

Kommunstyrelsen
Yttrande

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Handläggare:
Andreas Thoor

Remiss av Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder

Kommentarer till förslaget

Uppsala kommun är positiva till att möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av studentbostäder för att framför allt sänka kostnader. En av insatserna för att möjliggöra det kan vara genom lättnader på byggkraven för studentbostäder.

Den grundläggande inställningen är dock att studenter bör ha en lika bra boendemiljö som övriga människor i samhället. Det är också viktigt att när man sänker kraven beaktar andra krav som kan komma att påverkas.

Uppsala kommun arbetar aktivt och målinriktat med både social-, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Uppsala kommun eftersträvar en hållbar utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.

De förslag som Boverket bedömt motiverade i förhållande till byggkostnaderna och utan att 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.

Studentbostaden är en tillfällig bostad som endast används under studieåren. Enligt Uppsalahem är den genomsnittliga och årliga omsättningen på studentbostäder 50 procent. Det innebär att varje studentbostad byter hyresgäst vartannat år.

I en studie som studentbostadsföretagen har låtit utföra visar att hyresnivån är en avgörande faktor för många studenter. 40 procent svarar att låg hyra är det viktigaste när de väljer studentbostad. Majoritet av studenterna kan tänka sig att hyra en lägenhet utan separat förråd och att en tredjedel av studenterna är öppna för att dela badrum om det innebär en lägre hyra.

Boverkets förslag bygger på statistik där man inte gjort åtskillnad mellan personer med funktionsnedsättning och personer med nedsatt rörelseförmåga eller rörelsehinder. Begreppet funktionsnedsättning är brett och inkluderar, förutom nedsatt rörelseförmåga, även syn- och hörselnedsättning, långvarig sjukdom eller annat långvarigt hälsoproblem.

Det finns redan många tillgängliga studentbostäder i Sverige och med anledning av målgruppens korta boendetid bör man beakta att det snabbt går att ordna en tillgänglig bostad i de fall det behövs. Det innebär alltså att andelen tillgängliga studentbostäder till och med bör kunna vara lägre än de 20 procent som boverket föreslår.

I äldre befintliga studentbostadsområden klarar bostäderna inte dagens krav på tillgänglighet. Vilka krav som bör gälla i sådana områden behöver tänkas igenom, både ur ett ekonomiskt och socialt perspektiv.

Även i studentbostäder bör det vara möjligt att ta emot besökare. De små lägenheterna på 13 kvadratmeter (kvm) bedöms inte användbara för besökare i rullstol, det blir trångt och svårt att besöka en sådan lägenhet. Det bör också finnas en tillgänglig toalett i anslutning till lägenheten. Dessa små lägenheter kan endast bli aktuella i studentkorridorer med tillgång till gemensamma rum för socialt umgänge. Studentrum med egen kokvrå och gemensamma sociala ytor skulle dessutom bli en kvalitetshöjning i förhållande till boende i studentkorridor. För små studentlägenheter under 25 kvm bör det finnas krav på gemensamma rum för socialt umgänge för att minska ensamhet och psykisk ohälsa.

Det finns en problematik i att studentbostäderna kan uppföras i olika upplåtelseformer och inte bara som hyresrätter. Det bör bli tydligt hur olika upplåtelseformer kan säkerställa att ett tillfälligt boende för studenter bara används för tillfälligt boende.

Det är rimligt att krav på hiss kan uteslutas för studentlägenheter i byggnad med färre än tre våningar om tillgängliga lägenheter görs på markplan. Det är viktigt att det utöver lägenheterna finns gemensamma rum för social samvaro på markplan.

Grundläggande krav på solljus, dagsljus och bullervärden för boende bör kvarstå även för studentbostäder. Minskade krav på solljus, dagsljus och bullervärden påverkar boendemiljön negativt vilket också redovisas i remissen. Minskning av grundläggande krav på studentlägenheter begränsar också möjligheten till att göra om dem för vanligt boende om behov uppstår.

Studenter bör ha en lika bra boendemiljö som övriga människor i samhället. Utifrån miljöbalkens bestämmelser om god livsmiljö är Uppsala kommun generellt emot eventuella förändringar som sänker kraven på ljudnivåskillnad, stegljudnivå, högsta tillåtna sammantagna ljudnivå från installationer och hissar, ljudisolering mot yttre ljudkällor samt längsta efterklangstid i trapphus och korridorer i flerbostadshus. Vissa avsteg gällande ljudnivåskillnad kan motiveras mellan korridor i studentboende och studentrummet, eftersom korridoren kan betraktas som en del av själva bostaden. Om förändringar av ljudkrav i byggnader föreslås är det viktigt att noggrant utreda vilka följder dessa ändringar kan medföra. Annars riskerar Uppsala kommun genom dess miljöförvaltning och i sin roll som tillsynsmyndighet, att behöva hantera ökade bullerstörningar bland studenter, något som ofta är svårt att åtgärda när byggnaden väl är färdigställd.

Gällande förslaget på möjliga förändringar i trafikbullerförordningen anser Uppsala kommun att de förändringar som redan gjorts 2015 och 2017 har möjliggjort byggande i bullerutsatta lägen. Vår erfarenhet är att boendemiljön inomhus trots detta kan vara godtagbar i större lägenheter, förutsatt att det finns en ljuddämpad sida av bostaden där man kan vädra nattetid utan att bli störd. Med föreslagen förändring av 4 § i trafikbullerförordningen finns en risk att denna möjlighet försämras. Lydelsen "vid en så stor del av byggnadens fasad att en god ljudmiljö uppnås" är otydlig och riskerar tolkas olika av kommunerna. Möjligheten att bygga i bullerutsatta områden kan begränsa möjligheten till fönstervädring, vilket är avgörande för att hålla nere

inomhustemperaturen vid varm väderlek och under värmeböljor. Detta är särskilt viktigt för att uppfylla Folkhälsomyndighetens nya allmänna råd om inomhustemperatur (HSLF-FS 2024:10) i små lägenheter med fönster åt ett väderstreck, där korsdrag inte kan ordnas.

I Sverige spenderar vi en liten del av dagen utomhus, vilket gör att tillgången till dagsljus inomhus får stor betydelse för den totala dagsljusexponeringen. Sömnbesvär är vanligare vintertid och i samband med vistelse i dagsljusfattiga miljöer enligt Folkhälsomyndigheten. Uppsala kommun anser därför att det inte är lämpligt att ha andra krav på dagsljus i studentbostäder än i andra bostäder. Om dagsljuskrav sänks för studentbostäder i Boverkets byggregler, är det viktigt att denna förändring inte strider mot 33 § i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, som anger att en bostad ”ska medge tillräckligt med dagsljus”.

Betänkandet är väl genomarbetat och Uppsala kommun instämmer i stora delar med förslaget. Utifrån vad som framkommit i utredningen ser Uppsala kommun positivt på att byggherrens ansvar förtydligas. Ett system med oberoende sakkunniga bör kunna bidra till en kvalitetshöjning avseende de tekniska egenskapskrav som omfattas av förslaget.

En ytterligare formalisering i bestämmelserna om kontrollplanens innehåll är välkommen. Enligt våra erfarenheter delar Uppsala kommun betänkandets slutsats att kontrollplan enligt dagens regelverk många gånger endast blir en pappersprodukt. Den vägledning som Boverket tagit fram är ett steg på vägen mot bättre kontrollplaner, men har inte givit önskat resultat. Byggnadsnämnderna saknar skarpa verktyg att ställa krav på kontrollplanens utformning i de fall byggherrar och kontrollansvariga har en annan uppfattning.

Kommunstyrelsen

Erik Pelling

Ordförande

John Hammar

Sekreterare