

GRÖN RESPLAN

Kvarter 2E
VILLA NEST & BOTRYGG

Västra Roslags-Näsby
TÄBY KOMMUN
2017-02-23



1. Bakgrund

Villa Nest/Botrygg har lämnat in vinnande förslag i Täby kommuns markanvisningstävling för att uppföra trygghetsbostäder i Västra Roslags-Näsby. Förslaget avser totalt 5300 BTA på tomt 2E. När marköverlåtelseavtal har undertecknats och detaljplanen har vunnit laga kraft har Villa Nest/Botrygg möjlighet att förvärva kvarter 2E.

Täby kommun har en Parkeringsstrategi (Antagandehandling, 2013-12-10) som bland annat anger parkeringsnorm för cykel och bil samt beskriver Grön resplan. Enligt parkeringsstrategin kan parkeringsnormen göras flexibel med hjälp av Grön resplan. En sådan resplan tas fram av exploatören för ett projekt och beskriver lokala förhållanden eller åtgärder som ska genomföras. Kommunen beslutar om, och i vilken utsträckning, en sänkning av parkeringsnormen kan göras.

2. Parkeringsnorm

Enligt Parkeringsstrategin ligger Västra Roslags-Näsby i Zon A med parkeringsnorm:

- 7 bilplatser per 1000 BTA för bostäder
- 10 bilplatser per 1000 BTA för kontor respektive dagligvaror/livsmedel

Den planerade byggrätten i kvarter 2E omfattar totalt 5300 kvm BTA. Därav är 130 kvm BTA planerade för en lobby och deli samt 45 kvm BTA för hemtjänstkontor.

Det ger ett parkeringsbehov på 36 platser för 5125 kvm BTA bostad och 2 platser för lokalen, alltså totalt 38 platser. Kvarteret planeras underbyggas med garage.

3. Byggrätt och parkeringsbehov i kv 2E

Då vår seniora målgrupp är pensionerad och inte dagspendlar till arbete är deras behov av bil i allmänhet mer sporadiskt än regelbundet. Vi bedömer att det är en mycket passande målgrupp för att nyttja en gemensam bilpool istället för att ha egna bilar. Vi tror dessutom att vetskapen om tillgång till bilpool i Villa Nests hus kan vara en katalysator för att sälja bilen inför en flytt till Villa Nest.

Givet vår tillämpning av en grön resplan kan kommunens riktlinjer av antalet p-platser per 1000kvm sänkas med upp till 20%. En sådan sänkning skulle innebära ett krav om totalt 31 p-platser (29 platser beräknat på 5125 kvm BTA bostad och 2 platser beräknat på 175 kvm BTA kontor eller dagligvaror/livsmedel)

Beräkning:

*Bilpool (20% rabatt) $\rightarrow ((0,8*7)/1000)*5125 + ((0,8*10)/1000)*175=30,1$*

För att samtliga boende i huset ska ha tillgång till bil trots att man inte äger någon eller inte har behov av det varje dag planerar vi att teckna avtal med bilpoolsaktör avseende två stycken poolbilar i huset, alternativt ansluta kvarteret till den för hela området gemensamma bilpoolen som planeras på kommunens mark vid område 3. Valet av bilpoolslösning kommer grunda sig i lokala fokusgruppsundersökningar där vi kommer utröna hur stor vikt de boende fäster vid att ha egen bilpool i huset samt jämföra vad kostnaden blir för de boende för respektive lösning.

För samtliga bostadsrättsinnehavare i Villa Nest ingår medlemskap i bilpoolen i den månatliga avgiften. Utöver det betalar man på faktura den avgift som uppstår i samband med nyttjandet av bil i bilpoolen.

4. Marknadsföring

Villa Nest har genomfört ett antal generella fokusgrupper (med deltagare från bland annat Täby kommun, men ej Västra Roslags-Näsby specifika) där förslag om bilpool och cykelpool tydligt har framkommit både ur perspektivet att man vill leva en mer hållbar och miljövänlig livsstil, men också ur bekvämlighets- och kostnadssynpunkt. Gällande bilpool vill man betala för bil endast när man använder den och därmed slippa försäkringar, reparationer, besiktning, bildäcksbyte, garageavgifter etc. Tillgång till bilpool och cykelpool är därför en viktig integrerad del av Villa Nests koncept och något vi redan nu tydligt marknadsför som en del av utbudet. Det kommer att vara ett argument vi fortsätter tillämpa i marknadsföring och kommunikation vid försäljning av lägenheterna och ända fram till inflyttning.

En viktig parameter för att ta steget från egen bil till att använda en delad bil från en bilpool är att förstå de potentiella kostnadsbesparingarna. För pensionärer som oftast inte behöver bil på daglig basis kommer det för de flesta innebära en kostnadsbesparing att använda sig av en bilpools-bil jämfört med att ha egen bil. Detta ämnar vi att visa i vår marknadsföring genom räkneexempel.

Efter inflyttning kommer personalen på plats i receptionen fortsatt påminna om och uppmuntra till användande av bil- och cykelpoolen.

5. Uppföljning

Vi tillser att den blivande bostadsrättsföreningen deltar i årlig uppföljning och utvärdering tillsammans med kommunen.

6. Cykelåtgärder

För den boende med egen cykel finns en modern cykelparkering i garaget. Där finns även en mindre pump-, tvätt och serviceyta att fritt använda på egen hand eller via bokad tjänst av cykelservice i Villa Nests reception. Det kommer också att tillhandahållas ett antal elcyklar och trehjulingar som kan fritt bokas och nyttjas av de boende i en cykelpool. Bokningen sker online eller via receptionen.

PM, Grön resplan i Västra Roslags Näsby (2E)

1 Sammanfattning av Grön Resplan

Exploatören för kvarter 2 E har inkommit med en Grön resplan. Kvarteret avser anläggande av trygghetsbostäder. Kvarteret omfattar totalt 5300 kvm BTA, varav 5125 kvm yta för bostäder, 130 kvm yta för lobby och deli samt 45 kvm yta för hemtjänstkontor.

1.1 Parkeringsbehov enligt gällande norm

Enligt Parkeringsstrategin ligger Västra Roslags-Näsby i Zon A med parkeringsnorm:

- 7(1) bilplatser per 1000 BTA för bostäder
- 10(1) bilplatser per 1000 BTA för vård (hemtjänstkontor)
- 9(7) bilplatser per 1000 kvm BTA för restaurang (deli)

Parkeringsbehovet för kvarter 2E uppgår till 36 platser för 5125 kvm BTA bostad och 2 platser för hemtjänstkontor och deli, alltså totalt 38 platser. Kvarteret planeras att underbyggas med garage.

1.2 Förslag på åtgärder för sänkt norm

Exploatören planerar att införa följande åtgärder för kvarter 2E:

- *Bilpool:* Exploatören kommer antingen att upprätta en egen bilpool i huset eller ansluta sig till den gemensamma bilpoolen som planeras i området. Avgiften kommer att ingå i månadsavgiften och medlemskap ska garanteras i 5 år. Det ska bland annat vara möjligt att boka bil via receptionen. Bilpoolen kommer att marknadsföras.
- *Cykelpool:* Exploatören kommer även att upprätta en cykelpool med tillgång till bland annat elcyklar och trehjulingar. Det ska vara möjligt att boka cykel online eller via receptionen.

Exploatören föreslår att ovanstående åtgärder ger en sänkning med 20 %.

2 Täby kommuns tjänsteutlåtande

Införandet av bilpool föreslås medge en sänkning av parkeringsnormen med 20 % med förutsättning att bilpoolen garanteras i minst 5 år och att kostnaden ingår i månadshyran. Införande av cykelpool föreslås ge en sänkning med 2 %. Den nya normen för flerbostäder uppgår efter sänkning till 5,68 bilplatser per 1000 kvm BTA (4,68 för boendeparkering och 1 för besöksparkering). Det nya behovet för bostäderna uppgår således till totalt 30 platser, dvs. en sänkning med totalt 6 bilplatser. Grön resplan omfattar inte sänkning för vård och restaurang. Totalt för hela kvarteret (2E) blir det totala behovet 32 bilplatser (30 för bostäderna och 2 för övrig verksamhet).

Utfärdare Johanna Ullman	Filnamn PM, Grön Resplan i Västra Roslags Näsby (2E)	Utfärdad den 2017-03-29	Version 1

Antal parkeringsplatser i bilpoolen tillkommer utöver de platser som räknas ut för bostäderna. Bilpoolsplatserna ska förläggas inom den egna fastigheten eller i den för området gemensamma parkeringsytan för den gemensamma bilpoolen.

Utfärdare Johanna Ullman	Filnamn PM, Grön Resplan i Västra Roslags Näsby (2E)	Utfärdad den 2017-03-29	Version 1