



Kristina Axelsson
Handläggare
033 358490

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Borås Stads remissyttrande över Remiss: Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder

LI2024/00994

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar lämna yttrande på remissen.

Yttrande

Borås stad ser positivt på remissens förslag att införa en definition i Plan- och bygglagen för studentbostad, då det blir tydligt vilken målgrupp som avses men också för att det är en form av regelförenkling. Rapportens förslag bedöms också anpassats väl till Boverkets förslag till nya byggregler vilka även de innehåller vissa lättnader i kraven för studentbostäder.

Borås stad anser att Boverket behöver förtydliga de delar som handlar om tillsyn enligt Plan och bygglagen samt Lagen om bostadsanpassningsbidrag för att kommunens kostnader enligt dessa lagstiftningar inte ska öka i och med förslaget. Att byggnaderna byggs med rätt standard från början är viktigt för hållbarhet ur samtliga hållbarhetsaspekter.

Rapportens förslag innebär att en stor del av studentbostäderna i en byggnad kan byggas utan att vara fullt tillgängliga. Boverket skriver att en konsekvens av förslaget är att studentbostäderna kan komma att omfattas av lagen om bostadsanpassningsbidrag, vilket kan leda till att fler kommer få bostadsanpassningsbidrag. Exempelvis är badrummet en av de delar som inte behöver byggas tillgängligt och bostadsanpassningsbidrag kan bli aktuellt här. Att bygga om badrum innebär höga kostnader för kommunen.

Utifrån förslaget är det svårt att förutse vad konsekvenserna blir på lång sikt av att bygga mindre och ej fullt tillgängliga bostäder. Förslaget bedöms innebära mindre flexibilitet för att kunna ändra studentbostäder till bostäder för andra grupper och en följd av det är att ett långsiktigt hållbart byggande hämmas. De byggnader som byggs idag kommer förhoppningsvis kunna finnas i många år och möjligheterna till att ändra en byggnad för olika typer av användning är viktig att ta hänsyn till. Boverket beskriver även fler risker med förslaget, bland annat att det kan leda till ökad boendesegregation bland studenter. Med

minskade areor i bostäder kan den psykiska hälsan påverkas negativt och det kan också förstärka sociala skillnader mellan studenter.

Boverket bedömer att de positiva konsekvenserna blir en viss ökning av antalet studentbostäder och att byggkostnad per studentbostad minskar, men bedömer effekten som liten och med en viss samhällsekonomisk vinst som följd. Detta behöver tydligare vägas emot de negativa konsekvenserna som ökade kostnader för kommunen som tillkommer med risk för boendesegregation och bostadsanpassning. De negativa konsekvenserna som beskrivs blir strukturella och kan ta lång tid att förbättra.

I rapporten saknas även en diskussion kring konsekvenser för kommunen i form av en ökad tillsyn enligt plan- och bygglagen. Borås stad bedömer att förslaget kan leda till ett behov av ökad tillsyn och rådgivning. Om ett undantag från användbarhet och tillgänglighet ska införas i lagstiftningen för en viss grupp så kan det leda till ett behov av tillsyn för studentbostäderna och för att säkerställa hur dessa används. Att genomföra tillsyn med anledning av att ”fel boendegrupp” använder studentlägenheterna bedöms svår att genomföra. Rapporten bör därför ta upp frågan om det tillsynsbehov som kommer att uppstå av detta förslag.

Med undantag från möjligheten att ta ut byggsanktionsavgift för lov- och anmälningspliktiga åtgärder är tillsynen enligt plan- och bygglagen helt skattefinansierad, eftersom det inte i dagsläget finns någon möjlighet att finansiera tillsyn genom tillsynsavgift. Sammanvägt med flertalet av de förslag på ändringar och ytterligare undantag från Plan- och bygglagen som kommit de senaste åren ser Borås stad att den prövning som ska göras enligt Plan- och bygglagen, mer och mer förflyttas till en efterhandshandsprövning genom tillsyn. Det är olyckligt med denna förflyttning då det alltid är enklare och billigare att bygga rätt från början. De sammanlagda effekterna kommer medföra ekonomiska konsekvenser för kommunerna genom ökade kostnader för tillsyn.

Boverkets rapport föreslår även ändringar i trafikbullenförordning. Borås Stad har inga synpunkter på denna del.

KOMMUNSTYRELSEN

Ulf Olsson
Kommunstyrelsens ordförande

Svante Stomberg
Stadsdirektör



Kommunstyrelsen

§ 291

Dnr KS 2024-004041.1.2.25

Svar på remiss: Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder

Kommunstyrelsens beslut

Utan omröstning beslutar Kommunstyrelsen:
Kommunstyrelsen beslutar lämna yttrande på remissen.

Reservation

Mot beslutet reserverar sig Annette Carlson (M), Marie Jöreteg (M), Niklas Arvidsson (KD), Helena Ishizaki (KD), Andreas Exner (SD) och Kristian Silbvers (SD) till förmån för Annette Carlson (M), Niklas Arvidsson (KD) och Andreas Exners (SD) yrkande.

Sammanfattning av ärendet

Borås Stad har fått en remiss från Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet. Remissen heter Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder (Boverkets rapport 2024:9). Rapporten utgör Boverkets slutrapportering av regeringsuppdraget om att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder. Uppdraget innebar att Boverket skulle utreda möjligheterna att minska tekniska funktionskrav samt kostnaderna vid byggande av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av sådana bostäder genom att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder.

Förslaget innebär att 20 % av studentbostäderna i ett studentbostadshus fortsatt ska vara tillgängliga enligt dagens krav, men att undantag för tillgänglighet och användbarhet kan göras på upp till 80 % av byggnadens studentbostäder. Undantaget ska gälla både vid nybyggnad eller ändring av en byggnad.

Beslutsunderlag

1. Remiss av Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder (LI2024/00994), 2024-06-03.
2. Yttrande, Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder 2024-09-17
3. Svar på remiss: av Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder

Förslag och yrkanden

Kommunalrådet Helena Ruderfors (C) har föreslagit att Kommunstyrelsen beslutar att lämna yttrande på remissen.



Kommunstyrelsen

Kommunalrådet Annette Carlson (M), kommunalrådet Niklas Arvidsson (KD) och kommunalrådet Andreas Exner (SD) yrkar att Kommunstyrelsen beslutar att lämna yttrande på remissen, se bilaga.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på bifall dels till sitt Helena Ruderfors (C) förslag och dels till Annette Carlson (M), Niklas Arvidsson (KD) och Andreas Exners (SD) yrkande och finner förstnämnda proposition med övervägande ja besvarad.



Kristina Axelsson
Handläggare
033 358490

Datum
2024-09-23

Instans
Kommunstyrelsen
Dnr KS 2024-00404 1.1.2.25

Svar på remiss: Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar lämna yttrande på remissen.

Reservation

Mot beslutet reserverar sig Annette Carlson (M), Marie Jöreteg (M), Niklas Arvidsson (KD), Helena Ishizaki (KD), Andreas Exner (SD) och Kristian Silbvers (SD) till förmån för Annette Carlson (M), Niklas Arvidsson (KD) och Andreas Exners (SD) yrkande.

Ärendet i sin helhet

Borås Stad har fått en remiss från Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet. Remissen heter Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder (Boverkets rapport 2024:9). Rapporten utgör Boverkets slutrapportering av regeringsuppdraget om att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder. Uppdraget innebar att Boverket skulle utreda möjligheterna att minska tekniska funktionskrav samt kostnaderna vid byggande av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av sådana bostäder genom att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder.

Förslaget innebär att 20 % av studentbostäderna i ett studentbostadshus fortsatt ska vara tillgängliga enligt dagens krav, men att undantag för tillgänglighet och användbarhet kan göras på upp till 80 % av byggnadens studentbostäder. Undantaget ska gälla både vid nybyggnad eller ändring av en byggnad.

Yttrande

Borås stad ser positivt på remissens förslag att införa en definition i Plan- och bygglagen för studentbostad, då det blir tydligt vilken målgrupp som avses men också för att det är en form av regelförenkling. Rapportens förslag bedöms också anpassats väl till Boverkets förslag till nya byggregler vilka även de innehåller vissa lättnader i kraven för studentbostäder.

Borås stad anser att Boverket behöver förtydliga de delar som handlar om tillsyn enligt Plan och bygglagen samt Lagen om bostadsanpassningsbidrag för

att kommunens kostnader enligt dessa lagstiftningar inte ska öka i och med förslaget. Att byggnaderna byggs med rätt standard från början är viktigt för hållbarhet ur samtliga hållbarhetsaspekter.

Rapportens förslag innebär att en stor del av studentbostäderna i en byggnad kan byggas utan att vara fullt tillgängliga. Boverket skriver att en konsekvens av förslaget är att studentbostäderna kan komma att omfattas av lagen om bostadsanpassningsbidrag, vilket kan leda till att fler kommer få bostadsanpassningsbidrag. Exempelvis är badrummet en av de delar som inte behöver byggas tillgängligt och bostadsanpassningsbidrag kan bli aktuellt här. Att bygga om badrum innebär höga kostnader för kommunen.

Utifrån förslaget är det svårt att förutse vad konsekvenserna blir på lång sikt av att bygga mindre och ej fullt tillgängliga bostäder. Förslaget bedöms innebära mindre flexibilitet för att kunna ändra studentbostäder till bostäder för andra grupper och en följd av det är att ett långsiktigt hållbart byggande hämmas. De byggnader som byggs idag kommer förhoppningsvis kunna finnas i många år och möjligheterna till att ändra en byggnad för olika typer av användning är viktig att ta hänsyn till. Boverket beskriver även fler risker med förslaget, bland annat att det kan leda till ökad boendesegregation bland studenter. Med minskade areor i bostäder kan den psykiska hälsan påverkas negativt och det kan också förstärka sociala skillnader mellan studenter.

Boverket bedömer att de positiva konsekvenserna blir en viss ökning av antalet studentbostäder och att byggkostnad per studentbostad minskar, men bedömer effekten som liten och med en viss samhällsekonomisk vinst som följd. Detta behöver tydligare vägas emot de negativa konsekvenserna som ökade kostnader för kommunen som tillkommer med risk för boendesegregation och bostadsanpassning. De negativa konsekvenserna som beskrivs blir strukturella och kan ta lång tid att förbättra.

I rapporten saknas även en diskussion kring konsekvenser för kommunen i form av en ökad tillsyn enligt plan- och bygglagen. Borås stad bedömer att förslaget kan leda till ett behov av ökad tillsyn och rådgivning. Om ett undantag från användbarhet och tillgänglighet ska införas i lagstiftningen för en viss grupp så kan det leda till ett behov av tillsyn för studentbostäderna och för att säkerställa hur dessa används. Att genomföra tillsyn med anledning av att ”fel boendegrupp” använder studentlägenheterna bedöms svårt att genomföra. Rapporten bör därför ta upp frågan om det tillsynsbehov som kommer att uppstå av detta förslag.

Med undantag från möjligheten att ta ut byggsanktionsavgift för lov- och anmälningspliktiga åtgärder är tillsynen enligt plan- och bygglagen helt skattefinansierad, eftersom det inte i dagsläget finns någon möjlighet att finansiera tillsyn genom tillsynsavgift. Sammanvägt med flertalet av de förslag på ändringar och ytterligare undantag från Plan- och bygglagen som kommit de senaste åren ser Borås stad att den prövning som ska göras enligt Plan- och bygglagen, mer och mer förflyttas till en efterhandhandsprövning genom tillsyn. Det är olyckligt med denna förflyttning då det alltid är enklare och

billigare att bygga rätt från början. De sammanlagda effekterna kommer medföra ekonomiska konsekvenser för kommunerna genom ökade kostnader för tillsyn.

Boverkets rapport föreslår även ändringar i trafikbullerförordning. Borås Stad har inga synpunkter på denna del.

Beslutsunderlag

1. Remiss av Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder (LI2024/00994), 2024-06-03.
2. Yttrande, Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder 2024-09-17
3. Svar på remiss: av Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder

Beslutet expedieras till

1. Landsbygds- och infrastrukturdepartementet,
li.remissvar@regeringskansliet.se drn (LI2024/00994).
2. Samhällsbyggnadsnämndens diarium

Helena Ruderfors
Kommunalråd

Magnus Blombergsson
Chef Strategisk samhällsplanering