



GRÖN RESPLAN

DETALJPLAN BJÄLKEN 5, VÅXNÄS

Inledning

Bakgrund

Karlstadhus AB har begärt planändring av fastigheten Bjälken 5, för att möjliggöra ett nytt flerbostadshus längs Stenhagsgatan på Våxnäs. Förslaget innebär att en relativt liten tomt (769 m²) bebyggs med cirka 39 små hyresrättslägenheter á 30-40 m² som tillsammans utgör totalt 2214 m² BTA. Både området och Stenhagsgatan, som angränsar till planområdet, har redan idag en ansträngd trafik- och parkeringssituation. Det blir därför en avgörande fråga för hur man kan komplettera området med fler bostäder utan att biltrafiken ökar och parkeringssituationen blir ohållbar.

I regel är det fastighetsägarens ansvar att lösa parkeringssituationen inom den egna fastigheten. Hur många parkeringsplatser som krävs vid varje nybyggnadsprojekt anges i gällande parkeringsnorm, *Rekommenderade parkeringstal* (2000). Parkeringsnormen är inte flexibel anpassad till dagens transportsektor, där utvecklingen har gått framåt de senaste 10-15 åren. Det finns därför anledning att i det här detaljplaneprojektet pröva möjligheten att minska bilparkeringskravet via alternativa åtgärder som får de nyinflyttade att välja bort det egna bilinnehavet. Det är av de kombinerade förutsättningarna av små lägenheter (enmanshushåll), närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar och service som gör att byggherren tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen initierat till detta pilotprojekt med att ta fram en Grön resplan till detaljplanehandlingarna för Bjälken 5.

Denna resplan är unikt framtagen för Detaljplan för Bjälken 5 och är därför inte allmängiltig. Eftersom detta är Karlstads kommuns första Gröna resplan kommer pilotprojektet utvärderas årligen i fem år från det att första boende flyttar in. Den gröna resplanen med åtgärder villkoras i ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet mellan tomträttsinnehavare och kommun. Den Gröna resplanen är ett underlag inför kommande bygglovsprövning.

Syfte

Syftet med denna Gröna resplan är att möjliggöra alternativa åtgärder för att lösa det parkeringsbehov som medföljer vid exploatering av nya bostäder.

Syftet är också att skapa goda förutsättningar för att fler ska välja hållbara transporter framför det egna bilinnehavet.

Villkor

Väljer byggherren att inte följa denna gröna resplan och alla de åtgärder som beskrivs under kapitlet **2.2 Åtgärdsplan** ska den parkeringsnorm som gällde vid planens antagande tillämpas.

Tillvägagångssätt

Stadsbyggnadsförvaltningen har i uppstarten av detaljplanarbetet tagit fram ett flexibelt parkeringstal med förslag på åtgärder för reduktion av detta parkeringstal. Därefter har byggherre, i samråd med kommunen, preciserat en rad olika åtgärder som ska möjliggöra en sänkning av parkeringstalets utgångsläge. Stadsbyggnadsförvaltningen har därefter utvärderat dessa åtgärdsförslag och gjort en bedömning över hur många parkeringsplatser som behöver anordnas inom den egna fastigheten samt vilka åtgärder som ska genomföras.

Utgångsläge

Enligt gällande parkeringsnorm (*Rekommenderade parkeringstal, 2000*) ska minst 18 bilparkeringsplatser anordnas inom fastigheten ($2,214 \cdot 8 = 17,7$). Med tillämpning av Grön resplan har bedömningen gjorts att parkeringsnormens nya utgångsläge blir:

Bilparkeringsplatser

| Bostäder | Parkeringsplatser per 1000 BTA ¹ |
|-------------------------------------|---|
| Små lägenheter (upp till 45 kvm) | 6 |
| Stora lägenheter (45 kvm och uppåt) | 7 |

Cykelparkeringsplatser

| Bostäder | Parkeringsplatser per 1000 BTA ² |
|-------------------------------------|---|
| Små lägenheter (upp till 45 kvm) | 35 |
| Stora lägenheter (45 kvm och uppåt) | 30 |

Utgångsläget innebär att 13 bilparkeringsplatser och 77 cykelparkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten. Beräkningarna är gjorda för lägenheter upp till 45 kvadratmeter. Via en rad åtgärder kan byggherren reducera kravet på antalet parkeringsplatser. Nedan följer olika kategorier som redovisar vilka åtgärder som kan vidtas och vilken rabatt dessa kan ge.

Bilpool (upp till 20% rabatt)

Kravet på en bilpool är att det ska finnas minst 1 bilpools-bil per 20 hushåll och bilarna ska vara placerade på de p-platser som har närmast till entrén (utöver eventuellt HCP). Medlemskapet i bilpoolen ska ingå minst under hyresgästens första hyresår (minsta abonnemangsnivå "Small" för exempelvis SunFleet). Hur länge medlemskapet ingår är en

¹ I parkeringstalet ingår boendeparkering, gästparkering och eventuella bilpools-parkeringsplatser. Hcp tillkommer utöver detta parkeringstal.

² Minst hälften av parkeringarna ska vara väderskyddade och minst hälften ska vara i nära anslutning till entré och i markplan.

bedömningsgrund. Bilpoolsplatsen ingår i den slutgiltiga parkeringsplats-talet.

En bilpools-lösning kräver årlig uppföljning och utvärdering, under fem år efter införandet, i samråd med kommunen.

Cykelåtgärder (upp till 10 % rabatt)

Exempel på åtgärder:

- Cykelpool
- Lådcykelpool
- Tillgänglighet (t ex dörröppnare) till cykelgarage
- Cykelservice (cykelpump mm)
- Laddmöjligheter till elcyklar

Mobility Managementåtgärder (upp till 10 % rabatt)

Inom denna kategori kan parkeringstalet sänkas via andra innovativa lösningar. Byggherren kan komma med egna förslag som kan vara till fördel för minskat bilanvändande. Nedan följer några exempel:

- Kollektivtrafikkort vid inflyttning
- Regelbunden arrangerad tur till dagligvaruhandel
- Minskad boendekostnad för de som inte har egen bil

Bilfria avtal (upp till 90 % rabatt)

För att få 90 % rabatt på gällande parkeringsnorm krävs det att inflyttare förpliktar sig att inte ha bil genom avtal. För att kunna tillämpa detta krävs en rad olika åtgärder ur föregående kategorier.

Åtgärdsplan³

Byggherren har valt att tillämpa följande åtgärder för att minska bilanvändandet och parkeringsbehovet:

1.1.1 Bilpool

Byggherren avser att anordna en bilpool för de boende, innehållande två bilar. Förslagsvis tecknas avtal med bilpoolsföretaget Sunfleet där medlemskapet ingår för alla hyresgäster under hela hyrestiden (abonnemangsnivå Small). Bilpoolsbilarna kommer att placeras på de två parkeringsplatser närmast entrén (utöver eventuellt hcp). Bokning av bilarna görs via hemsida/app.

Tydlig information om bilpoolen kommer att framgå i både marknadsföringen av bostäderna samt vid inflyttning.

Bilpoolen kommer att finnas kvar i minst fem år, vilket säkerställs via avtal med bilpoolsföretaget vid projektering.

³ Utifrån byggherrens förslag till Grön resplan (10 oktober 2016), se bilaga.

1.1.2 Cykelåtgärder

Planförslaget innebär att ett lättillgängligt och säkert cykelförråd anordnas i bostadshusets bottenplan. Cykelgaraget kommer att utformas med stora fönster mot gata (likt en cykelbutik), elektrisk dörröppnare samt en mindre cykelservicestation innehållande bl a pump och smörjkitt. De utvändiga cykelplatserna kommer att anordnas med säkra låsanordningar för att minimera risk för stölder.

Byggherren avser också att anordna en cykelpool innehållande minst 5 cyklar, varav minst en lådcykel. Alla boende ska ha tillgång till cykelpoolen via hemsida. Avsikten är att ett drift- och underhållsavtal ska tas fram mellan fastighetsägare och en cykelverkstad, förslagsvis Wåxnäs Cykelverkstad. Avtalet innebär att tillsyn och underhåll görs månadsvis samt vid akuta behov. Avtalet innebär också att de boende kan nyttja företaget vid behov av hjälp med privat cykel. För tips och utformning av cykelpool nyttjas Cykelbyrån (www.cykelbyran.se).

1.1.3 Övriga åtgärder

Vid marknadsföring av lägenheterna, via hemsida, ska valda åtgärder tydligt beskrivas för de framtida hyresgästerna. Bostadsprojektet kommer att marknadsföras som ett boende med möjlighet till andra kvalitéer än det egna bilinnehavet.

Vid avtalsskrivande med hyresgäst kommer information om Grön resplan tydligt framgå via broschyr eller liknande. Varje ny hyresgäst kommer också att få ett kollektivtrafikkort laddat med en summa pengar vid avtalsskrivning.

Bedömning

Nedan följer stadsbyggnadsförvaltningens bedömning av byggherrens åtgärdsförslag.

1.1.4 Bilpool

Bedömningen är att full rabatt (20%) kan ges på parkeringstalets utgångsläge med anledning av att bilpoolen innehåller två bilar samt att medlemskapet ingår i hyran för alla boende (abonnemangsnivå Small för Sunfleet).

20% rabatt ger en faktisk p-talsrabatt på -1,2 för bilparkeringar (kategorin lägenheter upp till 45 kvm).

1.1.5 Cykelåtgärder

Bedömningen är att full rabatt (10%) kan ges med anledning av antalet cyklar i cykelpool, tillgång till lådcykel, utformning av cykelrum, servicestation och serviceavtal med verkstad. Ett enkelt bokningssystem är också viktigt i bedömningen.

10% rabatt ger en faktisk p-talsrabatt på -0,6 för bilparkeringar samt -3,5 för cykelparkeringar (kategorin lägenheter upp till 45 kvm).

Resultat

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att åtgärderna innebär en rabatt på totalt 30% på parkeringstal för bilparkeringsplatser och 10% på parkeringstal för cykelparkeringsplatser.

Det innebär att 10 bilparkeringsplatser och minst 70 cykelparkeringar ska anordnas inom fastigheten, vid byggnation av lägenheter upp till 45 kvadratmeter. Åtgärder som beskrivs i **2.2 Åtgärdsplan** ska genomföras.

Checklista

| ÅTGÄRD | OK |
|--|-----------|
| Bilparkering: 10 stycken⁴ | |
| Bilpool: minst 1 bil/20 hushåll | |
| Bilpool: 5 årskontrakt med leverantör | |
| Bilpool: Medlemskap ingår i hyra | |
| Bilpool: P-platser närmast entré | |
| Bilpool: Användarvänligt bokningssystem | |
| Cykel: minst 70 cykelparkeringsplatser⁵ | |
| Cykel: Uppglasad entré mot gata | |
| Cykel: Elektrisk dörröppnare | |
| Cykel: Cykelpool (5 cyklar varav minst 1 lådcykel) | |
| Cykel: Serviceavtal med en cykelverkstad (service 1 gång/månad för cykelpoolen) | |
| Cykel: Yta med verktyg för egen cykelservice | |
| Övrigt: Broschyr, marknadsföring och information vid kontraktsskrivning med hyresgäster | |
| Övrigt: Utdelning av laddade kollektivtrafik-kort vid inflyttning. | |

Uppföljning

Med anledning av att det är första gången Karlstads kommun tillämpar Grön Resplan vid framtagande av ny detaljplan och nybyggnadsprojekt så ska uppföljning göras i årligen i minst fem år efter att bygglovets slutbesiktning genomförts.

⁴ 6 boendeplatser, 1 hcp, 1 gäst och 2 bilpoolsplatser.

⁵ Minst hälften av cykelplatserna ska anordnas väderskyddade och minst hälften ska vara i nära anslutning till entrén och i markplan.

Uppföljningen ska initieras av Karlstads kommuns stadsbyggnadsförvaltnings bygglovsenhet och utföras av miljöförvaltningen. Återrapportering ska göras till stadsbyggnadsförvaltning.

Arbetsgrupp

Denna handling har tagits fram av stadsbyggnadsplanerare Emelie Öhrn den 2016-11-21, i samarbete med:

Trafikplanerare, stadsbyggnadsförvaltningen

Projektledare, Hållbart resande i ett växande Värmland (delprojektet samhällsplanering)

Bygglovsenheten, stadsbyggnadsförvaltningen

Mark- och exploateringsenheten, teknik- och fastighetsförvaltningen

Grön resplan avseende Bjälken 5, Karlstads kommun

BAKGRUND

Fastighetsfakta

Vi avser att bygga moderna små och yteffektiva lägenheter som vi tror skall passa bra in i området och komplettera befintlig bebyggelse. P-normen utanför Tingvallastaden är 8 st/1000 kvm BTA. Detta skulle innebära att vi behöver 17 p-platser. Av erfarenhet från liknande projekt så vet vi att behovet av parkeringsplatser inte är lika stort när det byggs mindre lägenheter och när det är väl fungerande kollektivtrafik i området. Utifrån detta så har vi valt att gå ett steg längre och pröva "Grön resplan" tillsammans med Karlstads kommun. Vi tror att kv Bjälken är ett passande projekt att tillämpa alternativa funktioner för att få ner behovet av antalet p-platser och istället satsa på gång- och cykeltrafik samt nyttja en väl fungerande kollektivtrafik.

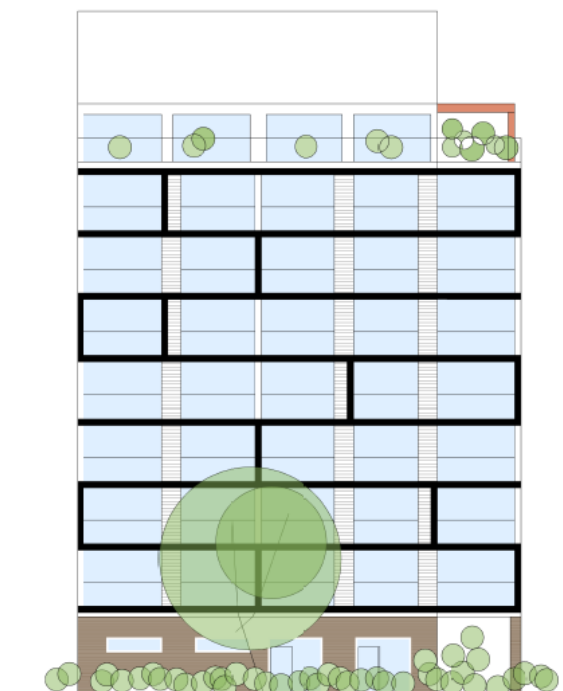
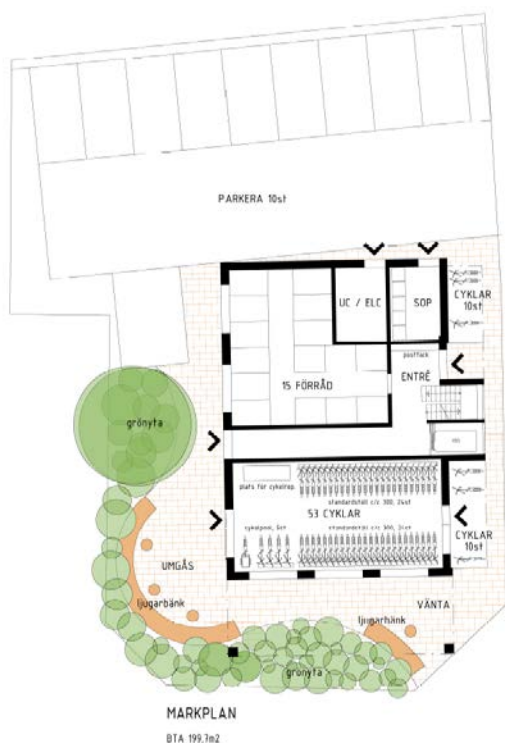
Antal lgh: 39 st (2 rok från 30-40 kvm)

BTA_{tot}: 2 214 kvm

BTA_{bost}: 1 925 kvm

BOA: 1 358 kvm

ÖVR: 766 kvm



TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Parkeringstal

Utifrån att vi tillämpar Grön resplan minskas kommunens riktlinjer av antalet p-platser per 1 000 kvm för små lägenheter upp till 45 kvm från 8 till 6 stycken p-platser. Detta innebär att vi behöver => **13,2 p-platser** (beräknat på 2 214 kvm BTA).

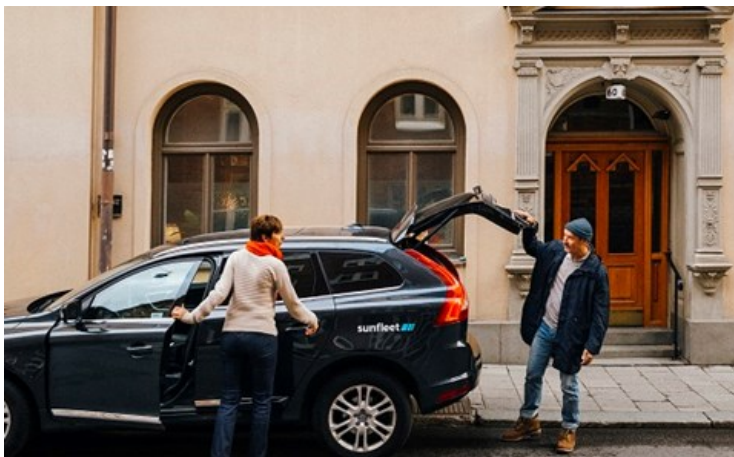
Bilpool (20 % rabatt) => $6 * 0,2 = 1,2$ => 4,8 => 10,6

För att alla boende i huset skall kunna ha tillgång till bil trots att man inte äger någon eller inte har behov av det varje dag kommer vi att teckna avtal med Sunfleet (bilpool) avseende 2 st poolbil. De kommer att ha placering närmast entrén (av p-platserna) så att de är enkla att nyttja och blir det naturliga alternativet samt enkelt att parkera och köra in och ut från parkeringsplatsen.

För att vara tydliga med vårt koncept kommer vi redan när vi skriver kontrakt med hyresgästerna lämna skriftlig information att vi kommer tillämpa bilpool. Vi tror att det är så attraktivt med en egen bilpool att det kommer vara ett argument vi kommer att tillämpa i marknadsföring/kommunikation av projektet från detaljplanearbetet ända fram till inflyttning. Medlemskapet i bilpoolen ingår under hela hyrestiden. Behovet av 1 eller 2 bilar kan variera över tiden beroende på hur många som har körkort i huset men fastighetsägaren ansvarar för att finns behovet så skall det upprätthållas hela tiden.

Vi kommer att ha en egen hemsida för fastigheten och de boende där de enkelt kan sköta bokning av bilen.

För att garantera att bilpoolen finns kvar i mer än fem år så tecknar vi ett avtal med Sunfleet vilket kommer att ske i samband med genomförandet av projektet.



Sunfleet – bilpool

Cykelåtgärder (10 % rabatt) => 6*0,1=0,6 => 4,8-0,6 => 4,2 => 9,3

Då vi tror att de flesta kommer att nyttja cykeln så skall vi köpa in ett antal cyklar och bilda en egen cykelpool med 5 cyklar varav minst en lådcykel. Vi har haft kontakt med Wåxnäs Cykelverkstad och tanken är att skriva ett drift- och underhållsavtal där de varje månad servar och fixar till cyklarna så att det är i gott skick samt att de har en "jour" om något händer. Även de hyresgäster som har egna cyklar kan meddela Wåxnäs Cykelverkstad att de behöver service på sin cykel så kan de samordna det på en gång. Vi har även haft kontakt med www.cykelbyran.se som är ett företag som bedriver cykelpool och har rådgjort med dem hur ett upplägg skall vara.

Till cykelrummet kommer det att finnas dörröppnare och i direkt anslutning till dörren har vi planerat för en enkel "Cykelservice" med cykelpump och smörjkitt till kedjan mm.



Cykelgarage – det första i Sverige

För att göra cykelförrådet mer attraktivt och spännande skall det utformas som en "Cykelbutik" med ett trevligt skyltfönster ut mot gatan. För att få cykelrummet än mer tillgängligt kommer det att vara öppningar både från gatan och innergården.

Cykelplatserna utvändigt kommer att vara förberedda med säkra låsanordningar för att minimera risken för stölder.

Bokningssystemet är användarvänligt och sköts via hemsidan som finns för fastigheten inklusive bokningen av poolbil.

EGEN BEDÖMNING

Utifrån Grön resplan för detaljplanearbetet Bjälken 5 och de beräkningsgrunder som redovisats är vårt behov 10 p-platser, 6 boende 1 hcp, 1 gäst och 2 bilpool.

Vi är säkra på att för att ovanstående skall fungera så måste det var tydligt beskrivet redan från början genom hela processen från detaljplaneskedet ända fram till färdigställande och inflyttning och sedan i förvaltningskedet. På den hemsida som kommer att läggas upp på nätet kommer vi att marknadsföra projektet och lägenheterna med möjlighet att nyttja bilpool istället för att ha egen bil

och cykelpool. Vi ser det som en stor kvalité för de boende. Dessutom att det finns ett begränsat antal p-platser som man kan få hyra. De som absolut måste ha parkeringsplats kommer då att byta till annan hyresvärd om vi inte har något att erbjuda. Samtidigt som vi måste vara tydliga varför vi inte har så många p-platser att erbjuda därför att vi har satsat på andra kvalitéer för de boende.

När vi skriver hyresavtal med respektive hyresgäst kommer Grön resplan att ligga med som en bilaga så att de är väl medvetna om förutsättningarna innan de flyttar in. Det är inget som vi tvingar på dem utan för att det skall fungera måste hyresgästerna vara medvetna om det från början.

Om hyresgästerna vet och har kännedom om ovanstående så kommer de inte att fundera på att skaffa bil om de inte absolut måste ha det i sitt arbete. Alla studier visar att de förutsättningar som är med från början och när de boende gör ett aktivt val då funkar det oavsett vad det är.

För att vara ännu mer tydliga och hjälpa de kommande hyresgästerna att skapa en resevana så får de ett buskort laddat med pengar.

Karlstad den 10 oktober 2016

Maria Frykblom