

**PM 2016:38 RII (Dnr 123-1967/2015)**

## **Förslag till ändring av Boverkets byggregler**

Remiss från Boverket

Remisstid den 10 mars 2016

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Som svar på remissen Förslag till ändring av Boverkets byggregler hänvisas till vad som sägs i promemorian.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

**Föredragande borgarrådet Roger Mogert** anför följande.

### **Ärendet**

Boverket önskar synpunkter på föreslagna ändringar av Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd (2011:6) BBR samt på tillhörande konsekvensutredning. De ändrade reglerna är tänkta att gälla från den 1 juli 2016.

### **Beredning**

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, kulturnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har underremitterat till AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Stadsbyggnadskontoret har inkommit med kontorsyttrande.

*Stadsledningskontoret* är positivt till de regelförändringar som föreslås då de är i linje med stadens ambitioner inom bostadsområdet och möjliggör byggande av fler och areaeffektiva bostäder till lägre kostnad.

*Exploateringsnämnden* konstaterar att de föreslagna ändringarna förväntas ha en begränsad påverkan på exploateringsnämndens ordinarie verksamhet.

*Fastighetsnämnden* ställer sig positiv till utformningen av de allmänna råden och av konsekvensutredningen och har inget att tillägga.

*Kulturnämnden* anser att Boverkets förslag överlag är bra och kommenterar förslaget närmare i sitt remissvar.

*Stadsbyggnadskontoret* anser att de förslag om ändringar och förtydliganden som lämnats av Boverket är bra, men anser att det finns begrepp som behöver förtydligas ytterligare.

*Stockholms Stadshus AB* ställer sig sammantaget positivt till de föreslagna förtydligandena och förenklingarna bland annat då de ligger i linje med stadens

ambitioner inom bostadsområdet och kan möjliggöra byggande av fler och areaeffektiva bostäder till lägre kostnad.

### Mina synpunkter

Det är välkommet att Boverket ser över sina byggregler. Jag ser positivt på att reglering kring varsamhetskrav förtydligas och att möjligheten att bygga bostäder med gemensamma utrymmen utvidgas. Jag vill dock poängtera att det är viktigt att dessa boenden är av tillfällig karaktär och att de inte får utgöra ett stort segment av bostadsmarknaden. Det är positivt att begreppet ombyggnad kan förtydligas så att kraven på utformning bli mer förutsägbart. Dock bör definitionen ändras på ett sådant sätt att kraven inte ökar, till exempel bör inte all inredning av råvindar räknas som en ombyggnad.

I övrigt hänvisar jag till nämndernas yttranden.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Som svar på remissen Förslag till ändring av Boverkets byggregler hänvisas till vad som sägs i promemorian.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 2 mars 2016

ROGER MOGERT

### Bilaga

Remissen

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Det är bra att det nu föreslås ändringar i boverkets byggregler. Men det behövs bättre möjligheter i form av flexibla regler för att möta det stora behovet av nya bostäder.

Regeringens expertmyndighet Boverket har i en skrivelse till regeringen föreslagit att ett humanitärt undantagstillstånd i PBL bör införas. Förslaget skulle möjliggöra för regeringen att genom förordning undanta vissa lagkrav i PBL. Denna möjlighet finns redan idag vid naturkatastrofer och krigstillstånd. Men undantagsklausulen, plan- och bygglagen (16 kap. §13), kan inte användas i dagens situation.

### Kommunstyrelsen

**Särskilt uttalande** gjordes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Johanna Sjö och Markus Nordström (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottner (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Boverket önskar synpunkter på föreslagna ändringar av Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd (2011:6) BBR samt på tillhörande konsekvensutredning. De ändrade reglerna är tänkta att gälla från den 1 juli 2016.

En övergångsperiod enligt praxis på ett år föreslås för alla ändringar utom i avsnitt 1 där inget behov av övergångstid anses föreligga.

I avsnitt 1 *Inledning* föreslås att reglerna för ändring av byggnader förtydligas. Det gäller särskilt reglerna för ombyggnad. I avsnittet förtydligas också innebörden av varsamhetskravet och särskilt värdefull byggnad. Genom att förtydliga reglerna blir de mer förutsägbara för den enskilde och transparensen ökar. Avsikten är inte att ändra kravnivån.

I avsnitt 3 *Tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen* föreslås bland annat ändringar i avsnittet om bostadsutformning för att förenkla reglerna och möjliggöra ökad flexibilitet i samband med bostadsbyggande. Syftet med förslaget är även att öppna för andra än studenter att kunna bo i grupp med möjligheter till gemensamma utrymmen för till exempel hygien, kök och matsal. Det sistnämnda gäller bostäder avsedda för en person.

I avsnitt 5 *Brandskydd* föreslås bland annat ändrade regler om brandskydd för barnomsorg under kvälls- och nattetid. Nuvarande regelverk och många befintliga förskolelokaler är inte anpassade för detta. Syftet är att ge ett enhetligt brandskydd när lokalerna utnyttjas för denna användning.

I avsnitt 6 *Hygien, hälsa och miljö* föreslås bland annat följdändringar kopplat till den utvidgade bestämmelsen om gemensamma utrymmen i avsnitt 3.

I avsnitt 6:62 *Installationer för tappvatten* infördes 2014 en ny regel om bly i tappvatten. Nu föreslås att övergångsbestämmelsen för denna regel förlängs med ett halvår fram till 1 januari 2017.

### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, kulturnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har underremitterat till AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Stadsbyggnadskontoret har inkommit med ett kontorsyttrande.

### Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 11 februari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget ska Stockholm vara en stad där alla kan bo. Takten i bostadsbyggandet ska även öka med fokus på klimatsmarta hyresrätter med rimliga hyror. Det är därför välkommet med regelförändringar som är i linje med stadens ambitioner inom bostadsområdet och som möjliggör byggande av fler och area-effektiva bostäder till lägre

kostnad. Kontoret är därför positivt till de regelförändringar som föreslås. Nedan vill dock kontoret kommentera vissa delar av förslaget.

Kontoret uppfattar att förslaget i tillämpliga delar främst syftar till att underlätta nya bostäder för boende av mer tillfällig karaktär. Det finns många som är i behov av detta, exempel kan vara unga som behöver en första bostad i steget ut på bostadsmarknaden, nyanlända, personer i behov av tillfälligt boende, grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, med flera. Föreslagna regeländringar skulle särskilt underlätta för staden, bland annat via SHIS Stockholm, att tillhandahålla genomgångsbostäder för olika målgrupper.

Det är viktigt att just den tillfälliga karaktären bibehålls vad gäller de delar av förslaget som träffar möjligheten att bygga bostäder för att bo i grupp med gemensamma utrymmen. Om detta nya bostadsegment, till skillnad från traditionella bostäder, i en förlängning skulle bli allt för allmänt med permanent kvarboende ser kontoret risker. Det är angeläget att bostäder byggs långsiktigt och hållbart. Generellt behöver bostäder vara möjliga att leva i oavsett ålder och med eller utan funktionshinder. Det vore olyckligt om regeländringarna i en förlängning leder till att vissa grupper i samhället får svårt att bo kvar i sina hem beroende på sämre tillgänglighet eller avsaknad av till exempel egna hygienutrymmen. Så länge det finns en fungerande och flexibel bostadsmarknad med många olika boendeformer som de flesta kan efterfråga så torde dock denna risk vara liten.

Staden har ett stort lokalbestånd för skoländamål. Många av dessa lokaler är äldre med höga arkitektoniska värden. Därmed kan de vara klassificerade som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse vilket ställer särskilda krav vid ombyggnader eller ändringar. Staden växer samtidigt och har ett stort utbyggnadsbehov av fler skolplatser de kommande åren. Befintliga skolbyggnader är därför en viktig resurs och de måste kunna utnyttjas för avsett ändamål även om de behöver anpassas för vara ändamålsenliga och svara mot skiftande behov och önskemål eller nödvändig verksamhetsutveckling. Vid tillämpningen av de nya reglerna för ändring av byggnader måste det därför alltid finnas utrymme för en avvägning mellan vad som är ekonomiskt rimligt i förhållande till kraven på bevarandet av en byggnads olika kvaliteter. Om kostnaderna för olika åtgärder blir för höga så kan de inte genomföras och dessa byggnader riskerar då att behöva avvecklas för skoländamål.

De nya kraven innebär en tydlig nivå på brandskydd i lokaler som hyser barnomsorg kvälls- och nattetid. Kontoret bedömer att stadens grundstandard vad gäller brandsäkerheten i förskolorna är relativt god. Vissa kompletteringar kan dock komma att krävas på berörda förskolor. Kostnaderna är svåra att uppskatta men de torde i sammanhanget bli begränsade.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 4 februari 2016 följande.

1. Exploateringsnämnden beslutar att besvara remissen i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 14 januari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Föreslagna ändringar av Boverkets byggregler förväntas ha en begränsad påverkan på exploateringsnämndens ordinarie verksamhet.

Intentionerna med förslaget till ändrade regler om enperson-bostad med gemensamma utrymmen skapar goda förutsättningar för fler bostäder till lägre kostnad, i linje med stadens ambitioner och bostadsmål.

## **Fastighetsnämnden**

**Fastighetsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 2 februari 2016 följande.

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets utlåtande som svar på remissen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

*Särskilt uttalande* gjordes av Åke Askensten m.fl. (MP) enligt följande.

Tillgängligheten ska vara ett grundläggande inslag i byggregler. I Boverkets aktuella förslag minskas dock tillgängligheten genom att lägenheter för en person inte behöver förses med hygienrum inne i lägenheten. Det skapar extra stora problem för äldre och personer med funktionshinder. Dessutom är det en standardsänkning som inte bör accepteras.

Om inte mycket speciella skäl föreligger så ska matlagning vara möjlig även i enpersonslägenheter.

**Fastighetskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 15 december 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Fastighetskontoret ställer sig positiva till utformningen av de allmänna råden och har inget att tillägga. Fastighetskontoret ställer sig positiva till utformningen av konsekvensutredningen och har inget att tillägga.

## **Kulturnämnden**

**Kulturnämndens kulturmiljöutskott** beslutade vid sitt sammanträde den 10 februari 2016 följande.

Att överlämna och åberopa förvaltningens synpunkter.

**Kulturförvaltningens** tjänsteutlåtande daterat den 2 februari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Kulturförvaltningen anser att det är mycket positivt att varsamhet och andra viktiga begrepp kopplade till ändring av byggnader definieras tydligare i 1:22. Förvaltningen anser att Boverkets förslag överlag är bra och att det kan bli ett bra stöd för både konsulter och byggnadsnämnder liksom i museets verksamhet. Förslaget bör leda till att förutsättningarna att ta tillvara bebyggelsens kulturvärden på ett bra sätt både i bygglov och i samband med tekniska samråd ökar.

Kulturförvaltningen har i huvudsak granskat förslag kopplade till Stadsmuseets kompetensområde.

**Förvaltningen tillstyrker förslaget med nedanstående kommentarer:**

### **Tydlighet och användbarhet (1:22 mfl)**

Förvaltningen förstår Boverkets önskan att renodla BBR och inte ha med upplysningar av handbokscharakter. Förvaltningen är dock liksom Boverket oroliga för att användarvänligheten minskar och risken för att reglerna tillämpas på ett icke avsatt sett ökar om man måste söka kunskap på många olika håll. Det upplevs redan i dag som ett problem. Det är därför av stor vikt att Boverket följer upp denna renodling genom att även ge ut handböcker. Genom att samla all relevant information om regeltillämpningen kring PBL på ett ställe kan användarvänligheten i stället öka. Det kan ske genom information på PBL

kunskapsbanken, men en mer statisk publikation som relaterar direkt till gällande regelverk skulle troligen få mer relevans.

#### **1:2211 Varsamhet, Allmänt råd**

*Kommentar/Motivering:*

Varsamhet definieras redan i förslaget till ny plan- och bygglag 1986 (prop. 1985/86:1) utifrån ett brett perspektiv som förutom kulturhistoriska kvaliteter också innefattar till exempel boendekvaliteter och hänsyn till möjligheterna för människor att bo kvar efter en ombyggnad. Denna definition har sedan följt med ända fram till BÅR 2006. När BÅR arbetades in i BBR 2011 hamnade dessa definitioner i läsanvisningarna och i dag finns de bara i PBL kunskapsbanken. Den bredare definitionen har en förankring i PBL och bör återspeglas i det allmänna rådet.

*Förslag till ändring:*

Det allmänna rådet bör kompletteras så att det återspeglar den bredare definitionen av begreppet varsamhet.

#### **1:2213 Särskilt värdefull byggnad, Allmänt råd, 1:a st.**

*Kommentar/Motivering:*

Begreppet ”utgör en väsentlig del av” kan tolkas både som att ”utgör en viktig del av” och som ”utgör en stor del av”. För att undvika missförstånd bör ett annat ord användas.

*Förslag till ändring:*

Orden ”utgör en väsentlig del av” byts ut mot till exempel ”utgör ett viktigt inslag i”.

#### **1:2212 Förvanskningförbudet**

*Kommentar/Motivering:*

Begreppet förvanskning har alltsedan tillkomsten av PBL varit föremål för diskussion. Begreppet definieras varken i lagtexten eller i förarbeten. Vägledningen från överprövade rättsfall är också knapphändig. Det finns därför ett stort behov av vägledning kring detta begrepp. Om det inte anses möjligt att göra det i BBR bör vägledning i handboksform eller i PBL kunskapsbanken utvecklas.

*Förslag till ändring:*

Begreppet förvanskning förklaras tydligare i antingen BBR eller i till exempel PBL kunskapsbanken.

#### **1:2213 Särskilt värdefull byggnad, Allmänt råd, 7:e st.**

*Kommentar/Motivering:*

Årtalet 1921 är rimligt och motiveras väl i konsekvensutredningen. Att använda ett så exakt årtal kan dock leda till oönskade konsekvenser som att just detta årtal ses som absolut. I detta sammanhang finns därför anledning att använda ett mer ungefärligt årtal.

*Förslag till ändring:*

Första delen av meningen ändras till: ”Byggnader från tiden före 1920-talet expansiva byggande...” - eller motsvarande.

#### **1:223 Byggnadens förutsättningar och ändringens omfattning, Allmänt råd.**

*Kommentar/Motivering:*

I rådtexten anges att byggherren senast vid det tekniska samrådet bör redovisa hur varsamhetskravet och förvanskningförbudet har tillgodosetts. Eftersom varsamhet och förvanskning normalt måste granskas och följas upp under ändringsprocessen så bör formuleringen vara ”ska tillgodoses”.

*Förslag till ändring:*

Orden ”har tillgodosetts” byts ut mot ”ska tillgodoses”.

#### **1:2243 Särskilt om ändringens omfattning vid ombyggnad, Allmänt råd sista**

**meningen.**

*Kommentar/Motivering:*

Exemplet ”- bärförmåga avseende snölaster” är olämpligt eftersom det är just en sådan egenskap som bör bedömas utifrån erfarenhet snarare än beräkningar. Om en äldre konstruktion inte har haft hållfasthetsproblem till följd av snölaster på hundra år så bör den inte behöva göras om bara för att det inte går att beräkningsmässigt visa att den uppfyller dagens krav.

*Förslag till ändring:*

Exemplet ”- bärförmåga vid snölaster.” stryks.

## **Stadsbyggnadskontoret**

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 15 februari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Under varje avsnitt följer stadsbyggnadskontorets kommentarer. De punkter som inte tas upp har stadsbyggnadskontoret inga vidare kommentarer till utan anser att de är väl utformade.

### *Avsnitt 1 Inledning*

#### *1:2211 Varsamhet*

Avsnittet är bra men begreppet varsamhet måste förtydligas i det allmänna rådet. Det bör framgå tydligt att varsamheten vid en lösning ligger både i vad som görs och hur det görs, dvs. val av åtgärder och hur dessa genomförs.

Vidare behöver rådet förtydligas kring att varsamhetskravet även innefattar invändiga åtgärder, t.ex. rumssamband och invändiga detaljer.

#### *1:2212 Förvanskning/förbudet*

Bra att begreppet ges ett eget avsnitt. Dock behöver begreppet ytterligare förtydligas. ”Förändrar byggnadens karaktärsdrag” måste omformuleras. Karaktärsdragen i en byggnad ska behållas enligt stadsbyggnadskontorets uppfattning. Vidare bör varsamhets-begreppet tas upp i detta sammanhang. En aktuell åtgärd som sådan kan vara ovarsam, men sammantaget med andra ovarsamma åtgärder på en byggnad innebära en förvanskning.

#### *1:2241 Betydande och avgränsbar del*

Exemplet att en hel råvind skulle vara en betydande och avgränsbar del är för onyanserat skrivet. En hel råvind behöver inte vara en betydande del i alla situationer.

Stadsbyggnadskontoret har inte tidigare bedömt inredning av en råvind som en ombyggnad enligt definitionen i PBL. Genom ändring av tidigare ställningstagande kommer även följdkrav att aktualiseras. Bedömning av avstegsmöjligheter får ske i det enskilda fallet med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar samt kravet på varsamhet och skydd mot förvanskning.

### *Avsnitt 3 Tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen*

#### *3:224 Bostäder om högst 35 m<sup>2</sup>*

Stadsbyggnadskontoret ställer sig tveksamt till att man föreslår att hemarbete tas bort i fråga om överlappande funktioner. Stadsbyggnadskontoret anser att kravet på små lägenheter bör vara lika som för studentbostäder i fråga om överlappning av funktioner. Kontoret anser att gällande föreskriftstext ska kvarstå.

#### *3:225 Studentbostäder om högst 35 m<sup>2</sup>*

För högt ställt krav att plats för hemarbete som funktion inte helt eller delvis får överlappa andra funktioner i bostaden. Stadsbyggnadskontoret anser att gällande föreskriftstext ska kvarstå.

#### *3:226 Bostäder med gemensamma utrymmen*

Kontoret menar att tidigare skrivning ”Bostäder för en grupp av boende” är mer tydlig än förslaget Bostäder för en person med gemensamma utrymmen. Gemensamma utrymmen kan vara tvättstuga, förråd i ett ordinärt flerbostadshus. Här handlar det om att vissa funktioner i

bostaden kan flyttas ut till gemensamma utrymmen. Därför blir skrivningen ”Bostäder för en grupp av boende” mer tydlig med att det handlar om gemensamma funktioner som man delar med fler boenden.

#### *3:227 Bostäder för en person med gemensamma utrymmen*

Kontoret ser positivt på det nya avsnitt 3:227. Det möjliggör fler mindre bostäder där det är fullt möjligt att den enskilda bostaden är utformad för sömn och vila; övriga funktioner kan föras över i gemensamma utrymmen.

Det nya avsnittet öppnar för möjligheten att skapa fler små och yteffektiva bostäder, och utbudet kommer att öka. En annan konsekvens som är positiv är att den öppnar upp för en vidare grupp av boende såsom nyanlända, veckopendlare och ungdomar.

#### *3:228 Särskilda boendeformer för äldre*

En tydligare skrivning vore att få med inredning och utrustning för matlagning i första stycket. Rum för matlagning ingår ju en köksutrustning.

#### *3:146 Tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostäder i ett plan*

Skrivningen gällande medhjälpare på sängens bortre sida föreslås ändra till: ”sängens ena långsida ska vara tillgänglig”.

#### *3:511 Tillgänglighet och användbarhet i byggnader*

Bra att man förtydligar tillgänglighetskravet när det gäller golvnivå i badrum. Dock kan det väl vara andra skäl än lutning till golvbrunnen som gör att man väljer att bygga upp golvet i badrummet. Ett påpekande är att en nivåskillnad kan utjämnas men att man också kan ta upp en nivåskillnad med t.ex. en ramp. I avsnittet finns ytterligare råd kring hygienrum och dörrar som stadsbyggnadskontoret ser som värdefulla.

#### *3:511 Tillgänglighet och användbarhet vid tillbyggnad av en- och tvåbostadshus*

Bra med ett eget avsnitt kring tillbyggnad av en- och tvåbostadshus. Bra att verket slår fast att en byggnad inte får försämrats med avseende på tillgänglighet och användbarhet vid en tillbyggnad. Bra att verket skriver att man ska ”eftersträva samma nivå på tillgänglighet och användbarhet som gäller för uppförande av nya byggnader”. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på detta, och ser det som ett bra stöd då kravet är i föreskriftstext. Likaså anser stadsbyggnadskontoret att tillägget om att då det finns skäl för avsteg kring tillgängligheten ska ändringen vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att det går att ordna tillgängligheten inne i? bostaden i efterhand.

#### *Avsnitt 5 Brandskydd*

Förslaget som Boverket tagit fram innebär att kraven på brandskydd nu ökas för verksamheter inom barnomsorgen. Stadsbyggnadskontoret anser att detta är en positiv förändring. Det är positivt att det blir tydligare vilket brandskydd som anses vara nivå sättande för så kallade nattis.

#### *Avsnitt 6 Hygien, hälsa och miljö*

Förslaget som Boverket tagit fram gällande avsnitt 6 får inga större konsekvenser då ändringen handlar om korrigeringar av text och begreppsjusteringar - exempelvis föreslås utsikt i dagens BBR ändras till utblick, vilket innebär ett nytt begrepp i BBR (se förslaget 6:33).

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB:s** yttrande daterat den 12 februari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

*AB Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:*

Avsnitt 1: Svenska Bostäder ställer sig positiv till lättnaden i texten att ”samma krav som ska tillämpas såväl vid uppförandet av nya byggnader som vid ändring” stryks och ett tydliggörande av kravnivåer.

Avsnitt 3: Svenska Bostäder är positiv till att studentbostäder om högst 35m<sup>2</sup> inte behöver ha plats för medhjälpare på sängens bortsida samt att regeln om plats för hemarbete tas bort. Med hänsyn till dagens situation, andel singelhushåll samt familjesammansättningar, anser bolaget att det är rimligt att ta bort kravet på dubbelsäng i bostäder över 35 och 55m<sup>2</sup>. Övriga lättnader för studentbostäder och brandskydd för barnomsorg under kvälls- och nattetid är positiva (bilaga 1).

*AB Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:*

Familjebostäder är positiv till förslag om ändrade och förtydligade byggregler för studenter och små bostäder, som gör att bostäder av dessa slag kan utformas med mindre boarea och mer kostnadseffektivt, men vidhåller att utifrån produktionskostnaden utgör badrummet den största kostnaden. Detta gör att bolaget även i den frågan välkomnar en översyn om lättnader i byggreglerna. Förslagsvis genom att ytterligare se över möjligheten att lätta på kraven utifrån skillnaden mellan fullt tillgängliga och besöksstillgängliga lägenheter (bilaga 2).

*Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:*

Micasa Fastigheter ställer sig positiv till Boverkets föreslagna förändringar i byggreglerna. Förenklningar av regler och förtydliganden om gällande byggregler underlättar på flera sätt Micasa Fastigheters arbete att ta fram lämpliga bostäder till bolagets hyresgäster (bilaga 3).

*AB Stockholmsshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:*

Stockholmshem välkomnar inriktningen av de förslag till ändringar i BBR som Boverket nu lagt fram. Särskilt glädjande är justeringar och lättnader i de detaljutformningar som rör utformandet av enpersonsostäder som kan möjliggöra nya typer av bostäder, producerade till en lägre kostnad.

Stockholmshem välkomnar också förslagen att ta bort kraven på utrymme för hemarbete, krav på parsäng i bostäder större än 35 m<sup>2</sup> samt förtydligande att enbart plats för en kombinerad tvättmaskin och torktumlare anses tillräckligt.

Boverkets förslag tydliggör gällande regler för ombyggnad och andra ändringar av byggnader, bl.a. genom ett antal exempel i allmänna råd. Detta gör reglerna lättare att förstå och tillämpa likformigt. Stockholmshem som byggherre slipper osäkerheter och otydligheter och får lättare att fatta beslut om att genomföra behövliga och önskvärda byggnadsåtgärder utan att det medför krav på andra icke planerade åtgärder (bilaga 4).

*Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB) remissvar har i huvudsak följande lydelse:*

SISAB ställer sig positiv till remissförslaget och välkomnar ambitionen med att förtydliga de gällande reglerna för att få en bättre och enhetligare rättstillämpning av reglerna för ombyggnad och andra ändringar av byggnader.

Beträffande avsnittet om varsamhet och förvanskning understryker SISAB vikten av avvägning av intressen och fastighetsägarens möjlighet att nyttja fastigheten. Som fastighetsägare i Stockholm finns ett stort behov av att utveckla beståndet, både för att möta det ökande invånarantalet och för att få funktioner som motsvarar dagens önskemål och krav. Möjligheten att bygga om fastigheter får inte försvåras så att fastighetsägare tvingas sälja en fastighet eller i värsta fall riva en fastighet som är lämpad för skola men där bygglov inte ges med hänvisning till ovanstående. SISAB uttrycker en oro för väsentliga merkostnader som inte blir försvarbara. Det gäller även vid tolkningen av ändring kontra ombyggnad. Det måste också finnas en rimlighetsbedömning i förhållande till investeringen (bilaga 5).

### **Koncernledningens synpunkter**

Koncernledningen välkomnar Boverkets förslag till förenklade byggregler. Enligt kommunfullmäktiges budget ska Stockholm vara en stad där alla kan bo och takten i bostadsbyggandet ska öka med fokus på klimatsmarta hyresrätter med rimliga hyror. De

föreslagna regeländringarna ligger i linje med stadens ambitioner inom bostadsområdet och kan möjliggöra byggande av fler och areaeffektiva bostäder till lägre kostnad.

Föreslagna regeländringar underlättar särskilt nyproduktionen av mindre lägenheter och bostäder för tillfälligt boende. För Stockholms hem, som bl.a. har i uppdrag att bygga genomgångsbostäder åt SHIS (Stiftelsen Hotellhem i Stockholm), möjliggör detta ökad nyproduktion av bostäder för bland annat nyanlända, men även för ungdomar och studerande.

Staden genom SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB, har ett stort lokalbestånd för skoländamål och andra pedagogiska verksamheter såsom förskolor och gymnasieskolor. Många av dessa lokaler har höga arkitektoniska värden och kan vara klassificerade som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, vilket ställer särskilda krav vid ombyggnader eller ändringar. Samtidigt växer staden och har ett betydande utbyggnadsbehov av fler skolplatser de kommande åren. Befintliga skolbyggnader är därför en viktig resurs som måste kunna utnyttjas för avsett ändamål även om de behöver anpassas för att vara ändamålsenliga och svara upp mot rådande arbetsmiljökrav och behoven hos den pedagogiska verksamheten. Vid tillämpningen av de nya reglerna för ändring av byggnader måste det därför alltid finnas utrymme för en avvägning mellan vad som är ekonomiskt rimligt i förhållande till kraven på bevarande. Om kostnaderna ökar i för hög utsträckning riskerar byggnaderna att behöva avvecklas för skoländamål, vilket vore mycket problematiskt utifrån ett skolförsörjningsperspektiv samt Stockholms befolkningsutveckling.

De nya kraven innebär också en tydlig nivå på brandskydd i lokaler som hyser barnomsorg kvälls- och nattetid. Vissa kompletteringar kommer att krävas på berörda förskolor, vilket kan medföra vissa ökade kostnader.

Sammantaget ställer sig koncernledningen positiv till de av Boverket föreslagna förtydligandena och förenklingarna. Initiativ till att öka tydligheten och göra regeltillämpning enklare ger förutsättningar att minska risker och tidsutdräkter och därmed kostnader i både nybyggnads- och ombyggnadsprojekt. Det är nödvändigt med tanke på nu rådande bostads- och befolkningssituation som kommer kräva en omfattande utveckling av Sveriges fastighetsbestånd, både avseende bostäder och samhällsfastigheter såsom skolor