

Socialdepartementet

Boverket
Box 534
371 23 Karlskrona

Uppdrag att föreslå författningsändringar i syfte att stimulera byggande av student- och ungdomsbostäder

Regeringens beslut

Regeringen uppdrar åt Boverket att

- se över det regelverk och de vägledningar som påverkar byggandet av student- och ungdomsbostäder med en boarea om högst 35 m² och föreslå de ändringar på lag-, förordnings-, föreskrifts- och vägledningsnivå som behövs för att stimulera och underlätta framväxt och byggande av sådana bostäder,
- utreda vilka avsteg som bör kunna göras från kraven i 8 kap. plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, vid tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap. 33 § samma lag samt ta fram en vägledning i syfte att tydliggöra vilka undantag som är möjliga att göra,
- utreda möjligheter och behov av att förlänga tidsperioden för tidsbegränsade bygglov,
- utreda möjligheter att förenkla bygglovsprocessen vid flyttning och nyuppställning av tillfälliga byggnader,
- genomföra informationsinsatser om möjligheten att lämna tidsbegränsade bygglov och vilka krav som ställs och vilka undantag som kan göras vid byggande av tillfälliga bostäder, och
- genomföra informationsinsatser i syfte att klargöra vilka möjligheter som finns att bygga och utforma student- och ungdomsbostäder med dagens regler.

Boverket ska lämna författningsförslag och beskriva konsekvenserna av förslagen. Förslagen ska vara i överensstämmelse med EU-rätten.

Boverket ska redovisa sitt uppdrag till Regeringskansliet (Socialdepartementet) senast den 1 juli 2013. Redovisningen ska hänvisa till det diarienummer som detta beslut har. Informationsinsatserna ska genomföras under 2013.

I samband med uppdragets fullgörande ska Boverket hämta in synpunkter från berörda myndigheter och andra relevanta aktörer.

Bakgrund

Det råder generell brist på bostäder i Sveriges storstadsregioner, men flera rapporter visar att det är särskilt svårt för unga att etablera sig på bostadsmarknaden. I Boverkets rapport Bostadsmarknaden 2012–2013 från 2012 bedömer drygt hälften av landets kommuner, totalt 154 kommuner att det råder brist på bostäder som unga efterfrågar. Bristen är särskilt stor i storstadsregionerna och i de större högskole-orterna. Men bostadsbrist för unga förekommer även i övriga regioner.

Studentbostadssituationen skiljer sig åt mellan olika delar av landet. Vid en genomgång av nyligen genomförda utredningar kan man dock konstatera att det finns en utbredd och bestående brist på studentbostäder i universitetsorterna Stockholm, Göteborg, Lund, Malmö samt Uppsala. Bland de nämnda orterna har Stockholm en särskilt akut studentbostadssituation.

Mellan läsåren 2006/2007 och 2010/2011 tillkom drygt 60 000 studenter samtidigt som 1 300 studentbostäder byggdes.

Av Boverkets byggregler (BFS 2011:6) framgår att bostadslägenheter för studerande eller ungdomar, med en boarea om högst 35 m², inte behöver ha avskiljbart rum för matlagning, daglig samvaro eller sömn och vila. Om bostaden har avskiljbara delar av rum för matlagning behöver dessa delar inte ha fönster mot det fria. Rum för matlagning, måltider och daglig samvaro kan sammanföras till gemensamma utrymmen. De gemensamma utrymmena ska då i skäligen utsträckning kompensera för inskränkningarna i de enskilda lägenheterna. I de fall rum för matlagning är gemensamt får max 12 lägenheter dela på det. I övrigt ställs samma krav vid byggande av student- och ungdomsbostäder som vid byggande av andra bostäder.

Av 9 kap. 33 § PBL framgår att ett tidsbegränsat bygglov får ges för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningarna för ett ordinarie bygglov, bl.a. framgår att undantag kan göras från de s.k. utformningskraven i 8 kap. 1–3 §§ PBL. Bestämmelsen fick denna innebörd som en följd av ändringarna propositionen Ett första steg för en enklare plan- och bygglag (prop. 2006/07:122). Av förarbetena framgår dock inte närmare vilka undantag som bör kunna göras från exempelvis utformningskraven.

Enligt 9 kap. 33 § PBL framgår vidare att ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst fem år med möjlighet till förlängning i fem år. Från byggindustrin har framförts att fem år är en för kort tid för att investeringen ska vara lönsam.

Tidsbegränsade bygglov används ofta för flyttbara byggnader vid tillfälliga behov såsom evakueringslägenheter. En svårighet vid flytt av sådana byggnader är att de vid en ny placering räknas som nybyggnad, varvid de vid provningstillfället gällande byggreglerna ska tillämpas. Om de tekniska kraven i exempelvis Boverkets byggregler har skärpts efter det att byggnadsmodulen tillverkades kan det innebära att modulen inte längre uppfyller gällande krav och därför inte kan flyttas och återanvändas. Detta kan vara en hämmande faktor för användandet av denna typ av byggnader.

Regeringen avser att avsätta 3 000 000 kronor under 2013 för genomförande av uppdraget under förutsättning att riksdagen beviljar medel för ändamålet.

Skälen för regeringens beslut

Mot bakgrund av den brist som finns på både student- och ungdomsbostäder i flera kommuner finner regeringen det angeläget att vidta åtgärder för att öka utbudet av sådana bostäder.

Mot bakgrund av detta bör Boverket ges i uppdrag att

- se över det regelverk och de vägledningar som styr byggandet av student- och ungdomsbostäder med en boarea om högst 35 m² och föreslå ändringar på lag-, förordnings-, föreskrifts- och vägledningsnivå som behövs för att stimulera och underlätta framväxt och byggande av dessa,
- utreda vilka avsteg som bör kunna göras från kraven i 8 kap. plan- och bygglagen(2010:900), förkortad PBL, vid tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap. 33 § i samma lag samt ta fram en vägledning i syfte att tydliggöra vilka undantag som är möjliga att göra,
- utreda möjligheter och behov av att förlänga tidsperioden för tidsbegränsade bygglov, samt
- utreda möjligheter att förenkla bygglovsprocessen vid flyttning och nyuppställning av tillfälliga byggnader.

I detta sammanhang bör Boverket bl.a. se över vilka utformningskrav och tekniska egenskapskrav som ställs på student- och ungdomsbostäder. Krav som har sin bakgrund i oacceptabel risk för miljön, människors hälsa eller säkerhet bör tillgodoses men i övrigt är frågan om alla student- och ungdomsbostäder behöver uppfylla samma krav som övriga bostäder. Vidare är frågan i vilken utsträckning krav på gemensamhetsutrymmen behöver ställas. Analysen bör ta hänsyn till både nybyggnad och ändring av byggnader. Avvägningen av vilka utformningskrav och tekniska egenskapskrav som behöver ställas på student- och ungdomsbostäder bör tydligt framgå.

Översynen av regelverket bör innehålla en analys av om undantagen av kraven vid tidsbegränsat bygglov bör kunna utökas ytterligare exempelvis genom att också avse de s.k. tekniska egenskapskraven, om tiden för tidsbegränsat bygglov borde förlängas och om nya bemyndiganden behövs på lag- eller förordningsnivå i syfte att tydliggöra vilka undantag från utformningskraven respektive de tekniska egenskapskraven som ska kunna göras.

Boverket bör göra en utblick i Norden för att se hur de övriga nordiska länderna hanterar frågan.

I översynen bör Boverket överväga den tid för vilka av tidsbegränsade bygglov kan ges är lämplig, samt hur lättnader i de byggnadstekniska kraven vid nybyggnation kan utvidgas vid flyttning av byggnader som i tidigare prövning uppfyllt alla tillämpliga krav.

Boverket bör lämna författningsförslag och beskriva konsekvenserna av förslagen. Förslagen ska vara i överensstämmelse med EU-rätten.

I samband med uppdragets fullgörande (jfr s. 1) bör Boverket inhämta synpunkter från berörda myndigheter, som exempelvis Myndigheten för handikappolitisk samordning (Handisam) för att tillgodose tillgänglighetsbehov för unga och studenter med funktionsnedsättning samt med Socialstyrelsen i frågor som berör människors hälsa och säkerhet.

Vidare bör Boverket även

- genomföra informationsinsatser om möjligheten att lämna tidsbegränsade bygglov och vilka krav som ställs och vilka undantag som kan göras vid byggande av tillfälliga bostäder, och
- genomföra informationsinsatser i syfte att klargöra vilka möjligheter som finns att bygga och utforma student- och ungdomsbostäder med dagens regler.

Inte sällan är det tillämpningen och inte reglerna i sig som är begränsande för aktörerna på marknaden. Det är därför viktigt att informera om hur reglerna bör tillämpas för att undvika att ett bygge inte blir av på grund av missuppfattningar om hur reglerna ska tolkas och tillämpas. Det är i detta sammanhang viktigt att det av väglednings- och

informationsinsatserna tydligt framgår vilka undantag från de ordinarie byggreglerna som kan göras vid tidsbegränsade bygglov.

På regeringens vägnar

Stefan Attefall

Sophie Ahlstrand

Kopia

Socialstyrelsen
Myndigheten för handikappolitisk samordning, Handisam
Ungdomsstyrelsen
Chalmers tekniska högskola
Göteborgs universitet
Karolinska institutet, KI
Kungliga Tekniska Högskolan, KTH
Linköpings universitet
Lunds universitet
Malmö högskola
Stockholms universitet
Södertörns högskola
Umeå universitet
Uppsala universitet
Växjö universitet
Energimyndigheten
Naturvårdsverket
Studentbostadsföretagen, SSBF
Sveriges Förenade Studentkårer, SFS
Sveriges universitets- och högskoleförbund, SUHF