



Kontaktperson  
Tobias Kednert  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 270 16  
Tobias.Kednert@mk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2005-12-15

## **Ökade bygg- och bostadskostnader med höjd p-norm. Skrivelse av Åsa Romson (mp) och Charlotta Unger (mp)**

### **Förslag till beslut**

Marknämnden godkänner kontorets redovisning som svar på skrivelsen från Åsa Romson (mp) och Charlotta Unger (mp).

Göran Långsved

Eva Olsson

### **Bakgrund**

I en skrivelse till marknämnden har Åsa Romson (mp) och Charlotta Unger (mp) begärt en redovisning beträffande ökade bygg- och bostadskostnader till följd av höjd p-norm utifrån 3 frågeställningar:

- Hur mycket dyrare blir ett ”normalprojekt” med p-norm 1 plats per lägenhet gentemot 0,55 eller 0,7 där minst hälften av platserna innebär garage?
- På vilka sätt kan byggarna i dagsläget undvika att kostnadsökningar för p-platser läggs på boendekostnaden även för hushåll utan egen bil?
- Hur många byggare arbetar aktivt med att de boende får tillgång till bilpool och därmed minskar efterfrågan på p-platser (och därmed också kan få en lägre p-norm)?

### **Redovisning**

Alla projekt blir dyrare om kravet på antalet p-platser ökar utom i de fall då det utökade kravet kan lösas med p-platser i befintliga parkeringsanlägg-

ningar alternativt att ett fristående bolag uppför en ny parkeringsanläggning och tillhandahåller p-platser mot avgift, exempelvis Stockholm Parkering.

Svårigheten med första frågan är att definiera ”normalprojekt”. Alla projekt har olika förutsättningar i fråga om tomtarea, utformning, grundförhållanden, omgivning samt bestämmelser. Det medför att en stad av Stockholm storlek får ett stort antal ”normalprojekt”. Kostnaderna för en garageplats under hus kan variera mellan 200 – 400 000 kr beroende på förhållandena, 250 000 kr kan nog vara en snittkostnad. För friliggande P-hus kan kostnaden bli lägre. Produktionskostnaden för en ytparkering är ca 10 000 kr per parkeringsplats.

Bygger man 0,6 bilplatser per lägenhet, varav hälften i garage, innebär det en produktionskostnad på 78 000 kr (  $0,3 \times 250\,000 + 0,3 \times 10\,000$ ) per lägenhet eller 975 kr per m<sup>2</sup> (för en normallägenhet på 80 m<sup>2</sup>).

Bygger man i stället 1,0 bilplatser per lägenhet, varav hälften i garage, blir motsvarande kostnad 130 000 kr per lägenhet eller 1 625 kr per m<sup>2</sup>.

En produktionskostnad på 250 000 kr innebär att man behöver ta ut en garagehyra på ca 1500 kr/mån per p-plats. Det går ganska bra att ta ut i innerstan och i Hammarby Sjöstad. I ytterstaden däremot kan man knappast ta ut mer än 800-1000 kr/mån och då slås resterande del ut på hyran/avgiften. I innerstaden betalar man för boendeparkering på gatumark. I ytterstaden är boendeparkeringen avgiftsfri och många väljer då att parkera på gatumark framför garage.

För att inte kostnaden skall drabba boende utan bil krävs att samtliga platser blir uthyrda, således att antalet byggda platser motsvarar efterfrågan.

Kontorets uppfattning är att intresset från byggherrarnas sida att driva frågan om bilpool i dagsläget är mycket begränsat. Ett normalprojekt kan inte själv driva/bära en bilpool. Inom miljömiljardprojektet ”Stockholm mobilitet” som drivs av trafikkontoret ingår ett delprojekt som handlar om att utveckla bilpooler i Stockholm både i nybyggnad och i befintlig bebyggelse. Det projektet har nyligen startat. Markkontoret deltar i projektet.

### **Markkontorets förslag**

Marknämnden godkänner kontorets redovisning som svar på skrivelsen från Åsa Romson (mp) och Charlotta Unger (mp).

**SLUT**