



Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Stadsbyggnads- och idrottsroteln

Remiss av Boverkets byggregler - föreskrifter och allmänna råd om ändring av byggnation

Svar på remiss från Stadsbyggnads- och idrottsroteln (Dnr 2509/2010).

Sammanfattning

Koncernledningen anser att stadens bolag i huvudsak genomför ändringar av byggnader enligt föreslagna förtydliganden av byggregler. Förslaget bör dock kompletteras med tydligare definitioner av de olika begrepp och kravnivåer som anges i föreskrifterna. Tillämpningen av reglerna och förslaget måste, enligt koncernledningen, alltid utgå ifrån en kvalificerad bedömning av den inledande föreskriften 1:223 (Hänsyn till byggnadens förutsättningar och ändringens omfattning) - annars kommer förslaget medföra negativa konsekvenser för möjligheten att genomföra upprustningsåtgärder i stadens fastigheter.

Ärendet

Stadsbyggnads- och idrottsroteln har remitterat *Boverkets byggregler - föreskrifter och allmänna råd om ändring av byggnation* till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), Micasa Fastigheter, Stockholm Parkering, SGA Fastigheter, Stockholms Hamn samt Stockholm Vatten.

Remissen avser förslag om att det i byggreglerna införs nya föreskrifter och allmänna råd om ändring av byggnad. De nu gällande reglerna finns i Boverkets allmänna råd om ändring av byggnad (BÄR). Förslaget syftar till att förtydliga kraven vid tillämpning av byggreglerna vid ombyggnationer.

Underremisser

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

1. Bolaget uppfattning är att förslaget till reviderade Boverkets Byggregler (BBR) innebär en kostnadsökning för varje ombyggnadsprojekt. Kostnaderna kommer att öka dels p.g.a. tydligare regelverk och fastställda miniminivåer i ändringsprojekt. Dels kommer kostnaderna att öka p.g.a. högre utredningskostnader och krav på dokumentation före och efter en ombyggnad.
2. En annan övergripande fråga som förslaget innebär är utökade bevarandekrav samtidigt som de tekniska egenskapskraven förtydligas. Detta kan leda till

svårigheter att genomföra projekt när olika särintressen ska mötas. Risken är stor att projekten drar ut på tiden och får svårt att hålla projektbudgeten.

3. 3:51 Tillgänglighet. Tillgänglighetskraven kommer att bli svåra att uppfylla både ur ekonomisk och bevarandesynpunkt. Det finns en klar risk att nya hisschakt måste uppföras utanför befintlig huskropp med stora investeringar som följd och svårigheter att tillfredsställa bevarandekraven. Risken är då stor att projekten inte kommer till stånd, varför fastigheterna inte får den i övrigt nödvändiga upprustningen genomförd.
4. 3:52 Bostadsutformning. Det finns ett antal skäl till att ändringsreglerna inte skall tillämpas lika nybyggnadsreglerna. De viktigaste skälen är bärande stomme, fasad och befintliga installationsschakt, vilket innebär att det inte går att följa nybyggnadsreglerna fullt ut.
5. 3:53 Rumshöjder. Det kan finnas motstridighet mellan bevarad rumshöjd och krav på ljudisolering mellan lägenheter. Eventuell ljudisolering av bjälklag kommer att inkräkta på befintlig rumshöjd.
6. 6:911 Material. Bolaget förutsätter att bedömningen av alla de material och produkter som förs in i en byggnad kan ske inom ramen för verktyget ”Byggvarubedömningen”.
7. 6:923 Radon i inomhusluft. Om den nya föreskriften (200 Bq/m³) även avser högsta radonhalt på arbetsplatser (400 Bq/m³) innebär föreskriften en kostnadsökning.
8. 6:9242 Luftdistribution. Rådtexten ”Återluftsföring bör kunna stängas av vid behov” bör ändras till ”Återluft ska om möjligt undvikas”
9. 9:91Energihushållning. Byggnaden skall utformas så att man sparar energi samtidigt som det inte får påverka bevarandekraven. Det finns en risk att processen blir ännu trögare än idag med motstridiga krav mellan energimål och bevarandekrav.
10. 9:92 Klimatskärm. Angivna u-värden i klimatskärmen kan bli svåra att uppfylla p.g.a olika orsaker, varför dessa bör ses som rekommendationer. De största orsakerna beror på bevarandekrav, tekniska komplikationer vid t.ex. vinds- och fasadisolering samt en betungande ekonomi.
11. 9:93 Ventilationssystem. Behovsstyrd ventilation är krävande installations- och underhållsmässigt varför texten ”bör alltid övervägas” borde tas bort.

(bilaga 1).

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

AB Familjebostäder kan inledningsvis instämma i Boverkets bedömning att det råder stor skillnad i tillämpningen av nuvarande regler mellan olika kommuner och att det enbart av den anledningen är angeläget att införa ombyggnadsregler direkt i Boverkets Byggregler, BBR.

Boverket har inför införandet övervägt tre olika metoder för hur man bäst skapar ett tydligt regelverk, och därvid kommit fram till att bästa lösningen är framtagande av bindande föreskrifter för ändring för samtliga egenskapskrav på byggnader. Familjebostäder instämmer att detta är att föredra för att få en sammanhållen lösning där inte nya krav inom enbart utvalda områden riskerar att få motsatt effekt inom andra kravområden.

Ett genomgående drag i de nya bestämmelserna är att det tydliggörs att såväl varsamhetskraven som de tekniska egenskapskraven gäller vid ändring och att det för de olika egenskapskraven tydliggörs när varsamhetsrekvisitet anses ta överhanden. Detta minskar påtagligt risken för godtycke i byggnadsnämnders bedömning.

Familjebostäder ställer sig i princip positiva till att reglerna utformas som övergripande funktionskrav, vilka kompletteras med allmänna råd. Bolaget vill dock understryka att risken för att de allmänna råden i praktiken kan komma att tolkas och tillämpas som föreskrifter, och skulle därför gärna se att man i de inledande bestämmelserna tydligt anger att råd inte får tillämpas som föreskrifter.

Oaktat att Boverket understryker att de nya reglerna inte innebär någon förändring utan bara förtydligande av nu gällande regelverk, går det inte att bortse från att i vissa fall praxis uppkommit av ekonomiska skäl, speciellt vad gäller följdkrav avseende buller och tillgänglighet, som på en del sätt avviker från såväl föreskrifter som allmänna råd. Familjebostäder kan inte bortse från att en strikt tillämpning av reglerna inom dessa områden i vissa fall kan medföra att behövliga och förbättrande ändringar inte kommer till utförande, då de kommer att anses alltför kostsamma att genomföra om de nya följdkraven skall gälla fullt ut. Bolaget anser att denna situation skulle kunna förebyggas genom att man även när det gäller tillgänglighet och bullerskydd, som synnerliga skäl även anger ekonomiska aspekter i likhet med vad som sägs inom andra avsnitt av ändringsreglerna.

I avsnitt 3:512 om tillgänglighet och hissar redovisas som allmänt råd en definition av *omfattande ändringar* av flerbostadshus. Familjebostäder anser att definitionen är väl avvägd, men skulle gärna se att den flyttades till de inledande bestämmelserna så att den kom att avse hela regelverket.

Boverket har när det gäller utformningen av föreskrifterna valt att arbeta med tre kravnivåer för att begränsa negativa konsekvenser, nämligen *ska*, *ska om inte synnerliga skäl* samt *ska eftersträvas*. I den vägledning till begreppen som utarbetats har dessa nivåer förtydligats och Familjebostäder ser bara en risk med dessa förtydliganden, nämligen vad gäller begreppet *ska eftersträvas*, som kopplas till att åtgärd kan ske till rimlig kostnad. Begreppet rimlig anser bolaget lämna öppet för godtycke.

Detaljsynpunkter från Familjebostäder

1.222 Begränsning till ändrad del

Det allmänna rådet pekar på att följdkrav på icke ändrade delar av byggnad normalt endast skall tillämpas på den ändrade delen utom vid ombyggnad. För att denna bestämmelse skall få fullt genomslag efterlyses en definition av hur omfattande en ändring är innan den likställs med ombyggnad.

2:231 Förundersökning vid ändring av byggnad

Kravet är visserligen bara utformat som ett allmänt råd, men med beaktande av vad bolaget framfört ovan, hade det varit önskvärt med ett förtydligande om hur omfattande ändringar som skall vara aktuella för att förundersökning med sakkunnig skall anses tillföra ett värde.

3.515 Tillgänglighet och användbarhet i byggnader

Som allmänt råd anges att ramp hiss eller annan lyftanordning bör inrättas för att utjämna nivåskillnader innanför huvudentrédörren i bl a flerbostadshus under förutsättning att det finns utrymme och att kulturvärden kan behållas. Bolaget efterlyser här även att inrättandet kan ske med rimliga ekonomiska insatser.

Även när det gäller rådet att utjämna nivåskillnader mellan hygienrum och ytan utanför bör rådet knytas till att det kan ske med rimliga ekonomiska insatser.

3:52 Bostadsutformning

Som allmänt råd anges att vid omfattande ändringar finns ofta inget skäl att tillämpa ändringsreglerna på annat sätt än för nybyggnad. I motiveringens förtydligas rådet med att kopplas till att det inte finns en befintlig planlösning. Bolaget hade gärna sett att detta förtydligande skrivits in i rådet.

Som allmänt råd anges vidare att planlösningar och inredning i befintliga bostadslägenheter inte bör ändras enbart för att de inte fullt ut tillgodoser alla mått- och funktionskrav, *om det inte gäller tillgänglighet i hygienrum*. Enligt Familjebostäders synsätt är det inte rimligt att kräva sådana ingrepp vid ändringar med kvarboende hyresgäster. Ingrepp av denna typ innebär att hygienrum måste göras större med påföljd att annat utrymme minskas. Risken är uppenbar att detta kan medföra att hyresgäster inte kan använda sina möbler efter ändringen, vilket bolaget finner oskäligt att kräva.

6:9241 Ventilationsflöde

Föreskriften att lägsta luftflöde motsvarande 0,35 l/m²,s skall säkerställas bör kompletteras med ett råd att detta sommartid kan ske genom vädring.

6:95 Fukt

Det vore önskvärt att föreskriften att "Byggnader skall utformas så att fukt inte orsakar...hygieniska olägenheter som kan påverka människors hälsa" förtydligades i allmänt råd angående hanteringen av gamla åtgärdade vattenskador. Krav på att sådana bjälklag skall brytas upp och avlägsnas kan leda till orimliga ekonomiska konsekvenser.
(Bilaga 2)

Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse.**Regler om ändring av byggnad**

Utgångspunkten vid regeländringarna har varit att de inte ska vara kostnadsdrivande. Dock finns krav på förundersökningar, även antikvariska sådana, som uppskattas till 2 % av projekteringskostnaden. Vidare ställs krav på olika verifieringar, vilket kan komma att öka kostnaderna för en del byggherrar. Stockholmshems nuvarande regelverk uppfyller dock redan de nya kraven. Bolaget har därför för egen del inget att erinra mot förslaget.

Skärpta krav på energihushållning

Stockholmshem anser att de nya kraven på energihushållning är rimliga. Redan idag uppfyller bolaget de nya kraven vid ombyggnadsprojekt och arbetar hårt med att ständigt förbättra bolagets metoder för att spara energi. Som exempel kan nämnas att bolaget de två senaste åren försett 3 000 lägenheter med modern värmeåtervinning och att ytterligare 6 000 lägenheter kommer att genomgå samma behandling under 2011-12. Stockholmshem medverkar också i ett teknikupphandlingsprojekt för värmeåtervinning inom Beställargruppen för bostäder (BeBo) tillsammans med bl a Energimyndigheten för att finna enkla och effektiva energilösningar för befintligt bestånd.

Övrigt

Det är värt att påpeka att författningstexten, trots de föreslagna reglerna, troligen kommer att bli föremål för vida tolkningar. Varje ombyggnad är unik och olika parametrar som exempelvis nybyggnadsstandard, varsamhet och förvanskning måste vägas mot varandra. Därtill kommer att även ekonomi och livslängd måste finnas med i den totala bedömningen. Det finns därmed risk/möjlighet för fastighetsägare med olika ambitionsnivå, ekonomi och långsiktighet i ägandet att välja den nivå på energibesparingar som passar dem bäst (*Bilaga 3*).

SISAB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse.

SISAB finner förslaget där Allmänna råd om ändring av byggnad ersätts med nya föreskrifter och allmänna råd i huvudsak bra. Bolaget anser att det är bra att gällande krav tydliggörs vid ändring och att regeltillämpningen blir mer enhetlig. SISABs bedömning är att förändringen till följd av detta inte innebär ökande kostnader för egen del då bolaget redan tidigare tillämpat nu gällande regelverk.

SISAB har dock några generella funderingar kring texterna under Allmänna råd vilka i remissutgåvan inte är helt likriktade. Här finner bolaget en hel del oklarheter och olikheter mellan de olika avsnitten. Under vissa kapitel föreslås direkta detaljerade åtgärder under andra hänvisas det till branschregler. Begrepp som används är olika för samma betydelse och ordalydelsen är inte likformig på ett flertal ställen.

SISAB anser att de begrepp som används bör likriktas och inledningsvis förklaras. Detta för att läsbarheten skall gynnas. Detaljerade förslag på åtgärder ser bolaget inte hör hemma i en föreskrift. Som exempel kan nämnas 7:41 Allmänt där det under Nytt allmänt råd skrivs om "byggnadsakustisk genomgång som kan omfatta enkäter" vilket är en av ett flertal åtgärder som kan innefattas av begreppet vilket riskerar att vilseleda läsaren. Ett annat exempel är 6:912 Gammastrålning där det under Allmänt råd står "Åtgärder för att sänka gammastrålningsnivån kan vara att byta ut materialet så att olägenhet för människors hälsa kan undvikas." Här anser bolaget att formuleringen är olycklig. Enskilda parametrar såsom legionella som sakligt beskrivs under specifik

rubrik behöver inte generellt tas upp under allmänna rådstexter. Detta kan upplevas förvirrande för läsaren.

När det gäller hänvisning till enskilda branschregler och eller riktlinjer t ex. 6.91 Allmänt där det under Nytt allmänt råd hänvisas till "Farliga material i hus", handbok Formas eller 6:95 Fukt där det under Nytt allmänt råd hänvisas till Sveriges Byggindustriers metod Bygga F, är SISAB mycket tveksamma till denna typ av hänvisning i en föreskrift och anser att referenser i denna typ av handling bör ha en myndighetssanktion.

Vidare nämns vid ett flertal tillfällen under Nytt allmänt råd t.ex. aktiviteterna förundersökning och riskbedömning. SISAB är av uppfattningen att i de fall dessa begrepp nämns skall dessa kopplas ihop med att även en handlingsplan eller ett åtgärdsförslag tas fram.

Avseende begreppsförklaring anser SISAB att begreppet "olägenhet för människors hälsa" bör referens anges till Miljöbalken. Hänvisning till Socialstyrelsens regler görs i förslaget där det är relevant, dock saknas det under 6:95 fukt.

När det gäller referensinformation önskar SISAB framhålla att under 6:91 Allmänt råd kan Naturvårdsverkets rapport 5491 utgå då rapport SBUF 11964 betraktas såsom en vidareutveckling av den förstnämnda. Under 6:972 skall förordningen heta SFS 2010:477 Luftkvalitetsförordning istället för förordning om miljökvalitetsnormer.
(Bilaga 4)

Stockholm Vattens remissvar har i huvudsak följande lydelse.
Stockholm Vatten väljer att avstå från att lämna något yttrande.

Stockholms Hamns remissvar har i huvudsak följande lydelse.
Stockholms Hamn har översiktligt gått igenom dokumentet som är mycket omfattande med regler ofta av generell karaktär för olika funktioner i byggnader som t ex brandskydd, luft, ljus, fukt, energihushållning mm. Hamnen har inga synpunkter att tillföra som på ett avgörande sätt skulle kunna bidra till att förändra eller förbättra det förelagda förslaget. Det kan också påpekas att bolaget egen byggverksamhet inom de områden som regelverket omfattar är relativt begränsad. Bolaget har därför inget att erinra eller tillägga till förslaget av Boverkets byggregler.

Stockholm Parkering anser sig inte direkt berörda, men i den mån bolaget är det menar de att Boverkets nya föreskrifter och råd är en relevant uppdatering av regelverket

Micasa Fastigheter har inga synpunkter på remissen och väljer därför att avstå från att lämna något yttrande.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen anser att förslagets huvudsyfte om förtydligande av reglerna är bra, men förutser liksom bolagen att det kommer medföra vissa kostnadsökningar samt förskjutningar avseende vissa projekt.

Stadens bolag hanterar idag ombyggnationer med högt ställda krav, gällande tekniskt utförande, funktioner, tillgänglighet, energieffektivitet, miljöhänsyn i materialval samt bevarandekrav. Det gäller krav stipulerade i lagstiftning, men också krav som ställs från kommunfullmäktige.

Under perioden 2009-2013 genomför stadens fastighetsbolag en omfattande satsning på upprustning inom Stimulans för Stockholm. Under 2010 har ca 38 000 lägenheter omfattats av upprustningsåtgärder, i form av allt från installation av värmepumpar, till stambyten med upprustning av kök och badrum med kvarboende hyresgäster.

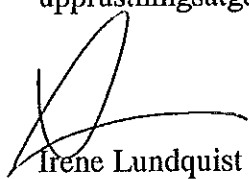
Med detta som bakgrund ser koncernledningen två områden där förslaget förtydliganden kan medföra problem; upprustningen av staden miljonprogramsområden samt stadens kulturhusbolag AB Stadsholmens upprustning av bostäder och lokaler.

Upprustningen av bostadsområden uppförda under åren 1965-1975 pågår och planeras för närvarande i stor skala, främst hos AB Svenska Bostäder, som har den största andelen i detta bestånd. I dessa områden genomförs omfattande upprustningar med bl.a. stambyten och modernisering av kök och badrum. Upprustningsåtgärderna görs i dialog med de boende, som bor kvar under genomförandet av projekten. I dessa områden är möjligheten att finansiera åtgärderna med hyreshöjningar begränsad. De ökade kraven avseende buller vid arbetsplats, tillgänglighet och förundersökning samt verifiering, som medför kostnader i projekten, kan då orsaka förskjutningar av åtgärder, som redan idag är angelägna att genomföra.

Staden äger genom AB Stadsholmen 275 fastigheter, med 1652 bostäder och 754 lokaler, som inryms i fastigheter som är skyddsklassade som byggnadsminnen. Dessa måste kontinuerligt upprustas och anpassas för dagens boende och verksamheter, men med ett omfattande krav på bevarande. I detta sammanhang är kraven på tillgänglighet och energieffektivisering ofta svåra att tillgodose och det bör därför i förslaget tydliggöras vad 'synnerliga skäl' avser samt prioriteringen mellan 'teknisk funktionalitet' och 'bevarandekrav'.

I båda dessa fall är det viktigt att föreskriften i den inledande bestämmelsen 1:223 (Hänsyn till byggnadens förutsättningar och ändringens omfattning) tillämpas med hög prioritet.

Koncernledningen anser, liksom stadens bolag, att förslaget bör förtydligas avseende definitioner av begrepp som 'omfattande ändringar' och de tre olika kravnivåerna. Tillämpningen av de föreslagna råden och föreskrifterna måste, i alla delar, kopplas till en kvalificerad bedömning om vad som är skäligt och rimligt utifrån tekniska och ekonomiska förutsättningar för respektive projekt, enligt föreskriften 1:223 ovan. Annars kommer förslaget medföra negativa konsekvenser för möjligheten att genomföra upprustningsåtgärder i stadens fastigheter.



Irene Lundquist Svenonius

VD Stockholms Stadshus AB



Sara Feinberg
Stockholms Stadshus AB
105 35 Stockholm

Svenska Bostäders remissvar på Konsekvensutredning

Revidering av Boverkets Ändringsregler

Svenska Bostäder lämnar följande synpunkter på rubricerad remiss

12. Vår uppfattning är att förslaget till reviderad BBR innebär en kostnadsökning för varje ombyggnadsprojekt. Kostnaderna kommer att öka dels p.g.a. tydligare regelverk och fastställda miniminivåer i ändringsprojekt. Dels kommer kostnaderna att öka p.g.a. högre utredningskostnader och krav på dokumentation före och efter en ombyggnad.
13. En annan övergripande fråga som förslaget innebär är utökade bevarandekrav samtidigt som de tekniska egenskapskraven förtydligas. Detta kan leda till svårigheter att genomföra projekt när olika särintressen skall mötas. Risken är stor att projekten drar ut på tiden och får svårt att hålla projektbudgeten.
14. 3:51 Tillgänglighet. Tillgänglighetskraven kommer att bli svåra att uppfylla både ur ekonomisk och bevarandesynpunkt. Det finns en klar risk att nya hisschakt måste uppföras utanför befintlig huskropp med stora investeringar som följd och svårigheter att tillfredsställa bevarandekraven. Risken är då stor att projekten inte kommer till stånd varför fastigheterna inte får den i övrigt nödvändiga upprustningen genomförd.
15. 3:52 Bostadsutformning. Det finns ett antal skäl till att ändringsreglerna inte skall tillämpas lika nybyggnadsreglerna. De viktigaste skälen är bärande stomme, fasad och befintliga installationsschakt vilket innebär att det inte går att följa nybyggnadsreglerna fullt ut.
16. 3:53 Rumshöjder. Det kan finnas motstridighet mellan bevarad rumshöjd och krav på ljudisolering mellan lägenheter. Eventuell ljudisolering av bjälklag kommer att inkräkta på befintlig rumshöjd.

17. 6:911 Material. Vi förutsätter att bedömningen av alla de material och produkter som förs in i en byggnad kan ske inom ramen för verktyget ”Byggvarubedömningen”.
18. 6:923 Radon i inomhusluft. Om den nya föreskriften (200 Bq/m³) även avser högsta radonhalt på arbetsplatser (400 Bq/m³) innebär föreskriften en kostnadsökning.
19. 6:9242 Luftdistribution. Rådtexten ”Återluftsföring bör kunna stängas av vid behov” bör ändras till ”Återluft ska om möjligt undvikas”
20. 9:91Energihushållning. Byggnaden skall utformas så att man sparar energi samtidigt som det inte får påverka bevarandekraven. Det finns en risk att processen blir ännu trögare än idag med motstridiga krav mellan energimål och bevarandekrav.
21. 9:92 Klimatskärm. Angivna u-värden i klimatskärmen kan bli svåra att uppfylla p.g.a olika orsaker varför dessa snarast bör ses som rekommendationer. De största orsakerna beror på bevarandekrav, tekniska komplikationer vid t.ex. vinds- och fasadisolering samt en betungande ekonomi.
22. 9:93 Ventilationssystem. Behovsstyrd ventilation är krävande installations- och underhållsmässigt varför texten ”bör alltid övervägas” borde tas bort.

Vällingby 2010-12-08

Roland Nilsson Lars Skoglund

Teknisk Chef Ombyggnadschef



DATUM
2010-12-01

Bilaga 2
KONTAKTPERSON
Ingvar Andréasson
Bygg- och teknikavdelningen
08-737 20 91

Sara Feinberg
Stockholm Stadshus AB
105 35 STOCKHOLM

Remiss av Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd om ändring av byggnad – DocumentID 2010/2579-0-1

AB Familjebostäder har erhållit rubricerat på remiss. Vi kan inledningsvis instämma i Boverkets bedömning att det råder stor skillnad i tillämpningen av nuvarande regler mellan olika kommuner och att det enbart av den anledningen är angeläget att införa ombyggnadsregler direkt i Boverkets Byggregler, BBR.

Boverket har inför införandet övervägt tre olika metoder för hur man bäst skapar ett tydligt regelverk, och därvid kommit fram till att bästa lösningen är framtagande av bindande föreskrifter för ändring för samtliga egenskapskrav på byggnader. Familjebostäder instämmer att detta är att föredra för att få en sammanhållen lösning där inte nya krav inom enbart utvalda områden riskerar att få motsatt effekt inom andra kravområden.

Ett genomgående drag i de nya bestämmelserna är att det tydliggörs att såväl varsamhetskraven som de tekniska egenskapskraven gäller vid ändring och att det för de olika egenskapskraven tydliggörs när varsamhetsrekvisitet anses ta överhanden. Detta minskar påtagligt risken för godtycke i byggnadsnämnders bedömning.

Familjebostäder ställer sig i princip positiva till att reglerna utformas som övergripande funktionskrav, vilka kompletteras med allmänna råd. Vi vill dock understryka att risken för att de allmänna råden i praktiken kan komma att tolkas och tillämpas som föreskrifter, och skulle därför gärna se att man i de inledande bestämmelserna tydligt anger att råd inte får tillämpas som föreskrifter.

Oaktat att Boverket understryker att de nya reglerna inte innebär någon förändring utan bara förtydligande av nu gällande regelverk, går det inte att bortse från att i vissa fall praxis uppkommit av ekonomiska skäl, speciellt vad gäller följdkrav avseende buller och tillgänglighet, som på en del sätt avviker från såväl föreskrifter som allmänna råd. Familjebostäder kan inte bortse från att en strikt tillämpning av reglerna inom dessa områden i vissa fall kan medföra att behövliga och förbättrande ändringar inte kommer till utförande, då de kommer att anses alltför kostsamma att genomföra om de nya följdkraven skall gälla fullt ut. Vi anser att denna situation skulle kunna förebyggas genom att man även när det gäller tillgänglighet och bullerskydd, som synnerliga skäl

även anger ekonomiska aspekter i likhet med vad som sägs inom andra avsnitt av ändringsreglerna.

I avsnitt 3:512 om tillgänglighet och hissar redovisas som allmänt råd en definition av *omfattande ändringar* av flerbostadshus. Familjebostäder anser att definitionen är väl avvägd, men skulle gärna se att den flyttades till de inledande bestämmelserna så att den kom att avse hela regelverket.

Boverket har när det gäller utformningen av föreskrifterna valt att arbeta med tre kravnivåer för att begränsa negativa konsekvenser, nämligen *ska*, *ska om inte synnerliga skäl* samt *ska eftersträvas*. I den vägledning till begreppen som utarbetats har dessa nivåer förtydligats och Familjebostäder ser bara en risk med dessa förtydliganden, nämligen vad gäller begreppet *ska eftersträvas*, som kopplas till att åtgärd kan ske till rimlig kostnad. Begreppet rimlig anser vi lämnar öppet för godtycke.

Detaljsynpunkter

1.222 Begränsning till ändrad del

Det allmänna rådet pekar på att följdkrav på icke ändrade delar av byggnad normalt endast skall tillämpas på den ändrade delen utom vid ombyggnad. För att denna bestämmelse skall få fullt genomslag efterlyses en definition av hur omfattande en ändring är innan den likställs med ombyggnad.

2:231 Förundersökning vid ändring av byggnad

Kravet är visserligen bara utformat som ett allmänt råd, men med beaktande av vad bolaget framfört ovan, hade det varit önskvärt med ett förtydligande om hur omfattande ändringar som skall vara aktuella för att förundersökning med sakkunnig skall anses tillföra ett värde.

3.515 Tillgänglighet och användbarhet i byggnader

Som allmänt råd anges att ramp hiss eller annan lyftanordning bör inrättas för att utjämna nivåskillnader innanför huvudentrédörren i bl a flerbostadshus under förutsättning att det finns utrymme och att kulturvärden kan behållas. Vi efterlyser här även att inrättandet kan ske med rimliga ekonomiska insatser.

Även när det gäller rådet att utjämna nivåskillnader mellan hygienrum och ytan utanför bör rådet knytas till att det kan ske med rimliga ekonomiska insatser.

3:52 Bostadsutformning

Som allmänt råd anges att vid omfattande ändringar finns ofta inget skäl att tillämpa ändringsreglerna på annat sätt än för nybyggnad. I motiveringens förtydligas rådet med att kopplas till att det inte finns en befintlig planlösning. Vi hade gärna sett att detta förtydligande skrivits in i rådet.

Som allmänt råd anges vidare att planlösningar och inredning i befintliga bostadslägenheter inte bör ändras enbart för att de inte fullt ut tillgodoser alla mått- och funktionskrav, *om det inte gäller tillgänglighet i hygienrum*. Enligt Familjebostäders synsätt är det inte rimligt att kräva sådana ingrepp vid ändringar med kvarboende hyresgäster. Ingrepp av denna typ innebär att hygienrum måste göras större med påföljd att annat utrymme minskas. Risken är uppenbar att detta kan medföra att hyresgäster inte kan använda sina möbler efter ändringen, vilket vi finner oskäligt att kräva.

6:9241 Ventilationsflöde

Föreskriften att lägsta luftflöde motsvarande 0,35 l/m²,s skall säkerställas bör kompletteras med ett råd att detta sommartid kan ske genom vädring.

6:95 Fukt

Det vore önskvärt att föreskriften att "Byggnader skall utformas så att fukt inte orsakar...hygieniska olägenheter som kan påverka människors hälsa" förtydligades i allmänt råd angående hanteringen av gamla åtgärdade vattenskador. Krav på att sådana bjälklag skall brytas upp och avlägsnas kan leda till orimliga ekonomiska konsekvenser.

Med vänlig hälsning

AB FAMILJEBOSTÄDER

Bosse Sundling

Ingvar Andréasson

Sara Feinberg
Stockholms Stadshus AB
105 35 Stockholm

Beträffande remiss angående Boverkets byggregler - föreskrifter och allmänna råd om ändring av byggnad

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem avge följande svar.

Remissen

Förslaget innebär att Regler om ändring av byggnad, som idag finns i Boverkets ändringsregler (BÄR), förs in i Boverkets byggregler (BBR). Avsikten är att revideringen ska medföra ökad tydlighet och enhetligare tillämpning över hela landet.

Förslaget om skärpta krav på energihushållning i befintlig bebyggelse innebär att man i princip ska uppnå de förbrukningskrav som ställs vid nyproduktion. Dock ska hänsyn tas till den befintliga byggnadens olika förutsättningar.

Regler om ändring av byggnad

Utgångspunkten vid regeländringarna har varit att de inte ska vara kostnadsdrivande. Dock finns krav på förundersökningar, även antikvariska sådana, som uppskattas till 2 % av projekteringskostnaden. Vidare ställs krav på olika verifieringar, vilket kan komma att öka kostnaderna för en del byggherrar. Stockholmshems nuvarande regelverk uppfyller dock redan de nya kraven. Bolaget har därför för egen del inget att erinra mot förslaget.

Skärpta krav på energihushållning

Stockholmshem anser att de nya kraven på energihushållning är rimliga. Redan idag uppfyller vi de nya kraven vid våra ombyggnadsprojekt och vi arbetar hårt med att ständigt förbättra våra metoder för att spara energi.

Som exempel kan nämnas att bolaget de två senaste åren försett 3 000 lägenheter med modern värmeåtervinning och att ytterligare 6 000 lägenheter kommer att genomgå samma behandling under 2011-12.

Stockholmskem medverkar också i ett teknikupphandlingsprojekt för värmeåtervinning inom Beställargruppen för bostäder (BeBo) tillsammans med bl a Energimyndigheten för att finna enkla och effektiva energilösningar för befintligt bestånd.

Övrigt

Det är värt att påpeka att författningstexten, trots de föreslagna reglerna, troligen kommer att bli föremål för vida tolkningar. Varje ombyggnad är unik och olika parametrar som exempelvis nybyggnadsstandard, varsamhet och förvanskning måste vägas mot varandra. Därtill kommer att även ekonomi och livslängd måste finnas med i den totala bedömningen. Det finns därmed risk/möjlighet för fastighetsägare med olika ambitionsnivå, ekonomi och långsiktighet i ägandet att välja den nivå på energibesparingar som passar dem bäst.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh

Dnr: 1051-2010

Stockholm Stadshus AB
Sara Feinberg
105 35 Stockholm

Stockholm 2010-12-08

Remiss angående Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd om ändring av byggnad

Boverket har remitterat rubricerade ärende till bland andra Stockholms stad som i sin tur genom Stadsbyggnads- och idrottsroteln remitterat ärendet till bland andra SISAB för yttrande. Bolaget önskar med anledning av detta framföra följande.

SISAB finner förslaget där Allmänna råd om ändring av byggnad ersätts med nya föreskrifter och allmänna råd i huvudsak bra. Bolaget anser att det är bra att gällande krav tydliggörs vid ändring och att regeltillämpningen blir mer enhetlig. SISABs bedömning är att förändringen till följd av detta inte innebär ökande kostnader för egen del då bolaget redan tidigare tillämpat nu gällande regelverk.

SISAB har dock några generella funderingar kring texterna under Allmänna råd vilka i remissutgåvan inte är helt likriktade. Här finner vi en hel del oklarheter och olikheter mellan de olika avsnitten. Under vissa kapitel föreslås direkta detaljerade åtgärder under andra hänvisas det till branschregler. Begrepp som används är olika för samma betydelse och ordalydelsen är inte likformig på ett flertal ställen.

SISAB anser att de begrepp som används bör likriktas och inledningsvis förklaras. Detta för att läsbarheten skall gynnas. Detaljerade förslag på åtgärder ser vi inte hör hemma i en föreskrift. Som exempel kan nämnas 7:41 Allmänt där det under Nytt allmänt råd skrivs om ”byggnadsakustisk genomgång som kan omfatta enkäter” vilket är en av ett flertal åtgärder som kan innefattas av begreppet vilket riskerar att vilseleda läsaren. Ett annat exempel är 6:912 Gammastrålning där det under Allmänt råd står ”Åtgärder för att sänka gammastrålningsnivån kan vara att byta ut materialet så att olägenhet för människors hälsa kan undvikas.” Här anser vi att formuleringen är olycklig. Enskilda parametrar såsom legionella som sakligt beskrivs under specifik rubrik behöver inte generellt tas upp under allmänna rådstexter. Detta kan upplevas förvirrande för läsaren.

När det gäller hänvisning till enskilda branschregler och eller riktlinjer t ex. 6:91 Allmänt där det under Nytt allmänt råd hänvisas till ”Farliga material i hus”, handbok Formas eller 6:95 Fukt där det under Nytt allmänt råd hänvisas till Sveriges

Byggindustriens metod Bygga F, är SISAB mycket tveksamma till denna typ av hänvisning i en föreskrift och anser att referenser i denna typ av handling bör ha en myndighetssanktion.

Vidare nämns vid ett flertal tillfällen under Nytt allmänt råd t.ex. aktiviteterna förundersökning och riskbedömning. SISAB är av uppfattningen att i de fall dessa begrepp nämns skall dessa kopplas ihop med att även en handlingsplan eller ett åtgärdsförslag tas fram.

Avseende begreppsförklaring anser SISAB att begreppet ”olägenhet för människors hälsa” bör refereras till Miljöbalken. Hänvisning till Socialstyrelsens regler görs i förslaget där det är relevant, dock saknas det under 6:95 fukt.

När det gäller referensinformation önskar SISAB framhålla att under 6:91 Allmänt råd kan Naturvårdsverkets rapport 5491 utgå då rapport SBUF 11964 betraktas såsom en vidareutveckling av den förstnämnda. Under 6:972 skall förordningen heta SFS 2010:477 Luftkvalitetsförordning istället för förordning om miljökvalitetsnormer.

Med vänlig hälsning

Skolfastigheter i Stockholm AB

Johan Castwall

Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd om ändring av byggnad

Riksdagen har beslutat om en plan- och bygglag (PBL) som träder i kraft den 2 maj 2011. Lagen syftar till att skapa en enklare hantering av plan- och byggärenden. Boverket följer och analyserar tillämpningen av plan- och bygglagstiftningen, på regeringens uppdrag. Vi skriver också tillämpningsföreskrifter, där Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd är ett exempel. På Boverkets webbplats kan du följa arbetet med den nya plan- och bygglagstiftningen.

Förslaget i denna remiss innebär att det i byggreglerna införs nya föreskrifter och allmänna råd om ändring av byggnad. Tidigare har Boverket endast gett ut allmänna råd om ändring av byggnad. De nu gällande reglerna finns i Boverkets allmänna råd om ändring av byggnad, BÅR (Allmänna råd 1996:4, senast ändrade genom 2006:1), vilka finns tillgängliga på Boverkets webbplats www.boverket.se/bar.

I denna remiss ingår endast förslagen till regler om ändring av byggnad. Andra förslag till ändringar av Boverkets byggregler remitteras separat, se bilagan till detta missiv.

Boverket önskar synpunkter på förslaget till föreskrifter och allmänna råd med tillhörande konsekvensutredning. Synpunkterna ska lämnas senast den 31 januari 2011. Det underlättar vårt arbete med remisshanteringen om ni lämnar synpunkter paragraf för paragraf.

Skicka era remissynpunkter helst digitalt via e-post till registraturen@boverket.se, eller med brev till Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona. Vi är tacksamma om ni använder den bifogade svarsmallen.

Allmänna frågor om remissen besvaras av
Otto Ryding (otto.ryding@boverket.se)
Anders Larsson (anders.o.larsson@boverket.se)

Särskilda frågor om de olika avsnitten kan även ställas direkt till avsnitts-
ansvariga handläggare. Vilka det är för respektive avsnitt framgår av
konsekvensutredningen.

Med vänlig hälsning



AnnMargret Kindlund

Tf enhetschef

Sammanfattning

Enligt lag och förordning ska en byggnad som uppförs eller ändras uppfylla en antal väsentligas tekniska egenskapskrav. Vid ändring ska dock kraven anpassas, och avsteg från dem får göras utifrån ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Avsteg får även göras utifrån plan- och bygglagens krav på att ändringar ska utföras varsamt och att kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader inte får förvanskas.

För nybyggnadsfallet är de tekniska egenskapskraven preciserade i Boverkets byggregler (BFS 1993:57) BBR som innehåller föreskrifter med kompletterande allmänna råd. För ändringsfallet har däremot hittills inga föreskrifter utformats. Istället har Boverket gett ut Allmänna råd om ändring av byggnad (1996:4) BÅR, som innehåller en längre handbokstext och enstaka allmänna råd.

Detta har medfört att kraven har uppfattats som diffusa och otydliga. Det är inte heller ovanligt att i övrigt välinformerade aktörer har den felaktiga uppfattningen att det inte finns några krav vid ändring. Detta har lett till en stor variation i regeltillämpningen, dels regionalt och dels mellan olika sakområden.

Boverket föreslår därför att Boverkets byggregler (BBR) under varje huvudavsnitt kompletteras med ett avsnitt om ändring där det i föreskrifter och allmänna råd beskrivs hur kraven ska/bör hanteras vid ändring.

Förslaget förväntas leda till en bättre och enhetligare rättstillämpning. Att kraven blir tydligare underlättar för enskilda, företagare och myndigheter som har att tillämpa regelverket. Föreskrifterna innebär en precisering av vad som redan gäller enligt lag och förordning, men får inte gå ut över dessa. Detta medför att inga ökade kostnader till följd av en ökad kravnivå kommer att uppstå. I den mån nu gällande regelverk inte har efterlevts kan det dock uppfattas som en kravskärpning och i vissa fall därmed en kostnadsökning. I det nya förslaget ges tydligare vägledning för hur kraven på att vissa egenskaper ska verifieras, t.ex. genom olika kunskapsunderlag. Detta kan leda till en viss kostnadsökning. I huvudsak bedöms dock arbetet med verifiering av kraven falla inom ramen för en normal projektering.