

Diarienummer LI2024/00994

Remiss av Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för Studentbostäder

Vi har tagit del av Boverkets pågående regeringsuppdrag gällande förslag på regeländringar för lättnader för byggkraven för studentbostäder, inklusive det första utkastet daterat 2023-11-30.

Stiftelsen Chalmers Studenthem – Studentbostäder

Chalmers Studentbostäder (juridiskt namn är Stiftelsen Chalmers Studenthem) erbjuder studentbostäder i första hand till studenter och gästforskare vid Chalmers tekniska högskola i Göteborg. Stiftelsen grundades 1961 på initiativ av Chalmers Studentkår. Verksamheten bedrivs långsiktigt med studenternas bästa i fokus och utan vinstoptimering. Chalmers Studentbostäder är ett av Sveriges största studentbostadsföretag med målsättningen att expandera under de kommande åren. Idag förvaltar vi ca 2 500 lägenheter och har målsättningen att fram till 2030 växa med ytterligare ca 1 000 lägenheter

Synpunkter

Vi lämnar här nedan våra generella synpunkter samt synpunkter på inkomna förslag i fet stil:

Remissförslag på en utvidgning av definitionen för studentbostad till bostad avsedd för studerande på universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning.

Vi är en stiftelse och i våra stadgar står det uttryckligen att rummen skall hyras ut till studerande vid högskola och universitet i Göteborg. Detta innebär att vi inte kan hyra ut till studenter som studerar annan eftergymnasial utbildning.

Tillgänglighet

Remissförslag alternativ 1 – Endast viss andel studentbostäder behöver ha tillgängligt rum för personhygien. Det finns olika möjligheter för när undantaget skulle kunna gälla:

I 80 procent av studentbostäder i en byggnad behöver rum för personhygien inte uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet. För dessa studentbostäder ska det finnas tillgång till ett tillgängligt och användbart toaletterum i närheten och på samma våning som bostaden.

- a) Avgränsning till ändringssituationen då studentbostäder inreds i lokaler som inte tidigare använts som bostad.
- b) Avgränsning till alla situationer av ändring av byggnad.

c) Uppförande av alla nya byggnader som innehåller studentbostäder. Kravnivån blir därmed utgångspunkt även vid ändring av byggnad.

Förslaget innebär att 80 procent av byggnadens bostäder kan göras något mindre då hygienrummen blir mindre. Bedömningen är att förslaget kan ge en viss minskning i produktionskostnader per bostad vilket i förlängningen kan komma att avspeglas i hyran.

Remissförslag alternativ 2 – Ändring av byggnad: endast viss andel studentbostäder behöver vara tillgängliga

När en befintlig byggnad ändras behöver 80 procent av studentbostäderna i byggnaden inte uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet.

Det finns olika möjligheter för när undantaget skulle kunna gälla:

- a) Avgränsning till ändringssituationen då studentbostäder inreds i lokaler som inte tidigare använts som bostad.
- b) Avgränsning till alla situationer av ändring av byggnad.
- c) Avgränsning till ändring av byggnad som inte innehåller hiss.

Vi ställer oss positiva till både förslag alternativ 1 och förslag alternativ 2. Förslagen, om de blir antagna kommer att betyda stora reduktioner i byggkostnader. Vi saknar i alternativ 1 en koppling till att begränsa tillgängligheten avseende när man behöver en hissanläggning. En begränsning till våningsplan i ett hus skulle innebära en reducerad kostnad på mellan ca 250 000 kr – 350 000 kr per våningsplan, eller ca 2,5 mnkr – 3,5 mnkr för en hiss i ett 10 våningshus. Vi saknar även förslag på reducerat breddmått i hall inne i studentbostaden. Om reducerat mått i hall inne i lägenheten så kan antalet studentbostäder ökas med mer än 20%. Tre boende kan enligt dagens byggregler dela på ett tillgänglighetsanpassat hygienrum och tolv boende kan enligt dagens regler dela på rum för matlagning och måltider.

Bostäders lämplighet/ utformning

Remissförslag

Inga föreslag på lättnader i kraven gällande vilka bostadsfunktioner som får överlappas eller delas.

Inga föreslag på lättnader i kraven gällande hur många som får dela på funktioner personhygien eller utrymme för matlagning.

Föreslag att, till skillnad från remissförslaget, särskilda regler om studentbostäder införs i nya byggregler om bostäders lämplighet.

Inga föreslag på lättnader i kraven gällande förvaring.

Inga föreslag på lättnader i kraven gällande att säsongsförvaring ska finnas i eller i nära anslutning till bostaden

Det är förvånande att inga föreslag inkommit när det gäller lättnader kraven gällande säsongsförvaring. När det gäller lösningar för förvaring så finns det i dagens byggregler möjlighet att lösa detta inne i studentbostaden. Vi föreslår att man skall kunna hyra ut studentbostäder med viss plats för säsongsförvaring, men att erbjuda hyresgästerna säsongsförvaring till bara de som behöver den typen av förvaring mot en rimlig kostnad i tillägg till hyran. Vår bedömning är att detta sänker byggkostnaderna en hel del samt att det frigör ytor i studentbostadshus som kan användas till fler studentbostäder alternativt till annan studentnytta. Vi föreslår lättnader då snittboendetiden i vårt bestånd är ca 2 år. Vårt förslag till lättnad är att som grund 20% av lägenheterna har säsongsförvaring. Av de resterande 80% bör kravet vara att hälften av dessa har möjlighet att hyra säsongsförvaring i bostadshuset.

Rumshöjd

Förslag till Förändringar. Boverket överlämnar ansvaret till byggherre att avgöra ändamålsenlig rumshöjd.

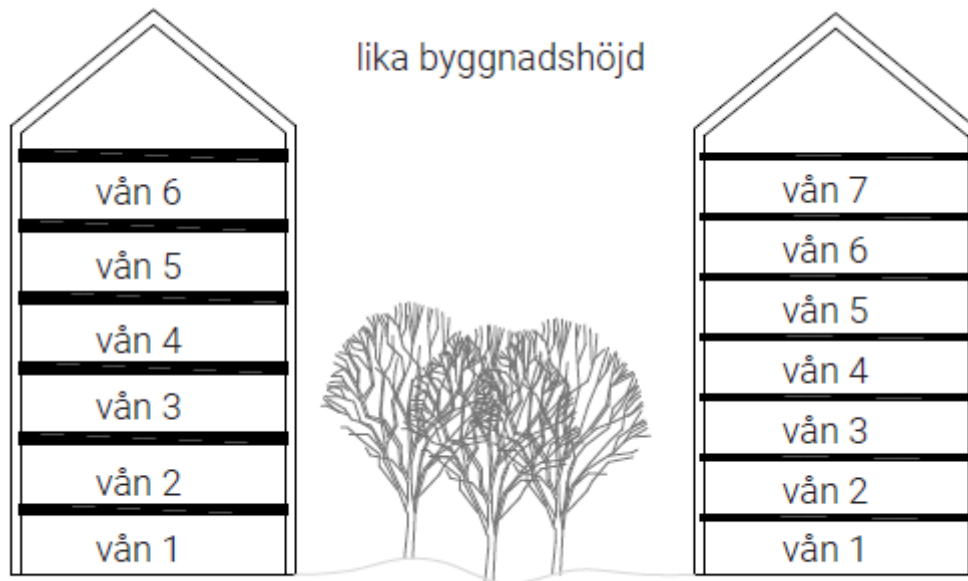
Studentlägenheter kan således erhålla rumshöjder som avviker från normalt om exploatör kan motivera att det inte stör boendet.

Vindar och källarvåningar (souterräng) kan i större utsträckning användas för studentrum.

Ett 6-våningshus med 2500mm fri våningshöjd och 500mm träbjälklag kan ersättas av ett 7-vånings klimatsmart betonghus med 2300mm fri våningshöjd med lika byggnadshöjd inom samma detaljplan och byggrätt.

Hus med låg våningshöjd kan byggas om till studentlägenheter.

Äldre bebyggelse kan bli bostadshus även om de idag inte uppfyller kraven enligt BBR 06



Att krav på rumshöjd utgår tycker vi efter utvärdering är ett intressant förslag. För exemplet ovan med 6 respektive 7 våningsplan inom samma byggrätt så tillskapas ca. 17% fler studentlägenheter med en reducerad rumshöjd.

Skydd mot buller

De grundläggande kraven på skydd mot buller finns i PBL och PBF och gäller alla byggnadsverk. Syftet med det tekniska egenskapskravet skydd mot buller är att byggnadsverk ska vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att buller som uppfattas av användarna och personer i närheten av byggnadsverket ligger på en nivå som inte medför en oacceptabel risk för dessa personers hälsa. Det ska också vara möjligt att sova, vila och arbeta under tillfredsställande för-hållanden i byggnadsverket.

Boverkets byggregler, BBR, preciserar de grundläggande kraven i PBL och PBF genom att ange värden i allmänna råd för fem olika ljudegenskaper för byggnader som innehåller bostäder.

Ljudegenskaperna i BBR är

1. lägsta ljudnivåskillnad,
2. högsta stegljudsnivå,
3. högsta tillåtna sammantagna ljudnivå från installationer och hissar,
4. ljudisolering mot yttre ljudkällor och
5. längsta efterklangstid i trapphus och korridor i flerbostadshus.

Möby föreslås omfatta fyra ljudegenskaper

1. lägsta ljudnivåskillnad,
2. högsta stegljudsnivå,
3. högsta tillåtna sammantagna ljudnivå från installationer och motor-drivna anordningar och
4. högsta tillåtna sammantagna ljudnivåer i bostäder från trafik och andra yttre ljudkällor.

Vi har förstått från Boverkets Projektledare att lämna förslag på lättnader gällande punkt 4 inte ingår i utredningen, vilket är märkligt då det i uppdraget ändå verkar som att det ingår i punkt 4. Vi anser att det finns ett gemensamt ansvar mellan myndigheter, kommuner och byggherrar. Det viktigaste är att angripa yttre ljud vid källan. Exempel; tyst asfalt (friktionsfri), skydd utanför hjulen på bussar, tåg och spårvagnar och genom att med växter och gräs på ytor nära trafik.

Det bör kunna ges lättnader vad avser högsta tillåtna sammantagna ljudnivåer i bostäder från trafik och andra yttre ljudkällor med avseende på den utveckling som över tid sker gällande avskärmning vid ljudkällan.

Dagsljus:

Direkt dagsljus försvinner som begrepp. Syftet är att medge fler lösningar, till exempel där dagsljus passerar flera glaspartier, såsom balkonginglasning, reflekterat dagsljus, fiberkabel eller annan teknik, så länge som kravet på dagsljusfaktor kan uppnås. Dagsljusfaktorn 1% kvarstår, men beräknas på 50% av lägenhetens totalyta, i stället för per rum.

Förslag till förändringar:

Möjligt att ta in dagsljus genom annan glasyta dvs fönstermot inglasad balkong, inglasad loftgång, bullerskärm av glas, ljusschakt, speglar mm. Dagsljus kan kompletteras med fiberoptik som leder ner solljus (teknisk lösning). Kravet är dock att 50% av bostadsytan skall ha ensammanlagd dagsljusnivå på 1%. Utblickskravet utgår dvs kan man lägga studentrum med endast optisk fiber eller speglar, ljus genom fiberoptik ljusschakt indirekt ljus genom annan glasyta studentbostad balkong loftgång mm speglat ljus.

Vi anser efter utvärdering att förslaget är intressant att ta med vidare och att det reducerar byggkostnader. Förslaget skapar intäkter för ytor som inte fanns innan.

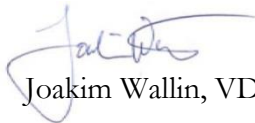
Solljus:

Förslag är att kravet på solljus i lägenheter under 35m² utgår.

Utgår kravet på solljus kan studentlägenheter ligga riktade mot norr och i skugga av andra hus, höjder, vegetation m.m.

Vi anser efter utvärdering att förslaget är intressant att ta med vidare och att det kan reducerar byggkostnaden. Vid miljö/ hållbarhetsklassning av byggnader som t.ex. SGBC, s Miljöbyggnad guld eller silver kan dock detta skapa problem och fördyringar

Göteborg 2024-10-04



Joakim Wallin, VD Stiftelsen Chalmers Studenthem