



Trafikkontoret
Dnr: T 2016-03245
Registraturet
Box 8311
104 20 Stockholm

Stockholm 2019-08-26

Remissvar

Hej!

Först och främst vill vi tacka för möjligheten att dela med oss av våra erfarenheter och åsikter i en fråga som är mycket angelägen för oss och vårt arbete för våra hyresgäster.

Vi på Olov Lindgren anser att ett förslag att undanta boende i ett nybyggt hus från möjligheten till boendeparkering på gatumark skulle vara fel. Vårt ställningstagande grundar sig inte på ett företagsekonomiskt resonemang utan på vår uppfattning att det är orättvist att göra skillnad mellan medborgare i äldre hus och de som bor i nybyggda hus. Om stadens vilja är förändra eller att avskaffa boendeparkeringen så ska det vara lika för alla.

Inom vår nyproduktion så ser vi inga konstigheter med att vi ska leva upp till kraven i plan- och bygglagen om att parkering ska anordnas på tomten eller i dess närhet. Vi tycker att de p-tal som staden tillämpar idag i planprocesserna är en förnuftig avvägning av alla faktorer som styr våra valmöjlighet mellan olika transportsätt. Exempelvis till fots, cykel, buss, tunnelbana, färdtjänst eller egen bil. Dessa krav är inte vad vi kan se ett hinder för ett växande Stockholm utan tvärtom ser vi det som en förutsättning.

Boendekostnaden i Stockholms äldre hyreshus regleras genom hyreslagstiftningens bruksvärdeshyra som vi idag bedömer är lägre än Stockholmsmarknadens betalningsvilja. De som bor i nya hyreshus får en hyra som oftast regleras med presumtionshyra. Idag är presumtionshyran mellan 50 % till 100 % högre än bruksvärdeshyran och i många fall även högre än betalningsviljan. De högre nyproduktionshyrorna under 2000-talet beror på totalt sett mycket högre markpriser, byggkostnader eller olika skatter relativt äldre byggnationer från 1900-talet. Likaså blir nyproducerade parkeringsplatser dyrare. Att det går att hyra ut dyr nyproducerad hyresrätt trots allt beror på den stora bostadsbristen. Vi jobbar hårt med att få ner våra investeringskostnader för att sänka våra nyproduktionshyror för att fler ska ha råd.

Att då utsätta gruppen Stockholmare i nyproducerade hus som inte har den ekonomiska förmånen att bo i ett äldre hus med en bruksvärdeshyra genom att diskvalificera dem till den subvention som det innebär att kunna få boendeparkering verkar djupt orättvist. Hyresgäster i gamla hus är en privilegierad grupp och värdet



att bo i ett äldre hus istället för ett nytt blir ännu högre än vad det är idag. Hyresgäster i nya hus kommer i många fall inte ha råd att ha en bil.

Alternativt kan de hyresgäster som måste ha en bil för att livspusslet ska gå ihop inte ha råd att flytta till en nyproducerad hyresrätt över huvud taget. Det är mer sannolikt att denna diskvalificering blir ett hinder för ett växande Stockholm.

Även om vi inte sysslar med bostadsrätter så bör marknadsvärdet på bostadsrätt i nya hus blir lägre än i äldre hus. Ett kanske mindre problem eftersom bostadsrätten lever på en öppen fri marknad till skillnad från hyresrätten. För staden bör det dock innebära att markvärdet för bostadsrätter sjunker.

Dagens p-tal inom vår nyproduktion förutsätter att uthyrning av parkeringsplatser på kvartersmark kan göras till fler än bara de boende i nyproduktionen. Detta för att hyresnivåerna ligger på vakansrisker för nya p-platser redan vid kostnadstäckning. Vi ser det därför som en förutsättning för att kunna producera nya garageplatser att fler än de boende vill välja att hyra parkering av oss. Exempelvis någon som efter lång boendekarriär i Stockholm bor billigt i det äldre beståndet men som har råd att parkera sin bil tryggt i ett garage istället för billigt på gatan. Dessutom så värdesätter vi friheten våra hyresgäster har i möjligheten att bestämma själva hur de vill hantera sin parkering, kanske i våra garage, i grannfastighetsägarens garage eller på stadens gator. Självklart ska de ha samma förutsättningar som sina grannar i sin stadsdel.

Olov Lindgren AB äger totalt 3 419 lägenheter med 1 322 garageplatser och 338 markparkeringsplatser på kvartersmark i Stockholm. Exempelvis på Södermalm har vi 303 garageplatser respektive 35 markparkeringsplats som vi inte haft några problem med att få uthyrda. Vad vi kan dra oss till minnes så har vi på Södermalm aldrig gjort om någon p-plats till annan kommersiell yta. Vi väljer även att bygga fler parkeringsplatser i vårt projekt Tjurberget på Södermalm än vad som krävs för de nya bostäderna.

Vänliga hälsningar


Per Magnus, ansvarig nyproduktion

Olov Lindgren AB