



Rapport (2024:9) Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder

Remiss från Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet
Remisstid den 4 oktober 2024

Förslag till beslut

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadens promemoria.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Jan Valeskog

Sammanfattning av ärendet

Boverket har på uppdrag av regeringen utrett möjligheterna att minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder genom att föreslå lättnader på byggkraven. I rapporten Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder (rapport 2024:9) redovisas utredningens slutsatser samt författningsförslag och konsekvensanalys.

Boverkets förslag innebär att plan- och bygglagen ändras så att det införs möjlighet till undantag från krav på tillgänglighet och användbarhet för högst 80 procent av byggnadens studentbostäder vid uppförande. De studentbostäder som undantagits från kraven ska kunna besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Studentbostäder som endast är tillgängliga för besök ska ha tillgång till tillgängligt och användbart toaletterum i närheten.

En översyn av trafikbullerförordningen ingår inte i Boverkets uppdrag men på grund av att förordningen har påverkan på utformningen av bostäder föreslår Boverket vissa ändringar i förordningen. Förslaget medför en reglering som innebär att varje enskild bostad inte behöver ha rum vända mot en ljuddämpad sida. Boverket konstaterar att de hälsomässiga konsekvenserna av en sådan ändring dock måste utredas vidare.

Landsbyggnads- och infrastrukturdepartementet har skickat rapporten till Stockholms stad för yttrande.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB. Exploateringskontoret har inkommit med kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret ser positivt på Boverkets förslag att för en andel av uppförda studentbostäder tillåta undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet.

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

Miljö- och hälsoskyddsnämnden avråder från Boverkets förslag till ändring av trafikbullerförordningen. Förslaget skulle enligt nämnden innebära en stor förändring av vad som anses vara en acceptabel boendemiljö, med försämringar i boendemiljön och negativa konsekvenser för folkhälsan som följd.

Stadsbyggnadsnämnden konstaterar att utredningen presenterar en målkonflikt som är svåra att ta ställning till.

Stockholms Stadshus AB är i huvudsak är positiva till Boverkets förslag om lätnader på byggkraven för studentbostäder.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Remissen innehåller förslag på lätnader i byggkraven för studentbostäder vilket bland annat innebär ändringar i plan- och bygglagen samt trafikbullerförordning. Det är viktigt att studenter har en god boendemiljö och att uppfylla FN:s mål om att alla ska ha möjlighet till utbildning. Remissen föreslår inskränkningar i tillgänglighetsanpassningen, vilket innebär ett avsteg från principen om universell utformning. Detta står i konflikt med stadens *program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029*, där det betonas att personer med funktionsnedsättning ska kunna få en bostad på bostadsmarknaden på jämlika villkor som andra. Nyproducerade bostäder ska vara tillgängliga från början utifrån vad som anges i plan- och bygglagen.

Om flertalet av de studentbostäder som byggs inte längre kommer vara tillgängliga i enlighet med förslaget i remissen, behöver det beaktas att en stor del av det befintliga äldre beståndet fortfarande är otillgängligt. Utifrån detta perspektiv kan det därför vara motiverat att bygga mer tillgängligt för att kompensera för befintliga brister i bostadsbeståndet.

Boverket föreslår även en ändring i trafikbullerförordningen, där bullerkraven sänks och krav på rum vända mot en ljuddämpad sida tas bort. Detta kan medföra negativa hälsoeffekter för de boende och försämra möjlighet till exempelvis studiero. Ändringar på kraven av bullerisolering mellan lägenheter och dagsljuskraven riskerar även att försämra boendemiljön för studenterna. Effekten av dessa frågor behöver utredas ytterligare inför en eventuell förändring.

Samtidigt är det av stor vikt att det byggs bostäder som människor har råd att efterfråga och dessa förslag kan ge reell effekt på produktionskostnader och följaktligen hyrorna för en grupp som har mycket låga inkomster. Vid förändringar där standard och kvalitet försämras är det av stor vikt att föreslagna ändringar avseende tillgängligheten nogga följs upp och utreds för att säkerställa att de faktiskt bidrar till fler boenden och sänkta boendekostnader, även för studenter med funktionsnedsättning. Ytterligare ett skäl till att behålla dagens tillgänglighetskrav, är att det skapar flexibilitet om bostäderna i framtiden inte längre efterfrågas av studenter. Sverige har en åldrande befolkning, och tillgänglighetsanpassade bostäder kan lättare omvandlas till exempelvis äldreboenden.

Om lagändringarna skulle träda i kraft är det viktigt att det inte leder till ökade kommunala kostnader. Det bör därför införas ett undantag från kommunens skyldighet att lämna bostadsanpassningsbidrag för de studentbostäder som vid uppförande inte är fullt ut tillgängliga.

Stockholm den 2 oktober 2024

Jan Valeskog

Bilaga

Remiss - Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder, dnr KS 2024/709-1.1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andréa Hedin (alla M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Att delvis avslå förslaget till beslut
2. Att därutöver anföra

Det finns ett stort behov av fler bostäder i huvudstaden. Bostadsbristen hindrar människor från att etablera sig i Stockholm för arbete eller studier. Detta drabbar såväl de som blir utan bostad som företag och offentliga verksamheter som går miste om kompetens.

Ett stort hinder för bostadsbyggandet idag är de mycket omfattande byggreglerna som gör det både komplicerat och kostsamt att bygga. I många projekt hade man kunnat öka antalet bostäder om kraven som ställs på till exempel en fullt tillgänglighetsanpassad planlösning varit mer flexibla. Universell utformning är en viktig utgångspunkt för inkludering i samhället på lika villkor, men det är viktigt att skilja på behoven för tillfälliga besök jämfört med permanent boende.

Många av Stockholms mest eftertraktade lägenheter skulle idag inte vara tillåtna att bygga under nuvarande regelverk. Framförallt i små lägenheter som studentbostäder är det orimligt att en så stor del av boareal ska upptas av ett tillgänglighetsanpassat badrum. Tillgänglighet för besökare bör vara tillräckligt i dessa fall. Många attraktiva lägenheter återfinns också i äldre bostadshus som helt saknar hiss, trots att de har tre eller fyra våningar. Det bör vara möjligt att bygga studentbostäder i tvåvåningshus utan hiss med plats för sjukbår i framtiden.

I en storstad som Stockholm måste vara möjligt att bygga studentbostäder på platser med en viss störning från trafikbuller. Tanken att varje uppförd studentlägenhet ska kunna erbjuda en knäpptyst studiemiljö är förstås vacker men helt enkelt inte rimlig i bostadsbristens Stockholm. Tak över huvud är trots allt mer primärt än absolut tystnad.

Liberalerna, Moderaterna och Centerpartiet vill ha enklare regler för bostadsbyggande för att fler ska kunna bo i Stockholm, och tillstyrker därför Boverkets rapport om lättnader på byggkraven för studentbostäder. De föreslagna lättnaderna bör även kunna tillämpas på andra typer av bostäder såsom genomgångsbostäder och ungdomsbostäder.

Kommunstyrelsen

Reservation av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Boverket har på uppdrag av regeringen utrett möjligheterna att minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder genom att föreslå lättnader på byggkraven. I rapporten Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder (rapport 2024:9) redovisas utredningens slutsatser samt författningsförslag och konsekvensanalys.

Boverkets förslag innebär att plan- och bygglagen ändras så att det införs möjlighet till undantag från krav på tillgänglighet och användbarhet för högst 80 procent av byggnadens studentbostäder vid uppförande. De studentbostäder som undantagits från kraven ska kunna besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Studentbostäder som endast är tillgängliga för besök ska ha tillgång till tillgängligt och användbart toaletterum i närheten.

En översyn av trafikbullerförordningen ingår inte i Boverkets uppdrag men på grund av att förordningen har påverkan på utformningen av bostäder föreslår Boverket vissa ändringar i förordningen. Förslaget medför en reglering som innebär att varje enskild bostad inte behöver ha rum vända mot en ljuddämpad sida. Boverket konstaterar att de hälsomässiga konsekvenserna av en sådan ändring dock måste utredas vidare.

Remissammanställningen

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB. Exploateringskontoret har inkommit med kontorsyttrande.

Innehållsförteckning

Stadsledningskontoret.....	5
Exploateringskontoret.....	6
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	6
Stadsbyggnadsnämnden.....	9
Stockholms Stadshus AB	11
Reservationer m.m.....	13

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 september 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget är målet att alla studenter som önskar ska kunna erbjudas en studentlägenhet.

Stadsledningskontoret ser positivt på Boverkets förslag att för en andel av uppförda studentbostäder tillåta undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet. Förslaget bedöms kunna leda till minskade byggkostnader per lägenhet, ett ökat byggande av studentbostäder och mer överkomliga hyror. Hur stor andelen bör vara är dock svårt att avgöra då det samtidigt innebär en avvägning mot personer med funktionsnedsättnings rätt att kunna få en bostad på bostadsmarknaden på jämlika villor som andra, som bland annat uttrycks i stadens Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024–2029.

För att förhindra att den föreslagna lagändringen leder till framtida kommunala kostnader anser stadsledningskontoret att ett undantag från kommunens skyldighet att lämna bostadsanpassningsbidrag (2018:222) bör införas i Lag om bostadsanpassningsbidrag för de studentbostäder som vid uppförande görs otillgängliga.

Stadsledningskontoret anser vidare att det finns anledning att även se över reglerna för andra boendeformer som liknar studentbostäder, bostäder där boendetiden är relativt kort och där majoriteten av de boende är ensamhushåll.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen anser remissen besvarad i enlighet med vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringskontoret

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 3 september 2024 har i huvudsak följande lydelse.

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.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 27 augusti 2024 följande.

1. Miljö- och hälsoskyddsnämnden godkänner miljöförvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

2. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation av samtliga ledamöter för Moderaterna, Elin Hjelmestam (L) och Ashna Ibrahim (C) se Reservationer m.m.

Miljöförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 6 augusti 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Miljöförvaltningen avråder från Boverkets förslag till ändring av trafikbullerförordningen. Förslaget skulle enligt förvaltningen innebära en stor förändring av vad som anses vara en acceptabel boendemiljö, med försämringar i boendemiljön och negativa konsekvenser för folkhälsan som följd.

Förvaltningen vill poängtera att Boverkets föreslagna ändring kommer att gälla för alla typer av bostäder, inte enbart studentbostäder, eftersom trafikbullerförordningen inte särskiljer studentbostäder från övriga bostäder.

Den nu föreslagna förändringen måste även ses mot bakgrund av att riktvärdena i trafikbullerförordningen de senaste tio åren redan har gått i en mer tillåtande riktning. År 2017 genomfördes en höjning av riktvärdet i trafikbullerförordningen från 55 till 60 dBA, och små lägenheter (<35 m²) fick riktvärdet 65 dBA. Riktvärdet för små lägenheter motiverades bl.a. med att möjliggöra för fler studentbostäder.

En lång rad studier och forskningsrapporter visar att trafikbuller har flera negativa konsekvenser för hälsan (se referenser i bilaga 2). Kortvarig exponering orsakar bl.a. sömnstörning och koncentrationssvårigheter, medan en långvarig exponering även kan leda till ökad risk för hjärt- och kärlsjukdomar. Dessa risker visas inte minst genom de hälsobaserade rekommendationer som WHO presenterade år 2018 som ligger tydligt längre än gällande riktvärden.

Exponering och störning av trafikbuller har i vissa avseenden ökat i landet de senaste årtiondena. Folkhälsomyndighetens Miljöhälsorapport 2021 – barns miljörelaterade hälsavisar att andelen av barns lägenheter som har fönster mot en starkt trafikerad gata, järnväg eller industri är högre i nybyggda hus än äldre hus. En långsiktig ökning ses även vad gäller andelen 12-åringar i flerfamiljshus som har sitt sovrumsfönster bullerutsatt. Av 12-åringarna är 6,5 procent mycket störda av trafikbuller i hemmet, vilket är nästintill en dubbling sedan 2011. I Stockholms län var ökningen från 4,3 till 8,9 procent. Andelen 12-åringar som har svårt att somna på grund av trafikbuller har ökat sedan 2011. Dessutom uppger 4,2 procent att de har svårt att sova med öppet fönster på grund av trafikbuller. Mot denna bakgrund där andelen bullerstörda ökar, som en möjlig konsekvens av tidigare lättnader i bullerkraven, motsätter sig förvaltningen Boverkets förslag till ytterligare lättnader.

Stockholms stads erfarenheter av bostadsbyggande i bullerutsatta lägen, som bland annat sammanställts i rapportserien Trafikbuller och planering, är att det går att bygga bostäder med en god ljudmiljö, trots ett mycket bullerutsatt läge. I rapportserien studerades ett stort antal nyuppförda byggnadsprojekt, vilket gav möjligheter att dra slutsatser om hur bostadsbebyggelse kan utformas nära vägar och järnvägar. En

sammanfattande slutsats var att om höga krav ställs på byggnadens placering, utformning, lägenhetslösningar samt dess tekniska uppbyggnad och rätt dimensionering av väggar och fönster, är det möjligt att åstadkomma bra boendemiljöer även i mycket bullerutsatta områden. Förvaltningen delar slutsatserna i forskningsserien att bostäder med god ljudmiljö går att bygga, särskilt när bullerfrågorna prioriteras och ges tillräckligt utrymme i planprocessen.

Boverket anser att konsekvenserna av att slopa ljuddämpad sida behöver utredas vad gäller hälsopåverkan. Förvaltningen vill upplysa om att det redan finns flera olika typer av studier som visat på vikten av ljuddämpad sida. Forskning har visat att det blir en märkbart reducerad risk för störning och en förbättrad koncentrationsförmåga för lägenhetsinnehavare om bostaden har minst ett fönster mot ljuddämpad sida (Bodin m.fl. 2015, Renterghem & Botteldooren, 2012). Om sovrum är vända mot ljuddämpad sida syntes det i studierna en märkbar minskning av risk för sömnstörning jämfört med om de var vända mot trafiksidan. Positiva effekter av ljuddämpad sida, såsom bättre sömn och ökad koncentrationsförmåga, visades även i enkätundersökningar genomförda i forskningsprogrammet Ljudlandskap för bättre hälsa. Enkätstudier i Trafikbuller och planering visade att andelen bullerstörda är betydligt högre i bostäder med sovrum mot trafikerad gata än i bostäder med sovrum mot tyst sida, vid likartad exponering av bostadens mest utsatta fasad. I den statliga utredningen Handlingsplan mot buller behandlades bland annat buller från infrastruktur. I utredningen konstaterades att utöver god ljudmiljö inomhus är det av mycket stor betydelse att samtliga bullerutsatta bostäder har minst en tyst sida. Studierna ovan visar att det inte bara är ljudnivån inomhus som spelar roll för en hälsosam boendemiljö, utan även att bullerutsatta bostäder behöver bostadsrum som vetter mot en ljuddämpad sida.

Mot bakgrund av att riktvärdena i trafikbullerförordningen redan har höjts, samt att nyttan av ljuddämpad sida visats i studier ser förvaltningen en risk att ohälsan kommer att öka i befolkningen om nuvarande krav slopas.

En mycket viktig aspekt att ta i beaktande är att föreslagen förändring skulle tillåta att alla befolkningsgrupper, inklusive känsliga grupper som småbarn och sjuka med mindre rörelsefrihet, bor i en bullerutsatt bostad utan tillgång till ljuddämpad sida under en obegränsat lång tidsperiod. Samhällskostnaden för ökad ohälsa i detta avseende måste också tas i beaktande. Dessa aspekter har enligt förvaltningen inte belysts tillräckligt väl av Boverket.

Utöver hälsoperspektivet anser förvaltningen att nuvarande förordning har en fördel i att reglerna om ljuddämpad sida är tydliga. Det förslag till ny lydelse som Boverket anger i rapporten är otydligt och kommer att öppna för tolkningar och därmed riskera att försvåra planprocessen. Förvaltningen ser en risk att detta kan bidra till mer utdragna och i förlängningen dyrare projekt, i motsats till regeringsuppdragets syfte.

Förvaltningen anser sammanfattningsvis att det finns stöd i forskningen att inte slopa dagens krav om ljuddämpad sida, att det med god planering är möjligt att bygga bra bostäder i bullerutsatta lägen med nuvarande lagstiftning, samt att förslaget

eventuella positiva konsekvenser inte överväger den negativa hälsopåverkan. Boverkets förslag innebär enligt nämnden en stor förändring av vad som får anses vara en acceptabel boendemiljö, sett till trafikbuller och hälsa, och bör därför inte genomföras. Det är vidare anmärkningsvärt att ett förslag till lagändring med så stor påverkan på alla typer av bostäder läggs fram i en rapport om studentbostäder.

Förvaltningen vill slutligen informera om att nämnden den 8 maj 2024 yttrat sig till Kommunstyrelsen (KS 2024/533) gällande Boverkets förslag till föreskrifter om skydd mot buller, vilka även beskrivs i aktuell rapport. Förslaget gällde sänkta krav på ljudisolering mellan studentlägenheter och utrymmen utanför lägenheten, i enlighet med Boverkets förslag till föreskrift om skydd mot buller 2 kap 4a §. MHN avstyrkte förslaget då nämndens bedömning är att studentbostäder behöver ha samma krav på ljudnivåer som permanentbostäder för att säkerställa att studenterna ska kunna få studiero dagtid och en ostörd nattsömn efter kl. 22:00.

¹ <https://www.who.int/europe/publications/i/item/9789289053563>

² <https://www.folkhalsomyndigheten.se/publikationer-och-material/publikationsarkiv/m/miljohalsorapport-2021/>

³ <https://tillstand.stockholm/tillstand-regler-och-tillsyn/mark--och-gatuarbeten/handbocker-och-riktlinjer-vid-byggnation-i-stockholm/>

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 augusti 2024 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation av Jonas Naddebo (C), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Jan Valeskog m.fl. (S), Maria Mustonen m.fl. (V) och Cecilia Obermüller (MP), se Reservationer m.m.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 30 juli 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Utredningen är ett svar på ett regeringsuppdrag som följt av ett tillkännagivande från riksdagen. Frågeställningarna och vissa av utgångspunkterna har alltså varit givna. Kontoret bedömer att utredningen är väl genomförd och på ett förtjänstfullt sätt belyser olika aspekter på frågeställningarna.

Kontorets slutsats är att utredningen presenterar en målkonflikt som till sist lagstiftaren måste ta ställning till. Utredningen drar exempelvis slutsatsen att förslagen skulle kunna förväntas leda till en viss samhällsekonomisk vinst, till följd av en viss ökning av antalet studentbostäder. Förslagen konstateras också innebära ett

avsteg från principen om universell utformning, även om utredningen bedömer att förslagen är förenliga med berörda FN-konventioner samt bedömer att konsekvenserna är försumbara mot bakgrund av det samlade utbudet och samlade behovet av fullt tillgängliga studentbostäder. Förslagen bedöms också kunna ha vissa negativa effekter, exempelvis på boendes hälsa och välbefinnande. Utredningen gör sammantaget bedömningen att förslagen är väl avvägda, givet målkonflikterna.

Kontoret kan inte avgöra hur väl grundad denna sammanvägda avvägning är mot bakgrund av att det kräver kompetens från en rad områden, vilket utredningen haft tillgång till. Kontoret kan dock konstatera att förslagen kan antas kunna komma i konflikt med ambitionerna i stadens Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029, där det uttalas att nyskapade bostäder bör vara fullt tillgängliga och/eller bidra till ett mer tillgängligt bostadsbestånd.

Utöver det vill stadsbyggnadskontoret kommentera några avgränsade delar som berör nämndens verksamhet.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på förslaget att införa definition i plan- och bygglagen för studentbostad då det blir tydligt vilken målgrupp som avses.

I 8 § Lag om bostadsanpassningsbidrag (2018:222) anges att bostadsanpassningsbidrag inte ska lämnas om de sökta åtgärderna behöver utföras för att avvikelser från byggnadslagstiftningens krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det nya förslaget innebär att de studentbostäder som inte är tillgängliga och användbara för person med funktionsnedsättning uppfyller PBLs krav på tillgänglighet och användbarhet. Undantaget i 8 § i Lag om bostadsanpassningsbidrag blir därmed inte tillämpligt för dessa typer av bostäder. Detta resulterar i att kommunen blir skyldig att bekosta de ombyggnationer som krävs för att göra bostaden tillgänglig och användbar för personer som har behov av detta. Ombyggnation av exempelvis badrum innebär betydande kostnader för kommunen samt och att bygga om relativt nya badrum är inte bra ur hållbarhetsperspektiv. Stadsbyggnadskontoret anser att det bör införas ett tillägg i 8 § Lag om bostadsanpassningsbidrag som undantar de studentbostäder som vid nybyggnad eller ombyggnad görs otillgängliga.

Förslaget innebär att det blir möjligt att bygga studentbostadshus i flera våningar utan hiss med plats för sjukbår genom att lägga de tillgängliga och användbara lägenheterna i byggnadens bottenvåning. Detta blir problematiskt för räddningstjänsten, speciellt i höga byggnader med långa transportsträckor. Det befintliga krav avseende transport med sjukbår som finns idag bör fortsatt gälla. Alternativet är att införa en procentsats per våningsplan, istället för att utgå från hela byggnaden. Vid en intresseavvägning mellan att spara ett par kvm per våningsplan och möjligheten för räddningstjänsten att utföra sin uppgift på ett tillfredställande sätt så bör det sistnämnda intresset väga tyngre.

Stadsbyggnadskontoret ser även ett behov av att förtydliga och se över kraven på säsongförvaring gällande studentbostäder.

Förslaget riktar sig till en specifik målgrupp, studenter på högskola, universitet och dylikt. Stadsbyggnadskontoret ser ett behov av översyn av reglerna även för andra boendeformer som liknar studentbostäder. Framförallt i de fall där genomsnittsboendetiden är densamma som i studentbostäder och där majoriteten är ensamhushåll.

Stadsbyggnadskontoret föreslår stadsbyggnadsnämnden besluta att godkänna kontorets tjänsteutlåtande, överlämna det till kommunstyrelsen som svar på remissen samt förklara beslutet omedelbart justerat.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 21 augusti 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen kan konstatera att dotterbolagen i huvudsak är positiva till Boverkets förslag om lättnader på byggkraven för studentbostäder. Byggkostnaderna har stigit mycket kraftigt de senaste åren. Därför är det angeläget att se över alla möjligheter till att sänka kostnaderna, vilket kan möjliggöra angelägen nyproduktion av studentbostäder. Det kan noteras att genomförandet av förslagen betyder en balansering av de behov som finns för tillgänglighet och behovet av att sänka kostnaderna för nyproducerade studentbostäder.

De bostäder som får sänkta tillgänglighetskrav i enlighet med Boverkets förslag ska ändå kunna besökas av personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga. De gamla byggkraven kvarstår för minst 20 procent av studentlägenheterna. De besparingar som görs bör kunna tillgodoräknas i lägre hyror för samtliga bostäder, vilket är positivt för alla studenter. I ett genomförande av de lättnader som föreslås ser dock koncernledningen att det är viktigt att de alternativa lösningar som fastställs är väl genomtänkta avseende ansvar för såväl städning som övrig skötsel och underhåll. I övrigt ser koncernledningen i likhet med dotterbolagen positivt på Boverkets förslag om lättnader på byggkraven som kan leda till lägre hyresnivåer för studentbostäder. För kompletterande synpunkter hänvisar koncernledningen till dotterbolagens remissvar i sin helhet.

Stockholmshems svar har i huvudsak följande lydelse: Bolaget ser att förslagen innebär lättnader avseende tillgänglighet för högst 80 procent av studentbostäderna i byggnaden. För dessa studentbostäder gäller dock att en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna besöka bostaden. Stockholmshem anser att det är en bra förändring då det verkliga behovet är mindre. Vidare ingår att kraven också lättas för studentbostäder som saknar hissar och som inte nås från marken, vilket bolaget anser vara en rimlig lättnad. Bolaget ser dock att vissa förtydliganden kan göras avseende bland annat närhet och tillgänglighet till toaletter för rörelsehindrade besökare.

Svenska Bostäders svar har i huvudsak följande lydelse: Svenska Bostäder anser att förslagen kommer öka möjligheterna till mer prisvärda och kvalitativt planerade

studentboenden. Utredningen har bedömt att det behövs 20 procent tillgänglighetsanpassade studentboenden. Bolaget anser att andelen bör kunna minska ytterligare till att vara i nivå med nivåerna som gäller i till exempel Finland. Med ett lägre tillgänglighetsanpassat antal, skulle fler få tillgång till en prisvärt studentboende och slippa betala för överytor. Utöver detta behöver förslagen förtydligas avseende vad som menas med vad som menas med att tillgängliga toaletter ska finnas i närheten. Bolaget anser även att kravet på förråd med låsbart utrymme för säsongförvaring bör tas bort eller minskas.

Familjebostäders svar har i huvudsak följande lydelse: Familjebostäder välkomnar och tillstyrker föreslagna lättnader i byggkraven då de är väl motiverade och leder till lägre hyror i nyproduktion.

Reservationer m.m.

Miljö- och hälsoskyddsämnden

Reservation av samtliga ledamöter för Moderaterna, Elin Hjelmestam (L) och Ashna Ibrahim (C)

Miljö- och hälsoskyddsämnden har fått Boverkets rapport om lättnader på byggkrav för studentbostäder på remiss. Liberalerna, Moderaterna och Centerpartiet i Stockholms stad välkomnar Boverkets rapport.

Det finns ett stort behov av fler bostäder i huvudstaden. Bostadsbristen hindrar människor från att bo kvar eller flytta till Stockholm för att ta arbeten eller påbörja studier i regionen. Detta drabbar både de som blir utan bostad och Stockholm som går miste om människor och kompetens. Ett stort hinder för bostadsbyggandet idag är de många regler som gör det både svårt och dyrt att bygga. I många projekt hade man kunnat öka antalet bostäder betydande om kraven som ställs på till exempel en fullt tillgänglighetsanpassad planlösning varit mer flexibla. Universell utformning är en viktig utgångspunkt för att alla ska kunna delta i samhället på lika villkor. Samtidigt måste man erkänna att det ställer olika krav att ha möjlighet att besöka en väns lägenhet tillfälligt och att permanent nyttja den som bostad.

Många av de lägenheter som anses som de mest attraktiva i Stockholm är också bostäder som inte hade varit tillåtna att bygga idag. Framför allt är det i små lägenheter, med bara ett rum som är tänkt att hysa en eller två personer, helt orimligt att en så stor del av boarean ska gå åt till ett

tillgänglighetsanpassat badrum. I varenda nybyggd lägenhet. Här måste det räcka att bostäder är tillgängliga för besök. Många attraktiva lägenheter återfinns också i äldre bostadshus som helt saknar hiss, trots att de har tre eller fyra våningar. Det måste gå att bygga studentbostäder i bostadshus med två våningar utan hiss i framtiden. Att införa en procentsats per våningsplan som nämns i kontorets utlåtande, hade ställt ytterligare krav som hade minskat flexibiliteten vid byggande av studentbostäder.

Liberalerna, Moderaterna och Centerpartiet anser att det i en stad som Stockholm måste vara möjligt att bygga studentbostäder på platser med en viss störning av trafikbuller. Tanken att varje uppför studentlägenhet ska kunna erbjuda en knäpptyst studiemiljö är förstås vacker men helt enkelt inte möjlig i bostadsbristens Stockholm. Tak över huvud är trots allt mer primärt än absolut tystnad. Liberalerna, Moderaterna och Centerpartiet vill ha enklare regler för bostadsbyggande för att fler ska kunna bo i Stockholm, och tillstyrker därför Boverkets rapport om lättnader på byggkraven för studentbostäder

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation av Jonas Naddebo (C)

Vice ordföranden Jonas Naddebo (C) föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att delvis bifalla kontorets förslag till beslut samt att därutöver anföra följande:

Centerpartiet välkomnar Boverkets rapport och till stor del även kontorets utlåtande. Trots att bostadsbristen är ett stort problem, framför allt i storstäderna byggs det alldeles för lite. En stor del av orsaken till detta är de mycket omfattande byggreglerna som finns i Sverige. I många projekt hade man kunnat öka antalet bostäder betydande om kraven som ställs på t.ex. en fullt tillgänglighetsanpassad planlösning hade varit mer flexibla.

Universell utformning är en viktig utgångspunkt för att alla ska kunna delta i samhället på lika villkor. Till exempel genom att säkerställa att även de med synnedsättning har möjlighet att läsa handlingar till kommuners nämnder. Samtidigt måste man erkänna att det ställer olika krav att ha möjlighet att besöka en väns lägenhet tillfälligt och att permanent nyttja den som bostad.

Många av de lägenheter som anses som de mest attraktiva i Stockholm är också bostäder som inte hade varit tillåtna att bygga idag. Framför allt i små lägenheter med bara ett rum som är tänkta att hysa en eller två personer är det helt orimligt att en så stor del av boarean ska gå åt till ett tillgänglighetsanpassat badrum. I varenda nybyggd lägenhet. Här måste det räcka att bostäder är tillgängliga för besök.

Många attraktiva lägenheter återfinns också i äldre bostadshus som helt saknar hiss, trots att de har tre eller fyra våningar. Det måste gå att bygga studentbostäder i bostadshus med två våningar utan hiss i framtiden. Att införa en procentsats per våningsplan som nämns i kontorets utlåtande, hade ställt ytterligare krav som hade minskat flexibiliteten vid byggande av studentbostäder.

Centerpartiet välkomnar att kontoret ser ett behov av att se över reglerna även för andra boendeformer. De lättare krav som föreslås borde gå att applicera även på bland annat genomgångsbostäder och ungdomsbostäder. Bostadsbristen drabbar inte enbart studenter och det finns anledning att överväga att minska regelkrånglet på alla bostäder.

Särskilt uttalande av Jan Valeskog m.fl. (S), Maria Mustonen m.fl. (V) och Cecilia Obermüller (MP)

Boverkets rapport om att föreslå lättnader i byggkraven för studentbostäder innebär bland annat ändringar i plan- och bygglagen samt stadens trafikbullerförordning. Det är viktigt att studenter har en god boendemiljö och att uppfylla FN:s mål om att alla ska ha möjlighet till utbildning. Därför är det avgörande med bostäder som är anpassade för alla. Rapporten föreslår dock inskränkningar i tillgänglighetsanpassningen, vilket innebär ett avsteg från principen om universell

utformning. Detta står i konflikt med stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029, där det betonas att nyproducerade bostäder bör erbjuda ett tillgängligt bostadsbestånd. Boverket föreslår även en ändring i trafikbullerförordningen, där bullerkraven sänks och krav på rum vända mot en ljuddämpad sida tas bort. Detta kan medföra betydande negativa hälsoeffekter för de boende och försämra deras studieresultat. Även ändringar på kraven av bullerisolering mellan lägenheter och dagsljuskraven riskerar att försämra boendemiljön för studenterna.