra kommuner.

	Cykelparkeringstal, per 1000 m <sup>2</sup> BTA	Verksamhet
<b>Solna stad</b>	22-28 platser	Kontor
<b>Västerås stad</b>	13-16 platser	Sällanköpsbutiker och dagligvaruhandel
<b>Järfälla kommun</b>	25 platser	Vårdcentral och sjukhus
	25 platser	Handel i egen fastighet/bottenvåning
<b>Partille kommun</b>	15-50 platser	Vårdinrättningar
<b>Malmö stad</b>	20-25 platser	Närservice
<b>Lunds kommun</b>	20 platser	Sjukhus

Cykelparkeringstalet för vård- och centrum verksamheter i fastighet Bladet 3 bedöms kunna vara **25 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA** vilket är i linje med övriga kommuner. Behovet att cykelparkering skiljer sig åt mellan olika typer av verksamheter vilket är en anledning till att cykelparkeringstalet bör vara något högre för att ta höjd för framtida behov. Ett högt cykelparkeringstal ger även goda förutsättningar för att kunna etablera ett hållbart resmönster hos anställda och besökande och för att öka andelen cyklister i Solna stad.

### 3 Parkeringsbehov

#### 3.1 Bilparkering

Utifrån det bedömda parkeringstalet erhålls följande parkeringsutbud om all yta i hus A och B räknas som vård- och centrumverksamheter:

Tabell 5: Beräkning av bedömt parkeringsutbud.

Yta vård- /centrumverksamhet, m <sup>2</sup> BTA	Parkeringstal, per 1000 m <sup>2</sup> BTA	Parkeringsutbud, antal
10 587	12	127 platser
	10 (15% sänkning)	106 platser

Det lägre parkeringstalet förutsätter att fastighetsägaren inför en rad mobilitetsåtgärder för att möjliggöra en sänkning på 15%. Det är viktigt att mobilitetstjänster och information om detta tydligt kommuniceras för att de ska få ett genomslag bland de verksamma och för att underlätta för ett mer hållbart resande.

Av dessa parkeringsplatser bör 5-8 platser reserveras för parkering för rörelsehindrade (räknat på 5-6% av utbudet).

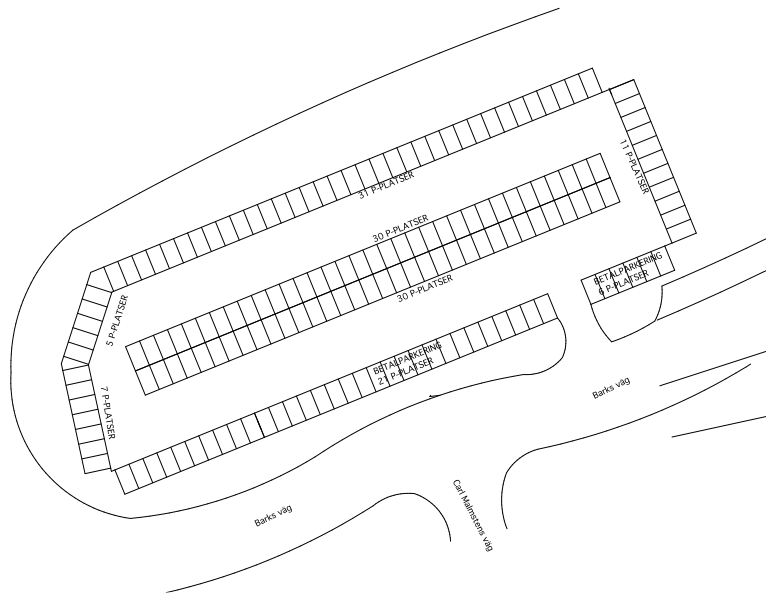
#### Lokalisering

Parkering för vård- och centrumverksamheter föreslås lösas i garage, på befintlig markparkering på fastigheten samt på närliggande fastighet som enligt uppgifter nyttjas av dagens hyresgäster.

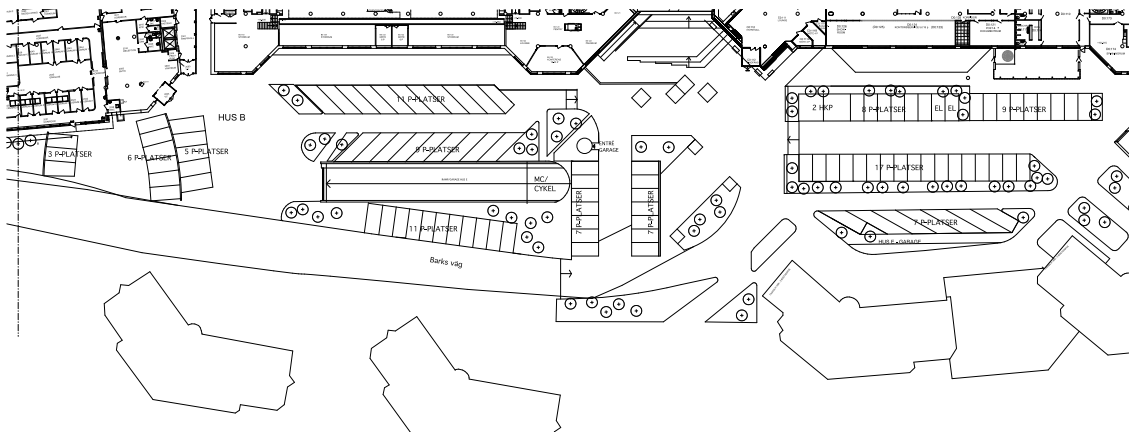
Totalt finns det idag 419 parkeringsplatser på hela fastigheten förlagda som markparkering och i garage på fastighet Bladet 3 och som markparkering på fastighet Bladet 4 (se Figur 2-4). Bladet 3 har rätt till att nyttja parkering på Bladet 4 som regleras via ett avtal mellan parterna Solnaberg och JM. Skulle marken på Bladet 4 bebyggas ska dessa platser i stället tillhandahållas i garage.

Givet att hela fastigheten består av 27 916 m<sup>2</sup> BTA fås ett genomsnittligt parkeringstal på 14,4 platser per 1000 m<sup>2</sup>. Räknas hus A och B bort återstår 17 329 m<sup>2</sup> BTA som antas fortfarande kommer användas för kontorsändamål. Parkeringsbehovet för kontor blir då 250 platser givet det befintliga parkeringstalet. Adderas det beräknade parkeringsbehovet för vård-/centrumverksamheter (106-127 platser) fås ett nytt totalt parkeringsbehov på **356-377 platser** på fastigheten vilket är ett underskott sett till dagens utbud. Därmed ska parkeringsbehovet som uppstår efter detaljplanens ändrade användning kunna lösas bland befintliga platser.

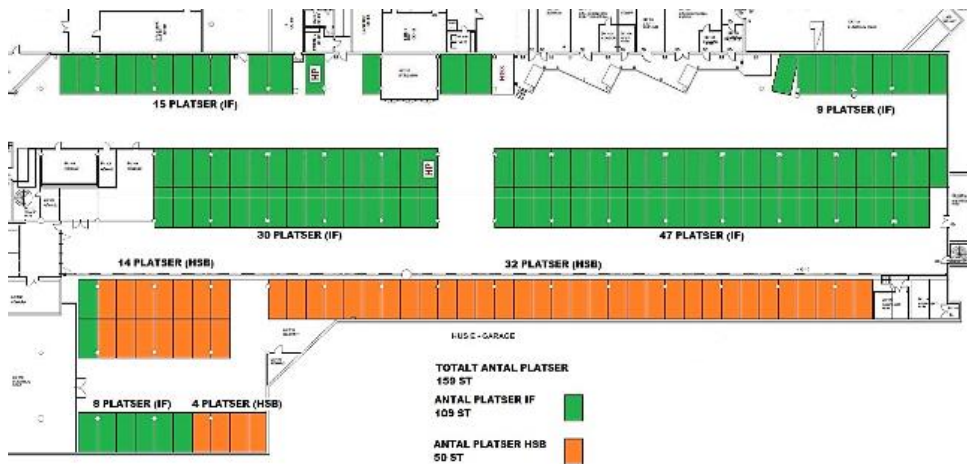




Figur 2: Urklipp från info-handling för parkeringsplatser på Bladet 4. Totalt 158 platser. Källa: Megatron Arkitekter.



Figur 3: Urklipp från info-handling för parkeringsplatser framför hus A-C på Bladet 3. Totalt 102 platser. Källa: Megatron Arkitekter.



Figur 4: Urklipp från illustration över parkeringsplatserna i garage på Bladet 3. Totalt 159 platser.

### Trafikalstring

Det beräknade parkeringsbehovet på fastigheten kommer uppgå till 356-377 platser, varav 106-127 platser behövs för vård- och centrumverksamheter. Varje parkeringsplats antas nyttjas två gånger om dagen för kontorsverksamheter samt 2,5 gånger om dagen för vård- och centrumverksamheter (större andel besöks trafik som förväntas generera större trafikmängder). Givet detta antas **849-944 fordonsrörelser** alstras per dag.

Detta kan jämföras med dagens antagna trafikalstring på **853 fordonsrörelser per dag** (29 platser nyttjas av befintlig vårdverksamhet, resterande för kontorsverksamhet). Trafikmängden förväntas därmed vara den samma eller öka uppemot 10,6%. Planens trafikalstring bedöms inte påverka det omkringliggande gatunätet negativt.

### 3.2 Cykelparkering

Bedömningen är att 25 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA är ett lämpligt cykelparkeringstal för vårdverksamheterna. Givet att det planeras för 10 587 m<sup>2</sup> BTA innebär detta totalt **265 cykelparkeringsplatser**.

#### Lokalisering

Cykelparkeringen bör planeras i cykelrum inomhus i entrénivå samt utomhus i nära anslutning till entréer. Vägen dit ska vara lättillgänglig och väl skyltad. Cykelparkeringen ska utformas med god standard och erbjuda fastlåsning i ram samt väderskyddas utomhus för att personer ska välja cykeln som sitt primära transportmedel. Cykelparkeringsplatserna kan med fördel byggas ut etappvis beroende på hur efterfrågan utvecklar sig över tid. Detta för att undvika att ytor maximeras med cykelparkering som sedan kommer få dålig beläggning. Fastighetsägaren ska succesivt se över behovet och tillgodose fler platser upp till det angivna behovet.