



PM 2013:135 RIII (Dnr 001-1119/2013)

Boverkets förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter

Remiss från Socialdepartementet

Remisstid den 12 september 2013

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Som svar på remissen ”Boverkets förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter”, hänvisas till vad som sägs i promemorian.
2. Beslutet i ärendet 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 och som har remitterats till bland annat Stockholms stad.

Bland förslagen kan nämnas att student- och ungdomsbostäder ska kunna byggas med en mindre boarea, nya allmänna råd om buller utomhus ska tas fram, de ekonomiska möjligheterna för byggherrar som uppför byggnader under tidsbegränsade bygglov förbättras samt att vissa tekniska egenskapskrav förtydligas, får sänkt kravnivå eller tas bort helt.

Remissen finns att läsa i sin helhet på Boverkets hemsida:

<http://www.boverket.se/Om-Boverket/Webbokhandel/Publikationer/2013/Forslag-till-regeländringar-for-fler-bostader-at-unga-och-studenter/>

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

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.

De förslag som Boverket presenterar innebär bland annat att BBR kompletteras med en lydelse om student- och ungdomsbostäder om högst 35 m² som möjliggör sammanslagna funktioner och minskat utrymme för matlagning och förvaring. I student- och ungdomsbostäder större än 55 m² ska alla sovrum kunna vara lika stora och i bostäder om högst 35 m² får hygienrum flyttas ut till gemensamma utrymmen. Vidare föreslås BBR justeras avseende ändring av befintliga byggnader så att det blir tydligare regler om ändring av en byggnad till bostäder om högst 35 m² för studenter och ungdomar. Dessa ändringar skulle sammantaget medföra att det blir möjligt att utforma bostäder cirka sju kvadratmeter mindre jämfört med idag.

Förslaget att möjliggöra byggande av fler centralt belägna och kollektivtrafikhärla mindre bostäder genom att ta fram ett nytt allmunt råd avseende buller som möjliggör lokalisering av enkelsidiga lägenheter om högst 35 m² vid upp till 60dBA ekvivalent ljudnivå utomhus är bra. Mot bakgrund av senare års byggnadstekniska utveckling borde råden för buller däremot inte bara fokusera på nivåer utomhus utan även inomhus, förslagsvis med olika gränsvärden för ute- respektive inomhusmiljö.

Tillgänglighetskraven i plan- och bygglagen (PBL) vid uppförande av byggnader ska enligt Boverkets förslag inte ändras. Detta motiveras med att den ytterligare boarea som minskas, utöver de sju kvadratmeter som följer av ändringarna i BBR som redovisats ovan, bedöms som begränsad till 0,3–0,7 m². 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.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Som svar på remissen ”Boverkets förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter”, hänvisas till vad som sägs i promemorian.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholm den 28 augusti 2013

REGINA KEVIUS

Bilaga

Remissen ”Boverkets förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter”, sammanfattning

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

I Stockholm är bostadssituationen för stadens studenter värre än på länge. Det är därför mycket bra att Boverket fått i uppdrag av regeringen att föreslå författningsändringar i syfte att stimulera byggande av student- och ungdomsbostäder. De regeländringar som Boverket sammanställt i syfte att försöka få igång byggandet av student- och ungdomsbostäder är överlag konstruktiva men vi anser att det är problematiskt med de regeländringar som avser lokalisering av studentbostäder i bullerutsatta lägen. Att Boverket har för avsikt att ta fram ett

nytt allmänt råd som möjliggör lokalisering av enkelsidiga lägenheter om högst 35 m² vid upp till

60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus är problematiskt då denna regeländring inte ger kompensationsmöjligheter i form av tyst sida.

Kommunstyrelsen

Särskilt uttalande gjordes av Åsa Jernberg och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

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 och som har remitterats till bland annat Stockholms stad.

Bland förslagen kan nämnas att student- och ungdomsbostäder ska kunna byggas med en mindre boarea, nya allmänna råd om buller utomhus ska tas fram, de ekonomiska möjligheterna för byggherrar som uppför byggnader under tidsbegränsade bygglov förbättras samt att vissa tekniska egenskapskrav förtydligas, får sänkt kravnivå eller tas bort helt.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 augusti 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser överlag att förslagen i Boverkets rapport är konstruktiva och välkomna steg i rätt riktning för att skapa förbättrade möjligheter för ett ökat byggande av bostäder åt studenter och ungdomar. Kontoret delar Boverkets bedömning att förslagen, vart och ett för sig självt eller sammantaget, borde underlätta för ett ökat byggande av student- och ungdomslägenheter genom sänkta produktionskostnader, minskade administrativa rutiner och ökad flexibilitet i utformningen av enskilda bostadsprojekt.

De förändringar som Boverket föreslår i BBR är enligt stadsledningskontorets uppfattning ändamålsenliga när det tas i beaktande att student- och ungdomsbostäder är bostäder avsedda för en begränsad period och som ett första insteg på bostadsmarknaden. Det är därför enligt kontoret rimligt att regelverket medger särskilda lösningar avseende exempelvis hur bostadens utrymmen disponeras för ändamål som matlagning, förvaring och hygien.

Stadsledningskontoret anser att den möjliga minskningen av bostadsytan med sju kvadratmeter, motsvarande 25 procent, är positiv. Dock anser kontoret att det vore välkommet att en översyn gjordes hur ytterligare minskningar skulle kunna åstadkommas utan oacceptabla följder för boendekvaliteten.

Beträffande Boverkets förslag att tillgänglighetskraven i PBL ska kvarstå oförändrade anser stadsledningskontoret att Boverket har landat i en rimlig avvägning, med hänsyn till den förhållandevis ringa uppskattade effekten av lättade tillgänglighetskrav. Förslaget att lätta på tillgänglighetskraven vid vindsinredningar anser kontoret är klokt, inte minst med tanke på de tämligen kostsamma och omfattande ombyggnationer som detta skulle föranleda.

Stadsledningskontoret ställer sig särskilt positivt till förslaget att ta fram nya allmänna råd för buller. En lättnad i gällande bullerrestriktioner kan förväntas tillgängliggöra åtskilliga markområden, i synnerhet i en tät stadsmiljö som Stockholm. Kontoret anser dock att det, mot bakgrund av senare års byggnadstekniska utveckling, vore förtjänstfullt att i råden för buller inte endast fokusera på nivåer utomhus utan även inomhus, förslagsvis med olika gränsvärden för ute- respektive inomhusmiljö.

Vad gäller förslaget att tillfälliga bygglov ska kunna medges direkt på högst tio eller högst femton år anser stadsledningskontoret att det är en välkommen förändring för att skapa

en säkrare tidshorisont för tillfälliga bostäder och därmed för möjligheten att säkerställa finansiering för sådana projekt. Emellertid anser kontoret att det är olyckligt att inte föreslå att tillfälliga bygglov ska kunna förlängas efter denna tid. Stadsutveckling och bebyggelseplanering är processer med lång tidshorisont och därför anser stadsledningskontoret att det vore välkommet med en viss flexibilitet i möjligheten för byggnadsnämnden att bevilja en förlängning av tillfälliga bygglov. En tänkbar lösning skulle enligt kontoret kunna vara att tillfälliga bygglov medges direkt på tio år, med en möjlighet för byggnadsnämnden att under rätt omständigheter medge förlängningar.

Stadsledningskontoret reser inga invändningar mot Boverkets förslag avseende kontrollansvarig, tekniskt samråd samt lättade tekniska egenskapskrav utan anser att dessa förslag är välmotiverade och ändamålsenliga. Likaså delar kontoret Boverkets bedömning att det är följdriktigt att i PBL införa en definition av student- och ungdomsbostäder.

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