

Landsbygds-
och infrastrukturdepartementet

Datum
2024-09-26

Enheten för bostäder och byggande

li.registrator@regeringskansliet.se

Diarienummer

LI2024/00994

Halmstads kommuns yttrande över Boverkets rapport Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder (2024:9)

Bakgrund

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet har skickat remiss till Halmstads kommun att yttra sig över Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder.

Boverkets rapport 2024:9 Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder utgör Boverkets slutrapportering till regeringsuppdraget att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder. Uppdraget innebar att Boverket skulle utreda möjligheterna att minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av sådana bostäder genom att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder.

Uppdraget innebar att utreda lättnader i kraven avseende bostäders lämplighet för det avsedda ändamålet, tillgänglighet och användbarhet, skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö avseende dags- och solljus samt skydd mot buller.

De förslag som Boverket bedömer motiverade i förhållande till byggkostnaderna och utan kraven sänks mer än nödvändigt är lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga samt en ändring i trafikbullerförordningen.

Boverket lämnar inom ramen för detta uppdrag inga förslag på lag- eller förordnings nivå gällande lämplighet, dags- och solljus eller skydd mot buller.

Boverkets förslag innebär att plan- och bygglagen (2010:900) ändras så att det införs möjlighet till undantag från krav på tillgänglighet och användbarhet för högst 80 procent av byggnadens studentbostäder vid uppförande och för ändring av byggnader.

De studentbostäder som inte är tillgängliga och användbara ska kunna besökas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Det gäller dock inte studentbostäder på våning som inte nås från marken i en byggnad med färre än tre våningar som saknar hiss eller annan lyftanordning. Studentbostäder som endast är tillgängliga för besök ska i närheten ha tillgång till tillgängligt och användbart toaletttrum.

Genom förslaget säkerställs att det finns ett tillräckligt antal tillgängliga och användbara bostäder för studerande, minst 20 procent, och att sådana bostäder finns i varje byggnad som uppförs eller ändras och som innehåller studentbostäder. Förslaget bedöms därför fortsatt säkerställa tillgången till bostäder och

möjligheten för personer med funktionsnedsättning att välja bosättningsort och bostad. Genom krav på att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna besöka varje student- bostad säkerställs att alla ska kunna vara delaktiga i sociala sammanhang. Sammantaget menar Boverket att det föreslagna undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder inte står i strid med FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

En översyn av trafikbullerförordningen ingår inte i Boverkets uppdrag men på grund av att förordningen har påverkan på utformningen av bostäder föreslår Boverket vissa ändringar i förordningen. Ändringarna ger möjlighet till flexibla och mer differentierade bostäder då planlösningarna inte låses i planskedet. Förslaget medför en reglering som innebär att varje enskild bostad inte behöver ha rum vända mot en ljuddämpad sida. De hälsomässiga konsekvenserna av en sådan ändring måste dock utredas vidare.

Boverkets bedömning är att förslagen om lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet samt ändringen i trafikbullerförordningen kan ge en viss minskning i byggkostnader per bostad och en ökad flexibilitet i byggandet vilket i förlängningen kan komma att medföra ett ökat byggande.

Boverkets förslag gällande trafikbullerförordningen

Boverket föreslår att trafikbullerförordningen ändras så att den reglering som blir styrande för planlösningen i en bostad stryks. En ny formulering av 4 § trafikbullerförordningen behöver utredas vidare men en formulering som diskuteras är:

"Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör en ljuddämpad utemiljö anordnas vid en så stor del av byggnadens fasad att en god ljudmiljö uppnås. Vid fasaden som är vänd mot den ljuddämpade utemiljön bör:

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskridas vid fasaden, och
2. 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas mellan klockan 22:00 och 06:00 vid fasaden.

Ärendet har beretts av kommunledningsförvaltningen i samråd med bygg- och miljöförvaltningen.

Synpunkter

Halmstads kommun bedömer att de lättnader i krav som föreslås i utredningen kan ha negativa konsekvenser för studenternas livskvalité och hälsa, framför allt när det gäller minskad boarea och ökat buller och att detta därmed bör utredas vidare.

Debatten kring varför det inte byggs tillräckligt med studentbostäder i Sverige är en komplex fråga som berör många viktiga aspekter av samhällsplaneringen såväl som den enskilda individens välbefinnande.

Idag är kravet att i princip samtliga nyproducerade bostäder ska vara tillgängliga och användbara, att genomföra lättnader som innebär att minska den siffran till att endast 20% av studentbostäderna behöver uppfylla kraven, är ett steg tillbaka i utvecklingen. Tillgänglighet är en viktig aspekt av hållbar stadsutveckling och social rättvisa.

En sannolik konsekvens av att minska boarean i 80% av enheterna är att hyran för de återstående enheterna bli högre, då hyran generellt baseras på antalet kvadratmeter hyresgästen förfogar över. Om majoriteten av studentbostäderna byggs med mindre boarea och därmed lägre hyra, kan det leda till att de få bostäder som uppfyller tillgänglighetskraven blir betydligt dyrare. Detta kan skapa en ekonomisk barriär för studenter med funktionsnedsättningar, vilket är orättvist och problematiskt.

Tidigare utredningar visar att det finns en rad faktorer som påverka byggandet av studentbostäder. Exempel som tas upp i rapporten är bland annat kommunala parkeringsnormer, bristen på flexibla detaljplaner samt stor differentiering mellan kommunernas tolkning av nu gällande bestämmelser. De två första punkterna är frågor kommunerna själva förfogar över.

Tydligare vägledning i syfte att Sveriges kommuner agerar likvärdigt är en återkommande efterfrågad punkt av byggherrarna. En sådan vägledning välkomnar även kommunerna då det idag läggs mycket tid på att kommunerna själva behöver göra omvärldsanalyser i syfte att se om likvärdiga bedömningar och tolkningar görs i närliggande kommuner.

Det finns redan en rad lättnader i dagens regelverk som underlättar att bygga små yteffektiva bostäder. I rapporten omnämns att det inte genomförts någon uppföljning eller undersökning som analyserar sambandet mellan tidigare regellättnader för studentbostäder och studenternas hälsa och välmående. Samtidigt nämns en rad konsekvenser som riskerar att ge negativ påverkan på människors livskvalité kopplat till att minska boarean ytterligare. Det är viktigt att förstå de långsiktiga konsekvenserna av sådana förändringar innan man inför ytterligare lättnader.

Jämfört med dagens regler för hur liten en studentbostad kan byggas kan det med de föreslagna reglerna bli möjligt att bygga cirka 3 kvadratmeter mindre. Att minska boarean från 16 kvadratmeter till 13 kvadratmeter per bostad med alla funktioner i bostaden är en betydande förändring.

Om bostäderna tillåts bli mindre än vad som är möjligt idag kan dock den fysiska och den psykiska hälsan hos studenterna påverkas negativt. En mindre bostad kan erbjuda mindre utrymme för studier och arbete, vilket kan påverka studenternas akademiska prestationer. Mindre bostäder kan begränsa möjligheterna för sociala interaktioner och besök, vilket är viktigt för studenternas sociala liv och nätverkande. Minskade areor i bostäderna kan också orsaka dålig inomhusmiljö, till exempel genom ökade svårigheter att upprätthålla bostadens hygien och ökat slitage.

Det är tydligt att det finns en balansgång mellan att skapa ekonomiskt överkomliga bostäder och att säkerställa att dessa bostäder möter behoven hos en bred studentpopulation, men det är lika viktigt att dessa bostäder är funktionella och bekväma att bo i.

Att ha enhetliga och repetitiva våningsplan bidrar till att sänka produktionskostnaderna och göra byggprocessen mer effektiv. Om 20% av lägenheterna behöver vara annorlunda för att uppfylla tillgänglighetskraven, kan det komplicera byggprocessen och öka kostnaderna. Det är viktigt att hitta en balans mellan kostnadseffektivitet och tillgänglighet för att säkerställa att alla studenter har tillgång till lämpliga bostäder.

En väg framåt kan vara att genomföra uppföljningar och undersökningar som analyserar effekterna av regellättnader, så väl tidigare genomförda insatser som de nu aktuella. För att se vilka effekter lättnaderna har på studenternas hälsa och välmående, för att säkerställa att beslut om bostadspolitik är välgrundade och tar hänsyn till alla studenters välbefinnande.

I utredningen står också att de hälsomässiga konsekvenserna av föreslagen förändring i trafikbullerförordningen och hur tillsynen enligt miljöbalken påverkas av det bör utredas vidare. Halmstads kommun delar den åsikten.

Halmstads kommun delar även den uppfattning som står i utredningen om att: "Flera studier visar att ljudnivån utomhus i bostäders närhet har stor inverkan på de boendes välmående och hälsa. Det gäller särskilt studenter som befinner sig i en fas av utveckling och lärande och därmed har ett stort behov av tysta miljöer, både inomhus och utomhus, för arbetsro, koncentration, sömn och återhämtning." Vidare anges i utredningen "att ha tillgång till en tyst sida har exempelvis visat god inverkan på såväl störning, koncentration som sömnkvalitet".

Kommunen bedömer att alla bostäder, inklusive studentbostäder, ska tillgodose behovet av vad en bostad ska ge till skydd mot olägenheter för människors hälsa enligt 33 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd:

Särskilda bestämmelser till skydd mot olägenheter för människors hälsa

33 § I syfte att hindra uppkomst av olägenhet för människors hälsa skall en bostad särskilt;

1. ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar och andra liknande störningar,
2. ha tillfredsställande luftväxling genom anordning för ventilation eller på annat sätt,
3. medge tillräckligt dagsljus,
4. hållas tillfredsställande uppvärmd,
5. ge möjlighet att upprätthålla en god personlig hygien,
6. ha tillgång till vatten i erforderlig mängd och av godtagbar beskaffenhet till dryck, matlagning, personlig hygien och andra hushållsgöromål.

Den påverkan som kan ske om lättnader i trafikbullerförordningen genomförs är att fler bostäder byggs i bullerutsatta lägen, fler unga människor utsätts för mer trafikbuller i sin vardag, möjlig ökad risk för att fler utsätts för trafikavgaser och partiklar, ökad risk för hälsopåverkan med bullerstörning som påverkar kommunikation, inlärning och prestation, sömnproblem och en ökad risk för hjärt- och kärlsjukdomar samt andra hälsoproblem.

Enligt miljö kvalitetsnormen för buller ska det eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Studier och beräkningar visar att det är svårt att åstadkomma goda inomhusljudmiljöer nära trafikerade vägar. Lågfrekvent buller från trafik är svårt att åtgärda och kan upplevas störande i bostäder¹. Halmstads kommun anser att den vidare utredningen om trafikbuller bör även riktvärden för lågfrekvent buller inomhus enligt tabell 2 i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) tas i beaktande.

För Halmstads kommun



Stefan Pålsson, kommunstyrelsens ordförande



Mattias Rossköld, kommundirektör

Fotnot:

1. Forskningsrapporter Chalmers, Teknisk akustik [Även svagt trafikbuller orsakar sämre arbetsprestation \(chalmers.se\)](#), [A model study of low-frequency noise exposure indoors due to road traffic - Jens Forssen, Georgios Zachos Carmen Rosas Perez, Wolfgang Kropp, 2023 \(sagepub.com\)](#), [Traffic Noise at Moderate Levels Affects Cognitive Performance: Do Distance-Induced Temporal Changes Matter? \(mdpi.com\)](#)