

Dnr 24SBN230-8
2024-09-25

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
Regeringskansliet

Brita Bugge
Telefon 026-17 87 15
brita.bugge@gavle.se

Remissvar på uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder reviderat(LI2024/00994)

Samhällsbyggnadsnämnden i Gävle kommun ställer sig positiv till förslaget att införa undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för högst 80 % av byggnadens studentbostäder. Det kan medföra att det byggs fler yteffektiva och prisvärda studentbostäder. Studentbostäder är ofta små och används under en begränsad tid vilket gör det rimligt med särskilda regler.

Samhällsbyggnadsnämnden anser att definitionen av en studentbostad ska utvidgas så att den även ska omfatta bostäder för studerande på gymnasienivå.

Samhällsbyggnadsnämnden anser att de nya reglerna ska begränsas så att de endast omfattar mindre studentlägenheter. Utredningen har fokus på små studentlägenheter, men undantagen kan även komma att tillämpas för större lägenheter. Studentbostäder kan vara både mindre och större lägenheter, och det är oklart hur byggaktören ska redovisa att bostäderna enbart är till för studenter. För att uppnå avsedd effekt och underlätta bygglovshandläggningen vore det lämpligt att reglerna endast omfattar mindre studentbostäder på högst 35 kvm. Behovet av bostäder för studenter kan minska över tid, och bostäderna kan då komma att upplåtas till andra grupper av boende och även hyras ut permanent. Det krävs inte bygglov för det, men kommunen kan ingripa om lägenheterna upplåts till andra genom sin tillsyn. Det kommer dock att vara svårt för kommunen att bevisa att de boende inte är studerande.

Samhällsbyggnadsnämnden motsätter sig förslaget till att ändra trafikbullerförordningen. Även om det går att åstadkomma en tyst inomhusmiljö är det viktigt att kunna öppna ett fönster och vädra mot en luddämpad sida. Det kan diskuteras om det ska vara minst hälften av bostadsrummen eller mindre, men det bör vara krav på att varje enskild bostad ska ha rum mot en luddämpad sida. Trafikbullerförordningen omfattar alla bostäder och det finns många människor som har svårt för att ta sig ut på egen hand. För dem är kontakten med utemiljön genom ett öppet fönster viktigt. Eftersom det inte finns någon begränsning på ljudnivån på den ena sidan om byggnaden kan bullernivån bli väldigt störande.

Anders Ekman
Ordförande samhällsbyggnadsnämnden, Gävle kommun

Samhällsbyggnadsnämnden

Tjänsteskrivelse - Remissvar på uppdraget att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder (LI2024/00994)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden antar förslaget till remissvar som sitt eget.

Ärendet i korthet

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att utreda lättnader i byggkraven för studentbostäder för att minska kostnaderna och möjliggöra ett ökat och mer differentierat byggande. Lättnaderna avser kraven på bostäders tillgänglighet och användbarhet samt kraven på dags- och solljus samt skydd mot buller. Gävle kommun är inbjuden att svara på remissen och det är samhällsbyggnadsnämnden som svarar för Gävle kommuns räkning.

Boverkets förslag innebär att reglerna ändras så att det ges möjlighet till undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för högst 80 % av byggnadens studentbostäder. De studentbostäder som inte är tillgängliga och användbara ska dock kunna besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Studentbostäder som endast är tillgängliga för besök ska ha tillgång till ett tillgängligt och användbart toaletterum i närheten.

Boverket föreslår även att det i PBL införs en definition för vad en studentbostad är. En studentbostad är en bostad avsedd för studerande på universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning. Definitionen lämnar öppet för att en studentbostad kan vara av olika storlek och ha olika upplåtelseformer.

Förslaget innebär ändringar i PBL och PBF. De nya reglerna ska gälla både vid uppförande och ändring av byggnader. Enligt förslaget kan en minsta lägenhet utformas på 13 kvm istället för 16 kvm med dagens regler.

Denna utredning lämnar inga förslag till ändringar gällande bostäders lämplighet för sitt ändamål, dags- och solljus eller skydd mot buller. Boverket har redan tidigare tagit fram förslag på nya föreskrifter om bostäders lämplighet, ljusförhållanden i bostäder samt skydd mot buller. Dessa regler är mindre detaljstyrande och medger en mer flexibel tillämpning av kraven för studentbostäder. Nämnden har tidigare besvarat remisser angående dessa förändringar.

När det gäller placering och utformning av bostäder intill trafik så regleras högsta tillåtna bullernivåer utomhus genom trafikbullerförordningen. Boverket har inget uppdrag att ändra på trafikbullerförordningen, men föreslår ändå en ändring som kan tas med i kommande utredningar. Boverket föreslår att bestämmelsen som styr att hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en ljuddämpad sida tas bort. Kravet på en ljuddämpad sida ska finnas kvar, men varje enskild bostad

Samhällsbyggnadsnämnden

behöver inte ha rum som är vända mot en ljuddämpad sida. Enligt Boverket behöver dock de hälsomässiga konsekvenserna och tillsynen enligt Miljöbalken utredas vidare.

Förslag till remissvar

Samhällsbyggnadsnämnden ställer sig positiv till förslaget att införa undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för högst 80 % av byggnadens studentbostäder. Det kan medföra att det byggs fler yteffektiva och prisvärda studentbostäder. Studentbostäder är ofta små och används under en begränsad tid vilket gör det rimligt med särskilda regler.

Samhällsbyggnadsnämnden anser att de nya reglerna ska begränsas så att de endast omfattar mindre studentlägenheter. Utredningen har fokus på små studentlägenheter, men undantagen kan även komma att tillämpas för större lägenheter. Studentbostäder kan vara både mindre och större lägenheter, och det är oklart hur byggaktören ska redovisa att bostäderna enbart är till för studenter. För att uppnå avsedd effekt och underlätta bygglovshandläggningen vore det lämpligt att reglerna endast omfattar mindre studentbostäder på högst 35 kvm. Behovet av bostäder för studenter kan minska över tid, och bostäderna kan då komma att upplåtas till andra grupper av boende och även hyras ut permanent. Det krävs inte bygglov för det, men kommunen kan ingripa om lägenheterna upplåts till andra genom sin tillsyn. Det kommer dock att vara svårt för kommunen att bevisa att de boende inte är studerande.

Samhällsbyggnadsnämnden motsätter sig förslaget till att ändra trafikbullerförordningen. Även om det går att åstadkomma en tyst inomhusmiljö är det viktigt att kunna öppna ett fönster och vädra mot en ljuddämpad sida. Det kan diskuteras om det ska vara minst hälften av bostadsrummen eller en mindre del, men det bör vara krav på att varje enskild bostad ska ha rum mot en ljuddämpad sida. Trafikbullerförordningen omfattar alla bostäder och det finns många människor som har svårt för att ta sig ut på egen hand. För dem är kontakten med utemiljön genom ett öppet fönster viktigt. Eftersom det inte finns någon begränsning på ljudnivån på den ena sidan om byggnaden kan bullernivån bli väldigt störande.

Beslutsunderlag

Remiss från regeringen: Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder

Beslutet ska skickas till

Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet

Brita Bugge

Stadsarkitekt

Samhällsbyggnadsnämnden

Protokoll

Sammanträdesdatum: 2024-09-25

Tid: kl. 09:00-15:26

Ajournering: kl. 14.05-14.15

Plats: Amsterdam, Förvaltningshuset

Paragrafer: §§197-201, §203, §205, §§207-226

Omedelbart justerat: § 202, § 204, § 206

Justeringsdatum: 2024-10-02

Anslag sätts upp: 2024-10-02

Anslag tas ned: 2024-10-24



Sekreterare Anette Paulsen



Ordförande Anders Ekman (C)



Justerare Mikael Brodin (M)

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla.

Protokollets förvaringsplats: Arkiv plan 3, Förvaltningshuset

Sammanträdesdatum 2024-09-25

Närvaro

Ledamöter	Närvarande	Frånvarande	Tjänstgörande ersättare
Elin Lundgren, vice ordf. (S)	x		
Kent Edin (S)	§§ 197-221	§§ 222-226	Erik Holmestig (C) §§ 222-226 Per Lagheim (S) §§ 197-226
Moa Mörk (S)		x	
Mårten Gulin (MP)	x		
Anders Ekman, ordförande (C)	x		
Azad Taher (L)	x		
Rosmari Holmgren (KD)	x		
Mikael Brodin, 2:e vice ordf. (M)	x		
Bengt Nises (M)	x		
Maria Ahlmén (M)	x		
Stefan Pettersson (V)	§§ 197-223,225-226	Jäv § 224	Henrik Ahlstedt (M) § 224
Christer Larsson (SD)		x	
Hans Södergren (SD)	x		Krister Nilsson (SD) §§ 197-226
Ersättare			
Per Lagheim (S)	x		
Tomas Falk (MP)		x	
Erik Holmestig (C)	§§ 197-205,212-226	§§ 206-211	
Björn Belin (L)	x		
Stefan Andersson (KD)		x	
Henrik Ahlstedt (M)	x		
Ulf Björn (M)	x		
Krister Nilsson (SD)	x		
Åsa Norling (SD)	x		

Övriga närvarande	
Eva Jackson, sektorchef	Emma Olofsson, planingenjör
Anette Paulsen, nämndsamordnare	Mikael Bodinson, planingenjör
Ulrica Olsson, verksamhetschef	Johanna Van Der Kaaij, planarkitekt
Patrik Gustavsson, enhetschef	Klas Ekberg, trafikingenjör
Sari Svedjeholm, enhetschef	Ida Ejekrans, bygglovhandläggare
Anna Tengqvist, enhetschef	Elin Rosendahl, planarkitekt
Magdalena Aflarenko, ekonomistrateg	Brita Bugge, stadsarkitekt
Nadina Alimanovic, nämndsamordnare	Michelle Sandberg Haddi, miljöinspektör
Adam Asplund, trafikplanerare	Amer Aslam, trafikplanerare
Elin Bohlin, planeringsstrateg	Klas Ekberg, trafikingenjör
Fredrik Nygren, gatuingenjör	Jakob Rönnberg, planeringsstrateg
Daniel Strand, skolskjutshandläggare	Kristina Ekstedt, förslagsställare

Justerare	Utdragsbestyrkande
AK	MB

Sammanträdesdatum 2024-09-25

§ 221 Remissvar på uppdraget att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder (LI2024/00994)

Diarienummer: 24SBN230

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden antar förslaget till remissvar som sitt eget, med tillägget att man bör se över om definitionen av studentbostäder även bör omfatta bostäder för gymnasieelever.

Ärendebeskrivning

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att utreda lättnader i byggkraven för studentbostäder för att minska kostnaderna och möjliggöra ett ökat och mer differentierat byggande. Lättnaderna avser kraven på bostäders tillgänglighet och användbarhet samt kraven på dags- och solljus samt skydd mot buller. Gävle kommun är inbjuden att svara på remissen och det är samhällsbyggnadsnämnden som svarar för Gävle kommuns räkning.

Boverkets förslag innebär att reglerna ändras så att det ges möjlighet till undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för högst 80 % av byggnadens studentbostäder. De studentbostäder som inte är tillgängliga och användbara ska dock kunna besökas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Studentbostäder som endast är tillgängliga för besök ska ha tillgång till ett tillgängligt och användbart toaletterum i närheten.

Boverket föreslår även att det i PBL införs en definition för vad en studentbostad är. En studentbostad är en bostad avsedd för studerande på universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning. Definitionen lämnar öppet för att en studentbostad kan vara av olika storlek och ha olika upplåtelseformer.

Förslaget innebär ändringar i PBL och PBF. De nya reglerna ska gälla både vid uppförande och ändring av byggnader. Enligt förslaget kan en minsta lägenhet utformas på 13 kvm istället för 16 kvm med dagens regler.

Denna utredning lämnar inga förslag till ändringar gällande bostäders lämplighet för sitt ändamål, dags- och solljus eller skydd mot buller. Boverket har redan tidigare tagit fram förslag på nya föreskrifter om bostäders lämplighet, ljusförhållanden i bostäder samt skydd mot buller. Dessa regler är mindre detaljstyrande och medger en mer flexibel tillämpning av kraven för

Justerare	Utdragsbestyrkande
	

Sammanträdesdatum 2024-09-25

studentbostäder. Nämnden har tidigare besvarat remisser angående dessa förändringar.

När det gäller placering och utformning av bostäder intill trafik så regleras högsta tillåtna bullernivåer utomhus genom trafikbullerförordningen. Boverket har inget uppdrag att ändra på trafikbullerförordningen, men föreslår ändå en ändring som kan tas med i kommande utredningar. Boverket föreslår att bestämmelsen som styr att hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en ljuddämpad sida tas bort. Kravet på en ljuddämpad sida ska finnas kvar, men varje enskild bostad behöver inte ha rum som är vända mot en ljuddämpad sida. Enligt Boverket behöver dock de hälsomässiga konsekvenserna och tillsynen enligt Miljöbalken utredas vidare.

Förslag till remissvar

Samhällsbyggnadsnämnden ställer sig positiv till förslaget att införa undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet för högst 80 % av byggnadens studentbostäder. Det kan medföra att det byggs fler yteffektiva och prisvärda studentbostäder. Studentbostäder är ofta små och används under en begränsad tid vilket gör det rimligt med särskilda regler.

Samhällsbyggnadsnämnden anser att de nya reglerna ska begränsas så att de endast omfattar mindre studentlägenheter. Utredningen har fokus på små studentlägenheter, men undantagen kan även komma att tillämpas för större lägenheter. Studentbostäder kan vara både mindre och större lägenheter, och det är oklart hur byggaktören ska redovisa att bostäderna enbart är till för studenter. För att uppnå avsedd effekt och underlätta bygglovshandläggningen vore det lämpligt att reglerna endast omfattar mindre studentbostäder på högst 35 kvm. Behovet av bostäder för studenter kan minska över tid, och bostäderna kan då komma att upplåtas till andra grupper av boende och även hyras ut permanent. Det krävs inte bygglov för det, men kommunen kan ingripa om lägenheterna upplåts till andra genom sin tillsyn. Det kommer dock att vara svårt för kommunen att bevisa att de boende inte är studerande.

Samhällsbyggnadsnämnden motsätter sig förslaget till att ändra trafikbullerförordningen. Även om det går att åstadkomma en tyst inomhusmiljö är det viktigt att kunna öppna ett fönster och vädra mot en ljuddämpad sida. Det kan diskuteras om det ska vara minst hälften av bostadsrummen eller en mindre del, men det bör vara krav på att varje enskild bostad ska ha rum mot en ljud-dämpad sida. Trafikbullerförordningen omfattar alla bostäder och det finns många människor som har svårt för att ta sig ut på

Justerare		Utdragsbestyrkande
<i>AL</i>	<i>MB</i>	

Sammanträdesdatum 2024-09-25

egen hand. För dem är kontakten med utemiljön genom ett öppet fönster viktigt. Eftersom det inte finns någon begränsning på ljudnivån på den ena sidan om byggnaden kan bullernivån bli väldigt störande.

Yrkanden

Mikael Brodin (M) yrkar på att anta förslaget till remissvar, med tillägget att man bör se över om definitionen av studentbostäder även bör omfatta bostäder för gymnasieelever.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse, dnr 24SBN230-6
- Remissvar på uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder, dnr 24SBN230-7
- E-post, Remiss av Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder., dnr 24SBN230-1
- Remissmissiv, Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder., dnr 24SBN230-2
- Rapport, Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder., dnr 24SBN230-3

Justerare		Utdragsbestyrkande	
<i>AZ</i>	<i>MB</i>		