

2020-11-11

PM Grön resplan, kv. Tornugglan

1. Planerad exploatering

Ikano Bostad planerar att riva Allégårdens äldreboende inom kv. Tornugglan, ca 1,5 km söder om Täby centrum. På fastigheten ska ett nytt vårdboende byggas samtidigt som nya bostäder tillskapas i form av lägenheter riktade till gruppen seniorer/äldre. Totalt planeras det för fyra huskroppar med olika typer av boende plus ett parkeringsgarage på fastigheten, enligt följande:

- Hus 1 är en befintlig huskropp från 90-talet som planeras att byggas om och användas till LSS och trygghetsboende.
- Hus 2 planeras innehålla trygghetsboende.
- Hus 3 planeras innehålla seniorbostäder.
- Hus 5 planeras innehålla ett vårdboende.

Total BTA för den planerade exploateringen är ca 12 274 kvm och majoriteten av bostäderna kommer utgöras av enrumslägenheter. Bruttototalarean (BTA) har beräknats utefter den definition som finns i Täby kommuns 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"*

För en fördelning BTA samt antal lägenheter per huskropp och typ av boende, se Tabell 1 nedan.

Tabell 1 Fördelning av lägenhetstyp och BTA för de planerade bostäderna.

(Huskropp) Typ av boende	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	BTA
(1) LSS	6	0	0	0	454
(1) Trygghetsboende	24	2	0	0	1 491
(2) Trygghetsboende	13	10	4	0	1 757
(3) Seniorboende	0	16	16	5	2 775
(5) Vårdboende	80	0	0	0	5 797
Summering	123	28	20	5	12 274

2. Parkeringsefterfrågan

Täby kommuns parkeringsstrategi saknar parkeringstal för de typer av stödboenden som planeras inom Tornugglan, dvs LSS-, trygghets- och vårdboende. För att kunna beräkna parkeringsefterfrågan för dessa boenden har referensexempel inom Täby kommun och andra kommuner studerats. Det är värt att notera att vid beräkning av parkeringsefterfrågan har

antalet parkeringsplatser avrundat uppåt, vilket gör att det finns en liten överskattning. Beräkningarna i denna gröna resplan bygger på följande antaganden:

- **LSS-boende:**
 - Personaltäthet: 0,3–0,4 anställda per vårdplats¹
 - Bilplatser: 0,3 platser per vårdplats, varav 0,2 platser för anställda och 0,1 platser per vårdlägenhet för besökare².
 - Cykelplatser: 20–30 platser per 1000 kvm BTA. I dessa platser ingår platser för besökare⁶.
- **Vårdboende:**
 - Personaltäthet: 0,25 anställda per vårdplats³
 - Bilplatser: 0,3 platser per vårdplats, varav 0,2 platser för anställda och 0,1 platser per vårdlägenhet för besökare².
 - Cykelplatser: 0,2 platser per vårdplats, detta inkluderar platser för besökare⁴.
- **Seniorboende (65+ år):**
 - Bilplatser: 9 platser per 1000 kvm BTA, varav 1 av dessa är för besökare⁵.
 - Cykelplatser: 20–30 platser per 1000 kvm BTA. I dessa platser ingår platser för besökare⁶.
- **Trygghetsboende (65+ år):**
 - Bilplatser: 7 platser per 1000 kvm BTA, varav 1 av dessa är för besökare⁷.
 - Cykelplatser: 20–30 platser per 1000 kvm BTA. I dessa platser ingår platser för besökare⁶.
- **Kommentar:**
 - I detta arbete antas att de som väljer att bo på ett trygghetsboende, med en aktivitetsvärd är något äldre än de som väljer att bo på ett seniorboende. I övrigt skiljer det sig mycket lite mellan de två typerna av boende, det antas dock att personer som är något äldre är mindre benägna att köra bil. Av denna anledning används parkeringstal för bil inom Zon A för trygghetsboende, i ett försök att justera parkeringsefterfrågan för detta faktum.

Med hjälp av antaganden ovan fås följande beräkningar av parkeringsefterfrågan inom Tornugglan, uppdelad på boendetyp och huskropp, se Tabell 2 nedan.

¹ Samtal med enhetschef på Näsbylunds serviceboende i Täby i kommun. I denna rapport har 0,4 använts.

² Sammanställning av parkeringstal för vårdboenden i Täby och andra kommuner i Stockholm.

Sammanställningen visade att p-tal vanligtvis ligger i spannet 0,2–0,3 bpl/vårdplats (inkl. besöksparkering).

³ Mailkonversation med en aktör, april 2019.

⁴ Parkeringsnorm för Järfälla kommun (2017).

⁵ Parkeringstal för bil, flerbostadshus inom Zon B i Täby (Täby kommuns parkeringsstrategi).

⁶ Parkeringstal för cykel, flerbostadshus oavsett zon i Täby (Täby kommuns parkeringsstrategi). I denna rapport har 20 cpl/1000 kvm BTA använts.

⁷ Parkeringstal för bil, flerbostadshus inom Zon A i Täby (Täby kommuns parkeringsstrategi).

Tabell 2 Parkeringsefterfrågan för bostäder inom Tornugglan, innan en reduktion till följd av åtgärder i grön resplan.

(Huskropp) Typ av boende	Bilparkering (varav besökare)	Cykelparkering, inkl. besökare
(1) LSS	3 (1)	10
(1) Trygghetsboende	11 (2)	30
(2) Trygghetsboende	13 (2)	35
(3) Seniorboende	26 (3)	56
(5) Vårdboende	24 (8)	16
Summering	77 (16)	147

3. Åtgärder för en sänkt parkeringsnorm

Implementering av en bilpool

En bilpool med minst två bilar ska finnas när de första boende flyttar in. De boende ska ges gratis medlemskap i bilpoolen under minst fem år för att introducera konceptet. En av bilpoolsbilarna kommer att vara öppen för allmänheten och placeras på markplan. Denna bilpoolsbil kan nyttjas av boende inom t.ex närliggande kvarter. Den andra bilpoolsbilen ska vara till för hyresgästerna på Tornugglan och skall ha bästa möjliga läge i parkeringsgaraget.

En studie av Sunfleet som genomfördes 2014 visade att en bilpoolsbil ersätter 5 privatbilar och bidrar till att minska bilinnehavet per hushåll från 0,4 till 0,1 i genomsnitt⁸. Studien visar även att en bilpoolsanvändare kör mindre bil och reser mer med kollektivtrafik, gång och cykel än en bilägare.

Det finns idag en stor outnyttjad potential för bilpooler inom boende med målgrupp seniorer. Många äldre har bil, men använder den mindre ju äldre man blir, framför allt till inköps- och ärenderesor. Denna målgrupp vill eventuellt inte heller göra sig av med den för att den är en del av mobiliteten, om man med mobilitet även avser möjligheten att förflytta sig, alltså ett potentiellt resande. Genom att vara med i en bilpool riktad till målgruppen äldre så kan man kanske känna sig trygg i att göra sig av med egen bil, och ändå ha tillgång till en bra, säker och mer miljövänlig bil. Ikano bör undersöka möjligheten att tillsammans med sin valda bilpoolsleverantör, anpassa den framtida bilpoolen inom Tornugglan till målgruppen i största möjliga mån.

Att ersätta en egen bil med en bilpoolsbil innebär mindre praktiskt arbete med till exempel besiktning, däckbyten och eventuella reparationer, vilket kan vara gynnsamt för gruppen äldre. Användaren får tillgång till en modern och trafiksäker bil. De utmaningar som kan förutses är att gruppen äldre kan behöva en mer grundlig introduktion till IT-lösningar för bokningssystem för bilpoolsbilar.

⁸ Effekter av Sunfleet bilpool – på bilinnehav, ytanvändning, trafikarbete och emissioner. Trivector, Rapport 2014:84

Ikano åtar sig att:

- Säkerställa att minst 2 platser reserveras för bilpool i bästa läge på parkeringsplatserna. En bil kommer att vara tillgänglig för allmänheten.
- Teckna avtal med en bilpoolsleverantör i minst fem år.
- Ge alla boende ett kostnadsfritt medlemskap i bilpoolen i minst fem år.
- Informera om erbjudandet samt hur bokning sker till alla boende både före och efter inflyttning. Informationen efter inflyttning sker i form av ett fysiskt möte där boende får hjälp att ladda ner en eventuell app, samt möjlighet att testa bilpoolsbil.

Kommunikation kring möjligheterna att resa hållbart

Det är viktigt att information om alternativ till att resa med egen bil ska kommuniceras i flera skeden till de boende inom kv. Tornugglan. Då målgruppen för projektet består av äldre personer är det särskilt viktigt att arbeta proaktivt, då äldre personer har mer satta resmönster än yngre personer och därmed kan ha svårare att förändra sina resvanor.

På Ikanos hemsida och på alla andra platser där projektet presenteras ska information ges om möjligheterna att resa hållbart till och från kv. Tornugglan samt hur det kommer vara ett relativt lågt parkeringsutbud, jämfört med andra delar av Täby kommun. I samband med visning av bostäderna ska samma information kommuniceras för att boende redan innan inflyttning ska välja bort bilen.

Vid inflyttning ska information ges om de möjligheterna att resa med buss och cykel samt hur anslutning till bilpool sker för att göra det enkelt att välja hållbara färdmedel och minimera eventuella upplevda hinder. Viktiga aspekter som behöver förmedlas i dessa informationskampanjer är praktiska instruktioner för hur man bokar bilar i appen, hur bilarna fungerar samt möjligheter till ”prova på-dagar”, där bilpoolsleverantör eller vår personal är fysiskt på plats och informerar samt genomför demonstrationer.

Ikano åtar sig att:

- Marknadsföra fastigheten med fokus på möjligheterna för boende att resa hållbart samt tydligt kommunicera ambitionsnivån för projektet och att möjligheterna att äga en egen bil för boende inom Tornugglan är lägre än på övriga platser i Täby kommun.
- Tillsammans med vald bilpoolsleverantör, säkerställa att det finns en applösning för bokning av bilpool. I största möjliga mån ska denna applösning anpassas till målgruppen äldre för att vara så tydlig och enkel att använda som möjligt.
- Anordna informationstillfällen för boende och informerar om hur bilpoolen fungerar samt hur man bokar bilar.
- Informera vid inflyttning om tillgång till bil- och cykelpool, praktiska detaljer som rör dessa samt kollektivtrafikkopplingar och bytespunkter (buss samt Roslagsbanan) för att visa att det inte är nödvändigt för boende att äga en egen bil.
- Säkerställa att aktivitetsvärden, som kommer finnas på plats dagtid för hyresgästerna i trygghetsbostäderna, även kan vara behjälplig för samtliga hyresgäster på Tornugglan med löpande stöttning för frågor angående bilpool och andra åtgärder som föreslås i denna resplan. Vid rekrytering av aktivitetsvärd kommer det i arbetsbeskrivningen framgå att denna arbetsuppgift ingår. Detta är en kommunikationsåtgärd som kommer

finnas även långsiktigt, då aktivitetsvärd är ett krav för att få statligt stöd vid byggnation av trygghetsboende.

Prissättning av parkeringsplatser

Genom prissättning av parkeringsplatser kan man påverka bilinnehavet och därmed reducera antalet parkeringsplatser. För boendeparkering baseras priselasticiteten på den totala kostnaden för att äga en bil där studier har visat att om kostnaden för bilen ökar med 10 % så uppskattas bilägandet minska med 4–10 %⁹. Målsättningen bör alltid vara att prissättningen för bilparkeringsplatser ej ska vara subventionerad, utan motsvara den faktiska kostnaden för att bygga, drifta och underhålla parkeringsplatsen.

Ikano åtar sig att:

- Ej subventionera parkeringsplatser inom Tornugglan, utan att taxan ska motsvara den faktiska kostnaden för parkeringsplatsen, enligt följande:
 - Platser i parkeringsgaraget kommer prissättas till det övre spannet av marknadspris, alternativt cirka 2000 kr per plats och månad.
 - Markparkering, ca 450 kr per plats och månad.

Återvinning och återbruk

För att minska resor för att lämna avfall och återvinning kan avfallshanteringen utökas med tex återbruksrum och möjlighet att sortera och lämna flera fraktioner av avfall inom fastigheten, samt skapa möjlighet att lämna grovsopor i anslutning till fastigheten.

Ikano åtar sig att:

- Möjliggöra för boende att sortera avfall i minst fem fraktioner inom fastigheten, samt ge möjlighet att minst två gånger, efter behov, om året lämna grovsopor i container i anslutning till fastigheten. Detta kommer att möjliggöras under minst tio år efter att de första boende har flyttat in.

⁹ Litman, T, Parking Management. Best Practices, American Planning Association (2006)

4. Förslag på ny parkeringsnorm

Baserat på att ovanstående beskrivna mobilitetsåtgärder införs i kombination med fastighetens relativt goda läge i nära anslutning till trafikplats Roslags Näsby bedöms att parkeringstalet för boende kan sänkas med **20 %**.

Antalet parkeringsplatser för den planerade bebyggelsen inom kv. Tornugglan rekommenderas uppgå till 147 cykelparkeringsplatser och 68 bilparkeringsplatser för boende, anställda och besökare. Utöver detta tillkommer minst 2 parkeringsplatser för bilpoolen. För en fördelning av parkeringsplatser för respektive boendetyp, se Tabell 3 nedan.

Tabell 3 Parkeringsefterfrågan för Tornugglan, efter en reduktion på 20 %, med besöksparkering inom parentes. Observera att beräknad parkeringsefterfråga är avrundad.

(Huskropp) Typ av boende	Bilplatser, före reduktion	Bilplatser, efter reduktion
(1) LSS	3 (1)	3 (1)
(1) Trygghetsboende	11 (2)	9 (2)
(2) Trygghetsboende	13 (2)	11 (2)
(3) Seniorboende	26 (3)	21 (3)
(5) Vårdboende	24 (8)	24 (8)
Boende, besökare och anställda	77 (16)	68 (16)
Bilpool	-	2
Summering	77 (16)	70 (16)