

Handläggare:  
Andreas Jaeger, 08-508 29 269

Till  
Stadsbyggnads- och idrottsroteln

## **Remiss av Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd**

Svar på remiss från Stadsbyggnads- och idrottsroteln (Dnr 307-1546/2013).

### **Sammanfattning**

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. Därtill bör det tydligt framgå hur stor del av lägenheterna som ska vara fullt tillgängliga respektive besökstillgängliga. Koncernledningen anser även 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, det framgår dock inte om revideringen i tabell 7.2 medger detta.

### **Ärendet**

Stadsbyggnads- och idrottsroteln har remitterat "*Remiss av Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd*" till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholmskem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Micasa. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Förslaget om ändringar har sin bakgrund i ett regeringsuppdrag 2012 till Boverket att föreslå författningsändringar i syfte att stimulera byggande av student- och ungdomsbostäder. Student- och ungdomsbostäder definieras som genomgångsbostäder, i vilka man bor i under en begränsad tid i livet. Boverket har under åren 2012-2013 arbetat med att generellt revidera BBR, revideringarna är redan införda med undantag för avsnitten 6 och 8. Boverket har för avsikt att även låta dessa regeländringar, avsnitt 6 och 8, träda i kraft samtidigt med de regeländringar, som härrör till ovan nämnda regeringsuppdrag.

De ändrade byggreglerna är tänkta att träda i kraft 1 juli 2014.

### **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 (*bilaga 1*).

#### ***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 handikapptoilet 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 (*bilaga 2*).

#### ***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 (*bilaga 3*).

#### ***Stockholms shems 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. Stockholms hem 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 (*bilaga 4*).

### **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.

Irene Svenonius

VD Stockholms Stadshus AB

### **Bilagor**

1. Remissvar Svenska Bostäder
2. Remissvar Familjebostäder
3. Remissvar Micasa
4. Remissvar Stockholmshem



**Remiss: förslag till ändring av Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd. Dnr 1201-2770/2013**

AB Svenska Bostäder har beretts tillfälle att yttra sig över Remiss förslag till ändring av Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd. Dnr 1201-2770/2013  
AB Svenska Bostäder 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.

Vi 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.

Vällingby 2013-10-29

AB Svenska Bostäder

Lars Skoglund  
Avdelningschef Fastighetsutveckling



## **Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler 2011:6 – föreskrifter och allmänna råd**

### **Sammanfattning**

Familjebostäder är positiv till förändringar i Boverkets byggregler, BBR, som kan leda till att fler student- och ungdomsbostäder kan byggas.

### **Bakgrund**

AB Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på Boverkets remiss ”Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler 2011:6 – föreskrifter och allmänna råd”.

Förslaget om ändringar har sin bakgrund i ett regeringsuppdrag 2012 till Boverket att föreslå författningsändringar i syfte att stimulera byggande av student- och ungdomsbostäder. Student- och ungdomsbostäder definieras som genomgångsbostäder i vilka man bor i under en begränsad tid i livet. Boverket har under åren 2012-2013 arbetat med att generellt revidera BBR, revideringarna är redan införda med undantag för avsnitten 6 och 8. Boverket har för avsikt att även låta dessa regeländringar, avsnitt 6 och 8, träda i kraft samtidigt med de regeländringar som härrör till ovan nämnda regeringsuppdrag.

De ändrade byggreglerna är tänkta att träda i kraft 1 juli 2014.

### **Familjebostäders synpunkter**

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

Bolaget 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 handikapptalett 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.

### **Vindsboende och hisskrav**

Familjebostäder uppfattning är att det är inkonsekvent att lättnader i reglerna bara är kopplade till byggandet av studentbostäder, samma regelverk borde även gälla för ungdomsbostäder.

Bolaget upplever vidare att det är inkonsekvent att tillåta boende med lättnad avseende tillgänglighet, exempelvis krav på hiss till vind, vid ombyggnad men inte vid nybyggnad.

Familjebostäder tolkar det som att det i princip, enligt förslaget, kommer att gå att få accept direkt efter slutbesked vid en nyproduktion till att bygga till vindslägenheter med undantag från hisskravet.

Detta borde hanteras redan vid ansökan om bygglov för en nyproduktion.

### **Tillgänglighet till och i våtutrymmen**

Bolaget upplever att föreslagna lättnader på kraven gällande tillgänglighet till och i våtutrymmen är för små för att utgöra en signifikant skillnad avseende produktionskostnaden av en lägenhet.

### **Verksamhetsklass 3B och möjlighet till gemensamma utrymmen**

AB Familjebostäder anser att en ny verksamhetsklass 3B (VK 3B), i 5:543, är positiv även om bolaget inte upplever det som en ny boendeform. Bolaget tolkar att nyheten är att man kan hyra ut del i en större lägenhet till fler hyrestagare på ett enklare sätt utan att krav på fler brandceller tillkommer.

Bolaget upplever att begränsningen, i 3:2263, där 4 personer är gränsen för gemensamma hygienutrymmen borde vara anpassade till kraven i 5:543 där gränsen för en grupp boenderum är 6 personer inklusive personal. Rimligtvis bör samma antal gälla för de olika kraven.

Kravet på att ett hygienutrymme ska vara uppdelat i två delar med separat ingång tolkar AB Familjebostäder som att det i praktiken blir två utrymmen. Utifrån tillgänglighetskraven bedöms den totala arean då bli minst sju kvadratmeter. Bolaget kan inte utläsa ur föreslagen ändring av byggreglerna hur detta ska tolkas i det fall byggandet avser ett boenderum för 6 personer.

AB Familjebostäder bedömer att den ekonomiska effekten av de föreslagna lättnaderna är för små jämfört med riskerna för ökad drift- och skötsel, förlorade hyresintäkter, för en sådan boendeform kontra en ”normal” hyreslägenhet i motsvarande storlek.

Bolaget ställer sig frågande till föreslagna krav på utrymningslarm, utrymningsskyltning och nödljus för en gemensam lägenhet i verksamhetsklass 3B, eftersom människor som bor i en gemensam lägenhet även bör ha en god kännedom om dess utformning och att det därför inte bör jämföras med boende på hotell.

### **Avfallshantering**

Föreslagen lättnad i 3:2254 upplever AB Familjebostäder inte ge en inverkan då fastighetsägaren måste skapa dessa utrymmen på varje våningsplan.

Studenter och ungdomar kan normalt ta med sig sitt avfall till gemensamma, för hela fastigheten, källsorteringsanläggningar. En sådan lösning är enligt AB Familjebostäder att föredra.

### **Bostadsutformning**

Enligt vad bolaget kan se ger skrivningen i 3:52 utrymme för avkall på kraven i avsnitt 3:2, det vill säga de krav som gäller för utformning av bostäder i befintliga byggnader för studenter eller ungdomar. Familjebostäder anser att det finns en risk att det kommer att tolkas på olika sätt hos byggnadsnämnderna.

### **Fuktfrågor**

Bolaget anser att det är bra att skärpa kraven för utformning av fasta vatten- och sanitetsinstallationer, i 6:625. Förslagets kravskrivning ”lätt utbytbara” kan med fördel exemplifieras, i annat fall kan det bli föremål för tolkning och rättspraxis innan branschen är överens.

2013-11-01

Lars Björk  
Tf VD  
AB Familjebostäder



## **Svar på remiss avseende Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler**

Micasa Fastigheter har fått rubricerat ärende på underremiss av Stockholms Stadshus AB för yttrande senast 2013-11-01.

### **Ärendet**

Rubricerat ärende innehåller ett förslag till ändring av Boverkets byggregler som bl.a. syftar till att stimulera byggandet av student- och ungdomsbostäder. De ändrade byggreglerna är tänkta att gälla från den 1 juli 2014.

### **Micasa Fastigheters synpunkter**

I Micasa Fastigheters åtaganden ingår inte att bygga student- och ungdomsbostäder. Ägardirektiven innebär dock att bolaget 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 Fastigheter redan idag upp till.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Patrik Emanuelsson

**Remiss: Förslag på ändringar av Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd, dnr. 1201-2770/2013**

Med anledning av rubricerad remiss får Stockholmshem anföra följande.

**Förslaget**

Mot bakgrund av bristen på bostäder för unga och studenter har regeringen gett Boverket i uppdrag att se över det regelverk som påverkar byggandet.

Boverkets förslag innebär i korthet:

- student- och ungdomsbostäder kan byggas med en mindre boarea genom ändrade bostadsutformningskrav,
- mark tillgängliggörs för byggande av enkelsidiga små bostäder genom nya allmänna råd om buller utomhus,
- de ekonomiska möjligheterna för byggherrar som uppför byggnader under tidsbegränsade bygglov förbättras,
- processen att flytta enstaka enkla byggnader förenklas och kortas ned väsentligt,
- vissa tekniska egenskapskrav förtydligas, får sänkt kravnivå eller tas bort helt, vilket bl.a. tillgängliggör mark och sänker produktionskostnaderna.

Boverket föreslår även ett antal förändringar i BBR i avsnitt 6 om hygien, hälsa och miljö samt i avsnitt 8 om säkerhet vid användning. Vidare föreslår Boverket ett antal ändringar som inte tidigare har varit föremål för remiss, till exempel ändringar i avsnitt 5 om brandskydd och avsnitt 9 om energihushållning.

**Stockholmshems synpunkter**

Stockholmshem 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.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh