

Handläggare  
Peter Dahlberg, 08-508 29 323

Till  
Kommunstyrelsen

## Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder

Svar på remiss från kommunstyrelsen KS 2024/709

### Sammanfattning

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att utreda möjligheterna att minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder. Lättnader på byggkraven ska möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av sådana bostäder. De framtagna förslagen går ut på att reducera antalet lägenheter som måste vara fullt tillgängliga genom ändringar i Plan- och bygglagen (PBL) och Plan- och byggförordningen (PBF) och ger möjlighet till undantag från tillgänglighetskraven för upp till 80 procent av byggnadens 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.

### Ärendet

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att utreda möjligheterna att minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder. Lättnader på byggkraven ska möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av sådana bostäder. De framtagna förslagen går ut på att reducera antalet lägenheter som måste vara fullt tillgängliga genom ändringar i Plan- och bygglagen (PBL) och Plan- och byggförordningen (PBF) och ger möjlighet till undantag från tillgänglighetskraven för upp till 80 procent av byggnadens studentbostäder. De undantagna bostäderna skall ändå kunna besökas av personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga.

Kommunstyrelsen har remitterat *Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder* till bl. a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur underremitterat förslagen till dotterbolagen Svenska Bostäder, Stockholms hem och Familjebostäder.

**Stockholmshems svar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 1):**

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 (bilaga 2):**

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 säsongsförvaring bör tas bort eller minskas.

**Familjebostäders svar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 3):**

Familjebostäder välkomnar och tillstyrker föreslagna lättnader i byggkraven då de är väl motiverade och leder till lägre hyror i nyproduktion.

**Koncernledningens synpunkter**

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.

Anette Scheibe Lorentzi  
Vice VD

**Bilagor**

1. Stockholmslems remissvar
2. Svenska Bostäders remissvar
3. Familjebostäders remissvar

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2024-09-02