



Tjänstemannayttrande
Utfärdat 2024-10-04
Diarienummer SBF 2024-00755

Handläggare
Lena Larsson
Telefon: 031-368 16 54
E-post: lena.larsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder

Ärendet

Göteborgs stad har fått en remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet som gäller att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder.

Stadsbyggnadsnämnden lämnar genom bygglovavdelningen svar på remissen till direkt till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden anser att förslaget i huvudsak är bra utifrån att lagkravet kan innebära att fler studentbostäder byggs. Men det finns vissa delar som inte tillräckligt har konsekvensbedömts och som vi anser bör kompletteras innan förslaget antas.

Bedömning i dessa bygglovsärenden kommer att variera mellan olika kommuner om inte följande punkter tydliggörs.

- Antal studentlägenheter och hur de beräknas är oklart utifrån om avrundningsregler gäller, vid ojämnt antal lägenheter och exempelvis vid inredning av små lägenheter på befintlig vind.
- Saknas definition av begreppen närhet till tillgänglig besökstolett och vad som räknas som en byggnad när den är sammanbyggd med en förbindelsegång eller underjordiskt garage.
- Stadsbyggnadsnämnden har bevisbördan vid tillsyn över vem som bor i en studentbostad och tillsynens ytterligare försvåras av att boende inte längre enbart får vara högskole- eller universitetsstudenter.

Vidare befarar Stadsbyggnadsförvaltningen att förslaget kan komma att bidra till ett ökat antal bostadsanpassningsbidrag och tillsynsanmälningar till kommunen när ett stort antal studentbostäder får uppföras med undantag från krav på tillgänglighet och användbarhet.

Eftersom det varken är bygglovspliktigt eller anmälningspliktigt att omvandla en studentbostad till annan bostad försvåras tillsynen och på sikt finns risk att fler andra bostäder inte heller kommer att uppfylla krav på tillgänglighet och användbarhet

Stadsbyggnadsnämndens bedömning

Övergripande synpunkter

Stadsbyggnadsnämnden anser att förslaget i huvudsak är bra utifrån att lagkravet kan innebära att fler studentbostäder byggs. Men det finns vissa delar som inte tillräckligt har konsekvensbedömts och som vi anser ska kompletteras innan förslaget antas.

Förslaget förutsätter att studentbostäder är mindre lägenheter men det finns inget hinder mot att bygga stora studentlägenheter som även de omfattas av lättnader på byggkrav. Lättnaderna bör gälla endast upp till en bestämd lägenhetsyta, exempelvis högst 35 m² på liknande sätt som flera andra undantag.

Antal studentlägenheter och hur de beräknas

Det saknas tydlighet i hur andelen studentlägenheter som är tillgängliga för boende respektive besökstillgängliga beräknas. Detta kan leda till olika bedömningar i olika kommunen och mindre förutsägbarhet för byggherren.

Det framgår inte tydligt av förslaget om minst en (1) lägenhet behöver vara tillgänglig och användbar för boende eller om det alltid är avrundningsregeln som gäller. Exempelvis om 1-2 studentlägenheter byggs betyder det då att dessa enbart behöver vara besökstillgängliga och ingen av dem tillgänglig för boende?

Hur beräknas antal lägenheter som är tillgängliga för boende vid ojämnt antal tillkommande studentlägenheter? Enligt avrundningsregeln eller till byggherrens fördel? Om antalet studentlägenheter ökas i omgångar så kan i förlängningen en byggherre se till att alltid hamna på rätt sida om avrundningsreglerna för att minska antalet lägenheter som är tillgängliga för boende.

Lägenheter på högst 35 m² som byggs på befintlig vind är redan undantagna från tillgänglighetskrav i PBL. Om dessa vindslägenheter byggs som studentbostäder samtidigt som byggnadens övriga våningsplan byggs om från annan bostad till studentbostäder, räknas då även de små lägenheterna på vinden in i sammanlagt antal studentbostäder eller ska man undanta dessa. Exempelvis om 30 studentlägenheter byggs i huset varav 10 är på vinden, krävs det full tillgänglighet i $30 \times 20 \% = 6$ lägenheter eller $20 \times 20 \% = 4$ lägenheter?

Begrepp och kravnivå

Bedömningarna kan bli olika i olika kommuner när det inte finns tydliga definitioner av olika begrepp eller kravnivåer.

Begreppet närhet till tillgänglig och användbar besökstolett, hur nära är det? Hur många våningar kan man behöva åka hiss eller hur långt ifrån en bostad på samma våningsplan är rimligt att ta sig till denna toalett. Enligt förslaget bestäms vad som anses vara i studentbostadens närhet i varje enskilt fall. Vid avvägning av det sammanlagt avståndet och om man behöver ta hiss kommer det uppstå olika bedömningar i olika kommuner. Både byggherrar och kommuner behöver en vägledning för bedömning för det ska bli förutsägbart och likvärdigt för alla.

Då avstånd får beräknas utifrån att hiss behöver används kan det uppstå problem när hissens av olika anledningar är ur funktion eller upptagen. Räcker det med att det finns en enda hiss installerad eller ska det finnas två hissar för att upprätthålla funktionen med

tillgänglig besökstolett? Rådgivning av sakkunniga i tillgänglighet kan variera och även olika bedömningen kan ske i olika kommuner.

Byggnad är i de flesta fall ett enkelt begrepp men det finns ibland tolkningsutrymme. I en byggnad ska 20 % av studentlägenheterna vara tillgängliga och användbara för boende men om exempelvis flera byggnadskroppar sammanbyggs med underjordiskt garage eller sammanbyggs med förbindelsegång utan andra utrymmen. Det visuella intrycket är flera byggnader även om de är sammanhängande. Räknas det då som en byggnad eller flera? Kan samtliga studentlägenheter som är fullt tillgängliga för boende i det fallet placeras i en av huskropparna?

Tillsyn

Redan i dag har byggnadsnämnderna bevisbördan vid tillsyn över vem som bor i en studentbostad. Det är svårt att bedriva tillsyn mot att personer som inte är högskole- eller universitetsstuderande bor i studentbostäder och det kommer att bli ännu svårare med förslaget att studentbostäder får bebos av studerande vid alla slags utbildningar som är eftergymnasiala. Det behöver tydliggöras i vilken omfattning studierna behöver bedrivas av den som bor i en studentbostad. Är studierna på deltid vid sidan av yrkesarbete tillräckligt? Hur lång måste kursen vara? I förslaget hänvisas till ”Skolverket (2019) Välja utbildning för vuxna” som inte finns att tillgå på nätet.

Förslaget saknar konsekvensutredning avseende studentbostädernas olika upplåtelseformer. Framför allt bostadsrätt och äganderätt gör det svårt att upprätthålla kravet med eftergymnasiala studier för bostadsinnehavaren.

En studentbostad definieras enligt PBL som en bostad och därför är det varken bygglovspliktigt eller anmälningspliktigt att ändra från studentbostad till annan bostad. Byggnadsnämnden har därför inte någon insyn i om en studentlägenhet som enbart är besökstillgänglig efter ändring till annan bostad byggs om för att uppfylla krav på tillgänglighet och användbarhet som ställs på en annan bostad.

Det finns en risk att byggherrar som vanligtvis inte bygger studentbostäder ser en vinning i att ange studentbostad i sin ansökan för att kunna nyttja undantag på tillgänglighet men efter slutbesked ändå inte upplåter dem till studenter.

Buller, dagsljus och solljus

Inga förslag på lättnader lämnas i denna remiss avseende buller, dagsljus och solljus däremot hänvisas det till förslaget ”Boverkets nya byggregler” där lättnader finns på kravnivån.

Stadsbyggnadsnämnden har inhämtat synpunkter på remissen från Miljöförvaltningen som ser negativa konsekvenser av att förändra kravnivån på buller, dagsljus och solljus

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förslaget om lättnader på byggkraven för studentbostäder innebär att behovet av utbildning ökar. Antalet ansökningar om studentbostäder förväntas öka vilket ger ökat behov av rekrytering och därmed kostnader för stadsbyggnadsnämnden.

Förslag om lättnader för krav på tillgänglig toaletterum innebär att arbete med bostadsanpassningsbidrag ökar vilket ger ökat behov av rekrytering och därmed kostnader för stadsbyggnadsnämnden.

Förslag om lättnader av kriteriet med eftergymnasiala utbildning innebär att arbete med tillsyn försvåras och anmälningsärenden ökar vilket ger ökat behov av rekrytering och därmed kostnader för stadsbyggnadsnämnden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsbyggnadsnämnden har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Stadsbyggnadsnämnden har följande synpunkter utifrån denna dimension.

Utifrån att det i dagsläget är brist på studentbostäder kommer det vara svårt att säkerställa en rättvis fördelningen av de tillgängliga studentbostäderna. Kan en person i behov av en tillgänglig studentbostad åberopa förtur och vem avgör detta? I förslaget står att de som har ett behov av det, alltid ska kunna anvisas en tillgänglig och användbar studentbostad.

Det finns inget krav på vem som får uppföra studentbostäder eller någon specifik registrering av dem, exempelvis kunde lägenhetsregistret var en sådan plattform.

När man samlar de med gemensamma boende för 80 % besökstillgängligt i samma del av en byggnad alternativt våningsplan blir det ett kategoriboende i del av byggnad. I förslaget saknas konsekvensbeskrivning av detta och inte heller förslag hur de olika studentbostäderna kan fördelas i byggnaden. Undantaget för en byggnad med färre än tre våningar och utan hiss kan innebära att alla de tillgängliga studentbostäderna hamna på ett samma våningsplan.

I förslaget saknas krav på någon form av tillgänglig gemensamhetsyta inom byggnaden. En sådan yta vore önskvärd dels för att motverka ensamheten för studenter i små lägenheter, dels minska riken för kategoriboende. Särskilt med tanke på personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga som inte kan besöka andra våningen om hiss saknas.

Carita Sandros

Avdelningschef bygglov