



Lund den 9 augusti 2021

Lunds Rådhus AB

Synpunkter på motion om ändrat ägardirektiv för LKF – billösa hushåll ska slippa betala för grannens parkering

Bakgrund

Miljöpartiet föreslår i motionen att ägardirektivet för LKF bör ändras så att billösa hushåll inte behöver betala för bilparkering. I motionstexten framgår också synpunkter på bland annat markanvändning, p-norm och miljöaspekter. Nedan redovisas LKFs synpunkter på motionen.

Inledning

Enligt LKFs ägardirektiv ska LKF erbjuda kommuninvånarna bostäder med god kvalitet i god miljö till rimlig hyra samt bidra till att planering och byggande anpassas till efterfrågan.

Vi strävar efter en hållbar och kostnadseffektiv byggproduktion och förvaltning så att vi kan erbjuda bostäder med rimliga hyror som kan efterfrågas av alla och ett enkelt och hållbart liv för våra hyresgäster.

Parkering är en viktig och komplex fråga med många olika aspekter, till exempel markanvändning, byggkostnader, miljöpåverkan, hyresnivåer och gemensamma funktioner.

För att vi ska uppnå ställda krav på rimliga hyror, en minskad miljöpåverkan och en enkel & bekymmersfri vardag krävs därför samverkan och en konstruktiv dialog med alla berörda parter, framför allt kommunen.

Investering i underjordiska garage

Kostnaden för att bygga och förvalta markparkering täcks normalt av intäkterna från uthyrningen av parkeringsplatserna. Däremot finns det idag inte en tillräcklig efterfrågan på parkeringsplatser med en hyra som motsvarar den verkliga kostnaden i nybyggda, underjordiska garage. Den verkliga kostnaden för en sådan parkeringsplats uppgår till ca 2-3000 kr/mån. I bostadshus med underjordiskt garage belastas alla hyresgäster med skillnaden mellan marknadshyran och den verkliga kostnaden för parkeringsplatserna. Att ta ut den verkliga kostnaden för parkeringsplatserna är för

närvarande en sämre lösning eftersom hyresgästerna då riskerar att bära hela kostnaden för parkeringen eftersom bilplatserna inte går att hyra ut.

Om underjordiska garage ska byggas krävs en mycket noggrann bedömning av det verkliga parkeringsbehovet och en parkeringsnorm som är anpassad till detta. Ett bättre sätt enligt LKF är en alternativ parkeringslösning som innebär att byggande av nya underjordiska parkeringsgarage helt kan undvikas.

Minska efterfrågan på parkeringsplatser

Ett minskat behov av egen bil innebär ett minskat behov av parkeringsplatser och ett mer hållbart samhälle. Vi bör fortsätta arbeta med hållbara mobilitetslösningar som är attraktiva för hyresgästen, vilket kommer att minska behovet av egen bil och därmed minska parkeringsplatsbehovet. Hållbara mobilitetslösningar har också en potential att öka attraktiviteten för hyresrätten som upplåtelseform. Samtidigt är det viktigt att beakta hela livspusslet så att den som har behov av bil också har förutsättningar att klara det.

Att minska efterfrågan på egen parkeringsplats kan ske på flera sätt:

- Regionen och kommunen bör fortsätta att utveckla en god tillgång till kollektivtrafik. I områden med god tillgång på kollektivtrafik, som till exempel på Brunnsnäs finns möjlighet skapa attraktiva, bilfria bostadsområden utan tillgång till parkeringsplats för egen bil.
- I kommunens parkeringsnorm ges möjlighet att bygga bilfria bostadsområden i form av särskilda pilotprojekt där många olika kriterier ska uppfyllas. Det är därför viktigt att kommunen utvecklar denna del av parkeringsnormen för att underlätta för fler bilfria bostadsområden.
- För att tillgodose behovet av transporter i ett bilfritt bostadsområde är bil- och cykelpool ett bra alternativ. Saknas förutsättningar att lösa detta inom fastigheten kan samarbete med andra fastighetsägare alternativt tillgång till mobilitetshus med sådana tjänster vara en möjlig lösning.
- Ett mer kostnadseffektivt alternativ för fastighetsägaren i förhållande till att anordna en egen underjordisk parkering är tillgång till gemensamt parkerings/mobilitetshus där fastighetsägaren betalar ett engångsbelopp per bilplats. Parkerings/mobilitetshus kan uppföras av kommunen eller av extern part och är en effektiv och hållbar lösning då bilplatser kan samutnyttjas av boende, besökare och anställda under hela dygnet. En bedömd hög nyttjandegrad ger underlag för en låg nivå på engångsbeloppet per bilplats, vilket är viktigt för att klara kalkylen för bostadsprojektet. Ett parkerings/mobilitetshus skapar också framtida flexibilitet om parkeringsbehovet ändras. Parkeringsköp i gemensamma mobilitetshus kan med fördel kompletteras med inslag av små välintegrerade markparkeringsplatser inom kvartermark samt parkering för rörelsehindrade, angörings- och besöksparkering längs gatorna för att hålla nere totalkostnader för parkering, få god tillgänglighet, kunna erbjuda parkeringsalternativ i olika prisklasser och bidra till ett varierat gaturum. Detta är särskilt viktigt vid stadsdelsutveckling med kompletteringsbebyggelse i anslutning till befintliga bostadsområden.

- Vi ser också att verkligt bilinnehav och verklig parkeringsefterfrågan varierar stort i LKFs befintliga bostadsområden som ligger inom samma parkeringsnormzon och som enligt parkeringsnormen då ska ha samma parkeringstal. Det skulle vara önskvärt med en större flexibilitet i parkeringsnormen för att inte behöva bygga eller göra parkeringsköp för onödigt många parkeringsplatser där verkligt bilinnehav och efterfrågan är lägre. Flexibla parkeringstal lyfts bland annat av Boverket som en metod för kommunen för att skapa förutsättningar för ett hållbart resande, effektivare markutnyttjande som i sin tur kan leda till en mer attraktiv stadsmiljö och hållbart stadsbyggande.

Miljö-och klimatanpassning

Både kommunen och fastighetsägaren kan bidra till ökad social hållbarhet och minskad klimatpåverkan genom att tillåta angörings- och korttidsparkering på gatumark så att bostadsgården kan frigöras till lek, gemenskap och möten mellan hyresgäster. Då skapas även möjligheter att ta emot regnvatten för att mildra effekterna av den pågående klimatförändringen. Angörings- och korttidsparkering kan i stället anordnas av kommunen på gatumark, gärna mellan trädplanteringar för att sänka temperaturen i gaturummet och skapa en levande miljö.

Både kommunen och fastighetsägare bör också erbjuda fler möjligheter att ladda elfordon för att underlätta för den som har behov av egen bil och vill bidra i omställningen till ett fossilfritt samhälle.

Hyresrätten – gemensamma funktioner

I bostadsområden med hyresrätt finns olika gemensamma funktioner vars kostnader bärs gemensamt av hyresgästerna. Exempel på detta är hyresgästlokaler för möten och aktiviteter, lekplatser, teknisk infrastruktur för bredband, bil- och cykelpool, angörings-, besöks- och annan parkering. Om en grupp, till exempel hyresgäster utan egen bil, inte ska betala för vissa gemensamma funktioner öppnar det upp för liknande önskemål för andra gemensamma funktioner.

Med vänlig hälsning
Lunds Kommuns Fastighets AB

Fredrik Millertson
Vd

Gunilla Flygare
Affärsutvecklingschef