



Regeringskansliet
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
Diarienummer: LI2024/00994

Västsvenska Handelskammarens yttrande över Boverkets rapport: Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder

Västsvenska Handelskammaren ställer sig bakom Boverkets förslag om lättnader i byggkraven för studentbostäder. Vi ser positivt på att det kan bidra till att öka antalet bostäder och sänka byggkostnaderna, vilket är avgörande för att möta den stora efterfrågan på studentbostäder. Samtidigt anser vi att vissa förslag behöver förtydligas och kompletteras för att uppnå en god balans mellan tillgänglighet, kostnadseffektivitet och boendekvalitet.

Christina Heikel, ansvarig stadsutveckling

Synpunkter på förslagen

Större lättnader i tillgänglighetskrav

Vi tillstyrker lättnader i krav på tillgänglighet men anser att undantaget ska omfatta 95 procent av studentbostäderna som byggs. 5 procent fullt tillgänglighetsanpassade skulle fortfarande vara en hög andel i förhållande till efterfrågan. Den höga omflyttningsfrekvensen på studentbostadsmarknaden, där cirka 50 procent av bostäderna frigörs årligen, säkerställer att fullt tillgängliga bostäder alltid kan erbjudas när behov uppstår.

Enligt Studentbostadsföretagen är efterfrågan på tillgängliga studentbostäder endast en halv promille av det totala antalet studentbostadsansökningar årligen. Andelen med rörelsehinder bland unga är enligt Folkhälsomyndigheten endast drygt 4 procent.

Det finns ett överutbud av tillgänglighetsanpassade bostäder i det befintliga beståndet, som för dem som inte tillhör målgruppen är dyrare utan att vara mer kvalitativa. Genom att begränsa kraven till 5 procent i stället för Boverkets förslaget om 20 procent, säkerställs även att bostäderna inte blir omotiverat dyra och mindre attraktiva för den bredare studentpopulationen.

Sverige är ensamt i Norden om att ha så strikta tillgänglighetskrav för studentbostäder. I Finland omfattas endast 5 procent av studentbostäderna av dessa krav, och där har reformen varit framgångsrik. Vi ser positivt på att Sverige nu tar steg i samma riktning och hoppas att detta kommer att öka tillgången på prisvärda studentbostäder.

Mer omfattande lättnader vid om- och tillbyggnad

Vid om- och tillbyggnad bör endast de nya tillkommande bostäderna i ett projekt vara beräkningsgrund för hur många tillgängliga bostäder som ska tillskapas, med syfte att främja hållbarhet, genomförbarhet och fler studentbostäder. I det fall att helheten av byggnaden skulle utgöra beräkningsgrund, skulle det i praktiken innebära en kravskärpning i det fall den befintliga byggnaden inte uppfyller dagens tillgänglighetskrav. Det skapar ekonomiska hinder och riskerar att leda till färre om- och tillbyggnadsprojekt.



Ändra trafikbullenförordning

Vi tillstyrker att trafikbullenförordningen ändras så att den reglering som blir styrande för planlösningen i en bostad stryks, i syfte att ge större flexibilitet för studentbostadsutvecklaren och sänkta produktionskostnader.

Lättnader i krav på förvaring

Lägre krav på förvaringsutrymmen, särskilt i källare och gemensamma utrymmen, skulle minska byggkostnaderna. Studenter efterfrågar generellt sett inte förvaring i den omfattning som föreslås vilket innebär att byggandet av förvaring medför en omotiverad fördyring och ineffektivt nyttjande av byggnadens ytor.

Minska boarea

Vi tillstyrker regellättnader som möjliggör att minsta boarea för bostäder kan minskas från cirka 16 kvadratmeter till cirka 13 kvadratmeter. En större flexibilitet genom kravlättnader ger förutsättningar att skapa fler attraktiva studentbostäder och en minskad boarea att studentbostadsbyggaren kan skapa fler bostäder i varje enskild byggnad.

Definitionen av studentbostad

Vi tillstyrker att definitionen av studentbostad utvidgas, till att även omfatta bostäder för studenter vid annan eftergymnasial utbildning, och införs i PBL. En definition av studentbostad bör även införas i hyreslagen, för en ökad tydlighet vad gäller besittningsrätten.

Specialreglering vid färre än tre våningar

Vi tillstyrker förslaget att placera de tillgängliga studentbostäderna på våningar som nås från marken i byggnader med färre än tre våningar utan hiss.

Förtydligande av begrepp

En framtida vägledning kan förebygga otydligheter genom att tydliggöra vilka parametrar begreppen ska bedömas utifrån i respektive byggprojekt.

Förtydligande av ”i närheten”

Vi ser positivt på flexibiliteten kring begreppet "i närheten", som möjliggör anpassade lösningar för placering av besökstoaletter. Dock finns en risk för varierande tolkningar i kommunernas hantering, vilket kan leda till onödiga kostnader och påverkad trygghet om obehöriga vistas.

Förtydligande av ”byggnad”

Även begreppet "byggnad" behöver klargöras för att säkerställa en enhetlig tillämpning av reglerna om tillgänglighet.

Förtydligande vid delningsbostäder

Det bör förtydligas att varje boendeenhet i bostäder med delade funktioner (delningsbostäder) ska räknas som en bostad, som räknas in i det totala antalet bostäder i byggnaden.



Avslutande kommentar

Sammanfattningsvis ser vi Boverkets förslag som ett viktigt steg för att lösa den akuta bristen på studentbostäder, särskilt i tillväxtregioner som Göteborg där tillgången på attraktiva studentbostäder är avgörande för både utbildningsinstitutionernas och näringslivets utveckling. Göteborgsregionen, med sina två framstående lärosäten – Chalmers och Göteborgs universitet – har en central roll i att attrahera och stärka kompetens till näringslivet.

Enligt Studentbostadsföretagen finns uppskattningsvis drygt 11 000 studentbostäder i Göteborg för över 60 000 studerande. Bristen på studentbostäder innebär att uppåt 29 procent av studenterna väljer bort Göteborg som studieort. Bostadsbristen påverkar både den inhemska och internationella studentrekryteringen negativt, vilket i förlängningen hotar näringslivets långsiktiga kompetensförsörjning och kunskapsregionens attraktionskraft.

Vi ser positivt på byggkravslättnaderna som ett sätt att möjliggöra ett mer kvalitativt och kostnadseffektivt byggande, samtidigt som behovet av tillgänglighetsanpassade bostäder med god marginal tillgodoses. Detta blir särskilt betydelsefullt i större städer med centralt belägna lärosäten och campus, var efterfrågan på campusnära studentbostäder är som störst och det samtidigt är av vikt att hyresnivåerna kan hållas rimliga, trots svårare planeringsförutsättningar och höga markpriser.

För att ytterligare stödja en större kostnadseffektivitet, anser vi att det behövs förtydliganden kring begrepp som "i närheten" och "byggnad", vilket skulle kunna minska risken för otydliga tolkningar och säkerställa att byggprojekten kan genomföras utan onödiga förseningar eller merkostnader. Vidare menar vi att lättnaderna för om- och tillbyggnad är nödvändiga för att utnyttja befintliga byggnader på ett effektivt sätt och öka bostadsbeståndet.

Kunskapsregionen Västsveriges tillväxt och Sveriges konkurrenskraft på den globala arenan, är beroende av att vi kan erbjuda attraktiva bostäder till de studenter och framtida talanger som våra lärosäten och företag behöver. Med rätt justeringar och ett fortsatt nära samarbete mellan bransch, myndigheter och kommuner kan lättnader i byggkrav för studentbostäder främja såväl regional utveckling som nationell tillväxt.

Synpunkter på föreslagna formuleringar i Plan- och bygglagen (PBL)

- Västsvenska Handelskammaren **tillstyrker** införande av definitionen i 1 kap. 4 §
- Västsvenska Handelskammaren **anser** att 8 kap. 6 a § bör skrivas så att föreslagna lättnader gäller för 95 procent av studentbostäderna, att jämföra med nuvarande förslag om 80 procent.

Synpunkter på ändringar i plan- och byggförordningen

- Västsvenska Handelskammaren **tillstyrker** föreslagen lydelse i 3 kap. 4 a §.