

BYGGREGLER SOM HINDRAR

*Hur nuvarande byggregler hindrar byggandet av studentbostäder
och hur studentbostadsbranschens vill förändra dem / JANUARI 2013*



INLEDNING

Byggregler för studentbostäder är något som diskuterats allt mer de senaste åren. Utgångspunkten har varit att de inte är optimalt utformade för att underlätta byggandet av studentbostäder. Regeringens uppdrag till Boverket att se över regelverket för byggande av student- och ungdomsbostäder följer i samma spår.

Studentbostäder är i många avseenden speciella. Framförallt handlar det om den höga omflyttningen som ger en genomsnittlig boendetid på två år. Det är alltså en tillfällig bostad, där det dessutom råder begränsad besittningsrätt i avseendet att man måste studera i en viss omfattning för att få bo kvar.

I dagens regelverk finns vissa särregler just för att bygga studentbostäder. Dessa avser framförallt möjligheterna att sammanföra vissa av lägenhetens funktioner till gemensamma ytor utanför själva lägenheten. Det mest typiska exemplet på detta är korridorrum med gemensamt kök, men även de så kallade studenttterna kan byggas något mindre om man kompenserar den förlorade ytan i lägenheten med gemensamma ytor. Med andra ord, bygger man ett kök i lägenheten som är mindre än vad som anges som standard måste det finnas ett större kök att nyttja någon annanstans i fastigheten. Det finns även andra mindre avsteg som kan göras, som att det inte behöver finnas en dörr mellan kök och rum om bostaden är mindre än 35 kvadratmeter.

Sammantaget är det dock ett fåtal särregler som gäller för studentbostäder, i övrigt gäller samma regler som för byggande av vilket flerbostadshus som helst. Uppfattningen från branschen är att särreglerna inte är tillräckliga för att de ska underlätta produktionen av studentbostäder nämnvärt jämfört med att bygga andra typer av bostäder.

Det har dock inte funnits en samlad bild av vilka regler man särskilt menar borde ändras och på vilket sätt de borde ändras. Vi bestämde oss därför att försöka skapa just den samlade bilden för att få en uppfattning om branschens syn på regelverket och dess effekter, men också för att föra vidare synpunkterna till Boverket under deras arbete med översynen av regelverket.

Till att börja med har vi enkätform frågat våra medlemmar som är tänkta att bygga de studentbostäder som behövs runt om i landet vilka regler som särskilt borde ses över för att underlätta produktionen av studentbostäder.

VI STÄLLDE TRE FRÅGOR:

1. Vilka byggregler anser ni behöver ses över?
2. Vilka svårigheter medför de idag?
3. På vilket sätt de borde ändras?

Sammanlagt svarade 18 av våra drygt 50 medlemmar. De som svarat är framförallt de företag som har byggt mycket de senaste åren eller planerar att göra det framöver.

Efter enkäten samlade vi ihop fyra av företagen för en gruppdiskussion för att få lite mer djup i svaren. Sammanställningen nedan är helt enkelt en sammanfattning av de svar vi fått in samt de diskussioner vi hade i fokusgruppen. Numreringen av varje ämne baseras helt enkelt på antalet gånger respektive ämnesområde nämns. Således kan man tolka det som att nummer ett också är det område man också anser vara allra viktigast.

I KORTHET

ÖVERGRIPANDE PROBLEMATIK

Hinder: Det övergripande hindret för att bygga studentbostäder med dagens regelverk är det inte är anpassat efter studentbostadens förutsättningar.

Lösning: Ta hänsyn och anpassa regelverket efter det faktum att studentbostaden är ett tillfälligt boende med egna förutsättningar som skiljer sig från andra boendetyper.

Detta leder till framförallt tre områden där byggregelverket borde ändras.

1. FUNKTIONER

Hinder: Kraven på funktioner i bostaden driver upp boytan vilket ger högre hyror.

Lösning: Ge möjlighet att samutnyttja funktioner i bostaden så att t.ex. matplatsen kan anses fungera som arbetsplats eller att sängen också kan fungera som soffa.

2. TILLGÄNGLIGHET

Hinder: Tillgänglighetsreglerna är inte anpassade efter det verkliga behovet och leder till i vissa avseenden onödigt stora ytor.

Lösning: Omdefiniera tillgänglighetsreglerna och skilj på universell- och besökstillgänglighet och låt alla studentbostäder uppfylla besökstillgänglighet och en mindre andel uppfylla universell tillgänglighet.

3. BULLER

Hinder: Bullerreglerna gör byggnation av små bostäder i städer svåra att få till med exempelvis krav på tyst sida.

Lösning: Slopa kravet om tyst sida för studentbostäder och mät bullret inne i lägenheten istället för vid fasaden.

SAMMANSTÄLLNING

1. Se studentbostaden på rätt sätt

”Studentbostaden är inte som en vanlig bostad och borde därför heller inte ha samma krav”

Från samtliga delar av undersökningen framkommer en viktig utgångspunkt som bostadsföretagen gång på gång påpekar är viktigt att ha i bakhuvudet när det kommer till studentbostäder; en studentbostad är en genomgångsbostad. Studentbostaden har en genomsnittlig boendetid på två år, vilket är betydligt kortare boendetid jämfört med en vanlig hyresrätt. Att likställa en studentbostad med en mer permanent bostad blir därmed skevt och den korta boendetiden måste fungera som tydligt filter när man tittar på krav, funktioner och aspekter av bostaden.

2. Minskad yta är nyckeln till fler bostäder

I den enkät där studentbostadsföretagen fått svara fritt på frågan om vilka byggregler som idag är hinder för nyproduktion, är regler gällande utformning, funktioner och tillgänglighetsanpassning de hinder som är vanligast förekommande bland svaren. Alla dessa hinder kan sammanfattas med ett enda ord; yta. Anledningen till att de ses som hinder är att det finns en önskan att bygga mindre bostäder; mindre bostäder ger bättre ekonomi i nybyggnadsprojekt vilket innebär bättre möjligheter att bygga fler studentbostäder. En minskad yta ger dessutom en lägre hyra per bostad för studenten.

Det som idag utgör hinder för att bygga mindre är tudelat. Dels handlar det om att ha möjlighet att kombinera funktioner och dels hur man definierar tillgänglighetskraven.

2.1. Kombinera funktioner

Idag måste samtliga funktioner som finns angivna i byggregelverket, till exempel äta, vila och arbete, ha en specifik plats i bostaden. Bostadsföretagen efterfrågar att olika funktioner istället kan samutnyttjas på en och samma yta. Till exempel kan en säng fungera som soffa på dagen och samma bord kan vara platsen för att både äta och arbeta.

”För att få ekonomi i ett projekt är det viktigt att få plats med alla funktioner på en mindre yta, det är nyckeln till fler bostäder. Och då måste reglerna bli mer flexibla.”

AF Bostäders minibostad på 8,8 kvadratmeter har uppmärksammats mycket det senaste året och återkommer ofta som ett exempel där man lyckats få plats med alla nödvändiga funktioner genom att kombinera dem. Även om många tycker att 8,8 kvadratmeter är i minsta laget framhålls ändå AF Bostäders minibostad, i brist på annat, som ett steg i rätt riktning.

För att kombinera funktionerna krävs dock att man gör avsteg från tillgänglighetskraven, vilket är den andra nyckeln för att kunna bygga mindre bostäder.

2.2. TILLGÄNGLIGHETSKRAVEN ÄR ETT FÖRDYRANDE HINDER

För att minska ytan på en bostad är dagens tillgänglighetskrav ett stort hinder. De ytor som tillgänglighetsreglerna kräver idag innebär i praktiken en begränsning för hur liten bostad man kan bygga. Som nämnts ovan innebär större yta också högre hyra, men det begränsar också möjligheterna hur lägenheterna kan placeras i

huskroppen, vilket i sin tur påverkar hur många lägenheter och uthyrbar yta man får plats med i ett projekt. Problematiken understryks av det faktum att en mycket liten andel studenter faktiskt har behov av eller önskan om dessa fördyrande ytor. I Sveriges största studentbostadsföretag, Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, finns i dagsläget fem boende som är rullstolsburna i stiftelsens totalt 8 000 bostäder.

Ingen av deltagarna i fokusgruppen vill att tillgänglighetskraven i framtiden ska vara utformade som de är idag. I gruppdiskussionen poängteras att det är nödvändigt att definiera tillgänglighet på ett annat sätt än vad vi gör idag. Samtliga understryker att de mindre strikta tillgänglighetskrav som efterfrågas måste kopplas till det tillfälliga boende som studentbostaden faktiskt är.

Kärnfrågan är heller inte möjligheten att som funktionshindrad bo i varje studentbostad, utan möjligheten att besöka dem. De bostäder som byggs enligt dagens regelverk måste i de flesta fall genomgå ytterligare anpassning innan de är lämpliga för en rullstolsburn person att bo i. Det ses som en självklarhet att alla människor utan svårigheter ska kunna ta sig till och besöka samtliga studentbostäder, oavsett rörelseförmåga. Däremot ifrågasätts kravet att anpassa varje nybyggd studentbostad efter ett fåtal studenters boendebehov, som i många fall dessutom inte är tillräckligt.

2.3 DEFINIERA BESÖKSTILLGÄNGLIGHET

Frågan som hänger i luften är hur besökstillgängligheten ska definieras. I enkäten ges förslag om att tillgänglighetsanpassade toaletter ska finnas på varje våningsplan men att själva badrummet i lägenheten inte behöver vara tillgänglighetsanpassat fullt ut. Hur besökstillgängligheten ska definieras kan inget av bostadsföretagen helt och hållet svara på. Man vidhåller att det är något som måste diskuteras fram mellan flera grupper och inte ett beslut som en av intressenterna kan ta ensam.

Bostadsföretagen är heller inte helt eniga om hur stor del av bostäderna som borde vara tillgänglighetsanpassade fullt ut enligt dagens regelverk. Att gemensamma utrymmen såsom tvättstuga och soprum ska

vara tillgängliga för alla råder det ingen tvekan om. En procentsats för hur stor del av bostäderna i en fastighet som skall vara tillgängliga enligt motsvarande dagens regelverk som man har i Norge är exempel som nämns av flera i såväl enkäten som i fokusgruppen. I Norge är 20 procent av bostäderna tillgängliga enligt så kallad universell standard, medan 80 procent är utformade enligt en lägre besöksstandard som ändå möjliggör för besökare med rörelsehinder.

Förslag om att alla bostäder på bottenplan, eller i en uppgång, ska vara tillgänglighetsanpassade finns också. Men precis som med besöksstandarden är det en fråga med ett svar som behöver diskuteras fram av flera parter.

Tankar finns också att helt och hållet kunna anpassa lägenheter efter olika funktionshinder, till exempel köksbänkar i rätt nivå. Det nämns att det som sker idag är en halvhjärtad tillgänglighetsanpassning av bostäderna, vilket bara delvis möter behoven för studenter med eller utan funktionshinder.

2.4 MINDRE BADRUM GER FLER BOSTÄDER

Anledningen till att frågan om bostadens storlek är så viktig för bostadsföretagen är att det är starten på en kedja som i slutändan skulle kunna skapa fler bostäder. En samstämmig bransch förklarar att genom att bygga mindre bostäder skulle man kunna få både bättre ekonomi i projekten och plats med fler bostäder i en och samma huskropp. Som exempel tas badrummen upp, en yta som både företag och studenter upplever som onödigt stor. Idag regleras badrummens yta av tillgänglighetskraven, men mindre badrum bidrar till mindre bostäder vilket i sin tur innebär fler bostäder.

”Genom att minska bostaden till under 20 kvadratmeter och ta små avsteg från tillgänglighetskraven, främst gällande badrummen, skulle vi kunna bygga en fullvärdig bostad med rimlig hyra och därmed få igång en ökad nyproduktion.”

3. Buller

Buller anges som ett stort hinder för att bygga nya studentbostäder, både indirekt av ekonomiska skäl och direkt då det stoppar byggnation på bullerutsatt mark. Bullerkraven försvårar med andra ord både möjligheten att hitta mark för studentbostäder och att sedan bygga på den. Än en gång efterfrågas ett perspektivskifte, att den korta bostadstiden som gäller för en studentbostad ska ligga till grund för mindre strikta bullerkrav.

Idag kräver reglerna att ljudmiljön både inne i och utanför lägenheten når upp till bullerkraven då den boende ska ha möjlighet att sova med till exempel ett öppet fönster. Bostaden måste också ha en tyst sida åt vilken man kan placera sovplatsen. I stadsmiljöer som studentbostäder ofta placeras i är det svårt att planera bostäder så att de uppfyller alla krav. Bostadsföretagen tycker att kraven är för hårda och är näst intill förvånade över de fall när det faktiskt går att bygga i innerstadsmiljö med rådande krav.

Det är främst två saker som bostadsföretagen vill förändra. Det första är hur och var man mäter ljudnivån. En god ljudnivå inomhus är en självklarhet, en åtgärd som går att bygga bort med rätt val av material och isolering. Däremot önskar man att kravet på ljudnivå utanför bostaden och vid öppet fönster kunde bli mer flexibelt.

Den andra regeln är kravet på en tyst sida. I byggnadsprojekt med så pass små enheter som studentbostäder blir bostadshuset därför ofta enkelsidigt, vilket försvårar genomförandet och i vissa fall varit den ensamt bidragande faktorn till inställda studentbostadsbyggen.

4. Gemensamma utrymmen

Bland enkätsvaren märks ett stort intresse för frågan om gemensamma utrymmen när man bygger lägenheter; man menar att de fördyrar och försvårar vid nybyggnation och förvaltning av studentbostäder och används sällan av hyresgästerna. Många knyter an till det faktum att det måste bli mer flexibla byggregler som tillåter att man bygger efter kundens perspektiv. I enkäten finns även hänvisning till att kundperspektivet skapar de ytor som behövs i en studentbostad utifrån vad studenterna efterfrågar.

Bland representanterna i fokusgruppen noteras dock att vid nybyggnadsprojekt utgör gemensamhetsutrymmen inga större problem då kommunerna i bygglovsförordningen inte längre ställer krav på att de skall finnas trots kraven om kompensation i BBR. Man menar att kommunerna i dessa större studentstäder troligen förstått att gemensamma utrymmen är en onödig och fördyrande faktor och låter det vara upp till varje bostadsföretag att bygga de ytor som efterfrågas av studenterna.

Däremot påpekas att finns det ett hinder i att bygga om de gemensamhetsutrymmen som redan existerar idag, och sällan används, till fler bostäder. Dessa utrymmen finns i anslutning till bostäder som byggdes i samband med de numera borttagna subventionerna, och var ett krav för att få subventioner i första hand. Bygger man om outnyttjad yta till lägenheter riskerar företaget att bli skyldigt att betala tillbaka en del av det stöd man erhölet när fastigheten uppfördes. Många anser detta orimligt då det i slutändan handlar om att göra om outnyttjat utrymme till fler bostäder.

5. Förråd

Några önskemål om förändrade krav på förråd finns bland enkätsvaren. Respondenternas erfarenhet är att de sällan används samtidigt som de fördyrar nyproduktionen. Istället efterfrågas möjligheten att bygga ett mindre antal och låta de studenter som efterfrågar förrådsplats hyra det separat.

6. P-norm

Precis som med förråden anger studentbostadsföretagen att det inte finns något större behov av p-platser för studentbostäder, ett problem som främst hittas bland enkätsvaren och även nämns i de djupare diskussionerna. I vissa kommuner är P-normen inte ett problem, beslutsfattare har förstått att behovet av en parkeringsplats är litet, nästintill obefintligt för studenter. En liknande inställning efterfrågas över hela landet, vilket skulle kunna fås genom ändrat regelverk.

7. En självreglerande bransch?

Alla dessa önskingar om ett mer flexibelt byggregelverk löper naturligtvis risk att uppfattas som en försämring av bostadens standard, men så ser inte bostadsföretagen på det och tillägger att om de skulle bygga dåliga produkter skulle de som företag inte överleva särskilt länge.

Studentbostadsföretag bygger bostäder som beräknas stå i minst 50 år. Det betyder att de inte bara måste hålla tidsmässigt, utan måste vara attraktiva för studenten både idag och om 50 år. Oavsett om det råder bostadsbrist eller inte.

Fokusgruppen gick djupare in på frågan och diskuterade om studentbostadsbranschen på grund av dessa förutsättningar är självreglerande eller ej. Diskussionen utmynnade inte i ett tydligt svar, men kom ändå fram till att kraven från kunden att bygga bra bostäder tillsammans med grundläggande byggregler är en tillräcklig reglering för att fortsätta tillhandahålla en bra produkt.

"Byggreglerna bör inte tas bort helt, men de får inte hindra utvecklingen."

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Utifrån enkätsvar och diskussioner är det några saker som framstår som särskilt viktiga för studentbostadsbranschen. Först och främst att regelverket generellt måste ta hänsyn till att studentbostäder skiljer sig från övriga bostäder genom att vara en tillfällig bostad under en begränsad tid för en avgränsad grupp. Ett sådant perspektiv leder sedan vidare till de mer konkreta tankarna kring regelförändringar om funktioner, tillgänglighet och buller. Uppfattningen är också klar att det absolut går att bygga bra bostäder för målgruppen även om man förändrar regelverket. Det är viktigt att poängtera att det som efterfrågas inte är en försämring utan en förenkling.

KOSTNADER STORT PROBLEM FÖR BÅDE FÖRETAG OCH STUDENTER

Grunden i hela resonemanget är upphängt på kostnaderna som är den svåra nöten att knäcka för den som vill bygga studentbostäder. Troligen är studentbostäder något av det mest kostnads känsliga som går att bygga varför varje liten kostnad eller besparing kan vara skillnaden mellan om ett projekt är genomförbart eller inte. Anledningen är givetvis den begränsade ekonomin som studenten har som tillsammans med höga byggkostnader leder till att en nybyggd bostad får en hyra som studenten inte har råd att betala.

MINDRE YTA SKAPAR FLER BOSTÄDER PÅ OLIKA SÄTT

Hyran är intimt förknippad med bostadens yta och viljan i enkätsvar och diskussioner att krympa just ytan är just ett sätt att få ner boendekostnaden för studenten. Men mindre bostäder får också andra effekter eftersom varje extra bostad som får plats i ett projekt bidrar till att förbättra ekonomin och genomförbarheten. Fler små bostäder kan också innebära att möjligheten att placera lägenheterna i fastigheten ändras vilket möjliggör att

yta frigörs för att få plats med ytterligare bostäder. Med andra ord kan även en till synes liten storleksförändring på varje bostad innebära stora effekter på hela projektet.

Ett konkret exempel går att hämta från ett nybyggnadsprojekt i Örebro där startskottet gick precis före jul. Det ursprungliga förslaget fick dock nej i byggnadsnämnden eftersom en yta bredvid toaletten i badrummen avsedd för eventuell assistent, var 20 cm för kort och därmed inte uppfyllde tillgänglighetskraven fullt ut. Det gick inte heller att flytta väggen i varje lägenhet den bit som behövdes för att uppfylla reglerna utan man var tvungen att rita om projektet. De 20 cm det rörde sig om innebar att i slutändan krympte projektet från 96 till 89 lägenheter. Ett inkomstbortfall mer än tillräckligt för att stjälpå vilket studentbostadsprojekt som helst.

VAD KOSTAR DET EGENTLIGEN?

Oavsett om det handlar om tillgänglighet eller inte innebär bostadsytan och små förändringar av densamma uppenbarligen stora effekter på ett nybyggnadsprojekt. Detta är något som ofta nämns och som kanske ses som en självklarhet i många fall, men några faktiska siffror på vad det innebär annat än kronor per kvadratmeter i den enskilda lägenheten har vi inte sett. Det naturliga steget är därför att följa upp vad de förslag till förändringar som bostadsföretagen efterfrågar faktiskt kan få för konsekvenser för befintliga projekt. Det vill säga det som nämns ovan om lägenheternas placering i fastigheten, antalet bostäder i projektet, uthyrningsbar yta och potentiell hyra per bostad i slutändan. Det fåtal uträkningar som finns idag fokuserar i princip enbart på hur stor yta varje lägenhet skulle kunna minskas med och vilken produktionskostnad man därmed kan spara per bostad. Men då missar man just det större perspektivet med effekterna på hela projektet.