

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Stadsbyggnads- och kulturroteln

Remiss av förslag till ändring av Boverkets byggregler

Svar på remiss från Stadsbyggnads- och kulturroteln (dnr 123-1967/2015).

Sammanfattning

Stadsbyggnads- och kulturroteln har remitterat förslag till ändringar av Boverkets byggregler till bland annat Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholms hem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, SISAB och Micasa.

Koncernledningen välkomnar Boverkets förslag till förenklade byggregler som bl.a. kan möjliggöra byggande av fler och areaeffektiva bostäder till lägre kostnad.

Föreslagna regeländringar underlättar särskilt nyproduktionen av mindre lägenheter och bostäder för tillfälligt boende. För Stockholms hem, som bl.a. har i uppdrag att bygga genomgångsbostäder åt SHIS, möjliggör detta ökad nyproduktion av bostäder för bland annat nyanlända, men även för ungdomar och studerande.

Staden genom SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB, har ett stort lokalbestånd för skoländamål och andra pedagogiska verksamheter såsom förskolor och gymnasieskolor. Många av dessa lokaler har höga arkitektoniska värden och kan de vara klassificerade som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Befintliga skolbyggnader är en viktig resurs som måste kunna utnyttjas för avsett ändamål, även om de behöver anpassas för vara ändamålsenliga och motsvara rådande arbetsmiljökrav och behoven hos den pedagogiska verksamheten. Vid tillämpningen av de nya reglerna för ändring av byggnader måste det därför alltid finnas utrymme för en avvägning mellan vad som är ekonomiskt rimligt i förhållande till kraven på bevarande.

I avsnitt 1 *Inledning* föreslås att reglerna för ändring av byggnader förtydligas. Ändringar föreslås även i avsnitt 3 *Tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och drifutrymmen*, avsnitt 5 *Brandskydd* bl.a. för barnomsorg under kvälls- och nattetid.

I avsnitt 6 *Hygien, hälsa och miljö* föreslås följdändringar kopplat bestämmelsen om gemensamma utrymmen i avsnitt 3 samt I avsnitt 6:62 *Installationer för tappvatten*.

Sammantaget ställer sig koncernledningen positiv till de av Boverket föreslagna förtydligandena och förenklingarna.

Ärendet

Boverket önskar synpunkter på föreslagna ändringar av Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd (2011:6) BBR samt på tillhörande konsekvensutredning. De ändrade reglerna är tänkta att gälla från den 1 juli 2016.

En övergångsperiod, enligt praxis, på ett år föreslås för alla ändringar utom i avsnitt 1 där inget behov av övergångstid anses föreligga.

I avsnitt 1 *Inledning* föreslås att reglerna för ändring av byggnader förtydligas. Det gäller särskilt reglerna för ombyggnad. I avsnittet förtydligas också innebörden av varsamhetskravet och särskilt värdefull byggnad. Genom att förtydliga reglerna blir de mer förutsägbara för den enskilde och transparensen ökar. Avsikten är inte att ändra kravnivån.

I avsnitt 3 *Tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen* föreslås bland annat ändringar i avsnittet om bostadsutformning, för att förenkla reglerna och möjliggöra ökad flexibilitet i samband med bostadsbyggande. Syftet med förslaget är även att öppna för andra än studenter att kunna bo i grupp, med möjligheter till gemensamma utrymmen för till exempel hygien, kök och matsal. Det sistnämnda gäller bostäder avsedda för en person.

I avsnitt 5 *Brandskydd* föreslås bland annat ändrade regler om brandskydd för barnomsorg under kvälls- och nattetid. Nuvarande regelverk och många befintliga förskolelokaler är inte anpassade för detta. Syftet är att ge ett enhetligt brandskydd när lokalerna utnyttjas för denna användning

I avsnitt 6 *Hygien, hälsa och miljö* föreslås bland annat följdändringar kopplat till den utvidgade bestämmelsen om gemensamma utrymmen i avsnitt 3.

I avsnitt 6:62 *Installationer för tappvatten* infördes 2014 en ny regel om bly i tappvatten. Nu föreslås att övergångsbestämmelsen för denna regel förlängs med ett halvår fram till 1 januari 2017.

Stadsbyggnads- och kulturroteln har remitterat förslag till ändringar av Boverkets byggregler till bland annat Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, SISAB och Micasa.

Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

AB Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Avsnitt 1: Svenska Bostäder ställer sig positiv till lättningen i texten att "samma krav som ska tillämpas såväl vid uppförandet av nya byggnader som vid ändring" stryks och ett tydliggörande av kravnivåer.

Avsnitt 3: Svenska Bostäder är positiv till att studentbostäder om högst 35m² inte behöver ha plats för medhjälpare på sängens bortsida samt att regeln om plats för hemarbete tas bort. Med hänsyn till dagens situation, andel singelhushåll samt familjesammansättningar, anser bolaget att det är rimligt att ta bort kravet på dubbelsäng i bostäder över 35 och 55m². Övriga lättningar för studentbostäder och brandskydd för barnomsorg under kvälls- och nattetid är positiva (*bilaga 1*).

AB Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Familjebostäder är positiv till förslag om ändrade och förtydligade byggregler för studenter och små bostäder, som gör att bostäder av dessa slag kan utformas med mindre boarea och mer kostnadseffektivt, men vidhåller att utifrån produktionskostnaden utgör badrummet den största kostnaden. Detta gör att bolaget även i den frågan välkomnar en översyn om lättningar i byggreglerna. Förslagsvis genom att ytterligare se över möjligheten att lätta på kraven utifrån skillnaden mellan fullt tillgängliga och besökstillgängliga lägenheter (*bilaga 2*).

Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Micasa Fastigheter ställer sig positiv till Boverkets föreslagna förändringar i byggreglerna. Förenklingar av regler och förtydliganden om gällande byggregler underlättar på flera sätt Micasa Fastigheters arbete att ta fram lämpliga bostäder till bolagets hyresgäster (*bilaga 3*).

AB Stockholmsshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholmshem välkomnar inriktningen av de förslag till ändringar i BBR som Boverket nu lagt fram. Särskilt glädjande är justeringar och lättningar i de detaljutformningar som rör utformandet av enpersons bostäder som kan möjliggöra nya typer av bostäder, producerade till en lägre kostnad.

Stockholmshem välkomnar också förslagen att ta bort kraven på utrymme för hemarbete, krav på parsäng i bostäder större än 35 m² samt förtydligande att enbart plats för en kombinerad tvättmaskin och torktumlare anses tillräckligt.

Boverkets förslag tydliggör gällande regler för ombyggnad och andra ändringar av byggnader, bl.a. genom ett antal exempel i allmänna råd. Detta gör reglerna lättare att förstå och tillämpa likformigt. Stockholmshem som byggherre slipper osäkerheter och

otydligheter och får lättare att fatta beslut om att genomföra behövliga och önskvärda byggnadsåtgärder utan att det medför krav på andra icke planerade åtgärder (*bilaga 4*).

Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB) remissvar har i huvudsak följande lydelse:
SISAB ställer sig positiv till remissförslaget och välkomnar ambitionen med att förtydliga de gällande reglerna för att få en bättre och enhetligare rättstillämpning av reglerna för ombyggnad och andra ändringar av byggnader.

Beträffande avsnittet om varsamhet och förvanskning understryker SISAB vikten av avvägning av intressen och fastighetsägarens möjlighet att nyttja fastigheten. Som fastighetsägare i Stockholm finns ett stort behov av att utveckla beståndet, både för att möta det ökande invånarantalet och för att få funktioner som motsvarar dagens önskemål och krav. Möjligheten att bygga om fastigheter får inte försvåras så att fastighetsägare tvingas sälja en fastighet eller i värsta fall riva en fastighet som är lämpad för skola men där bygglov inte ges med hänvisning till ovanstående. SISAB uttrycker en oro för väsentliga merkostnader som inte blir försvarbara. Det gäller även vid tolkningen av ändring kontra ombyggnad. Det måste också finnas en rimlighetsbedömning i förhållande till investeringen (*bilaga 5*).

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen välkomnar Boverkets förslag till förenklade byggregler. Enligt kommunfullmäktiges budget ska Stockholm vara en stad där alla kan bo och takten i bostadsbyggandet ska öka med fokus på klimatsmarta hyresrätter med rimliga hyror. De föreslagna regeländringarna ligger i linje med stadens ambitioner inom bostadsområdet och kan möjliggöra byggande av fler och areaeffektiva bostäder till lägre kostnad.

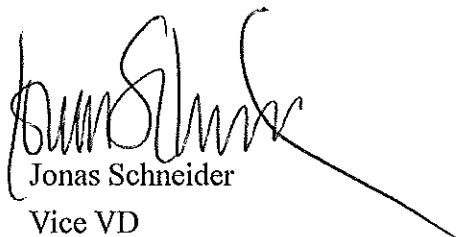
Föreslagna regeländringar underlättar särskilt nyproduktionen av mindre lägenheter och bostäder för tillfälligt boende. För Stockholms hem, som bl.a. har i uppdrag att bygga genomgångsbostäder åt SHIS (Stiftelsen Hotellhem i Stockholm), möjliggör detta ökad nyproduktion av bostäder för bland annat nyanlända, men även för ungdomar och studerande.

Staden genom SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB, har ett stort lokalbestånd för skoländamål och andra pedagogiska verksamheter såsom förskolor och gymnasieskolor. Många av dessa lokaler har höga arkitektoniska värden och kan vara klassificerade som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, vilket ställer särskilda krav vid ombyggnader eller ändringar. Samtidigt växer staden och har ett betydande utbyggnadsbehov av fler skolplatser de kommande åren. Befintliga skolbyggnader är därför en viktig resurs som måste kunna utnyttjas för avsett ändamål även om de behöver anpassas för att vara ändamålsenliga och svara upp mot rådande arbetsmiljökrav och behoven hos den pedagogiska verksamheten. Vid tillämpningen av de nya reglerna för ändring av byggnader måste det därför alltid finnas utrymme för en avvägning mellan vad som är

ekonomiskt rimligt i förhållande till kraven på bevarande. Om kostnaderna ökar i för hög utsträckning riskerar byggnaderna att behöva avvecklas för skoländamål, vilket vore mycket problematiskt utifrån ett skolförsörjningsperspektiv samt Stockholms befolkningsutveckling.

De nya kraven innebär också en tydlig nivå på brandskydd i lokaler som hyser barnomsorg kvälls- och nattetid. Vissa kompletteringar komma att krävas på berörda förskolor, vilket kan medföra vissa ökade kostnader.

Sammantaget ställer sig koncernledningen positiv till de av Boverket föreslagna förtydligandena och förenklingarna. Initiativ till att öka tydligheten och göra regeltillämpning enklare ger förutsättningar att minska risker och tidsutdräkter och därmed kostnader i både nybyggnads- och ombyggnadsprojekt. Det är nödvändigt med tanke på nu rådande bostads- och befolkningssituation som kommer kräva en omfattande utveckling av Sveriges fastighetsbestånd, både avseende bostäder och samhällsfastigheter såsom skolor



Jonas Schneider
Vice VD

Bilagor

1. Remissvar AB Svenska Bostäder
2. Remissvar AB Familjebostäder
3. Remissvar Micasa Fastigheter i Stockholm AB
4. Remissvar AB Stockholmshem
5. Remissvar Skolfastigheter i Stockholm AB



Bilaga 1

Datum
2016-01-25
Dnr: 123-1967/2015
Dnr: SB 2015-0217

Yttrande över "Förslag till ändring av Boverkets byggregler"

Bakgrund

Boverket önskar synpunkter på föreslagna ändringar av Boverkets byggregler och på tillhörande konsekvensbeskrivning. Föreslagna ändringar berör: 1. Inledning, 3. Tillgänglighet bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymen, 5. Brandskydd för barnomsorg under kvälls och nattetid och 6. Hygien, hälsa och miljö.

Förslaget

I avsnitt 1 föreslås reglerna för ändring av byggnader förtydligas. Det gäller särskilt reglerna för ombyggnad. I avsnittet förtydligas också innebörden av verksamhetskravet och särskilt värdefull byggnad.

I avsnitt 3 föreslås bland annat ändringar i avsnittet om bostadsutformning som har till syfte att förenkla reglerna och öppna för ökad flexibilitet när man bygger bostäder.

I avsnitt 5 föreslås bland annat ändrade regler om brandskydd för barnomsorg under kvälls och nattetid.

I avsnitt 6 föreslås bland annat följdändringar kopplat till den utvidgade bestämmelsen om gemensamma utrymmen.

Svenska Bostäders synpunkter på förslaget

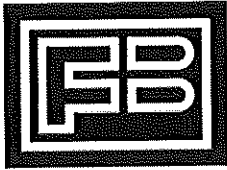
Avsnitt 1: Svenska Bostäder ställer sig positiva till lättnaden i texten att "samma krav som ska tillämpas såväl vid uppförandet av nya byggnader som vid ändring" stryks. Vi anser även att ett tydliggörande av kravnivåer enligt 1:2235 är positivt. De tre olika kravnivåerna "ska", "ska om inte synnerliga skäl ..", "ska eftersträvas" är bra för tydliggörande för vad som kan krävas i det enskilda projektet.

Avsnitt 3: Svenska Bostäder ställer sig positiva till att studentbostäder om högst 35m² ej behöver ha plats för medhjälpare på sängens bortsida. Vi är även positiva till att ta bort regeln om plats för hemarbete då detta syftade till att ha plats för symaskin som idag upplevs som ett förlegat krav. Med hänsyn till dagens situation, andel singelhushåll samt familjesammansättningar anser vi att det är rimligt att ta bort kravet på dubbelsäng i bostäder över 35 och 55m². Övriga lättnader för studentbostäder och brandskydd för barnomsorg under kvälls och nattetid är vi positivt inställda till.

Med vänlig hälsning
AB SVENSKA BOSTÄDER

Pelle Björklund
VD

Allan Leveau
Nybyggnadschef



Bilaga 2

HANDLÄGGARE

Andreas Persson
Projektutvecklingsavdelningen
Tfn 08-737 22 82
andreas.persson@familjebostader.com

Stockholm Stadshus AB

Remissvar

Remiss; Förslag till ändring av Boverkets byggregler

Bakgrund

Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på Boverkets remiss om ändringar i Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd (2011:6), BBR samt på tillhörande konsekvensutredning. Synpunkterna ska vara Stockholm Stadshus AB tillhanda senast 2016-01-27, via e-post till jennie.landegren@stadshusab.se.

Sammanfattning

Boverkets förslag till ändringar uttrycker ett förtydligande av gällande byggregler samt komplettering med nya avsnitt för att skapa lättnader i kraven som gäller bostäder för en grupp boende.

Familjebostäders kommentar

Bolaget har i tidigare remisser svarat att det kan finnas två vägar för att öka möjligheten att skapa fler studentbostäder och små bostäder, lättnader i byggregler eller att ge subventioner för ändamålet. Om möjligheten ska vara kopplad till marknadsmässiga villkor kan ändring av byggreglerna kring boendeformen vara ett sätt.

Familjebostäder är positivt till förslag om ändrade och förtydligade byggregler för studenter och små bostäder, som gör att bostäder av dessa slag kan utformas med mindre boarea och mer kostnadseffektivt.

Familjebostäder vidhåller att utifrån produktionskostnaden för den enskilda småbostaden utgör badrummet den största kostnaden, vilket gör att bolaget även i den frågan välkomnar en översyn om lättnader i byggreglerna. Förslagsvis genom att ytterligare se över möjligheten att lätta på kraven utifrån skillnaden mellan fullt tillgängliga och besökstillgängliga lägenheter.

Anette Sand
VD

Stockholmshem

Bilaga 3

jennie.landegren@stadshusab.se

Underremiss: Förslag till ändring av Boverkets Byggregler D nr 123-1967/2015
AB Stockholmshem (Stockholmshem nedan) får härmed avge följande yttrande över
rubricerat ärende.

Bakgrund

Stadsbyggnads- och kulturroteln har remitterat bifogad remiss till Stockholms Stadshus AB. I en underremiss ombeds Stockholmshem lämna synpunkter kring vad som framförs i remissen.

Förslaget

Boverkets förslag till ändring av byggreglerna (BBR nedan) omfattar ett antal delar. Förslaget inkluderar förtydliganden gällande regler för ombyggnad och annan ändring rörande varsamhetskrav, krav på förbud mot förvanskning och vad som avses med en särskilt värdefull byggnad. Boverkets avsikt med ändringarna är inte att ändra kravnivån i dessa delar.

Förslaget omfattar även ändrade regler om enpersonsbostad med gemensamma utrymmen m.m. med syfte att göra lättnader i kraven på bostäder för en grupp boenden avsedda för en person så att det blir möjligt att t. ex. dela hygienutrymmen och kök. Den möjligheten finns idag bara för studentbostäder.

Vidare föreslås förtydliganden och justeringar som innebär att plats för en kombimaskin för tvätt och tork anses tillräcklig samt borttagande av krav på plats för parsäng i bostäder större än 35 m².

Boverket föreslår också följdändringar för brandkrav, vädring, ljus och utblick motsvarande de regler som gäller för studentbostäder med gemensamma utrymmen. Målet med dessa justeringar är att möjliggöra ökad produktion av bostäder för nyanlända, unga och studerande.

Dessutom föreslår Boverket ändringar avseende regler för brandskydd för barnomsorg nattetid, språkligt förtydligande avseende radon i inomhusluft och ändrade övergångsregler avseende krav på tappvatteninstallationer.

Våra synpunkter

Stockholmshem välkomnar riktningen i de förslag till ändringar i BBR som Boverket nu lagt fram. Särskilt glädjande är justeringar och lättnader i de detaljutformningar som rör utformandet av enpersonsbooster.

De föreslagna ändringarna i syfte att möjliggöra för enpersonsbooster med gemensamma funktioner som matplats, kök och hygienrum är bra regelförenklningar som kan möjliggöra nya typer av bostäder, producerade till en lägre kostnad. Idag är sådan

utformning enbart möjligt i studentbostäder. För Stockholmshem, som bl.a. har i uppdrag att bygga genomgångsbostäder åt SHIS (Stiftelsen Hotellhem i Stockholm), möjliggör detta ökad nyproduktion av bostäder för bland annat nyanlända, men även för ungdomar och studerande. Det blir också lättare och mer kostnadseffektivt att bygga om t.ex. kontorsbyggnader och industribyggnader till bostäder.

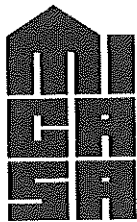
Stockholmshem välkomnar också förslagen att ta bort kraven på utrymme för hemarbete (3:22 m. fl), krav på parsäng i bostäder större än 35 m² (3:222 och 3:223) samt förtydligande att enbart plats för en kombinerad tvättmaskin och torktumlare anses tillräckligt. Stockholmshem välkomnar samtliga av dessa förslag, då de medför möjlighet till areabesparing. Detta ökar möjligheten att producera mer yteffektiva bostäder till lägre kostnad.

Det har rått en stor osäkerhet om hur reglerna om ombyggnad och annan ändring ska tolkas, och tillämpningen har varierat från fall till fall, där vissa kommuner har övertolkat lagens krav. Boverkets förslag tydliggör gällande regler för ombyggnad och andra ändringar av byggnader, bl a genom ett antal exempel i allmänna råd. Detta gör reglerna lättare att förstå och tillämpa likformigt.

Stockholmshem som byggherre slipper osäkerheter och otydligheter och får lättare att fatta beslut om att genomföra behövliga och önskvärda byggnadsåtgärder utan att det medför krav på andra icke planerade åtgärder.

Med vänlig hälsning
AB STOCKHOLMSHEM

Eva Nygren
VD



Bilaga 4

Remissvar avseende "Förslag till ändring av Boverkets byggregler"

Micasa Fastigheter har fått rubricerade ärende som underremiss av Stockholms Stadshus AB för yttrande senast 2016-01-27. Remissvaret kommer att anmälas i Micasa Fastigheters styrelse.

Mål och utgångspunkter för Boverkets förslag

Förslag till ändrade regler för ombyggnad och annan ändring av byggnader

Ett mål med den föreslagna ändringen av Boverkets byggregler (BBR) är att förtydliga de gällande reglerna för att få en bättre och enhetligare rättstillämpning av reglerna för ombyggnad och andra ändringar av byggnader. Avsikten är alltså inte att ändra kravnivån.

De föreslagna ändringarna i BBR omfattar varsamhetskravet, kravet på förbud mot förvanskning och vad som avses med en särskilt värdefull byggnad. Innebörden av hänsyn till ändringens omfattning vid ändrad användning och tillbyggnad förtydligas. Innebörden av ombyggnadsbegreppet och vilka ändringar som är att hänföra till ombyggnad förtydligas, liksom vilka krav som kan ställas med anledning av att en åtgärd betecknas som en ombyggnad.

Ett avsnitt införs som förtydligar hur kravet om tillgänglighet och användbarhet bör tillämpas vid tillbyggnad av en- och tvåbostadshus.

Ändringarna är gjorda som kompletterande föreskrifter och allmänna råd som förtydligar hur kraven ska/bör tillämpas vid ändring av byggnad.

Förslag till ändrad lydelse om samexistensperiod

Beskrivningen av samexistensperiod för produkter där harmoniserad standard har offentliggjorts ändras så att den stämmer överens med nu gällande förfarande enligt byggproduktförordningen (CPR) och standardiserings-förordningen. Samexistensperiod bestäms av kommissionen och offentliggörs i Europeiska unionens officiella tidning

(EOT) och i samband med att man anger referens till aktuell harmoniserad standard.

Förslag till ändrade regler om enpersonsboestad med gemensamma utrymmen m.m.

Avsikten med denna föreslagna ändring är att se över avsnittet bostadsutformning för att göra lättnader i kraven på bostäder för en grupp boende avsedda för en person, så att det blir möjligt att t.ex. dela hygienrum och kök för flera boende .

Följande ändringar föreslås också:

- komplettera med förtydligande om plats för medhjälpare i studentbostäder om högst 35m²
- ta bort kravet på utrymme för hemarbete
- förtydliga att det räcker med plats för en kombinerad tvättmaskin och torktumlare (kombimaskin) för att tvätta och torka tvätt maskinellt i bostaden
- ta bort kravet på plats för parsäng i bostäder större än 35 m²
- föreslå följdändringar för brandkrav, vädring, ljus och utblick motsvarande de regler som gäller för studentbostäder med gemensamma utrymmen
- justera och komplettera hänvisningar och språk.

En utgångspunkt för översynen har varit Boverkets rapport 2015:10 Nyanländas boendesituation – delrapport, där Boverket anger att man avser att utreda möjligheten att göra lättnader i kraven som gäller bostäder för en grupp boende så att det blir möjligt att t.ex. dela hygienrum och kök.

Ett mål med dessa föreslagna ändringar av BBR är att möjliggöra ökad produktion av och tillgång på bostäder för bland annat nyanlända, men även för ungdomar och studerande. Boverket förslår att samma möjlighet att dela bl.a. kök och hygienrum som nu finns för studentbostäder för en person ska gälla för samtliga enpersonsboestäder oavsett om de är avsedda för studenter eller för andra personer. Förslaget till ändrade regler innebär därför en förenkling och samordning av de regler som finns för olika grupper av boende med gemensamma utrymmen.

Reglerna om hemarbete och parsäng föreslås utgå för att främja regelförenkling.

Förslag till ändrade regler om brandskydd för barnomsorg kvälls- och nattetid

Förslaget till regeländringen syftar till att tydliggöra vilka krav på brandskydd som ska ställas på barnomsorg som bedrivs kvälls- och nattetid.

Förslag till ändrade regler om radon i inomhusluften

Genom förslaget avser Boverket att korrigera en missvisande formulering. Ändringen innebär inte någon ändring i sak.

Installationer för tappvatten i BFS 2014:3

Den förlängda övergångstiden för det allmänna rådet om avgivning av bly från vissa tappvatteninstallationer syftar till att underlätta för branschen på så vis att de får ytterligare tid för att hinna ställa om sin produktion till armaturer vars avgivning av bly inte överskrider det gränsvärde som anges i rådet.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter ställer sig positiva till Boverkets föreslagna förändringar i byggreglerna. Förenklingar av regler och förtydliganden om gällande byggregler underlättar på flera sätt Micasa Fastigheters arbete att ta fram lämpliga bostäder till bolagets hyresgäster.

Med vänlig hälsning

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Maria Mannerholm
VD



Bilaga 5

Remiss av förslag till ändring av Boverkets byggregler

Stadsbyggnads- och kulturroteln har remitterat rubricerat remiss till koncernledningen Stockholms Stadshus AB, som i sin tur som underremiss tillställt SISAB ärendet för besvarande.

SISAB:s synpunkter

SISAB ställer sig positiv till remissförslaget och välkomnar ambitionen med att förtydliga de gällande reglerna för att få en bättre och enhetligare rättstillämpning av reglerna för ombyggnad och andra ändringar av byggnader.

Beträffande avsnittet om varsamhet och förvanskning vill vi dock understryka vikten av avvägning av intressen och av fastighetsägarens möjlighet att nyttja fastigheten. Tillämpningen av reglerna får inte leda till en inlåsning där utformning per automatik blir värdefullare än funktionen. Som fastighetsägare i Stockholm finns ett stort behov av att utveckla beståndet, både för att möta det ökande invånarantalet och för att få funktioner som motsvarar dagens önskemål och krav. Möjligheten att bygga om fastigheter får inte försvåras så att konsekvensen blir att byggnaden inte längre kan användas för den avsedda verksamheten. I förlängningen skulle detta kunna leda till att vi som fastighetsägare tvingas sälja en fastighet eller i värsta fall riva en fastighet som är lämpad för skola men där bygglov inte ges med hänvisning till ovanstående. Självklart ska utformningsaspekter beaktas men vi vill betona att en avvägning sker och uttrycker samtidigt en oro för väsentligt stora merkostnader som inte blir försvarbara.

Det gäller även vid tolkningen av ändring kontra ombyggnad. Det måste också finnas en rimlighetsbedömning i förhållande till investeringen. En tänkt avgränsad åtgärd får inte belastas med kostnadsdrivande åtgärder som kommer till bara för att man tolkar begreppet strikt. Vilket skulle göra åtgärden blir väsentligt dyrare att utföra och därmed med stor sannolikhet inte utförs. Det kommer påverka möjligheten att utveckla verksamheten i lokalen.

Med vänlig hälsning

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Carl Bodsten

TfVd