

Utlåtande 2017:167 RII (Dnr 106-1569/2015)

Enklare byggregler

Motion (2015:69) av Anna König Jerlmyr (M)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Motion (2015:69) av Anna König Jerlmyr (M) om enklare byggregler
anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Anna König Jerlmyr (M) föreslår att i en motion till kommunfullmäktige att kommunstyrelsen ges i uppdrag att uppvakta regeringen om att förändra Plan- och bygglagen samt Boverkets byggregler i syfte att skapa förutsättningar för fler och billigare bostäder.

Bakgrunden till förslaget är att andelen unga vuxna som har eget boende har sjunkit från 62 procent år 1997 till 51 procent år 2013. De nya bostäder som byggs sägs till stor del vara dyra på grund av inredningsstandard och hög kravställning i regelverket. Hinder i regelverken bör tas bort för att underlätta bostadsbyggandet för unga vuxna.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, stadsbyggnadsnämnden, äldrenämnden, Stockholms Stadshus AB som i sin tur har underremitterat till

AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem, Fastighetsägarna Stockholm, Jagvillhabostad.nu, Hyresgästföreningen, Stockholms handelskammare och Stockholms studenters centralorganisation. Därutöver har även rådet för funktionshinderfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden svarat på remissen. Trafiknämnden har avstått från att svara på remissen. Stadsbyggnadskontoret har inkommit med ett kontorsyttrande. Jagvillhabostad.nu, Stockholms studenters centralorganisation, Hyresgästföreningen, Stockholms handelskammare och Fastighetsägarna Stockholm har ej besvarat remissen.

Stadsledningskontoret anser att det är av stor vikt att lagar och regler inte medför onödiga hinder eller fördyringar av byggandet. Liksom övriga berörda förvaltningar och bolag i staden deltar stadsledningskontoret aktivt i dialogen med ansvariga myndigheter, exempelvis via det formella remissförfarandet kring utredningar och förslag.

Exploateringsnämnden välkomnar de förslag till regelförenklingar som på ett positivt sätt kan bidra till stadens bostadsmål.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden menar att den fråga i motionen som berör nämndens ansvarsområde är förslaget om lägre krav på buller. Nämnden ställer sig negativ till detta förslag.

Stadsbyggnadskontoret menar att mot bakgrund av att staten, sedan motionen ingavs, har lanserat ett program som innehåller en mängd åtgärder inom de områden som motionen berör, så anser kontoret att en uppvaktning av regeringen inte idag är det mest angelägna för att bevaka Stockholms intressen.

Äldrenämnden vill framhålla vikten av långsiktigt hållbart byggande. För personer med funktionsnedsättning, ung som gammal, är kraven på tillgänglighet prioriterat. Generellt behöver bostäder vara möjliga att leva i oavsett ålder och med eller utan funktionshinder.

Stockholms Stadshus AB ställer sig generellt positiv till förenklingar av gällande regelverk kring nyproduktion av bostäder som kan ge förbättrade förutsättningar att kostnadseffektivt bygga nya bostäder med rimliga hyror. Kvalitén på byggnationen måste dock motsvara stadens krav på energianvändning och en standard som är kostnadseffektiv även ur ett långsiktigt förvaltningsperspektiv.

Rådet för funktionshinderfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden menar att regelverket redan har förenklats när det gäller just mindre bostäder, under 35 kvm och att de förenklingar som motionen förespeglar, kommer inte få avsedd effekt. Rådet anser att motionen ska avslås.

Mina synpunkter

Stockholm växer i rekordfart. Vi är idag Europas snabbast växande huvudstad och det är många människor som vill bo i Stockholm. Det innebär en stor press på Stockholms bostadsmarknad. En kronisk underproduktion av bostäder innebär att vi idag har en omfattande bostadsbrist. Därför har vi satt ett långsiktigt mål om att bygga 140 000 nya bostäder till år 2030 och kompletterat detta med ett kortsiktigt mål om 40 000 nya bostäder till år 2020. Det går också bra. Bostadsproduktionen är idag 25 procent över miljonprogramstakten.

Jag delar motionärens åsikt att det behövs fler, billiga bostäder i Stockholm och om det finns byggregler som står i vägen för detta bör de ses över. Samtidigt pågår flera projekt i Stockholm som ”Snabba hus” och planeringen för ”Stockholmshusen” där motivet är att just pressa kostnader så att bostäderna får ett rimligt pris. Vi gör detta med dagens lagstiftning och har samtidigt en byggtakt som är historiskt hög.

Den nuvarande regeringen arbetar sedan år 2016 utifrån ett 22-punktsprogram på detta område som syftar till att innebära snabbare handläggning hos länsstyrelserna, ett kunskapslyft inom området, samt en översyn av Boverkets bygg- och konstruktionsregler.

En kommitté har under våren tillsatts, vars uppdrag till stor del svarar mot motionens förslag. I direktivet framgår att det mot bakgrund av att plan- och bygglagstiftningen har genomgått omfattande förändringar under de senaste åren finns ett behov av att genomföra en genomgripande översyn av hela byggregelsystemet.

Nya bostäder behövs i alla prisskikt i Stockholm, men framför allt prisvärda hyresrätter. Istället för att tumma på kvalitet och tillgänglighet är det viktigt att titta på sådant som läge, produktionsmetoder och tidsåtgång. Riskerna som till exempel varje överklagande av våra byggprojekt medför är en kostnad i sig. En större storlek på andelen hyresrätter har också en prislugnande effekt på bostadsmarknaden och där kommer vårt mål om att hälften av alla nya bostäder som byggs ska vara hyresrätter in. Det målet är vi på god väg att klara av.

Med hänsyn till det ovan anförda och att regeringen tillsatt en kommitté som just ska utreda byggregelsystemet ser jag ingen anledning att i nuläget uppvakta regeringen i frågan. Snarare ska vi fortsätta att bevaka att de förslag som presenteras gynnar Stockholms utveckling.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Motionen

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Motion (2015:69) av Anna König Jerlmyr (M) om enklare byggregler bifalls.
2. Därutöver anføres följande.

Alliansregeringen genomförde ett stort antal positiva förändringar i regelverket för bostadsbyggande i syfte att korta processen och få ned produktionskostnader. Detta har tagits emot väl av marknaden, men mycket återstår fortfarande att göra. Regelverken är i vissa delar förlegade och måste anpassas till dagens moderna samhälle och utgå ifrån människors behov och önskemål.

Glädjande nog så finns det nu flertalet goda exempel på bostadsbolag som satsar på innovativa lösningar för att bygga både snabbare och billigare, med fortsatt bra standard. Detta ska vi fortsätta att uppmuntra, men samtidigt finns det åtskilliga hinder kvar i regelverken som behöver tas bort för att fortsätta underlätta för bostadsbyggandet för unga vuxna. Det handlar inte minst om möjligheten att tillåta avsteg från Plan- och bygglagen (PBL) och Boverkets byggregler (BBR).

Det finns ett antal lösningar som skulle ge ekonomiskt genomslag och bidra till ett mer kostnadseffektivt byggande. Åtgärderna kan givetvis vara såväl stora som små, det kan handla om att se ungdomsbostäder som temporärt boende enligt BBR 3:227. I kombination med fler förslag kan detta underlätta för innovativa lösningar, att bygga både snabbare och billigare, med fortsatt bra standard.

Det är glädjande att föredragande borgarråd välkomnar förslag till regelförenklingar som på ett positivt sätt kan bidra till stadens bostadsmål. Detta torde dock vara en hållning som alla politiker i Stockholms stad bör kunna inta, och vi önskar att majoriteten i Stadshuset ligger på sin regering ytterligare i frågan. Den referens som sedan görs till rimliga hyror i Stockholmshusen känns allt mer avlägsen. Även om vi av principiella skäl har varit tveksamma till att staden genom bostadsbolagen ska agera på ett sätt som kan störa marknaden har vi inledningsvis förhållit oss försiktigt positiva till konceptet med Stockholmshusen, för att pröva om det var en framkomlig väg att nå målet om fler hyresrätter med lägre hyra. Ju fler projekt som kommer igång och ju längre de fortskrider, desto mer uppenbart blir det dock risken ökar för att konceptet inte håller. Dessutom har förfarandet lett till att privata aktörer missgynnats.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2015:69) av Anna König Jerlmyr (M) om enklare byggregler anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 31 maj 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Roger Mogert

Kerstin Tillkvist

Reservation anfördes av Anna König Jerlmyr, Cecilia Brinck, Johanna Sjö, Markus Nordström och Lars Jilmstad (alla M) med hänvisning till Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av Lotta Edholm (L) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Motion (2015:69) av Anna König Jerlmyr (M) om enklare byggregler bifalls delvis.
2. Därutöver anføres följande.

Liberalerna ser positivt på att uppvakta regeringen om frågor som berör förändringar och förenklingar av plan- och bygglagen. Dessa förändringar rör dock primärt andra delar av PBL än den motionen anför.

Reglerna för exempelvis buller och själva planprocessen kan göras effektivare för att sänka kostnaderna vid nybyggnation. Det är inte rimligt att Sveavägen som är en mycket populär gata att bo på samtidigt har för höga bullernivåer enligt nuvarande regelverk. Den tid det tar för staden att handlägga ett byggärende genom planprocessen och därefter ett överklagande är också orimlig.

Det är emellertid tveksamt med regelförenklingar som berör tillgängligheten till bostäder, särskilt i ljuset av en åldrande befolkning. Många äldre behöver förhållandevis stora ytor i badrum och i boendet i stort för att kunna röra sig i hemmet.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Anna König Jerlmyr (M) föreslår att i en motion till kommunfullmäktige att kommunstyrelsen ges i uppdrag att uppvakta regeringen om att förändra Plan- och bygglagen samt Boverkets byggregler i syfte att skapa förutsättningar för fler och billigare bostäder.

Bakgrunden till förslaget är att andelen unga vuxna som har eget boende har sjunkit från 62 procent år 1997 till 51 procent år 2013. De nya bostäder som byggs sägs till stor del vara dyra på grund av inredningsstandard och hög kravställning i regelverket. Hinder i regelverken bör tas bort för att underlätta bostadsbyggandet för unga vuxna.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, stadsbyggnadsnämnden, äldre- och barnnämnden, Stockholms Stadshus AB som i sin tur har underremitterat till AB Svenska Bostäder och AB Stockholmsmshem, Fastighetsägarna Stockholm, Jagvillhabostad.nu, Hyresgästföreningen, Stockholms handelskammare och Stockholms studenters centralorganisation. Därutöver har även rådet för funktionshinderfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden svarat på remissen. Trafiknämnden har avstått från att svara på remissen. Stadsbyggnadskontoret har inkommit med ett kontorsyttrande. Jagvillhabostad.nu, Stockholms studenters centralorganisation, Hyresgästföreningen, Stockholms handelskammare och Fastighetsägarna Stockholm har ej besvarat remissen.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 8 februari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget ska Stockholm vara en stad där alla kan bo. Därför ska staden bygga för unga, studenter och grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Byggande av små yteffektiva bostäder är en uttalad prioritering i kommunfullmäktiges budget.

Stadsledningskontoret konstaterar att flera förenklingar i regelverket kring just små

bostäder genomförts under senare år. I juli 2014 genomfördes ändringar i BBR som innebär lättnader för alla bostäder med en boarea om högst 35 kvadratmeter. Samtidigt togs begreppet ungdomsbostad bort ur BBR. Små bostäder avsedda för ungdomar omfattas av de generella lättnaderna för bostäder om högst 35 kvadratmeter.

För sådana bostäder kan funktionen daglig samvaro och funktionen sömn/vila överlappa varandra helt eller delvis på samma plats. Det samma gäller funktionen måltider och funktionen hemarbete. Sammantaget innebär lättnaderna enligt Boverkets bedömning att bostäderna kan byggas med cirka 35 procents minskad boarea med samtliga funktioner kvar i bostaden jämfört med vad som var möjligt innan lättnaderna. Bostaden kan som minst bli cirka 21 kvadratmeter.

Motionären refererar till Boverkets byggregler 3:227, vilka gäller studentbostäder. Motionären anser att samma regler borde gälla ungdomsbostäder. Ett liknande förslag remitterades av Boverket 2014. Kommunstyrelsen svarade då att lättnader för byggande av små bostäder och studentbostäder är ett välkommet steg för att skapa förbättrade möjligheter för ett ökat byggande av bostäder åt studenter och ungdomar, liksom andra grupper som efterfrågar små yteffektiva lägenheter.

Kommunstyrelsen svarade också att villkoret för bostäder som tillåts ytterligare regellättnader bör utgå från det tillfälliga boendet, inte att hyresgästen är student. Det viktigt att ha möjlighet till flexibel användning av fastigheter över tid. Om det i framtiden blir ett överskott på studentlägenheter kan det bli aktuellt att ändra nyttjandet till annan typ av genomgångsbostad. Vidare råder idag inte bara brist på studentbostäder, utan även stödboenden och andra typer av genomgångsbostäder.

Motionären föreslår också att kravställning på buller bör utgå från inomhusmiljön. Stadsledningskontoret konstaterar att lättnader i bullerkrav för små bostäder infördes i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. För dessa gäller nu att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. För större lägenheter gäller 55 dBA.

Stadsledningskontoret anser liksom motionären att det är av stor vikt att lagar och regler inte medför onödiga hinder eller fördyringar av byggandet. Liksom övriga berörda förvaltningar och bolag i staden deltar stadsledningskontoret aktivt i dialogen med ansvariga myndigheter, exempelvis via det formella remissförfarandet kring utredningar och förslag.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige anse motionen besvarad med vad som sägs i tjänsteutlåtandet.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 4 februari 2016 följande.

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

Reservation anfördes av Joakim Larsson m.fl. (M), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Abit Dundar (L), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Maurice Forslund (KD) som instämmer i förslag till beslut från vice ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M).

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

Som motionären mycket riktigt påpekar finns ett flertal goda exempel på bostadsbolag som satsar på innovativa lösningar för att bygga både snabbare och billigare, med fortsatt bra standard.

Under året har 137 studentlägenheter färdigställts vid Tallkrogens tunnelbanestation med en månadskostnad på under 3 000 kronor per månad inklusive bostadsbidrag. I Västberga har ytterligare 280 hyreslägenheter för unga påbörjats i år. Projektet som kallas för Snabba hus är ett samarbete mellan Svenska Bostäder och ungdomsorganisationen Jagvillhabostad.nu. Hyran kommer att ligga på knappt 5 000 kronor i månaden. Stockholmshusen är en annan satsning där Stockholms stad samlar stadens bostadsbolag med målet att snabbt och kostnadseffektivt bygga tusentals hyresrätter. Dessa goda exempel visar på att det redan idag är möjligt att bygga bostäder med rimliga hyror.

Exploateringskontoret välkomnar de förslag till regelförenklingar som på ett positivt sätt kan bidra till stadens bostadsmål.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 2 februari 2016 följande.

1. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att godkänna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att justera paragrafen omedelbart.

Reservation anfördes av Jonas Naddebo (C) och Lars Jilmstad m.fl. (M), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Ulrika Hoff (KD) som instämmer i förslag till beslut från vice ordföranden Jonas Naddebo (C) och Lars Jilmstad m.fl. (M).

Miljöförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 18 januari 2016 har i

huvudsak följande lydelse.

Den fråga i motionen som berör miljöförvaltningens ansvarsområde är förslaget om lägre krav på buller. Förvaltningen ställer sig negativ till detta förslag. Förvaltningen tar inte ställning till övriga frågor i förslaget.

Miljöförvaltningen anser att det finns goda skäl att inte sänka kraven för buller ytterligare för små lägenheter under 35 kvm. Frågan har utretts i flera sammanhang och lagstiftningen kring detta ändrades så sent som den 1 juli 2015. Nedan presenteras den nya förordningen och ett urval rapporter där frågan behandlas.

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader särbehandlas bostäder om högst 35 kvm. För dessa gäller att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad, istället för 55 dBA som för större lägenheter. Avsikten med att acceptera något högre ljudnivåer vid små lägenheter är att underlätta byggande av små, oftast enkelsidiga, lägenheter i måttligt bullerexponerade miljöer.

Om minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid inte överskrider vid fasaden, så tillåts ljudnivån på den bullriga sidan vara hur hög som helst. De nya riktlinjerna i förordningen innebär sammantaget att det möjliggörs bostäder i princip överallt oavsett hur mycket det bullrar från väg och järnväg, men i bullriga lägen måste bostäderna anpassas till bullret. Den generösare tillämpningen för små lägenheter som förordningen innebär, möjliggör sådana bostäder på betydligt fler platser än tidigare tillämpning.

Det skall också påpekas att trafikbullerförordningen har riktvärden. Det är således möjligt att i ett enskilt fall frångå huvudregeln om det är lämpligt och möjligt med hänsyn till miljön och skyddet för människors hälsa.

Miljöförvaltningen bedömer att en mer generös tolkning av tillämpningen inte skulle innebära att fler bostäder skulle kunna byggas. Däremot skulle en sådan tillämpning sannolikt leda till sämre boendemiljöer ur bullersynpunkt, med risk för olägenhet för människors hälsa.

I Boverkets rapport 2013:20 *Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter*, redovisas att Boverket avsåg att ta fram ett nytt allmänt råd som skulle möjliggöra lokalisering av enkelsidiga lägenheter om högst 35 kvm vid upp till 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus. En förutsättning var att såväl trafiken nattetid som andelen tunga fordon var begränsad. Ett sådant allmänt råd togs aldrig fram. I rapporten konstateras också att en studentbostad är en plats för både vila och sömn och koncentrationskrävande studier, och att sänka eller ta bort kraven på bullerskydd i BBR för denna kategori av boende därför är olämpligt. Boverkets förslag om begränsad tung trafik och trafik nattetid finns inte med i den nya förordningen om trafikbuller.

I projektet *Trafikbuller och planering II*¹ utreddes bullersituationen för boende i 45 fastigheter i Stockholmsområdet. Undersökningen genomfördes med enkäter, beräkningar och ljudmätningar. Ett av resultaten som redovisas i rapporten är att i

¹ Trafikbuller och planering II, 2004. Länsstyrelsen i Stockholms län, miljöförvaltningen Stockholms stad m.fl.

samtliga objekt med enkelsidiga lägenheter orienterade mot en bullrig trafiksida, är andelen störda hög, trots att bullernivåerna inomhus är låga med stängda fönster.

I rapportserien *Trafikbuller och planering I-IV* redovisas för övrigt att det går att bygga bostäder med god ljudkvalitet i mycket bullerutsatta områden, under förutsättning att dessa placeras och utformas på rätt sätt. Det viktigaste är att få en god helhetsmiljö ur bullersynpunkt, och en nyckelfaktor för att uppnå detta har visat sig vara att ha tillgång till en tyst sida vid bostäder. Förutom att det minskar risken för störningar in i lägenheten, så möjliggör det för en tyst gårdssida och tyst utevistelse. Det ger också möjlighet till vädring och minskar känslan av instängdhet i lägenheten. Punkthus och enkelsidiga lägenheter är sällan lämpliga i de mest bullerutsatta miljöerna.

Miljöförvaltningen vill poängtera att buller är en hälsofråga och inte bara en komfortfråga. Buller kan orsaka hälsoeffekter i form av t.ex. huvudvärk, förhöjt blodtryck, hjärt- och kärlsjukdom, samt orsaka sömnstörningar, trötthet, stress, försämrad inlärning och koncentrationsförmåga. Det förhållandet att det är fråga om ungdomsbostäder ändrar inte denna bedömning. Erfarenhetsmässigt kan med hänsyn till bristen på bostäder ungdomar och studenter och andra i små lägenheter tvingas bo under åtskilliga år i sådana kategoribostäder. Boendetiden är sällan så kort att det finns skäl att göra undantag från de normala bestämmelserna.

Stadsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Övergripande

Stadsbyggnadskontoret delar bilden av de utmaningar som finns för unga på Stockholms bostadsmarknad, och som beskrivs i motionen.

Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen att regelverket är en av flera viktiga delar för att möjliggöra en fungerande bostadsmarknad, inte minst för unga.

Stadsbyggnadskontoret menar dock att det inte alltid finns något självklart samband mellan boendekostnader och produktionskostnader på Stockholms bostadsmarknad. Givetvis har produktionskostnaderna över tid en betydelse för hur bostadsmarknaden kan utvecklas, men i dagens situation har också utbudet en stor betydelse för både boendekostnader och inträdesmöjligheter på storas delar av bostadsmarknaden.

Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att andra frågor än de som berör produktionskostnader i det enskilda projektet har stor betydelse.

Motionärens förslag är särskilt inriktade mot små lägenheter om högst 35 kvadratmeter, och kontoret vill framhålla att någon egentligen definition av ungdomslägenheter inte finns, och att de utmaningar som finns med inlåsnings effekter och dylikt sannolikt har stor betydelse på en bostadsmarknad där utbudet inte kan möta efterfrågan. Det finns därför alltid en risk att sådana lägenheter inte kommer den tilltänkta gruppen till del, eller att de som en gång erhållit en sådan lägenhet inte kan

(eller vill) flytta, även när de inte längre uppfyller de tänkta förutsättningarna för att bo på i en sådan bostad.

Sammantaget bedömer kontoret att andra åtgärder också har betydelse för det samlade bostadsutbudet, exempelvis hur frågor relaterade till risk - och då särskilt begreppet samhällsrisk - kommer att hanteras, samt att det är svårt att säkerställa att eventuella avsteg från regelverket skulle komma den tilltänkta målgruppen till del.

Lagändringar och regeländringar

Som motionären beskriver har en rad lagändringar skett på detta område under de senaste åren, under flera regeringar, och förändringar görs kontinuerligt.

Den nuvarande regeringen arbetar sedan 2016 utifrån ett 22-punktsprogram på detta område som syftar till att innebära snabbare handläggning hos länsstyrelserna, ett kunskapslyft inom området, samt en översyn av Boverkets bygg- och konstruktionsregler.

En kommitté har under våren tillsatts, vars uppdrag till stor del svarar mot motionens förslag. I direktivet framgår att det mot bakgrund av att plan- och bygglagstiftningen har genomgått omfattande förändringar under de senaste åren finns ett behov av att genomföra en genomgripande översyn av hela byggregelsystemet.

Regeringen konstaterar att byggreglerna är samhällets sätt att ange den lägsta accepterade nivån för det som byggs. Byggregelsystemet sägs också ha en stor betydelse för effektiviteten i plan- och bygglagstiftningen som helhet.

I direktivet anges vidare att byggreglerna och deras utformning är avgörande för att det ska kunna finnas ett diversifierat utbud av bostäder som kan efterfrågas av flera olika målgrupper samt för att möjliggöra ett bostadsbyggande som passar olika behov och preferenser.

I direktivet konstateras också att det finns en kritik mot den nuvarande regleringen som går ut på att den uppfattas som alltför omfattande och kostnadsdrivande, men att kritiken vanligtvis är allmänt hållen och därmed ger en begränsad vägledning för hur regelverket skulle kunna ändras.

Mot bakgrund av att inte någon genomgripande och systematisk översyn har gjorts för att modernisera och uppdatera byggregelsystemet finns det enligt direktivet anledning att utreda om regelverket är anpassat och ändamålsenligt samt att utreda om byggreglerna representerar en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

I direktivet ges också ett direkt uppdrag att utreda om deras utformning bidrar till att öka kostnaderna för byggproduktionen, något som efterfrågas i motionen.

Kontorets erfarenhet är att också förutsägbarhet, och möjligheten att planera med framförhållning, kan vara viktiga aspekter för kostnaderna som de materiella kraven i sig. Stadsutvecklingsprocesserna är ofta utdragna i tiden, även om de kan kortas. Av det följer att förändringar i lagar och regelverk också bör vara välberedda, med goda analyser av effekter och konsekvenser, och kanske ej för frekventa, snabba och ryckta ur ett sammanhang, eftersom de alltid påverkar en mängd pågående processer. Ofta kan ändrade inriktningar innebära stora kostnader i ett pågående projekt.

Kontakter med andra myndigheter

Staden har löpande kontakter i en mängd forum, med representanter för statliga myndigheter och i kommungemensamma konstellationer. I flera forum är både kommuner och statliga myndigheter representerade. I dessa forum driver stadens representanter angelägna frågor som bedömts viktiga för att realisera kommunens mål. Exempel på frågor som av staden bedömts angelägna är hanteringen av buller; samhällsrisk; instansordning och villkoren för överprövningar, både i planprocessen och i bygglovsskedet; mm.

Mot bakgrund av att staten, sedan motionen ingavs, har lanserat ett program som innehåller en mängd åtgärder inom de områden som motionen berör, så anser kontoret att en uppvaktning av regeringen inte idag är det mest angelägna för att bevaka Stockholms intressen. Kraft bör främst fokuseras på att delta i de processer som initierats, och som inbegriper de frågor motionen behandlar, i syfte att påverka lagstiftaren utifrån stadens målsättningar. Skulle det visa sig att någon av de konkreta ändringar av lagar eller regleringar som kommer att föreslås skulle innebära stora konsekvenser för Stockholm bör dock staden alltid överväga att agera kraftfullt för att visa på konsekvenserna och uppmärksamma problematiken.

Äldrenämnden

Äldrenämnden beslutade vid sitt sammanträde den 26 januari 2016 följande.

Äldrenämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till kommunstyrelsen som sitt svar på remiss av motion 2015:69 av Anna König Jerlmyr (M) om enklare bygglov.

Reservation anfördes av Dennis Wedin m.fl. (M) och Britt Westerlind (KD), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Ann-Katrin Åslund (L), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Alfred Askeljung (C) som instämde i reservationen från Moderaterna och Kristdemokraterna.

Äldreförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 29 december 2015 har i huvudsak följande lydelse.

I budget 2016 anges att takten i bostadsbyggandet ska öka med fokus på klimatsmarta hyresrätter med rimliga hyror och ett fördubblat bostadsbyggande inom de allmännyttiga bostadsbolagen. Det ska byggas bostäder med en god arkitektur till en rimlig kostnad. Det långsiktiga målet om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 kompletteras med ett mål om att bygga 40 000 bostäder fram till 2020. Vidare anges att för att kunna öka byggandet med god kvalitet måste samverkan mellan stadens

förvaltningar förbättras och kommunstyrelsen ska ha ett tydligt ansvar för styrning och samordning. Stadsplaneringen ska vara långsiktigt hållbar.

Äldreförvaltningens svar tar sin utgångspunkt i den seniora gruppens behov men generellt behoven för personer med funktionsnedsättning. Med den befolkningsprognos som staden har för åldersgruppen 65+ kommer det att finnas ett stort behov av tillgängliga och attraktiva bostäder. Äldreförvaltningen ser det som mycket angeläget att om- och nybyggnationer genomförs på ett sätt att hyrorna kan sättas till en rimlig nivå. Det är angeläget att bostäder byggs som människor har råd att bo i, ung som gammal. Förvaltningen vill framhålla vikten av långsiktigt hållbart byggande. För personer med funktionsnedsättning, ung som gammal, är kraven på tillgänglighet prioriterat. Generellt behöver bostäder vara möjliga att leva i oavsett ålder och med eller utan funktionshinder.

I motionen nämns att åtgärder som bland annat mindre wc-yta skulle minska bostadskostnaden. Ur äldreförvaltningens perspektiv är detta inte möjligt då just hygienutrymmets storlek med plats för rullstolsburna och medhjälpare förutsätter utrymmen enligt förhöjd standard enligt Boverkets byggnormer. Vidare anser äldreförvaltningen att normal standard inte kan frångås när det gäller byggande av ordinärt boende.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 5 februari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Underremiss

AB Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Svenska Bostäder ställer sig positiva till motionen. Bolaget har för närvarande ett projekt s.k. "Snabba hus" där 280 ungdomsbostäder på 32 m² byggs på tillfälligt bygglov och planerar fler motsvarande projekt de närmaste åren. Om föreslagna förenklingar hade varit möjliga att genomföra hade byggkostnaderna kunnat reduceras.

Svenska Bostäder bygger för närvarande och kommer inom en snar framtid påbörja ett stort antal studentlägenheter. Om motionens förslag gällde skulle detta påverka projekten och ekonomin i dessa projekt i stor utsträckning.

AB Stockholmsshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholmshem avstår från att lämna kommentarer kring den föreslagna uppvaktningen av regeringen, men välkomnar dock initiativ och förslag med syfte att förenkla regelverken kring uppförandet av bostäder, inte minst detaljerade krav i Plan- och bygglagen och Boverkets byggregler.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen ställer sig generellt positiv till förenklingar av gällande regelverk kring nyproduktion av bostäder som kan ge förbättrade förutsättningar att kostnadseffektivt bygga nya bostäder med rimliga hyror.

Koncernens bostadsbolag har i ägardirektiv att medverka till nyproduktion av

40 000 nya bostäder till år 2020, varav stadens bolag från 2019 ska bygga ca 3 000 bostäder per år. Hälften av dessa bedöms vara mindre lägenheter, dvs. 1-2 r.o.k. Att uppnå de övergripande målen är en utmaning då också hyresnivåerna ska vara rimliga utifrån hushållets storlek och inkomster. Förenklingar av regelverk som kan medföra lägre produktionskostnader och mer yteffektiva bostäder är därför välkomna. Kvalitén på byggnationen måste dock motsvara stadens krav på energianvändning och en standard som är kostnadseffektiv även ur ett långsiktigt förvaltningsperspektiv.

Rådet för funktionshinderfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden

Rådet för funktionshinderfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 1 december 2015 om följande synpunkter.

Motionens syfte är att åstadkomma fler och billigare bostäder, framförallt för unga. Motionären anser att gällande byggregler, bl.a. de som avser tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning är de som bär skulden till den låga byggtakten och som påtagligt fördyrar byggandet och därmed hyrorna. Motionären skriver bl.a. om ”mindre wc-yta”. Hon hänvisar också till måttstandarden SS914221 som hon anser har effekter på hyran.

Under de senaste åren har många kommuner arbetat med att tillgängliggöra den fysiska miljön, som publika platser: gator och torg mm., kollektivtrafiken har i ökande utsträckning anpassats. Detta för att personer med funktionsnedsättning ska kunna röra sig och använda miljön på samma villkor som övriga medborgare. Stockholms stad har på ett förtjänstfullt sätt engagerat sig i detta arbete. Stora framsteg har gjorts, även om en hel del återstår att göra. På ett nationellt plan har dessutom tillkommit en FN-konvention som Sverige ratificerat: *FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning*.

Motionens förslag går på tvärs mot alla sådana strävanden, och innebär ett brott mot konventionen. Lite försåtligt anför motionären måttstandarden som fördyrande utan att i klartext skriva vad den handlar om: Att nya bostäder blir tillgängliga och användbara för människor med funktionsnedsättning.

Regelverket har redan förenklats när det gäller just mindre bostäder, under 35 kvm.

I samband med ett utredningsuppdrag för ett antal år sedan, när det gällde studentbostäder, konstaterade Boverket att en minskning av ytan skulle få mycket marginella effekter på byggkostnaderna. De förenklingar som motionen förespeglar, kommer inte få avsedd effekt.

Slutsats

Rådets anser därmed att denna motion ska avslås. Det är bättre om stadens resurser används till att fortsätta arbetet med att skapa en tillgänglig stad en att lägga tid och kraft på lönlösa uppvaktningar av regeringen.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Joakim Larsson m.fl. (M) enligt följande.

Alliansregeringen genomförde ett stort antal positiva förändringar i regelverket för bostadsbyggande i syfte att korta processen och få ned produktionskostnader. Detta har tagits emot väl av marknaden, men mycket återstår fortfarande att göra. Regelverken är i vissa delar förlegade och måste anpassas till dagens moderna samhälle och utgå ifrån människors behov och önskemål.

Glädjande nog så finns det nu flertalet goda exempel på bostadsbolag som satsar på innovativa lösningar för att bygga både snabbare och billigare, med fortsatt bra standard. Exploateringskontoret instämmer i detta och listar ett par exempel, det finns dock många fler. Detta ska vi fortsätta att uppmuntra, men samtidigt finns det åtskilliga hinder kvar i regelverken som behöver tas bort för att fortsätta underlätta för bostadsbyggandet för unga vuxna. Det handlar inte minst om möjligheten att tillåta avsteg från Plan- och bygglagen (PBL) och Boverkets byggregler (BBR).

Det finns ett antal lösningar som skulle ge ekonomiskt genomslag och bidra till ett mer kostnadseffektivt byggande. Åtgärderna kan givetvis vara såväl stora som små, det kan handla om att se ungdomsbostäder som temporärt boende enligt BBR 3:227. Det kan också handla om att möjliggöra avsteg från kravet på balkong eller uteplats, att tillåta en effektivare planlösning och smartare funktioner, mindre wc-yta, och en annan kravställning för buller som primärt utgår ifrån inomhusmiljön. I kombination med fler förslag kan detta underlätta för innovativa lösningar, att bygga både snabbare och billigare, med fortsatt bra standard.

Det är glädjande att exploateringskontoret välkomnar de förslag till regelförenklingar som på ett positivt sätt kan bidra till stadens bostadsmål.

Reservation anfördes av Abit Dundar (L) enligt följande.

Liberalerna ser positivt på att uppvakta regeringen om frågor som berör förändringar och förenklingar av plan- och bygglagen. Dessa förändringar rör dock primärt andra delar av PBL än den motionen anför.

Reglerna för exempelvis buller och själva planprocessen kan göras effektivare för att sänka kostnaderna vid nybyggnation. Det är inte rimligt att Sveavägen som är en mycket populär gata att bo på samtidigt har för höga bullernivåer enligt nuvarande regelverk. Den tid det tar för staden att handlägga ett byggärende genom planprocessen och därefter överklagningar är också orimlig.

Det är emellertid tveksamt med regelförenklingar som berör tillgängligheten till bostäder, särskilt i ljuset av en åldrande befolkning. Många äldre behöver

förhållandevis stora ytor i badrum och i boendet i stort för att kunna röra sig i hemmet. Även balkonger är viktigt för att göra det möjligt att kunna komma ut i friska luften.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Reservation anfördes av Jonas Naddebo (C) och Lars Jilmstad m.fl. (M) enligt följande.

Alliansregeringen genomförde ett stort antal positiva förändringar i regelverket för bostadsbyggande i syfte att korta processen och få ned produktionskostnader. Detta har tagits emot väl av marknaden, men mycket återstår fortfarande att göra. Regelverken är i vissa delar förlegade och måste anpassas till dagens moderna samhälle och utgå ifrån människors behov och önskemål.

Glädjande nog så finns det nu flertalet goda exempel på bostadsbolag som satsar på innovativa lösningar för att bygga både snabbare och billigare, med fortsatt bra standard. Detta ska vi fortsätta att uppmuntra, men samtidigt finns det åtskilliga hinder kvar i regelverken som behöver tas bort för att fortsätta underlätta för bostadsbyggandet för unga vuxna. Det handlar inte minst om möjligheten att tillåta avsteg från Plan- och bygglagen (PBL) och Boverkets byggregler (BBR).

Det finns ett antal lösningar som skulle ge ekonomiskt genomslag och bidra till ett mer kostnadseffektivt byggande. Åtgärderna kan givetvis vara såväl stora som små, det kan handla om att se ungdomsbostäder som temporärt boende enligt BBR 3:227. Det kan också handla om att möjliggöra avsteg från kravet på balkong eller uteplats, att tillåta en effektivare planlösning och smartare funktioner, mindre wc-yta, och en annan kravställning för buller som primärt utgår ifrån inomhusmiljön. I kombination med fler förslag kan detta underlätta för innovativa lösningar, att bygga både snabbare och billigare, med fortsatt bra standard.

Äldrenämnden

Reservation anfördes av Dennis Wedin m.fl. (M) och Britt Westerlind (KD) enligt följande.

Alliansregeringen genomförde ett stort antal positiva förändringar i regelverket för bostadsbyggande i syfte att korta processen och få ned produktionskostnader. Detta har tagits emot väl av marknaden, men mycket återstår fortfarande att göra. Regelverken är i vissa delar förlegade och måste anpassas till dagens moderna samhälle och utgå ifrån människors behov och önskemål.

Glädjande nog så finns det nu flertalet goda exempel på bostadsbolag som satsar på innovativa lösningar för att bygga både snabbare och billigare, med fortsatt bra standard. Detta ska vi fortsätta att uppmuntra, men samtidigt finns det åtskilliga hinder

kvar i regelverken som behöver tas bort för att fortsätta underlätta för bostadsbyggandet.

Staden befolkningsprognos visar även att det kommer att finnas ett stort behov av bostäder för åldersgruppen 65+. Därför är det viktigt att byggtakten ökar inte minst handlar det då om möjligheten att tillåta avsteg från Plan- och bygglagen (PBL) och Boverkets byggregler (BBR).

Inom äldreomsorgen ser vi en tendens att vårdtiden på sjukhus blir allt kortare och att de som finns på våra äldreboenden är en allt skörare och sjukare grupp. Friskare äldre med mindre vårdbehov bor kvar i hemmet längre. Strikta byggnormer för äldreboenden utgör en stor kostnad i kommunernas redan ansträngda investeringsbudgetar. Våtutrymmen ska vara utformade enligt bestämda mått och enklare matlagningsmöjligheter ska finnas på varje boendes rum trots att man sällan eller aldrig använder de pentryn som installeras. Ofta kopplar man rutinmässigt aldrig in kokplattorna för att förebygga olyckor.

Det finns ett antal lösningar som skulle ge ekonomiskt genomslag och bidra till ett mer kostnadseffektivt byggande. Åtgärderna kan givetvis vara såväl stora som små. Det kan handla om att möjliggöra avsteg från kravet på balkong eller uteplats, att tillåta en effektivare planlösning, smartare funktioner och en annan kravställning för buller som primärt utgår ifrån inomhusmiljön. I kombination med fler förslag kan detta underlätta för innovativa lösningar, att bygga både snabbare och billigare, med fortsatt bra standard.

Reservation anfördes av Ann-Katrin Åslund (L) enligt följande.

Liberalerna ser positivt på att uppvakta regeringen om frågor som berör förändringar och förenklingar av plan- och bygglagen. Dessa förändringar rör dock primärt andra delar av PBL än de Moderaterna föreslår.

Reglerna för exempelvis buller och själva planprocessen kan göras effektivare för att sänka kostnaderna vid nybyggnation. Det är inte rimligt att Sveavägen som är en mycket populär gata att bo på samtidigt har för höga bullernivåer enligt nuvarande regelverk.

Den tid det tar för staden att handlägga ett byggärende genom planprocessen och därefter överklagningar är också orimlig.

Det är emellertid tveksamt med regelförenklingar som berör tillgängligheten till bostäder, särskilt i ljuset av en åldrande befolkning. Många äldre behöver förhållandevis stora ytor i badrum och i boendet i stort för att kunna röra sig i hemmet. Även balkonger är viktigt för att göra det möjligt att kunna komma ut i friska luften.