

PM 2013: RIII (Dnr 307-1546/2013)

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

Remiss från Boverket

Remisstid den 13 december 2013

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Som svar på remissen ”Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd” hänvisas till vad som sägs i stadens promemoria.
2. Protokollet justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Regina Kevius anför följande.

Ärendet

Boverket har av regeringen fått i uppdrag att föreslå författningsändringar i syfte att stimulera byggande av student- och ungdomsbostäder. Boverket har i juni 2013 sammanställt sina förslag på regeländringar i en rapport som överlämnats till Socialdepartementet. Rapporten innehöll både konkreta förslag på regeländringar på lag- och förordningsnivå och en redogörelse för hur Boverket avsåg att ändra sina föreskrifter och allmänna råd och det är dessa ändringar som remitterats tillsammans med tillhörande konsekvensutredning.

Konsekvensutredningen finns att läsa på [Boverkets hemsida](#).

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt till Stockholms Stadshus AB. Fastighetskontoret har svarat med ett kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret anser att Boverkets förslag om lättnader för byggande av studentbostäder är konstruktivt och ett välkommet steg i rätt riktning. Kontoret anser dock att bestämmelserna för student- och ungdomsbostäder bör utvidgas till att omfatta mindre bostäder, oavsett vem som bor i dem.

Fastighetskontoret har inget att erinra mot de föreslagna förändringarna.

Stadsbyggnadsnämnden är i stort positiv till förslaget och anser att det är vällovligt och bra att Boverket vill införa lättnader för student- och ungdomsbostäder. Nämnden anser att definitionen student- och ungdomsbostäder är begränsande och svår att följa upp och förordar att det utvidgas till att omfatta ”mindre bostäder under 35m²” och inte vem som bor i eller äger lägenheten.

Stockholms Stadshus AB anser att Boverkets förslag är rimliga och att de positiva effekterna vida överväger de negativa, men framför också att alla typer av tillfälliga boenden och genomgångsbostäder borde omfattas av de föreslagna regeländringarna. Koncernledningen anser även att det ska gå att bygga student- och ungdomslägenheter i vissa bullerutsatta områden, men konstaterar att det inte framgår av revideringen i tabell 7.2 om detta medges.

Mina synpunkter

Stockholmsregionen behöver många fler studentlägenheter. Kötiden för en studentbostad är minst två år, vilket slår mot Stockholms konkurrenskraft som studie- och forskningsort. Det är uppenbart att nytänkande krävs, varför det är glädjande att regeringen har gett Boverket i uppdrag att föreslå lättnader i kraven om bostadsutformning i Boverkets byggregler (BBR) med det uttalade syftet att stimulera byggandet av student- och ungdomsbostäder.

Jag välkomnar de förslag som Boverket presenterar. De kan underlätta ett ökat byggande av student- och ungdomslägenheter då en ökad flexibilitet i utformningen av enskilda bostadsprojekt kan uppnås. Bestämmelserna för student- och ungdomsbostäder bör dock utvidgas till att omfatta alla typer av små yteffektiva lägenheter, oavsett vem som bor i dem.

Boverket föreslår möjligheten att flytta ut badrummet till gemensamma delar, något som innebär att boarean kan göras mindre och produktionskostnaden minska. Det bör då tydligt framgå hur stor del av lägenheterna som ska vara fullt tillgängliga respektive besökstillgängliga. I detta sammanhang kan jag konstatera att de norska byggreglerna för studentbostäder innebär att byggföretagen i varje enskilt studentbostadshus får in uppskattningsvis 10 % fler lägenheter jämfört med i Sverige, samtidigt som de ändå kan erbjuda god tillgänglighet för boende och besökare.

I storstadsregionerna är bullerregler ofta ett hinder när studentbostäder ska anläggas i centrala och kollektivtrafiknära områden. Det är därför viktigt att det finns en möjlighet att bygga enkelsidiga studentbostäder också i täta stadsmiljöer, givet att kraven på en tyst inomhusmiljö tillgodoses. I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets utlåtande.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Som svar på remissen ”Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd” hänvisas till vad som sägs i stadens promemoria.
2. Protokollet justeras omedelbart.

Stockholm den 27 november 2013

REGINA KEVIUS

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Remissen Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd

3. Stadsbyggnadsnämndens synpunkter på remissen enligt Boverkets svarsfil

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Stockholmsregionen behöver många fler studentlägenheter och det är uppenbart att nytänkande krävs. Vi delar delvis berörda kontors åsikter om att definitionen borde vidgas till mindre bostäder snarare än vem som bor där. När det gäller studentbostäder så borde regelverket ändras så att dessa bostäder definieras som kategoribostäder. Däremot är 35 kvm för högt för att utgöra gränsvärde i definitionen. Vid denna storlek är det inte svårt att nå dagens krav, problem uppstår när man ska bygga verkligt små lägenheter på <25 kvm. Målet med att ändra i föreskrifterna torde vara att underlätta produktion av just dessa små yteffektiva lägenheter som unga och studenter har ekonomiska möjligheter att efterfråga. Därför ska definitionen sättas till ”mindre bostäder under 25 kvm”.

ÄRENDET

Boverket har av regeringen fått i uppdrag att föreslå författningsändringar i syfte att stimulera byggande av student- och ungdomsbostäder. Boverket har i juni 2013 sammanställt sina förslag på regeländringar i en rapport som överlämnats till Socialdepartementet. Rapporten innehöll både konkreta förslag på regeländringar på lag- och förordningsnivå och en redogörelse för hur Boverket avsåg att ändra sina föreskrifter och allmänna råd och det är dessa ändringar som remitterats tillsammans med tillhörande konsekvensutredning.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt till Stockholms Stadshus AB.

Fastighetskontoret har svarat med ett kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 november 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stad har en hög ambition för bostadsbyggandet. Av kommunstyrelsens förslag till budget 2014 anges att Stockholms stad fram till 2030 ska bygga 140 000 nya bostäder. Under perioden 2014 till 2018 ska 40 000 nya bostäder markanvisas och hälften av dessa ska avse små lägenheter. Staden har även sedan ett antal år tillbaka höjt ambitionen avseende studentbostäder.

Stadsledningskontoret har i tidigare remissvar konstaterat att Boverkets förslag om lättnader för byggande av studentbostäder är konstruktivt och ett välkommet steg i rätt riktning för att skapa förbättrade möjligheter för ett ökat byggande av bostäder åt studenter och ungdomar.

Stadsledningskontoret anser att föreslagna ändringar kan underlätta för ett ökat byggande av student- och ungdomslägenheter då en ökad flexibilitet i utformningen av enskilda bostadsprojekt kan uppnås. Stadsledningskontoret anser dock att bestämmelserna för student- och ungdomsbostäder bör utvidgas till att omfatta mindre bostäder, oavsett vem som bor i denna.

Stadsledningskontoret konstaterar att det införs nya bestämmelser för bostäder upp till 55 kvadratmeter och över 55 kvadratmeter, och att utformning för student- eller ungdomsbostäder upp till 35 kvadratmeter får särskilda bestämmelser. Stadsledningskontoret har inte detaljgranskat Boverkets förslag till byggregler då dessa även remitterats bland annat till stadsbyggnadsnämnden. I övrigt hänvisas därför till vad som framgår av övriga remissinstanser inom Stockholms stad.

I BBR:s avsnitt nio om energihushållning föreslås ett antal avsnitt slås samman, fler byggnadskategorier införs och nuvarande system med tre klimatzoner ersätts med system med geografiska justeringsfaktorer. Det sistnämnda förslaget innebär en förberedelse för skärpta energikrav som förväntas införas till följd av regeringsuppdraget som Boverket fått om att skärpa nivåerna för energihushållning.

Enligt förslaget så indelas kategorin bostäder i två kategorier, småhus och flerbostadshus och i kategorin lokaler införs sju underkategorier. Stadsledningskontoret anser att det bör övervägas att för småhus kunna ha olika kravställningar beroende på om det är en- eller tvåplanshus då det erfarenhetsmässigt är enklare att klara energikraven i tvåplanshus.

Kontoret anser vidare att det är positivt att det införs en ny kategori för bostäder med

övervägande små lägenheter. Kategorin ”Butik, lager och köpcentrum” bör inte ingå i samma kategori då det är stor energimässig skillnad mellan de olika lokalanvändningarna. Lokalkategorin elevhem, förskola, pensionat och serviceboende är byggtekniskt mer att betrakta som bostäder.

Det ska dock framhållas att stadens inställning att kommuner även framöver ska få ställa så kallade särkrav på byggnaders tekniska egenskaper kvarstår.

Med hänvisning till det ovan anförda föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen beslutar att anse remissen besvarad med vad som sägs i kontorets tjänsteutlåtande.

Fastighetskontoret

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 8 november 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Fastighetskontoret har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad remiss om ändring i Boverkets byggregler, Dnr 307-1546/2013, till Kommunstyrelsens stadsbyggnads- och idrottsrotel. Remisstiden sträcker sig till den 11 november 2013.

Fastighetskontoret har utifrån sin roll i staden som förvaltare av ett stort fastighets- och anläggningsbestånd samt utförare av en mängd större och mindre byggprojekt granskat föreliggande remissmaterial.

Förändringar har föreslagits bland annat inom områdena student- och ungdomsbostäder, brandskydd, energihushållning, tillgänglighet och hygien, hälsa, miljö. De förändringar av Boverkets byggregler som föreslås påverkar kontoret så till vida att det är nya regler och riktlinjer att förhålla sig till. Däremot har kontoret inget att erinra mot de föreslagna förändringarna.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 november 2013 att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen samt att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande gjordes av Daniel Helldén m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 oktober 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Kontorets svar är uppdelat i två delar, dels detta yttrande som beskriver våra generella synpunkter på remissen och delar som vi anser även borde ändras/förtydligas för att få ännu bättre genomslagskraft och dels synpunkter på remissen enligt Boverkets svarsfil (bilaga 3).

Generella kommentarer

Utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav

Angående utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav, enligt 3:22 med fler, anser kontoret att det vore mer lämpligt, och mer effektivt, om inredning och utrustning för personhygien samt inredning och utrustning för matlagning prövas vid bygglovsprövningen. I bygglovskedet krävs att dessa fasta inredningar redan finns inritade för att lovhandläggaren ska kunna fatta ett beslut. Om lovbeslutet inte omfattar inredning/utrustning utan det tas i startbeskedet så ser kontoret en risk att det blir en otydlighet och dubbelprövning samt en svårbegriplig process för byggherrarna. Kontoret anser att man efter en prövning i bygglovet, med inredning och utrustning för kök och hygienutrymme inritade, kan anta att

åtgärden kommer uppfylla föreskriften. Frågan om hur byggherren sedan kontrollerar att föreskrifterna uppfylls bestäms vid det tekniska samrådet och verifieras vid slutanmälan.

I 3:143 Byggreglerna, med föreslagen ändring, anges att frågan om trösklar tas upp som en tillgänglighetsfråga vilken kan prövas redan i bygglovskedet. Om trösklar som inte ritas in på en planlösning kan prövas i bygglovet anser kontoret att det finns större anledning att inredning/utrustning ovan prövas i bygglovet.

Kontoret anser också att frågan om rumshöjd borde prövas vid lämplighetsprövningen i bygglovet. För att kunna bedöma om en bostad har avskiljbara utrymmen i skälig utsträckning enligt PBF 3:1§ behöver man veta rumshöjden på dessa utrymmen. Framförallt vid ändringsärenden är denna prövning först i genomförandeskedet olycklig samt svårbegriplig för byggherren.

Begreppet student- och ungdomsbostäder

Angående definitionen student- och ungdomsbostäder anser kontoret att definitionen är begränsande och svår att följa upp. Begreppet borde utvidgas till att definieras som "*mindre bostäder under 35m²*" och inte vem som bor i eller äger lägenheten.

Som bakgrund till detta är att i ett flerbostadshus gör kontoret tolkningen att det kan finnas ett antal student- och/eller ungdomsbostäder. Efter avslutat ärende när byggherren fått slutbesked bevakar kontoret sedan inte vem som bor i lägenheterna. Behovet av en mindre lägenhet kan finnas även i andra grupper än för studenter och ungdomar, till exempel veckopendlare och ensamboende vuxna.

Detsamma gäller 3:2264 där lägenheten sedan skulle kunna köpas eller hyras av en familj eller av andra. Även här kan behovet av denna typ av bostad vara önskvärt även av andra som exempelvis ensamstående med barn. Frågan kommer även här om lätnaden istället ska vara generellt att kravet på parsäng försvinner då kontoret framöver inte kommer att kunna bevaka formen.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 4 november 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Underremiss

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget ställer sig generellt positiv till föreslagna förändringar i nya BBR avseende de stycken som påverkar studentbostäder. De förslag till ändringar, som presenteras, vore väldigt positiva då de medger mer effektiva planlösningar med samutnyttjande av lägenhetsytor än dagens regelverk, vilket i sin tur bidrar till kostnadsbesparingar och ett effektivare utnyttjande av byggnaderna.

Svenska Bostäder välkomnar även de ändringar, som innebär att funktionskraven eller de allmänna råden blir tydligare.

Även den nya föreskriften i avsnitt 9:2, som innebär en flexibilitet för uppvärmning av mindre lägenheter tillstyrks.

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget anser att det är önskvärt att det, med nya byggregler, kan vara möjligt att minska bostadsarean för en studentlägenhet till tjugo kvadratmeter.

Familjebostäders uppfattning är att det kan ske med en större skillnad mellan fullt tillgängliga och besökstillgängliga studentlägenheter. Ett sätt kan vara att det finns tillgång till en fullstor handikapptolett på varje våningsplan i byggnaden, varvid kravet kan utgå i respektive lägenhet. En tydlighet gällande det procentuella antalet lägenheter, som ska vara fullt tillgängliga respektive besökstillgängliga, är då önskvärt.

Micasas remissvar har i huvudsak följande lydelse:

I bolagets åtaganden ingår inte att bygga student- och ungdomsbostäder. Ägardirektiven innebär dock att Micasa ska fortsätta att inventera möjligheter att skapa studentlägenheter i vakanta äldreboenden.

Generellt ställer sig bolaget allmänt positivt till de förändringar och de förtydliganden av Boverkets byggregler, som nu föreslås och som till delar efterfrågats av byggbranschen.

De hårdare krav som ställs avseende tillgänglighet i och med förslaget till nya byggregler lever Micasa redan idag upp till.

Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget anser att förslaget, som berör ungdoms- och studentboende, i huvudsak innebär ett stort steg framåt för att minska bostadsbristen för grupper, som är svaga på bostadsmarknaden. De avsteg från gällande normer, som föreslås, avser bostäder av genomgångskaraktär där man inte förväntas bo mer än under några fåtal år. Stockholmshem anser således att ändringarna är rimliga även ur tillgänglighets- och miljösynpunkt.

Bolaget anser dock att alla typer av tillfälliga boenden och genomgångsbostäder borde omfattas av de föreslagna regeländringarna.

Stockholmshem ställer sig vidare tveksamt till möjligheten att flytta hygienrummen till de gemensamma utrymmena (avsnitt 3:2263). Toalett och dusch tillhör de utrymmen som är de mest privata i boendet, och som man inte ska behöva dela med andra.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen anser att Boverkets förslag, att lätta på bostadsutformningskraven i BBR för student- och ungdomslägenheter, är rimligt och att de positiva effekterna vida överväger de negativa. Den största positiva effekten är att studenter och ungdomar får lättare att finna en bostad. Mindre student- och ungdomsbostäder innebär lägre hyra, men också ökad trångboddhet. Koncernledningen anser även att alla typer av tillfälliga boenden och genomgångsbostäder borde omfattas av de föreslagna regeländringarna.

Koncernledningen ser det även som logiskt att byggnader över 50 kvm, som huvudsakligen innehåller bostäder mindre än 35 kvm, tillåts förbruka mer energi för uppvärmning, tappvatten, komfortkyla och ventilation. Anledningen är att mindre lägenheter använder en större andel av sin energi för uppvärmning av tappvatten.

Ändring i BBR att ge möjlighet att flytta ut hygienrummet till gemensamma delar, innebär att boarean kan göras mindre och produktionskostnaden minska. Koncernledningen anser att det är positivt att den möjligheten ges, men ur ett förvaltningsperspektiv vore det oklokt då det är kostnadsdrivande ur ett livscykelperspektiv. Därtill bör det tydligt framgå hur stor del av lägenheterna, som ska vara fullt tillgängliga respektive besökstillgängliga.

Koncernledningen anser även att det ska gå att bygga student- och ungdomslägenheter i vissa bullerutsatta områden, det framgår dock inte om revideringen i tabell 7.2 medger detta.

RESERVATIONER M.M.

Stadsbyggnadsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Daniel Helldén m.fl. (MP) enligt följande.

Vi delar kontorets åsikt om att definitionen borde vidgas till mindre bostäder snarare än vem som bor där. Däremot är 35 kvm för högt för att utgöra gränsvärde i definitionen. Vid denna storlek är det inte svårt att nå dagens krav, problem uppstår när man ska bygga verkligt små lägenheter på <25 kvm. Målet med att ändra i föreskrifterna torde vara att underlätta produktion av just dessa små yteffektiva lägenheter som unga och studenter har ekonomiska möjligheter att efterfråga. Därför ska definitionen sättas till ”mindre bostäder under 25 kvm”.