

Handläggare
David Langseth
08-508 26 539**Till**
Kommunstyrelsen
Rotel II

Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder. Svar på remiss

Remissen

Remissen från Boverket utgör en slutrapport på uppdraget att föreslå lättnader i byggkraven för studentbostäder. Huvudfokus ligger på att identifiera möjligheter att minska byggkostnaderna och att öka antalet studentbostäder genom förändringar i regelverket. Rapporten diskuterar de nuvarande kraven på tillgänglighet, bostäders lämplighet, dagsljus och buller, samt föreslår specifika förändringar för att underlätta byggandet av studentbostäder. Vidare undersöker rapporten konsekvenserna av dessa ändringar för studenter, byggherrar, kommuner och andra berörda parter.

Tillgänglighet och användbarhet

Förslaget innehåller ändringar för att göra kraven på tillgänglighet och användbarhet mer flexibla, vilket förväntas öka byggnadens effektivitet utan att kompromissa med studenternas behov av en funktionell boendemiljö. Det innebär bland annat att vissa utrymmen kan göras mindre och att anpassningar endast behöver göras vid behov. Förslaget förutsätter att 20 procent av bostäderna är fullt anpassade för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga och att resterande 80 procent enbart anpassas för att kunna ta emot besök av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Dagsljus

Rapporten innehåller inte några förslag på förändringar rörande krav på dagsljus. Rapporten menar att Boverkets förslag till nya byggregler (Dnr 29/2022,) som innebär att kravet om direkt solljus tas bort skulle vara positiv även för produktionen av studentbostäder samt öka flexibiliteten i bostadsutformningen. Rapporten tillstyrker därmed Boverkets förslag till nya byggregler.

Buller

Rapporten innehåller inga förslag på lättnader för bullerkrav, men hänvisar till "Förslag till Boverkets föreskrifter om skydd mot buller i byggnader och förslag till ändring i Boverkets byggregler." (Dnr 2747/2019). Rapporten menar att det är olämpligt att föreslå lättnader gällande buller men att man bör se över 4 § i trafikbullerförordningen eftersom denna paragraf idag riskerar att resultera i ineffektiva planlösningar i och med kravet på tyst sida.

Konsekvenser för studenter

Boverkets förslag innebär att det går att få plats med fler studentbostäder på en given byggrätt alternativt att det går att sänka byggkostnaden och därmed också hyran för studenterna. Boverkets förslag bedöms bidra till att fler mindre studentbostäder kan byggas vilket i sin tur på sikt ger ett större bestånd av studentbostäder. Det är dyrare per kvadratmeter att bygga litet, men i slutändan innebär det lägre hyror för studenterna.

Konsekvenser för byggherrar

Rapporten visar att förslaget med ändrade krav gällande tillgänglighet och användbarhet har potential till att minska produktionskostnaderna med 8 till 20 procent. Lättnader i byggkraven kan minska de initiala investeringarna och öka lönsamheten för projekt. Detta kan också leda till en ökad vilja att investera i studentbostäder, vilket i sin tur kan öka utbudet och diversifieringen av sådana bostäder.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av exploateringskontoret.

Exploateringskontorets synpunkter


Exploateringskontoret välkomnar lättnader på byggkraven för studentbostäder vilket är positivt och kommer att underlätta byggandet av fler studentbostäder.

Exploateringskontoret ser positivt på initiativet att främja byggandet av fler studentbostäder och stöder förslaget i dess helhet.

Exploateringskontoret skulle se ett mervärde i att bredda kommande förändringar så att det inkluderar andra typer av kategoriboenden där boendet inte kan klassas som permanent.

Vidare ser exploateringskontoret ett behov av att fortsatt utreda möjligheten till att bygga i bullerstörda miljöer. Detta skulle innebära att central mark nyttjas på ett resurseffektivt sätt och ett utökat utbud av studentboenden.

Slut



Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef



Göran Carlberg
Avdelningschef



Staffan Lorentz
Enhetschef