



Datum  
2019-12-05  
Vår referens  
Kajsa Hallén Rue  
Planarkitekt  
kajsa.rue-hallen@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Mallbo - begäran om uppdrag att pröva lägre p-norm Dp 5530 SBN-2019-1196**

#### **Sammanfattning**

Projektet Mallbo syftar till att Malmöbor med lägre inkomster ska kunna hitta en bostad de har råd med, vilket gör det nödvändigt att hålla nere byggkostnaderna. I detaljplan 5530 planeras för ett Mallbohus. Då anläggande av bilparkeringsplatser, eller köp av parkeringsplatser i gemensamma anläggningar, är dyrt, föreslås ett lågt parkeringstal som en möjlighet att hålla nere byggkostnaderna. Motivet till detta är:

- I Mallbohuset kommer främst barnfamiljer med pressad ekonomi och barnfamiljer med försörjningsstöd att bo. Då det finns ett samband mellan inkomst och bilinnehav innebär det att bilinnehavet i området kan förväntas bli lågt.
- I Hyllie är bilinnehavet per hushåll betydligt lägre än i Malmö i genomsnitt; cirka 0,46 bilar per hushåll jämfört med 0,76 i Malmö i stort. Det beror på goda kollektivtrafikförbindelser, på mobilitetsåtgärder utförda av fastighetsägarna samt på att det är relativt dyrt att parkera.
- Kombinationen av ovanstående punkter innebär att det går att förvänta sig ett bilinnehav betydligt lägre än parkeringsnormens minimala på 0,6 bilplats/lägenhet (inklusive besöksparkering), därmed krävs ett avsteg från parkeringsnormen.
- I nuläget bedöms ett parkeringstal mellan 0,15 och 0,30 bilplats per lägenhet som rimligt, vilket kommer att ingå som en förutsättning i kommande markanvisning. Exakt tal sätts i bygglovsskedet utifrån fördelning av lägenheter och mobilitetsåtgärder.

#### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva möjligheten till en lägre p-norm för Mallbohuset inom Dp 5530.

#### **Beslutsunderlag**

- G-Tjänsteskrivelse SBN 191212 Mallbo - lägre p-norm Dp 5530

#### **Beslutsplanering**

Stadsbyggnadsnämnden 2019-12-12

## Ärendet

Projektet Mallbo syftar till att Malmöbor med lägre inkomster ska kunna hitta en bostad de har råd med, vilket gör det nödvändigt att hålla nere byggkostnaderna. I detaljplan 5530 planeras för ett Mallbohus. Då anläggande av bilparkeringsplatser, eller köp av parkeringsplatser i gemensamma anläggningar, är dyrt i den täta staden, innebär ett lågt parkeringstal en möjlighet att hålla nere byggkostnaderna.

Malmö stads parkeringsnorm reglerar hur mycket parkering som behöver byggas. Grunden i parkeringsnormen är att varje fastighet ska kunna hantera sin egen parkering; antingen på den egna tomten eller genom att avtala om parkeringsplatser i närheten av den. Samtidigt ska ingen behöva bygga mer parkering än nödvändigt, så det står platser tomma. Parkering på gatumark kan inte räknas in i en enskild fastighets behov.

För bostäder i flerbostadshus säger Malmö stads parkeringsnorm (2010) att det ska byggas mellan 0,6 och 1,1 bilplatser per lägenhet (varav 0,1 är för besökare). Det exakta antalet avgörs av läget i staden, sammansättningen av lägenheter och vilka mobilitetsåtgärder som fastighetsägaren är villig att genomföra. Mobilitetsåtgärder innebär åtgärder som minskar behovet av att äga en bil. Det kan vara införande av bilpool, cykelpool, att lägga extra stor vikt på att skapa en attraktiv cykelparkering, att dela ut kollektivtrafikkort till de boende, subventionera inköp eller reparationer av cyklar m.m.

För två kategorier av bostäder; student- och ungdomsboenden samt äldreboenden med vårdinslag, är parkeringsnormen betydligt lägre än för övriga bostäder eftersom de boende kan förväntas äga bilar i lägre omfattning.

Då bostäderna i Mallbohuset är till för Malmöbor med lägre inkomst går det att förvänta sig ett lågt bilinnehav där, då det finns ett tydligt samband mellan inkomst och bilinnehav. I synnerhet i Hyllie går det att förvänta sig ett lågt bilinnehav, då stadsdelen har utmärkta kollektivtrafikförbindelser kombinerat med relativt höga parkeringskostnader (runt 1000 kr/månad i parkeringshus). Bilinnehavet i de bostäder som hittills byggts i Hyllie är endast 0,46 bilar per hushåll, det vill säga lägre än parkeringsnormens lägstanivå. Detta kan jämföras med 0,76 bilar per hushåll i Malmö som helhet. Att många fastighetsägare arbetat med mobilitetsåtgärder är också en bidragande orsak till det låga bilinnehavet.

För att kunna sätta ett parkeringstal för Mallbohuset i Hyllie i nivå med det förväntade bilinnehavet krävs ett avsteg från parkeringsnormens minimala på 0,6 bilplats/lägenhet (inklusive besöksparkering). Även om parkeringstalet sätts först i bygglovsskedet behöver detaljplanen säkerställa att det är möjligt att tillhandahålla tillräckligt mycket parkering. Parkeringstalet kommer också att ingå som en förutsättning i kommande markanvisning.

I nuläget bedöms ett parkeringstal någonstans i intervallet 0,15-0,30 bilplats per lägenhet som rimligt för Mallbohuset i Dp 5530. Exakt parkeringstal sätts i bygglovsskedet utifrån bland annat fördelning av lägenheter och nivå av mobilitetsåtgärder.

Precis som i alla andra projekt krävs bilparkering för människor med funktionshinder i nära anslutning till entréer. Det krävs även cykelparkering enligt parkeringsnormen och med en bra utformning och placering. Bra faciliteter för cykling är en nödvändighet för att ett lågt parkeringstal för bil ska vara möjligt.

**Ansvariga**

Anna Holmqvist Planchef