

Datum: 2024-10-03

Regeringskansliet
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
Enheten för bostäder och byggande

Remiss av Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder

Diarienummer: LI2024/00994

Stiftelsen AF Bostäder är ett av Sveriges största studentbostadsföretag. Vi äger och förvaltar ca 6200 lägenheter i Lund och riktar oss till aktiva studenter vid Lunds universitet. Som stiftelse styrs vi av våra stadgar som endast medger att vi hyr ut till studenter, både nu och i framtiden.

Vårt bestånd innefattar allt från korridorrum till stora lägenheter och är byggt från 1960 fram till idag. Mer än en tredjedel av bostäderna är byggda från mitten av 90-talet med en tillgänglighet som motsvarar dagens byggregler. De senaste 10 åren har vi haft ett ambitiöst utvecklingsprogram som bland annat har inneburit att drygt 700 ålderstigna lägenheter har rivits och ersatts med över 1200 moderna och välplanerade lägenheter.

Sammanfattning

AF Bostäder välkomnar i huvudsak de föreslagna lättnaderna i byggkraven för studentbostäder, men anser att förslagen i ett par avseenden behöver justeras för att uppnå önskad effekt; ett mer kostnadseffektivt och differentierat studentbostadsbyggande. Vi är eniga med vår branschorganisation ”Studentbostadsföretagen” och ställer oss bakom deras remissvar. Vi lutar oss därför mot deras resonemang och kommer inte att redogöra för alla detaljer som även står där.



Ställningstaganden

Samtliga ställningstaganden grundar sig på de skäl som anges i Studentbostadsföretagens remissvar. För att spara textmängd kommer vi inte att återge den text som finns i det svaret.

AF Bostäder tillstyrker den definition av studentbostad som föreslås införas i PBL

AF Bostäder tillstyrker förslaget om att ändra i PBL så att en andel av de nya studentbostäderna endast behöver ”besökstillgänglighet”. **Vi anser dock** att det vore rimligt och dessutom ge en större effekt på kostnaden om fördelningen i stället är att endast 5 % har full tillgänglighet. **Vi anser att** man bör stryka ”Utrymme för sömn och vila ska vara tillgängligt”, då Boverket gör gällande att ”möjligheten för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga att besöka inte inkluderar att övernatta”

AF Bostäder anser att förutsättningarna för om- och tillbyggnad bör ses över i förslaget, för att underlätta att tillföra nya studentbostäder i den redan bebyggda miljön. Med nuvarande formulering föreslås den totala byggnaden inklusive tillkommande bostäder utgöra beräkningsgrund för hur många tillgängliga/besökstillgängliga studentbostäder som ska tillskapas. Endast tillkommande bostad bör utgöra beräkningsgrund för hur många tillgängliga studentbostäder som ska tillskapas i varje projekt, annars blir det en kravskärpning i de fall den befintliga byggnaden innehåller bostäder som inte uppfyller dagens tillgänglighetskrav.

AF Bostäder tillstyrker förslaget att trafikbullerförordningen ändras så att den reglering som blir styrande för planlösningen i en bostad stryks, **men anser** att man i samband med att man ser över trafikbullerförordningen också bör utreda om man kan tillåta högre bullervärden vid fasad utan att detta inverkar negativt på hyresgästens hälsa.

AF Bostäder tillstyrker föreslagen specialreglering av situationen när det är en byggnad med färre än tre våningar som saknar hiss eller annan lyftanordning.

AF Bostäder anser att det är bra att begreppet ”i närheten” används för att styra var den tillgängliga toaletten finns. Det vore dock bra att ge en vägledning i vad som avses för att minska risken för olika tolkningar i kommunerna framöver. När det bestäms var en sådan ska placeras är det förutom brukarperspektivet också viktigt att ta hänsyn till framtida förvaltning för att nå god effekt av förslaget.

AF Bostäder anser att Boverket borde ha lagt fram mer omfattande lättnader i byggkraven för att möta målen i regeringsuppdraget. Därför bör regeringen exempelvis gå vidare med förslag om lättnader i krav på förvaring, även om detta inte omfattas av Boverkets rapport.



Slutsats

Att införa lättnader i reglerna för att göra det billigare att bygga studentbostäder kan ha stor positiv effekt för våra möjligheter att skapa fler studentbostäder. Det innebär att vi på samma yta kan erbjuda bostad åt fler studerande till en lägre kostnad. Det kan också möjliggöra ombyggnationer och konverteringar av exempelvis korridorsrum som inte är ekonomiskt möjliga att genomföra med dagens regelverk. Vår bedömning är att med lättnader i regelverket hade de 1200 lägenheter vi har byggt i vår modernisering av beståndet de senaste 10 åren kunnat vara minst 1500 istället, vilket skulle vara ett bra tillskott för bostadssituationen i Lund.

AF Bostäder
Martin Jacobsson
Fastighetsutvecklingschef



Postadress Box 799,
220 07 Lund
Besöksadress
Tunavägen 39 C

Tfn 046-19 15 00
E-post info@afbostader.se

Bankgiro 660-8202
Org.nr 845000-6435

www.afbostader.se