



Remissvar

DATUM

2013-11-01

FB DNR 2013/2017-1.5

KONTAKTPERSON

Andreas Persson/

Robert Vigert

Projektutvecklingsavd

08-737 22 82

Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler 2011:6 – föreskrifter och allmänna råd

Sammanfattning

Familjebostäder är positiv till förändringar i Boverkets byggregler, BBR, som kan leda till att fler student- och ungdomsbostäder kan byggas.

Bakgrund

AB Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på Boverkets remiss "Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler 2011:6 – föreskrifter och allmänna råd".

Förslaget om ändringar har sin bakgrund i ett regeringsuppdrag 2012 till Boverket att föreslå författningsändringar i syfte att stimulera byggande av student- och ungdomsbostäder. Student- och ungdomsbostäder definieras som genomgångsbostäder i vilka man bor i under en begränsad tid i livet. Boverket har under åren 2012-2013 arbetat med att generellt revidera BBR, revideringarna är redan införda med undantag för avsnitten 6 och 8. Boverket har för avsikt att även låta dessa regeländringar, avsnitt 6 och 8, träda i kraft samtidigt med de regeländringar som härrör till ovan nämnda regeringsuppdrag. De ändrade byggreglerna är tänkta att träda i kraft 1 juli 2014.

Familjebostäders synpunkter

Familjebostäder anser att det är önskvärt att det med nya byggregler kan vara möjligt att minska bostadsarean för en studentlägenhet till tjugo kvadratmeter. Bolaget uppfattning är att det kan ske med en större skillnad mellan fullt tillgängliga och besökstillgängliga studentlägenheter. Ett sätt kan vara att det finns tillgång till en fullstor handikapptolett på varje våningsplan i byggnaden, varvid kravet kan utgå i respektive lägenhet. En tydlighet gällande det procentuella antalet lägenheter som ska vara fullt tillgängliga respektive besökstillgängliga är då önskvärt.

Vindsboende och hisskrav

Familjebostäder uppfattning är att det är inkonsekvent att lättnader i reglerna bara är kopplade till byggandet av studentbostäder, samma regelverk borde även gälla för ungdomsbostäder.

Bolaget upplever vidare att det är inkonsekvent att tillåta boende med lättnad avseende tillgänglighet, exempelvis krav på hiss till vind, vid ombyggnad men inte vid nybyggnad.

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm

Tel 08-737 20 00, Fax 08-737 20 32

E-post frank.strand@familjebostader.com

Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com



Familjebostäder tolkar det som att det i princip, enligt förslaget, kommer att gå att få accept direkt efter slutbesked vid en nyproduktion till att bygga till vindslägenheter med undantag från hisskravet. Detta borde hanteras redan vid ansökan om bygglov för en nyproduktion.

Tillgänglighet till och i våtutrymmen

Bolaget upplever att föreslagna lättnader på kraven gällande tillgänglighet till och i våtutrymmen är för små för att utgöra en signifikant skillnad avseende produktionskostnaden av en lägenhet.

Verksamhetsklass 3B och möjlighet till gemensamma utrymmen

AB Familjebostäder anser att en ny verksamhetsklass 3B (VK 3B), i 5:543, är positiv även om bolaget inte upplever det som en ny boendeform. Bolaget tolkar att nyheten är att man kan hyra ut del i en större lägenhet till fler hyrestagare på ett enklare sätt utan att krav på fler brandceller tillkommer.

Bolaget upplever att begränsningen, i 3:2263, där 4 personer är gränsen för gemensamma hygienutrymmen borde vara anpassade till kraven i 5:543 där gränsen för en grupp boenderum är 6 personer inklusive personal. Rimligtvis bör samma antal gälla för de olika kraven.

Kravet på att ett hygienutrymme ska vara uppdelat i två delar med separat ingång tolkar AB Familjebostäder som att det i praktiken blir två utrymmen. Utifrån tillgänglighetskraven bedöms den totala arean då bli minst sju kvadratmeter.

Bolaget kan inte utläsa ur föreslagen ändring av byggreglerna hur detta ska tolkas i det fall byggandet avser ett boenderum för 6 personer.

AB Familjebostäder bedömer att den ekonomiska effekten av de föreslagna lättnaderna är för små jämfört med riskerna för ökad drift- och skötsel, förlorade hyresintäkter, för en sådan boendeform kontra en "normal" hyreslägenhet i motsvarande storlek.

Bolaget ställer sig frågande till föreslagna krav på utrymningslarm, utrymningsskyltning och nödljus för en gemensam lägenhet i verksamhetsklass 3B, eftersom människor som bor i en gemensam lägenhet även bör ha en god kännedom om dess utformning och att det därför inte bör jämföras med boende på hotell.

Avfallshantering

Föreslagen lättnad i 3:2254 upplever AB Familjebostäder inte ge en inverkan då fastighetsägaren måste skapa dessa utrymmen på varje våningsplan.

Studenter och ungdomar kan normalt ta med sig sitt avfall till gemensamma, för hela fastigheten, källsorteringsanläggningar. En sådan lösning är enligt AB Familjebostäder att föredra.

Bostadsutformning

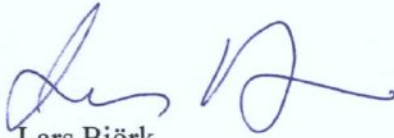
Enligt vad bolaget kan se ger skrivningen i 3:52 utrymme för avkall på kraven i avsnitt 3:2, det vill säga de krav som gäller för utformning av bostäder i befintliga byggnader för studenter eller ungdomar. Familjebostäder anser att det finns en risk att det kommer att tolkas på olika sätt hos byggnadsnämnderna.

Fuktfrågor

Bolaget anser att det är bra att skärpa kraven för utformning av fasta vatten- och sanitetsinstallationer, i 6:625. Förslagets kravskrivning "lätt utbytbara" kan med

fördel exemplifieras, i annat fall kan det bli föremål för tolkning och rättspraxis innan branschen är överens.

2013-11-01

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars Björk', with a stylized flourish at the end.

Lars Björk
Tf VD

AB Familjebostäder