

**Handläggare**  
Henrik Bergshem**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder. (Boverkets rapport 2024:9.) Svar på remiss från kommunstyrelsen**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner kontorets utlåtande som svar på remissen.
2. Stadsbyggnadsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Amanda Horwitz  
StadsbyggnadsdirektörMikael Andersson Ståhl  
Bygglövschef

### **Sammanfattning**

Boverket föreslår lättnader på byggkraven för studentbostäder. Förslagen avser lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga samt en ändring i trafikbullerförordningen. Det införs möjlighet till undantag från krav på tillgänglighet och användbarhet för högst 80 procent av byggnadens studentbostäder vid nybyggnad och ombyggnation. Ändringen i trafikbullerförordningen innebär att varje enskild bostad inte behöver ha rum vända mot en ljuddämpad sida.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiv till utredningens presentation av nyckelfrågor. Kontoret pekar också på ett antal konkreta områden inom nämndens verksamhetsområde som bör beaktas. Exempelvis att det bör säkerställas att skyldighet att betala bostadsanpassningsbidrag för dessa bostäder inte hamnar på kommunen. Vidare bör räddningstjänstens intressen beaktas så att hiss ges plats för bår i byggnader med många våningsplan. Stadsbyggnadskontoret anser även att kraven för säsongsförvaring till studentbostäder bör förtydligas och utredas vidare samt att det finns ett behov av att ytterligare boendeformer omfattas av undantagen.

## Utlåtande

### Ärendet

Boverket har remitterat Kommunstyrelsen i Stockholm att yttra sig över Boverkets rapport 2024:9 "Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder" senast 17 september 2024. Stadsbyggnadsnämnden har fått ärendet för yttrande senast 3 september 2024. Ärendet har beretts vid bygglovsavdelningen.

### Sammanfattning av remissen

Boverket fick i uppdrag av regeringen att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder i syfte att minska byggkostnaderna och genom det ge ett ökat och mer differentierat utbud av den bostadsformen. Boverket har till följd av detta tagit fram rapport 2024:9 "Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder".

Rapporten föreslår lättnader på kraven avseende bostäders lämplighet för det avsedda ändamålet, tillgänglighet och användbarhet, skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö avseende dags- och solljus samt skydd mot buller. Utredningen behandlar både tekniska egenskapskrav och utformningskrav.

De förslag som Boverket bedömt motiverande i förhållande till byggkostnaderna och utan att kraven sänks mer än nödvändigt är lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga samt en ändring i trafikbullerförordningen.

Boverkets förslag innebär att plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ändras så att det införs möjlighet till undantag från krav på tillgänglighet och användbarhet för högst 80 procent av byggnadens studentbostäder vid uppförande. Som utgångspunkt styrs det inte i reglerna var de tillgängliga och användbara studentbostäderna ska

placeras. Förslaget kommer även bli utgångspunkt för ändring av byggnader som berör studentbostäder. Studentbostäder definieras som bostäder avsedda för studerande på universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning. De studentbostäder som inte är tillgängliga ska kunna besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Undantagna är studentbostäder på våning som inte nås från marken i en byggnad med färre än tre våningar som saknar hiss eller annan lyftanordning.

Boverket föreslår även en ändring i trafikbullerförordningen vilket ger möjlighet för flexiblare och mer differentierade bostäder då planlösningarna inte låses i planskedet. Förslaget medför en reglering som innebär att varje enskild bostad inte behöver ha rum vända mot en ljuddämpad sida. De hälsomässiga konsekvenserna av en sådan ändring måste dock utredas vidare.

### Stadsbyggnadskontorets synpunkter

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 säsongsförvaring 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.

SLUT