

Datum
2024-10-02

Vår ref:
Anders
Persson

Regeringskansliet
Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet
li.remissvar@regeringskansliet.se
li.bb@regeringskansliet.se

Innovationsföretagens remissvar avseende Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder LI2024-00994

Innovationsföretagen tackar för möjligheten att lämna remissyttrande avseende Boverkets förslag till uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder LI2024-00994.

Innovationsföretagen är bransch- och arbetsgivarorganisationen för arkitekt- och ingenjörföretag. Vi samlar 850 företag med cirka 45.000 medarbetare i en bransch som skapar innovativ design för smarta samhällen.

Sammanfattning

Innovationsföretagen är positiv till förslaget

- Innovationsföretagen ställer sig positiv till lättnader på byggkraven avseende studentbostäder.

Innovationsföretagen menar också att:

- Ett långsiktigt tänk kring nyttjande och därmed förlängd livslängd för nyuppförda fastigheter behöver beaktas. Vi önskar därför att regeringen ger i uppdrag till Boverket att utreda hur föreslagna regeländringar möjliggör för en flexibilitet i framtida alternativa användningsområden.
- Det befintliga beståndet är en minst lika viktig tillgång som nyproduktion för hur behovet av fler studentbostäder kan mötas och lättnader för hur transformation av detta bestånd kan göras behöver utredas.
- Lättnader i kommunala processer kan ytterligare bidra till målet om ett ökat antal studentbostäder. Sänkta markpriser är en nyckelfaktor för uppförande av nya enheter.
- Rapportens förslag med en fördelning med 20% studentbostäder i varje uppförd eller ändrad enhet är ett väl avvägt mått.

Inledning – En bra start, men fler åtgärder kan bidra till målet

Tillgången till studentbostäder är en viktig faktor för Sveriges utveckling i stort och ett ökat utbud är därför en central samhällsfråga. Innovationsföretagen är för regellättnader och andra åtgärder som leder till detta mål - där kalkyler och kostnader går ihop för alla inblandade grupper, från byggherre till student. Därtill är det prioriterat att det i möjligaste mån skapas förutsättningar för alla målgruppers behov att hitta en bostadslösning under sin studietid. Vi vill i detta remissvar lyfta delar som vi menar är nycklar för att ytterligare öka tillgången av studentbostäder. Aspekter som det behöver tas hänsyn till redan nu.

• Regeländringar behöver främja ett långsiktigt nyttjande

Att kommuner och myndigheter möjliggör för att både det befintliga fastighetsbeståndet och nybyggda tillskott får en lång och flexibel livslängd blir mer och mer både centralt och prioriterat. Här önskar vi därför att det ytterligare utreds hur nybyggda studentbostäder kan få alternativa användningsområden i en framtid. Vilka alternativa användningar finns för så små enheter som 13 kvm? Kan en något större area per enhet ge fastigheten som helhet en längre livslängd?

Kopplat till bland annat digitaliseringen ser vi i samhället ett ökat nyttjande av bostaden som arbetsplats och mer studietid tillbringas i hemmet. Hälsoaspekter kopplat till en minsta tillåtna yta om 13 kvm behöver därför utredas även ur detta perspektiv.

• Bättre nyttjande av det befintliga fastighetsbeståndet

Vi befinner oss i en tid av omställning i synen på det befintliga fastighetsbeståndet. Både kring hur vi ser på potentialen i det redan byggda, men vi är även i omställning kring hur fastigheter nyttjas idag och den potential de kan ha för framtida behov. Här finns en stor möjlighet att öka antalet studentbostäder. Därtill behöver jungfrulig mark ej tas i anspråk, stomme och byggdelar får förlängd livslängd och befintlig infrastruktur i närområden kan nyttjas. Här önskar vi att Boverket utreder regellättnader för att öka möjligheten till transformation till exempel från kontorshus till studentbostadshus. Se nedan för fler exempel på förslag på kommunal nivå.

• Lättnader i kommunala regler och riktlinjer

Kommunen har en viktig roll utifrån sin centrala roll i lovprocesserna. Vi vill här lyfta några aspekter där lättnader och förenklingar kan göras:

- Förenkla planprocessen, till exempel förenklad hantering vid ombildning av befintliga ytor eller vid avsteg från detaljplaner till förmån för skapandet av studentbostäder.
- Öka förutsägbarheten i lovprocessen, till exempel genom att öka samstämmigheten i beslut mellan olika kommuner. Då kan bland annat

modulära lösningar få större möjlighet till en nationell, och inte bara lokal, marknad.

- Utred hur detaljplaner snabbare kan ställas om så att till exempel bygglov för studentbostäder kan rymmas inom detaljplaner med andra regler.
- Styr mer mot delade regler vid ombyggnad och nybyggnad för att uppmuntra transformation och förlängd livslängd för det befintliga beståndet.

• **Sänkta markpriser**

Höga markpriser är idag en stor bromskloss för investeringar, framför allt i centrala lägen. Markprisernas del i den totala investeringen utgör idag en stor del och kan denna minskas eller undanröjas helt skulle det vara en viktig ekonomisk faktor för att öka studentbostadsbyggandet.

Former för kommunen att erbjuda sänkta markpriser och/eller andra upplåtelseformer för studentbostäder behöver uppmuntras och utredas vidare.

• **80/20 – en svår avvägning men ett rimligt vägval**

En ökad tillgång till bostäder till rimlig kostnad för studerande är en samhällsekonomiskt central fråga. Samtidigt och med dagens lösningar synliggör den också att två utsatta målgrupps behov ställs mot varandra – studenter med och utan funktionsvariation – Svåra avvägningar som trots allt behöver hanteras på ett klokt och balanserat sätt.

Vi bifaller här förslaget med en fördelning på 80/20 och anser att det kan möta både grupperns behov.

Innovationsföretagen står till förfogande för förtydliganden och fortsatt dialog.

2 oktober 2024

INNOVATIONSFÖRETAGEN



Anders Persson
Chef för strategisk utveckling och internationella frågor