



Ang. Boverkets slutrapport (2024:9) om lättnader i byggkraven för studentbostäder

diarienummer LI2024/00994

Vi uppskattar möjligheten att lämna synpunkter och, med tanke på vår roll som statlig fastighetsägare med ansvar för campusmiljöer, vill vi härmed ge vårt samlade yttrande. Akademiska Hus ställer sig även bakom det yttrande som Studentbostadsföretagen har lämnat.

Akademiska Hus roll innebär att vara en aktiv part i samhällsutvecklingen för att stärka Sverige som kunskapsnation. Tillsammans med våra lärosäten och de berörda kommunerna strävar vi efter att skapa campusmiljöer som på ett hållbart sätt stöder både samhällets, stadens och lärosätenas långsiktiga visioner och strategier. Detta innebär att vi både utvecklar och omvandlar befintliga miljöer och byggnader, samt att när vi väl bygger nytt behöver vi säkra en mångfald av funktioner som inkluderar labbmiljöer, studentbostäder, lärandemiljöer och kontor. Campusmiljöerna ska kunna möta olika människors behov och fungera som attraktiva mötesplatser under större delen av dygnet, med ett brett utbud av tjänster för forskare, studenter, personal och besökare.

Utgångspunkt

Studier visar idag att många unga väljer bort utbildningar i storstadsregioner på grund av svårigheten att hitta boende. Internationella universitetränkningar betonar också bostadens vikt för studenternas val av studieplats. Bristen på relevanta student- och forskarbostäder minskar således svenska lärosätens attraktionskraft internationellt. För att möta dessa utmaningar måste vi säkerställa att fler studentbostäder tillkommer, särskilt i de städer och på studieorter där bristen idag begränsar studenters val av utbildning och karriär, vilket i sin tur påverkar stadens och regionens långsiktiga utveckling. Det är av högsta prioritet att skapa förutsättningar för alla målgrupper att hitta en bostadslösning under sin studietid. I vårt remissvar vill vi därför lyfta fram de nyckelfaktorer som vi anser är avgörande för att öka tillgången på studentbostäder ytterligare.

Sammanfattning

Akademiska Hus ser positivt på förslagen om lättnader i byggkraven för studentbostäder men anser att förslagen kan ytterligare utvecklas för att uppnå det uttalade målet med reformen: att möjliggöra ett mer kostnadseffektivt och differentierat studentbostadsbyggande.



Akademiska Hus medskick och kommentarer

Akademiska Hus är positiva till förslaget att utvidga definitionen av studentbostad och införa den i plan- och bygglagen (PBL). Vi anser även att man bör införa en motsvarande definition i hyreslagen. Detta skulle bidra till en mer fungerande och hållbar studentbostadsmarknad.

Akademiska Hus ser positivt på förslaget att lätta på kraven för tillgänglighet och användbarhet för en del av studentbostäderna. Vi ser att dessa lättnader bör kunna utökas till att omfatta 95 procent av bostäderna, baserat på följande argument:

- Det finns idag ett stort antal tillgängliga studentbostäder – cirka hälften av det befintliga studentbostadsbeståndet uppfyller dagens krav på tillgänglighet. Den höga omflyttningen på studentbostadsmarknaden, som i genomsnitt uppgår till 50 procent årligen, säkerställer därmed tillgängliga bostäder när ett behov uppstår.
- Efterfrågan på tillgängliga studentbostäder avseende rörelsehinder är i praktiken relativt låg, enligt högskolornas egen statistik är det ca 600 studenter per år som får stöd i sin utbildning kopplat till behov för rörelsehinder, vilket är en liten andel jämfört med de cirka 50 000 studentbostäder som frigörs årligen.
- Det finns en risk att fullt tillgängliga bostäder blir mindre attraktiva för den breda studentgruppen, då de ofta är större och därför dyrare att hyra. Om en för stor andel av de nya bostäderna byggs enligt dessa krav kan det resultera i svårigheter att hyra ut dem och förvalta dem hållbart.
- Erfarenheter från Finland, där 95 procent av bostäderna omfattas av lättnader, har visat på positiva effekter vad gäller att skapa fler ekonomiskt tillgängliga studentbostäder samt fortsatt kunna tillgodose behovet av fullt tillgängliga bostäder. Finlands nivå på 5 procent tillgängliga studentlägenheter anses därmed som rimligt om man därtill ska skapa en reform med effekt.

Akademiska Hus anser att förutsättningarna för om- och tillbyggnad bör ses över för att underlätta tillskott av nya studentbostäder i den redan byggda miljön. Nuvarande förslag innebär att hela byggnaden, inklusive alla befintliga bostäder, ska användas som beräkningsgrund för antalet tillgängliga bostäder. Vi menar att endast de nybyggda bostäderna bör ingå i denna beräkning för att undvika ökade krav på äldre byggnader som inte uppfyller dagens kravnivåer. Blir det ökade krav i det befintliga beståndet minskar incitamenten att arbeta med om- och påbyggnadsprojekt, vilket vore en stor förlust utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

Gällande beräkningsgrund av tillgängliga bostäder bör det klargöras att varje boendeenhet i bostäder med delade funktioner ska räknas som en separat bostad vid fördelning av tillgängliga bostäder.

Vidare tillstyrker vi den föreslagna specialregleringen för byggnader med färre än tre våningar som saknar hiss eller andra lyftanordningar. Detta kommer öka möjligheten till fler konverteringar av mindre byggnader och äldre bebyggelse.



Akademiska Hus stödjer förslaget om att justera trafikbullerförordningen så att reglering som styr bostäders planlösning tas bort då det ofta skapar inlåsningar som varken medför bättre bostäder eller möjliggör för bebyggelse i mer centrala lägen. Samtidigt menar vi att möjligheten att tillåta högre bullernivåer vid fasader bör utredas, men utan att detta ska påverka hyresgästernas hälsa negativt.

Akademiska Hus anser att man bör se över lättnader avseende förvaringsutrymmen. Boverket föreslår inga lättnader gällande krav på bostäders ändamålsenlighet, inklusive förvaringsutrymmen. Deras motivering är att de nya byggreglerna, som träder i kraft 2025, är mindre detaljstyrande och ger tillräcklig flexibilitet. Studentbostadsföretagen har presenterat undersökningar som visar att säsongsförvaring inte efterfrågas i den utsträckning som reglerna kräver, och att många studenter skulle föredra lägenheter utan separat förråd om det resulterade i lägre hyra. Vi anser därmed att lättnader och flexibilitet i förvaringskraven bör övervägas i den fortsatta beredningen.

Akademiska Hus anser att brandskyddskrav för delade bostäder bör utredas i syfte att möjliggöra för bättre och mer kostnadseffektiva lösningar. De nuvarande brandskyddskraven för delade bostäder likställs idag med de som gäller för vård- och omsorgsboenden, där personal och vårdbehov är en viktig del av boendet. Detta är inte relevant för delade studentbostäder och kravställningen bör därför justeras för att bättre möta de reella behoven i dessa typer av delade bostäder. Det är inte ändamålsenligt och hållbart att samla alla delade bostadstyper under samma begrepp: boendeenhet, eftersom verksamheterna skiljer sig åt så markant.

Akademiska Hus anser att det behövs tydligare begrepp. För att undvika oklarheter anser vi att vissa centrala begrepp, såsom "byggnad" och "i närheten", bör förtydligas i Boverkets kommande vägledningar för att motverka feltolkningar och samtidigt skapa möjlighet till god kvarters- och bostadsutformning. Det är viktigt att dessa termer inte bara beaktas ur ett brukarperspektiv utan också tar hänsyn till platsens förutsättningar, kostnadseffektivitet och långsiktig förvaltning.

Akademiska Hus medverkar gärna i ytterligare samtal för att förenkla och förbättra möjligheter till hållbar campus- och studentbostadsutveckling.

Linda Teng

Stockholm den 4:e oktober 2024

Vid frågor gällande detta remissvar kontakta gärna:

Linda Teng, Konceptansvarig student- och forskarbostäder

Linda.teng@akademiskahus.se tel: 0722109233

Akademiska Hus AB