

PM Grön resplan Täby park - detaljplan 1 kvarter 1:1, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:10, 1:11 och 1:12

1 Parkeringsnormer och definition BTA

1.1 Parkeringsnormer enligt parkeringsstrategin

Enligt Täby kommuns parkeringsstrategi ligger Täby park i zon A vilket bland annat innebär följande parkeringsnormer:

- 7 bilplatser/1 000 BTA för flerbostadshus. Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering. (Boendeparkeringen uppgår till 6 och besöksparkeringen uppgår till 1).
- 7 bilplatser/1 000 BTA för småhus (egen parkering) och 6 bilplatser/1000 BTA (gemensam parkering). Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering.
- 10 bilplatser/1 000 BTA för kontor. Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering. (Personalparkeringen uppgår till 9 och besöksparkeringen uppgår till 1).
- 9 platser/1000 BTA för restaurang. Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering. (Personalparkeringen uppgår till 2 och besöksparkeringen uppgår till 7).
- 10 bilplatser/1 000 BTA för "småskalig handel"¹. (Personalparkeringen uppgår till 5 och besöksparkeringen uppgår till 5). Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering

1.2 Definition BTA i gröna resplaner

Beräkning av parkering ska utgå från hur begreppet BTA² (bruttoarea) definieras i Täbys parkeringsstrategi:

"BTA är ytan av våningsplanen begränsade av ytterväggars utsida i golvnivå. En lokals våningsyta utgörs av summan av lokalens samtliga våningsplans ytor. Utrymmen som inte ska ingå är garage, körytor, pannrum, fläktrum samt förråd i bostadsfastigheter. Utrymmen som ska ingå är lager och hanteringslokaler i direkt anslutning till huvudlokalen samt trapphus."

2 Sammanfattning av exploatörens gröna resplan

Exploatörerna för kvarter 1:1, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:10, 1:11 och 1:12 inom Täby park detaljplan 1 har inkommit med en grön resplan. Kvarteren innefattar bostadsfastigheter med lokaler i bottenvåningarna.

2.1 BTA och parkeringslösning för bilar

Exploatören anger följande BTA i grön resplan;

- Byggrätt 1:1 omfattar 11600 kvm BTA för bostäder och 824 kvm för lokaler
- Byggrätt 1:5 omfattar 14200 kvm BTA för bostäder och 450 kvm för lokaler
- Byggrätt 1:6 omfattar 11500 kvm BTA för bostäder och 150 kvm för lokaler
- Byggrätt 1:7 omfattar 11500 kvm BTA för bostäder och 250 kvm för lokaler
- Byggrätt 1:8 omfattar 15200 kvm BTA för bostäder och 500 kvm för lokaler
- Byggrätt 1:9 omfattar 13800 kvm BTA för bostäder och 390 kvm för lokaler
- Byggrätt 1:10 omfattar 3200 kvm BTA för bostäder och 0 kvm för lokaler
- Byggrätt 1:11 omfattar 10700 kvm BTA för bostäder och 80 kvm för lokaler
- Byggrätt 1:12 omfattar 12600 kvm BTA för bostäder och 75 kvm för lokaler

¹ Parkeringsnorm för "småskalig handel" saknas i parkeringsstrategin och därför har denna norm beslutats att användas i projektet.

² Observera att parkeringsstrategins definition av BTA avviker från definitionen i tex Svensk standard. Definitionen av BTA ovan gäller därför enbart de gröna resplanerna och inte BTA som står i detaljplanen, kvalitetsprogram etc

Utfärdare Jessica Fellers, Anders Nilsson	Filnamn 170619 PM Grön resplan_TP dp1_kv 1 mfl_Styrgrupp	2017-06-19	Version 1
---	---	------------	--------------

2.2 Motiv till sänkt parkeringsnorm

Exploatören anger följande åtgärder som motiv till sänkt parkeringsnorm för kvarter 1:1, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:10, 1:11 och 1:12;

- Poolbilar.** Boende i Täby Park får tillgång till bilpool för minskat bilberoende och främja delningsekonomi. Behov: 1 p-pl/80 lgh för över 700 lgh (enligt Sunfleet 170124) vilket ger Totalt TPAB 1200 lgh / 80= 15 bilar varav minst 50% elhybridbilar. P-platser för bilpool finns inom kvarteren och enligt parkeringsutredningen så finns p-platser tillgängliga utöver kravet i Grön Resplan. Tillgång till bilpoolsbilar anordnas, utöver möjligheten att stå i garage under kvarteren, i takt med behov på lämpliga ställen som på skol-fastighet (i garage under skolan), under Profilbyggnaden (stationsnära läge) samt på i kommande detaljplaners kvartersmark i gatumiljö. I startskedet finns även bilpools-platser vid Läktarbyggnaden. Hela stadsdelen kommer att marknadsföras som hållbar där gång och cykel prioriteras fram för bil. Tillgången till bilpool för boende är en naturlig del av vardagen och skall vara stadigvarande, mer än 5 år, och en del av profileringen av Täby Park.

Medlemskap i bilpool garanteras i minst fem år och kostnaden för medlemskapet ingår i hyran. Kraftfull marknadsföring av bilpoolslösningen och dess förutsättningar sker före inflyttning.
- Cykel.** Då Täby Park planeras som en gång- och cykel-stad är det viktigt att varje kvarter lever upp till deisen genom att attraktiva cykelparkeringar så att de är lättillgängliga, ges tillräckligt med utrymme, är trygga och placeras nära entréer till bostäder och verksamheter. Man kan med fördel arbeta med förbättrade cykelfaciliteter tex fast luftpump, automatisk dörröppnare för cykel i cykelrum, reparations- och tvättrum, ladduttag för elcykel, Cykelpools med traditionella cyklar, lastcyklar, elcyklar och el-lastcyklar som de boende kan nyttja för kortare eller längre resor. Placeras dels i respektive förening och i anslutning till Läktarbyggnaden för att underlätta transport med cykel och främja cykelkulturen i föreningarna för ett minskat bilberoende.

Kommunens spann på P-tal för cykel. 20-30 cp/1000 BTA, är här redovisat som 25 cp/1000 BTA inräknat för minska bilberoendet. Det ger för hela DP1 ett behov av 2608 cp. Summan av all cp inom kvartersmark DP1 ligger på 3092 cp vilket motsvarar mer än 30 cp/1000 BTA

Cykelverkstad och cykelförvaring inom och utom kvarteren som tillgång för de boende i området för att främja och underlätta användandet av cykel istället för bil.
- Marknadsföring** Täby Parks Hållbarhetsprogram syftar till att lyfta området på flera punkter. Ett av dem är att minska bilberoendet. Här finns mål som skall följas upp om och hur vi lyckas med åtgärden. Marknadsföringen för området som helhet kommer vara livet utan bil ur transportsynpunkt. Närhet till och god omfattning av gång och cykelbanor, naturmark och parker, förskola och skola, kollektivtrafik som buss och Roslagsbana i och i anslutning till området för transport inom och utom Täby. Detta är den enskilt viktigaste åtgärden för att minska användandet av bil. En tidig förståelse och medvetande kring ett liv utan bil och att detta är en förutsättning för ett hållbart liv i Täby Park.

Varje kvarter marknadsför och kommunicerar till kunder/köpare vilka faciliteter som tillgängliggörs i respektive projekt.
- Servicetjänster** TPAB tittar på en mix av etableringar i de lokaler som byggs i DP1. Här är det viktigt att serviceutbudet hjälper till att leva upp till att gå och cykla. Ex. cykelverkstad, logistiklösningar för leveranser till hemmet mm
- Digital infrastruktur i lgh** Hög kvalitet på den digitala infrastrukturen för att möjliggöra och underlätta arbete från hemmet. Möjliggör färre resor med bil och till och från arbete utanför hemmet.
- Övriga mobilitetstjänster som knyts till boendet.** Varje kvarter kommer att erbjuda olika typer av mobilitetstjänster. TPAB kommer att kunna tillhandahålla avtal med bilpool och avtal om parkering på neutral centralt belägna ytor, under skola, vid läktarbyggnaden, under "profilbyggnaden etc. Detta för att dels möjliggöra för de boende att lätt ha åtkomst till en ledig bil men lika viktigt att besökare kan hyra en bil på tex Arlanda för att sedan kunna ställa den i Täby Park.

Utfärdare Jessica Fellers, Anders Nilsson	Filnamn 170619 PM Grön resplan_TP dp1_kv 1 mfl_Styrgrupp	2017-06-19	Version 1
---	---	------------	--------------

2.3 Exploatörens förslag till sänkt parkeringsnorm

Exploatören önskar att Grön Resplan kan tillämpas på kvarter 1:1, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:10, 1:11 och 1:12. Exploatören har i grön resplan räknat med 5³ platser/1000 BTA för boendeparkering.

3 Täby kommuns tjänsteutlåtande

Täby kommun bedömer att föreslagna åtgärder enligt rubrik 2.2 ovan ger en sänkning av parkeringsnorm för boendeparkering bil med totalt 20%⁴ (varav 10 % för bilpool med förutsättningen att medlemskap i bilpool garanteras i minst fem år och kostnaden för medlemskapet ingår i hyran samt att kraftfull marknadsföring av bilpoolslösningen och dess förutsättningar sker före inflyttning. Övriga åtgärder bedöms tillsammans motivera en sänkning med 10%). Sänkningen avser endast boendeparkering. Ingen sänkning ska ske för verksamheter (kontor, småskalig handel etc) eller besöksparkering.

Den nya normen för flerbostäder uppgår efter sänkning med 20 % till 5,8⁵ bilplatser/1000 kvm BTA (4,8 för boendeparkering och 1 för besöksparkering). Den nya normen för småhus (om gemensam parkeringslösning) uppgår efter sänkning med 20 % till 5 bilplatser/1000 kvm BTA (4 för boendeparkering och 1 för besöksparkering). För småhus med egen parkering sker ingen sänkning.

Antal parkeringsplatser före och efter reducering av parkeringsplatser för boendeparkering beräknades preliminärt utifrån exploateringsdata för alla kvarter angivna i grön resplan till ca 631 st med grön resplan jämfört med ca 756 utan grön resplan, vilket innebär en total sänkning med ca 125 bilplatser.

Bilplatsbehovet ovan har räknats ut utifrån den exploateringsdata som exploatörerna angett i grön resplan i det här skedet. I samband med bygglov har sannolikt en mer detaljerad exploateringsdata tagits fram och bilplatsbehovet uppdateras då och omräknas utifrån de nya siffrorna.

Parkeringsplatserna för bilpool tillkommer utöver det behov som angetts ovan. 1 bilpoolsplats/80 lägenheter ska det vara inom Täby park detaljplan 1 och 2. Bilpoolsplatser anordnas på kvartersmark, exempelvis under den egna fastigheten eller på andra lämpliga ställen exempelvis i garaget under skolan.

All parkering ska lösas på kvartersmark. Dock kan en del av besöksparkeringen placeras på allmän gatuparkering – max 9 platser för respektive kvarter 1:1, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:10, 1:11 och 1:12.

³ Kommunens kommentar: Observera att kommunens beslut till ny parkeringsnorm för boendeparkering anges under rubrik 3 Täby kommuns tjänsteutlåtande nedan och den skiljer sig från exploatörens förslag.

⁴ I vilken omfattning parkeringsnormen kan sänkas beror på projektet förutsättningar och bedöms från fall till fall. Inom Täby park detaljplan 1 och 2 informerades byggherrarna om att maxsänkningen av parkeringsnorm för boendeparkering skulle bli max 20 % (10% bilpool, 10% informativa och fysiska åtgärder).

⁵ Kommunens kommentar: Observera att kommunens förslag till ny parkeringsnorm för boendeparkering anges under rubrik 3 Täby kommuns tjänsteutlåtande nedan och den skiljer sig från exploatörens förslag under rubrik 2.3.

Utfärdare	Filnamn	2017-06-19	Version
Jessica Fellers, Anders Nilsson	170619 PM Grön resplan_TP dp1_kv 1 mfl_Styrgrupp		1

PM Grön resplan Täby park - detaljplan 1 kvarter 1:2

1 Parkeringsnormer och definition BTA

1.1 Parkeringsnormer enligt parkeringsstrategin

Enligt Täby kommuns parkeringsstrategi ligger Täby park i zon A vilket bland annat innebär följande parkeringsnormer:

- 7 bilplatser/1 000 BTA för flerbostadshus. Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering. (Boendeparkeringen uppgår till 6 och besöksparkeringen uppgår till 1).
- 7 bilplatser/1 000 BTA för småhus (egen parkering) och 6 bilplatser/1000 BTA (gemensam parkering). Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering.
- 10 bilplatser/1 000 BTA för kontor. Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering. (Personalparkeringen uppgår till 9 och besöksparkeringen uppgår till 1).
- 9 platser/1000 BTA för restaurang. Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering. (Personalparkeringen uppgår till 2 och besöksparkeringen uppgår till 7).
- 10 bilplatser/1 000 BTA för "småskalig handel"¹. (Personalparkeringen uppgår till 5 och besöksparkeringen uppgår till 5). Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering

1.2 Definition BTA i gröna resplaner

Beräkning av parkering ska utgå från hur begreppet BTA² (bruttoarea) definieras i Täbys parkeringsstrategi:

"BTA är ytan av våningsplanen begränsade av ytterväggars utsida i golvnivå. En lokals våningsyta utgörs av summan av lokalens samtliga våningsplans ytor. Utrymmen som inte ska ingå är garage, körytor, pannrum, fläktrum samt förråd i bostadsfastigheter. Utrymmen som ska ingå är lager och hanteringslokaler i direkt anslutning till huvudlokalen samt trapphus."

2 Sammanfattning av exploatörens gröna resplan

Exploatörerna för kvarter 1:2 inom Täby park detaljplan 1 har inkommit med en grön resplan. Kvarter 2 innefattar två "byggrätter" som är fördelade mellan två olika exploatör. Byggrätterna innehåller i huvudsak bostadsfastigheter med inslag av lokaler i bottenvåningarna.

2.1 BTA och parkeringslösning för bilar

Exploatören anger följande BTA i grön resplan;

- Byggrätt 2A omfattar 5750 kvm för bostäder och 268 kvm för lokaler.
- Byggrätt 2B omfattar 5750 kvm för bostäder och 200 kvm för lokaler.

För de två byggrätterna avses parkeringsbehovet för bilar försörjas genom ett gemensamt underjordiskt parkeringsgarage inom kvarteret.

¹ Parkeringsnorm för "småskalig handel" saknas i parkeringsstrategin och därför har denna norm beslutats att användas i projektet.

² Observera att parkeringsstrategins definition av BTA avviker från definitionen i tex Svensk standard. Definitionen av BTA ovan gäller därför enbart de gröna resplanerna och inte BTA som står i detaljplanen, kvalitetsprogram etc

Utfärdare Jessica Fellers, Anders Nilsson	Filnamn 170619 PM Grön resplan_TP dp1_kv 2_Styrgrupp	2017-06-19	Version 1

2.2 Motiv till sänkt parkeringsnorm

Exploatören anger följande åtgärder som motiv till sänkt parkeringsnorm för kvarter 1:2:

- **Bilpool.** Att ansluta kvarterets bostadsenheter till en gemensam bilpool ses som ett effektivt sätt skapa förutsättningar för hållbara transporter och minska kvarterets parkeringsbehov. Erfarenheter visar att mest hållbara bilpoolslösningar skapas genom ett stort underlag av medlemmar i bilpoolen. I stadsdelen avses därför att upprätta gemensam bilpool för flera kvarter med parkeringsuppställning utanför kvartersmark. För kvarter 2 väntas bilpoolsplatser upplåtas motsvara 1 bilpoolsplats/72,5³ lägenheter. För att nyttja denna gröna resplan skall exploatörerna inom kvarter 2 ansluta de ingående fastigheterna till bilpool som är gemensam med flera kvarter. Vid anslutning av bilpool förbinder sig exploatörerna att
 - Medlemskap i bilpool garanteras i minst fem år och kostnaden för medlemskapet ingår i bostadsrättsföreningarnas årsavgifter
 - Bilpoolsbilarna står i en gemensam parkeringsanläggning som avses upplåtas på allmän plats för hela stadsdelen.
 - Krafftfull marknadsföring av bilpoolslösningen och dess förutsättningar sker före inflyttning
 - Årlig uppföljning och utvärdering utförs gemensamt av fastighetsägaren och kommunen under minst fem år efter införandet.
- **Cykelpool.** Att ansluta kvarterets bostadsenheter till en gemensam cykelpool ses som ett effektivt sätt att skapa förutsättningar för hållbara transporter. Erfarenheter visar att mest hållbara cykelpoolslösningar skapas genom tät samt stor geografisk utbredning av parkeringsplatser. Vi verkar därav för att det inom stadsdelen bereds plats utanför kvartersmark för en gemensam cykelpool

Inom kvartersmark väntas cykelpool för låd- samt elcyklar upprättas gemensamt för de båda byggrätterna genom gemensamhetsanläggning. Parkeringsplatserna placeras antingen lättillgängligt i det gemensamma garaget alternativt på den gemensamma gården.

- **Attraktiva cykelparkeringar.** Erfarenheter visar att för att cykeln ska användas krävs framförallt lättillgängliga cykelparkeringar. Därav är avsikten att samtliga cykelparkeringar inom kvarter 2 är just lättillgängliga, oavsett om det är på gård, i entréplan eller i garage. Är cykelparkering placeras i låst cykelrum är avsikten att bestycka dessa med "taggkontakt" samt automatisk dörröppnare. I cykelrum avses plats för laddurtag för elcykel att finnas. På gården avses cykelpump samt verktyg för reparation av cykel att placeras gemensamt för de båda byggrätterna.
- **Marknadsföring.** Marknadsföringen av området som helhet kommer vara livet utan bil ur transportsynpunkt. Närhet till och god omfattning av gång- och cykelbanor, naturmark och parker, förskola och skola, kollektivtrafik som buss och Roslagsbana i och i anslutning till området för transport inom och utom Täby. Kvarter 2 verkar för att detta kommuniceras och samordnas med kommunen och övriga exploatörer. Målsättningen är att samtliga deltagare i exploateringsområdet arbetar med att gemensamt nå ut med budskapet och kommunicerar detta tydligt mot intressenter och allmänheten,

2.3 Exploatörens förslag till sänkt parkeringsnorm

Exploatören föreslår att ovanstående åtgärder ger en sänkning, så den nya normen blir 5,9⁴ parkeringsplatser/1000 BTA. Detta ger enligt exploatören 34 platser för kvarter 2A och 34 platser för

³ Kommunens kommentar: 1 bilpoolsplats/80 lägenheter ska det vara inom Täby park detaljplan 1 och 2.

⁴ Kommunens kommentar: Observera att kommunens beslut till ny parkeringsnorm för boendeparkering anges under rubrik 3 Täby kommuns tjänsteutlåtande nedan och den skiljer sig från exploatörens förslag.

Utfärdare Jessica Fellers, Anders Nilsson	Filnamn 170619 PM Grön resplan_TP dp1_kv 2_Styrgrupp	2017-06-19	Version 1

kvarter 2B. Totalt en sänkning med 17 boendeparkeringar.

3 Täby kommuns tjänsteutlåtande

Täby kommun bedömer att föreslagna åtgärder enligt rubrik 2.2 ovan ger en sänkning av parkeringsnorm för boendeparkering bil med totalt 20%⁵ (varav 10 % för bilpool med förutsättningen att medlemskap i bilpool garanteras i minst fem år och kostnaden för medlemskapet ingår i hyran samt att kraftfull marknadsföring av bilpoolslösningen och dess förutsättningar sker före inflyttning. Övriga åtgärder bedöms tillsammans motivera en sänkning med 10%). Sänkningen avser endast boendeparkering. Ingen sänkning ska ske för verksamheter (kontor, småskalig handel etc) eller besöksparkering.

Den nya normen för flerbostäder uppgår efter sänkning med 20 % till 5,8⁶ bilplatser/1000 kvm BTA (4,8 för boendeparkering och 1 för besöksparkering). Den nya normen för småhus (om gemensam parkeringslösning) uppgår efter sänkning med 20 % till 5 bilplatser/1000 kvm BTA (4 för boendeparkering och 1 för besöksparkering). För småhus med egen parkering sker ingen sänkning.

Antal parkeringsplatser före och efter reducering av parkeringsplatser för boendeparkering beräknades preliminärt utifrån exploateringsdata angiven i grön resplan till ca 71 st med grön resplan jämfört med ca 85 utan grön resplan, vilket innebär en total sänkning med ca 14 bilplatser.

Bilplatsbehovet ovan har räknats ut utifrån den exploateringsdata som exploatörerna angett i grön resplan i det här skedet. I samband med bygglov har sannolikt en mer detaljerad exploateringsdata tagits fram och bilplatsbehovet uppdateras då och omräknas utifrån de nya siffrorna.

Parkeringsplatserna för bilpool tillkommer utöver det behov som angetts ovan. 1 bilpoolsplats/80 lägenheter ska det vara inom Täby park detaljplan 1 och 2. Bilpoolsplatser anordnas på kvartersmark, exempelvis under den egna fastigheten eller på andra lämpliga ställen exempelvis i garaget under skolan.

All parkering ska lösas på kvartersmark. Dock kan en del av besöksparkeringen placeras på allmän gatuparkering – max 9 platser för kvarter 1:2.

⁵ I vilken omfattning parkeringsnormen kan sänkas beror på projektet förutsättningar och bedöms från fall till fall. Inom Täby park detaljplan 1 och 2 informerades byggherrarna om att maxsänkningen av parkeringsnorm för boendeparkering skulle bli max 20 % (10% bilpool, 10% informativa och fysiska åtgärder).

⁶ Kommunens kommentar: Observera att kommunens beslut till ny parkeringsnorm för boendeparkering anges under rubrik 3 Täby kommuns tjänsteutlåtande nedan och den skiljer sig från exploatörens förslag under rubrik 2.3.

Utfärdare Jessica Fellers, Anders Nilsson	Filnamn 170619 PM Grön resplan_TP dp1_kv 2_Styrgrupp	2017-06-19	Version 1

PM Grön resplan Täby park - detaljplan 1 kvarter 1:3

1 Parkeringsnormer och definition BTA

1.1 Parkeringsnormer enligt parkeringsstrategin

Enligt Täby kommuns parkeringsstrategi ligger Täby park i zon A vilket bland annat innebär följande parkeringsnormer:

- 7 bilplatser/1 000 BTA för flerbostadshus. Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering. (Boendeparkeringen uppgår till 6 och besöksparkeringen uppgår till 1).
- 7 bilplatser/1 000 BTA för småhus (egen parkering) och 6 bilplatser/1000 BTA (gemensam parkering). Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering.
- 10 bilplatser/1 000 BTA för kontor. Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering. (Personalparkeringen uppgår till 9 och besöksparkeringen uppgår till 1).
- 9 platser/1000 BTA för restaurang. Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering. (Personalparkeringen uppgår till 2 och besöksparkeringen uppgår till 7).
- 10 bilplatser/1 000 BTA för "småskalig handel"¹. (Personalparkeringen uppgår till 5 och besöksparkeringen uppgår till 5). Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering

1.2 Definition BTA i gröna resplaner

Beräkning av parkering ska utgå från hur begreppet BTA² (bruttoarea) definieras i Täbys parkeringsstrategi:

"BTA är ytan av våningsplanen begränsade av ytterväggars utsida i golvnivå. En lokals våningsyta utgörs av summan av lokalens samtliga våningsplans ytor. Utrymmen som inte ska ingå är garage, körytor, pannrum, fläktrum samt förråd i bostadsfastigheter. Utrymmen som ska ingå är lager och hanteringslokaler i direkt anslutning till huvudlokalen samt trapphus."

2 Sammanfattning av exploatörens gröna resplan

Exploatörerna för kvarter 1:3 inom Täby park detaljplan 1 har inkommit med en grön resplan. Kvarteret är delat i två fastigheter – 3A och 3B. Kvartersyta uppgår till totalt 4090 m².

2.1 BTA och parkeringslösning för bilar

Exploatören anger följande BTA i grön resplan;

- Fastighet 3A omfattar 5340 kvm för flerbostadshus och 790 kvm för restaurang)
- Fastighet 3B omfattar 4750 kvm BTA för flerbostadshus, 1000 kvm BTA för småhus/radhus och 200 kvm för restaurang)

Boende- och verksamhetsparkering med tillhörande besöksparkering samt största delen av cykelparkering anordnas i ett underliggande garage som nyttjas gemensamt av hela kvarteret. Angöringsplatser för bil och inlastning anordnas på gatumark medan en andel cykelparkering även planeras på gård.

¹ Parkeringsnorm för "småskalig handel" saknas i parkeringsstrategin och därför har denna norm beslutats att användas i projektet.

² Observera att parkeringsstrategins definition av BTA avviker från definitionen i tex Svensk standard. Definitionen av BTA ovan gäller därför enbart de gröna resplanerna och inte BTA som står i detaljplanen, kvalitetsprogram etc

Utfärdare Jessica Fellers, Anders Nilsson	Filnamn 170619 PM Grön resplan_TP dp1_kv 3_Styrgrupp	2017-06-19	Version 1

2.2 Motiv till sänkt parkeringsnorm

Exploatören anger följande åtgärder som motiv till sänkt parkeringsnorm för kvarter 1:3:

SSM och Titania planerar gemensamt för flera åtgärder, stora som små, för att reducera behovet av biltransport i området och möjliggöra för användandet av andra färdmedel. Exempel på åtgärder är bilpool, laddstolpar för både elcyklar och elbilar, cykelverkstad samt samnyttjande av parkeringsplatser. En informationsstrategi riktad till boende och verksamma inom kvarteret kommer också att tas fram för att exempelvis informera bostadsköpare och hyresgäster om planerat parkeringsutbud och alternativa transportmöjligheter.

- **Cykelverkstad.** Det är viktigt för SSM och Titania att underlätta cyklandet och att göra det enkelt för cyklisten att på ett säkert och tryggt sätt använda sin cykel. I kvarteret satsar vi på att man ska ha lätt att serva sin cykel när det behövs. Det kommer därför finnas en cykelverkstad med bl.a. fast luftpump, samt reparations- och tvättmöjligheter så att de boende enkelt kan laga eller serva sin cykel när det behövs.
- **Trygga och lättillgängliga cykelparkeringar.** Cykelparkeringarna görs lättillgängliga och nära entréer där merparten är inomhus med dubbelparkeringslösning för en bra och säker förvaring. Ladduttag för elcyklar kommer att finnas i cykelrum inomhus. Dörrar som måste passeras på väg till/från cykelrum med cykel förses med dörröppnare.
- **Cykelpool.** Vi planerar för en cykelpool bestående av minst 5 st elcyklar samt 2 st lådcyklar. Alla boende kommer ha tillgång till cykelpoolen via hemsidan.
- **Marknadsföring av området ur transporthänsyn.** Täby Park har ett mycket bra läge med närhet till gång- och cykelbanor, butiker, parker, förskola samt skola och goda kommunikationsmedel med kollektivtrafik både inom och utom Täby Kommun. SSM och Titania kommer att arbeta med marknadsföringskampanjer i syfte att underlätta valet av hållbart resande. Information om grön resplan kommer att tydligt framgå i fastighetens hemsida, broschyrer samt vid försäljning av lägenheterna.
- **Bilpool.** För samtliga bostadsrättsinnehavare inom kvarteret ingår medlemskap för bilpoolen i avgiften i minst 5 år. SSM och Titania kommer vid marknadsföring av kvarteret även att tydligt och kraftfullt marknadsföra bilpoollösningen.
Antal bilpoolsplatser 160st hyreslägenheter/80st lägenheter x 1 bilpoolsplats = 2st p-platser för poolbilar. SSM har positiv erfarenhet av bilpooler i andra nyproduktioner. Vi samarbetar med Sunfleet i andra projekt men ser även på möjlighet att använda en egen bilpool. Bokning av bilarna kommer ske via hemsida/app.
- **Laddstolpar för elbil.** Vi planerar för att minst 10% av det totala antalet parkeringsplatser inom garaget ska förses med laddmöjlighet. Antal p-platser med laddstolpar utifrån aktuellt antal-p-platser föreslås bli 6 st.
- **Samnyttjande av parkeringsplatser.** SSM använder sig av företaget Parkando för att möjliggöra samnyttjande av parkeringsplatser i garage. Utrustning för att öppna garageporten (via en applikation i mobiltelefonen) installeras i garaget. Till detta tillhandahåller Parkando ett system bl.a. för statistik och kontroll av beläggingsgrad, prinsnivåer, nyttjandegrad samt användarbeteende etc. Fördelen med ett samnyttjande av parkeringsplatser är dels att det ger ett effektivare nyttjande av garaget, dvs högre intäkter för bostadsrättsföreningen, men också att det ger användarna möjlighet till en flexibilitet i bilanvändandet vilket i sin tur medverkar till en ökad möjlighet att använda sig av andra transportmedel.
- **Styrande prissättning.** I kombination med samnyttjande av parkeringsplatser enligt Parkandos system är det möjligt att även styra prissättningen.

Utfärdare Jessica Fellers, Anders Nilsson	Filnamn 170619 PM Grön resplan_TP dp1_kv 3_Styrgrupp	2017-06-19	Version 1
---	---	------------	--------------

2.3 Exploatörens förslag till sänkt parkeringsnorm

Exploatören föreslår att antalet p-platser för kvarteret blir 72³st vilket inkluderar 9 st platser på gata och 63 st platser i garage.

3 Täby kommuns tjänsteutlåtande

Täby kommun bedömer att föreslagna åtgärder enligt rubrik 2.2 ovan ger en sänkning av parkeringsnorm för boendeparkering bil med totalt 20%⁴ (varav 10 % för bilpool med förutsättningen att medlemskap i bilpool garanteras i minst fem år och kostnaden för medlemskapet ingår i hyran samt att kraftfull marknadsföring av bilpoolslösningen och dess förutsättningar sker före inflyttning. Övriga åtgärder bedöms tillsammans motivera en sänkning med 10%). Sänkningen avser endast boendeparkering. Ingen sänkning ska ske för verksamheter (kontor, småskalig handel etc) eller besöksparkering.

Den nya normen för flerbostäder uppgår efter sänkning med 20 % till 5,8⁵ bilplatser/1000 kvm BTA (4,8 för boendeparkering och 1 för besöksparkering). Den nya normen för småhus (om gemensam parkeringslösning) uppgår efter sänkning med 20 % till 5 bilplatser/1000 kvm BTA (4 för boendeparkering och 1 för besöksparkering). För småhus med egen parkering sker ingen sänkning.

Antal parkeringsplatser före och efter reducering av parkeringsplatser för boendeparkering beräknades preliminärt utifrån exploateringsdata angiven i grön resplan till ca 72 st med grön resplan jämfört med ca 86 utan grön resplan, vilket innebär en total sänkning med ca 14 bilplatser.

Bilplatsbehovet ovan har räknats ut utifrån den exploateringsdata som exploatörerna angett i grön resplan i det här skedet. I samband med bygglov har sannolikt en mer detaljerad exploateringsdata tagits fram och bilplatsbehovet uppdateras då och omräknas utifrån de nya siffrorna.

Parkeringsplatserna för bilpool tillkommer utöver det behov som angetts ovan. 1 bilpoolsplats/80 lägenheter ska det vara inom Täby park detaljplan 1 och 2. Bilpoolsplatser anordnas på kvartersmark, exempelvis under den egna fastigheten eller på andra lämpliga ställen exempelvis i garaget under skolan.

All parkering ska lösas på kvartersmark. Dock kan en del av besöksparkeringen placeras på allmän gatuparkering – max 9 platser för kvarter 1:3.

³ Kommunens kommentar: Observera att kommunens beslut till ny parkeringsnorm för boendeparkering anges under rubrik 3 Täby kommuns tjänsteutlåtande nedan den kan skilja sig från från exploatörens förslag.

⁴ I vilken omfattning parkeringsnormen kan sänkas beror på projektet förutsättningar och bedöms från fall till fall. Inom Täby park detaljplan 1 och 2 informerades byggherrarna om att maxsänkningen av parkeringsnorm för boendeparkering skulle bli max 20 % (10% bilpool, 10% informativa och fysiska åtgärder).

⁵ Kommunens kommentar: Observera att kommunens beslut till ny parkeringsnorm för boendeparkering anges under rubrik 3 Täby kommuns tjänsteutlåtande nedan och den kan skilja sig från exploatörens förslag under rubrik 2.3.

Utfärdare	Filnamn	2017-06-19	Version
Jessica Fellers, Anders Nilsson	170619 PM Grön resplan_TP dp1_kv 3_Styrgrupp		1

PM Grön resplan Täby park - detaljplan 1 kvarter 1:4

1 Parkeringsnormer och definition BTA

1.1 Parkeringsnormer enligt parkeringsstrategin

Enligt Täby kommuns parkeringsstrategi ligger Täby park i zon A vilket bland annat innebär följande parkeringsnormer:

- 7 bilplatser/1 000 BTA för flerbostadshus. Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering. (Boendeparkeringen uppgår till 6 och besöksparkeringen uppgår till 1).
- 7 bilplatser/1 000 BTA för småhus (egen parkering) och 6 bilplatser/1000 BTA (gemensam parkering). Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering.
- 10 bilplatser/1 000 BTA för kontor. Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering. (Personalparkeringen uppgår till 9 och besöksparkeringen uppgår till 1).
- 9 platser/1000 BTA för restaurang. Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering. (Personalparkeringen uppgår till 2 och besöksparkeringen uppgår till 7).
- 4 platser/1000 BTA för förskola. Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering. (Personalparkeringen uppgår till 3 och besöksparkeringen uppgår till 1).
- 10 bilplatser/1 000 BTA för "småskalig handel"¹. (Personalparkeringen uppgår till 5 och besöksparkeringen uppgår till 5). Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering

1.2 Definition BTA i gröna resplaner

Beräkning av parkering ska utgå från hur begreppet BTA² (bruttoarea) definieras i Täbys parkeringsstrategi:

"BTA är ytan av våningsplanen begränsade av ytterväggars utsida i golvnivå. En lokals våningsyta utgörs av summan av lokalens samtliga våningsplans ytor. Utrymmen som inte ska ingå är garage, körytor, pannrum, fläkttrum samt förråd i bostadsfastigheter. Utrymmen som ska ingå är lager och hanteringslokaler i direkt anslutning till huvudlokalen samt trapphus."

2 Sammanfattning av exploatörens gröna resplan

Exploatören för kvarter 1:4 inom Täby park detaljplan 1 har inkommit med en grön resplan. Kvarteret innehåller ca 180 hyreslägenheter, lokaler och en förskola.

2.1 BTA och parkeringslösning för bilar

Exploatören anger följande BTA i grön resplan;

- Kvarteret omfattar totalt cirka 11241 kvm BTA ovan mark för bostäder, 641 kvm för förskola och 550 kvm för lokaler.

Boende- och verksamhetsparkering med tillhörande besöksparkering samt största delen av cykelparkering anordnas i ett underliggande garage som nyttjas gemensamt av hela kvarteret. Angöringsplatser för bil och inlastning anordnas på gatumark medan en andel cykelparkering även planeras på gård.

¹ Parkeringsnorm för "småskalig handel" saknas i parkeringsstrategin och därför har denna norm beslutats att användas i projektet.

² Observera att parkeringsstrategins definition av BTA avviker från definitionen i tex Svensk standard. Definitionen av BTA ovan gäller därför enbart de gröna resplanerna och inte BTA som står i detaljplanen, kvalitetsprogram etc

Utfärdare Jessica Fellers, Anders Nilsson	Filnamn 170619 PM Grön resplan_TP dp1_kv 4_Styrgrupp	2017-06-19	Version 1
---	---	------------	--------------

2.2 Motiv till sänkt parkeringsnorm

Exploatören anger följande åtgärder som motiv till sänkt parkeringsnorm för kvarter 1:4; SSM planerar för flera åtgärder - stora som små - för att reducera behovet av biltransport i området och möjliggöra för användandet av andra färdmedel. Exempel på åtgärder är bilpool, laddstolpar för både elcyklar och elbilar, cykelverkstad samt samnyttjande av parkeringsplatser. En informationsstrategi riktad till boende och verksamma inom kvarteret kommer också att tas fram för att exempelvis informera bostadsköpare och hyresgäster om planerat parkeringsutbud och alternativa transportmöjligheter.

- **Cykelverkstad.** Det är viktigt för SSM att underlätta cyklandet och att göra det enkelt för cyklisten att på ett säkert och tryggt sätt använda sin cykel. I kvarteret satsar vi på att man ska ha lätt att serva sin cykel när det behövs. Det kommer därför finnas en cykelverkstad i markplan med bl.a. fast luftpump, samt reparations- och tvättmöjligheter så att de boende enkelt kan laga eller serva sin cykel när det behövs.
- **Trygga och lättillgängliga cykelparkeringar.** Cykelparkeringarna görs lättillgängliga och nära entréer där merparten är inomhus med dubbelparkeringslösning för en bra och säker förvaring. Ladduttag för elcyklar kommer att finnas i cykelrum inomhus. Dörrar som måste passeras på väg till/från cykelrum med cykel förses med dörröppnare.
- **Cykelpool.** SSM planerar för en cykelpool bestående av minst 5 st elcyklar samt 2 st lådcyklar. Alla boende kommer ha tillgång till cykelpoolen via hemsidan.
- **Marknadsföring av området ur transporthänsyn.** Täby Park har ett mycket bra läge med närhet till gång- och cykelbanor, butiker, parker, förskola samt skola och goda kommunikationsmedel med kollektivtrafik både inom och utom Täby Kommun. SSM kommer att arbeta med marknadsföringskampanjer i syfte att underlätta valet av hållbart resande. Vi planerar även för elektroniska informationstavlor i entréer för att visa nästa avgångstid för kollektivtrafik, närmaste hållplats etc. Information om grön resplan kommer att tydligt framgå i fastighetens hemsida, broschyrer samt vid kontraktsskrivning.
- **Bilpool.** För samtliga hyresgäster inom kvarteret ingår medlemskap för bilpoolen i hyran i minst 5 år. SSM kommer i marknadsföring av kvarteret även att tydligt och kraftfullt marknadsföra bilpoolslösningen. Antal bilpoolsplatser 180st hyreslägenheter / 80st lägenheter x 1bilpoolsplats = 2st p-platser för poolbilar. SSM har positiv erfarenhet av bilpooler i andra nyproduktioner. Vi samarbetar med Sunfleet i andra projekt men ser även på möjlighet att använda en egen bilpool. Bokning av bilarna kommer ske via hemsida/app.
- **Laddstolpar för elbil.** Vi planerar för att minst 10% av det totala antalet parkeringsplatser inom garaget ska förses med laddmöjlighet. Antal p-platser med laddstolpar utifrån aktuellt antal-p-platser föreslås bli 10 st.
- **Samnyttjande av parkeringsplatser.** SSM använder sig av företaget Parkando för att möjliggöra samnyttjande av parkeringsplatser i garage. Utrustning för att öppna garageporten (via en applikation i mobiltelefonen) installeras i garaget. Till detta tillhandahåller Parkando ett system bl.a. för statistik och kontroll av beläggingsgrad, prisnivåer, nyttjandegrad samt användarbeteende etc. Fördelen med ett samnyttjande av parkeringsplatser är dels att det ger ett effektivare nyttjande av garaget, dvs högre intäkter för bostadsrättsföreningen, men också att det ger användarna möjlighet till en flexibilitet i bilanvändandet vilket i sin tur medverkar till en ökad möjlighet att använda sig av andra transportmedel.
- **Styrande prissättning.** I kombination med samnyttjande av parkeringsplatser enligt Parkandos system är det möjligt att även styra prissättningen.

Utfärdare Jessica Fellers, Anders Nilsson	Filnamn 170619 PM Grön resplan_TP dp1_kv 4_Styrgrupp	2017-06-19	Version 1
---	---	------------	--------------

2.3 Exploatörens förslag till sänkt parkeringsnorm

Exploatören föreslår att ovanstående åtgärder ger en sänkning med 20% för boendeparkering, så att antalet p-platser blir 76³.

3 Täby kommuns tjänsteutlåtande

Täby kommun bedömer att föreslagna åtgärder enligt rubrik 2.2 ovan ger en sänkning av parkeringsnorm för boendeparkering bil med totalt 20%⁴ (varav 10 % för bilpool med förutsättningen att medlemskap i bilpool garanteras i minst fem år och kostnaden för medlemskapet ingår i hyran samt att kraftfull marknadsföring av bilpoolslösningen och dess förutsättningar sker före inflyttning. Övriga åtgärder bedöms tillsammans motivera en sänkning med 10%). Sänkningen avser endast boendeparkering. Ingen sänkning ska ske för verksamheter (kontor, småskalig handel etc) eller besöksparkering.

Den nya normen för flerbostäder uppgår efter sänkning med 20 % till 5,8⁵ bilplatser/1000 kvm BTA (4,8 för boendeparkering och 1 för besöksparkering). Den nya normen för småhus (om gemensam parkeringslösning) uppgår efter sänkning med 20 % till 5 bilplatser/1000 kvm BTA (4 för boendeparkering och 1 för besöksparkering). För småhus med egen parkering sker ingen sänkning.

Antal parkeringsplatser före och efter reducering av parkeringsplatser för boendeparkering beräknades preliminärt utifrån exploateringsdata angiven i grön resplan till ca 73 st med grön resplan jämfört med ca 87 utan grön resplan, vilket innebär en total sänkning med ca 14 bilplatser.

Bilplatsbehovet ovan har räknats ut utifrån den exploateringsdata som exploatörerna angett i grön resplan i det här skedet. I samband med bygglov har sannolikt en mer detaljerad exploateringsdata tagits fram och bilplatsbehovet uppdateras då och omräknas utifrån de nya siffrorna.

Parkeringsplatserna för bilpool tillkommer utöver det behov som angetts ovan. 1 bilpoolsplats/80 lägenheter ska det vara inom Täby park detaljplan 1 och 2. Bilpoolsplatser anordnas på kvartersmark, exempelvis under den egna fastigheten eller på andra lämpliga ställen exempelvis i garaget under skolan.

All parkering ska lösas på kvartersmark. Dock kan en del av besöksparkeringen placeras på allmän gatuparkering – max 9 platser för kvarter 1:4.

³ Kommunens kommentar: Observera att kommunens beslut till ny parkeringsnorm för boendeparkering anges under rubrik 3 Täby kommuns tjänsteutlåtande nedan och den kan skilja sig exploatörens förslag.

⁴ I vilken omfattning parkeringsnormen kan sänkas beror på projektet förutsättningar och bedöms från fall till fall. Inom Täby park detaljplan 1 och 2 informerades byggherrarna om att maxsänkningen av parkeringsnorm för boendeparkering skulle bli max 20 % (10% bilpool, 10% informativa och fysiska åtgärder).

⁵ Kommunens kommentar: Observera att kommunens beslut till ny parkeringsnorm för boendeparkering anges under rubrik 3 Täby kommuns tjänsteutlåtande nedan och den kan skilja sig från exploatörens förslag under rubrik 2.3.

Utfärdare Jessica Fellers, Anders Nilsson	Filnamn 170619 PM Grön resplan_TP dp1_kv 4_Styrgrupp	2017-06-19	Version 1