

Sammanträdesdatum
2013-08-27

Dnr SBU 2013.195

§ 63 **Remiss om Boverkets förslag på regeländring för
fler bostäder åt unga och studenter**

INLEDNING

Ärendet gäller en remiss. Regeringskansliet har inbjudit bland annat Sala kommun att lämna synpunkter på Boverkets förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter.

Beredning

Se remiss från Regeringskansliet, 2013-07-03, bilaga 1
Se förslag till yttrande, 2013-08-14, bilaga 2

Dan Ola Norberg föredrar ärendet

BESLUT

Samhällsbyggnadsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar,
att anta yttrande över Boverkets förslag på regeländring för fler bostäder åt unga enligt förslag till yttrande, bilaga 2.




Paragrafen är omedelbart justerad.

Utdrag

~~Kommunstyrelsen~~

Akt

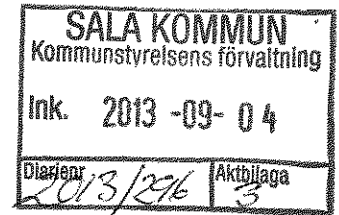
Exp. 130827

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	---

SBU § 63:2

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Dan Ola Norberg
stadsarkitekt

Samhällsbyggnadsutskottet



Remiss om Boverkets förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter.

Regeringskansliet har inbjudit bl.a. Sala kommun att lämna synpunkter på Boverkets förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter. Samhällsbyggnadsutskottet har fått i uppdrag att yttra sig över förslaget varefter ärendet kommer att behandlas vid kommunstyrelsens sammanträde.

Regeringskansliet vill i denna remiss endast ha synpunkter på Boverkets förslag till lag- och förordningsförändringar enligt bilaga 2 och bilaga 3.

I ändringarna ingår att man definierar begreppen studentbostad och ungdomsbostad, och för dessa sänker kraven på utformning och tillgänglighet vid vindsinredningar.

Boverket föreslår även ändring i reglerna om tillfällig användning så att man får en överensstämmelse mellan vad som anges vid utformande av planbestämmelser och för vad man kan bevilja bygglov. Ändringen innebär att man redan från början kan bevilja bygglov för tillfällig användning under en längre tid, inte som nu enbart för fem år, och att den totala tiden för tillfällig användning ska vara högst tio eller femton år (här finns alltså två alternativa förslag).

Man föreslår också att det inte ska behövas tekniskt samråd eller kontrollansvarig vid flyttning av enstaka enkel byggnad.

Förslag till beslut:

Samhällsbyggnadsutskottet föreslår kommunstyrelsen att som yttrande till regeringskansliet uttala att man ser positivt på de sänkta kraven på utformning och tillgänglighet för student- och ungdomsbostäder vid vindsinredningar, att man

Samhällsbyggnadskontoret

också är positiv till förändringarna vad gäller tillfällig användning och då förordar den längre maxtiden, femton år, och att kommunen inte har några synpunkter när det gäller kraven på tekniskt samråd och kontrollansvarig vid flyttning av enstaka enkel byggnad.

Samhällsbyggnadskontoret

Dan Ola Norberg
stadsarkitekt



REGERINGSKANSLIET

Remiss

2013-07-03

S2012/8156/PBB

Socialdepartementet

Plan-, bygg- och bostadsenheten
 Sophie Ahlstrand
 Telefon 08-405 1663

SALA KOMMUN Samhällsbyggnadskontoret	
2013-07-04	
Diarienumr.	SBU 2013.195
Dpb:	övrigt

Boverkets förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter

Remissinstanser:

1. Diskrimineringsombudsmannen, DO
2. Svea hovrätt; Mark- och miljöoverdomstolen
3. Vänersborgs tingsrätt; Mark- och miljödomstolen
4. Myndigheten för samhällsskydd och beredning
5. Socialstyrelsen
6. Statens folkhälsoinstitut
7. Myndigheten för samhällsplanering och byggande
8. Konkurrensverket
- 9.

Remissvaren ska ha kommit in till Socialdepartementet senast torsdagen den 12 september 2013. Vi ber om ursäkt för den korta remisstiden.

Vi ser helst att ni endast skickar remissvaren i elektronisk form och då i både word- och pdf-format. Ange vårt diarienummer.


Remissvaren ska skickas till följande e-postadresser:
s.registrator@regeringskansliet.se och s.pbb@regeringskansliet.se

Regeringen vill i denna remiss endast ha synpunkter på Boverkets förslag till lag- och förordningsändringar, se bilaga 2 och bilaga 3. De avsnitt som är kopplade till författningsförslagen är avsnittet om definitioner (sid. 31-33), avsnittet om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga (sid. 71-96), avsnittet om förlängd tid för tidsbegränsade bygglov (sid. 113-126) samt avsnittet om flyttning av byggnader (sid. 127-138). Boverket avser, enligt uppgift, att under hösten inhämta yttranden över resterande delar av rapporten med tillhörande förslag till allmänna råd, föreskrifter och vägledning.

Myndigheter under regeringen är skyldiga att svara på remissen. En myndighet avgör dock på eget ansvar om den har några synpunkter att redovisa i ett svar. Om myndigheten inte har några synpunkter, räcker det att svaret ger besked om detta. För andra remissinstanser innebär remissen en inbjudan att lämna synpunkter.

Boverkets rapport finns också tillgänglig för nedladdning på regeringskansliets hemsida: www.regeringen.se/social/remisser

Råd om hur remissyttranden utformas finns i Statsrådsberedningens broschyr "Svara på remiss. Hur och varför?" Broschyren kan beställas från Regeringskansliets förvaltningsavdelning, Information Rosenbad, 103 33 Stockholm.


 Per Fröstenson
 Kansliråd

Kopia till
 Registrator, Socialdepartementet

SALA KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret

2013 -07- 04

Diarienum: SHU 2013.195

Dpb: övrigt



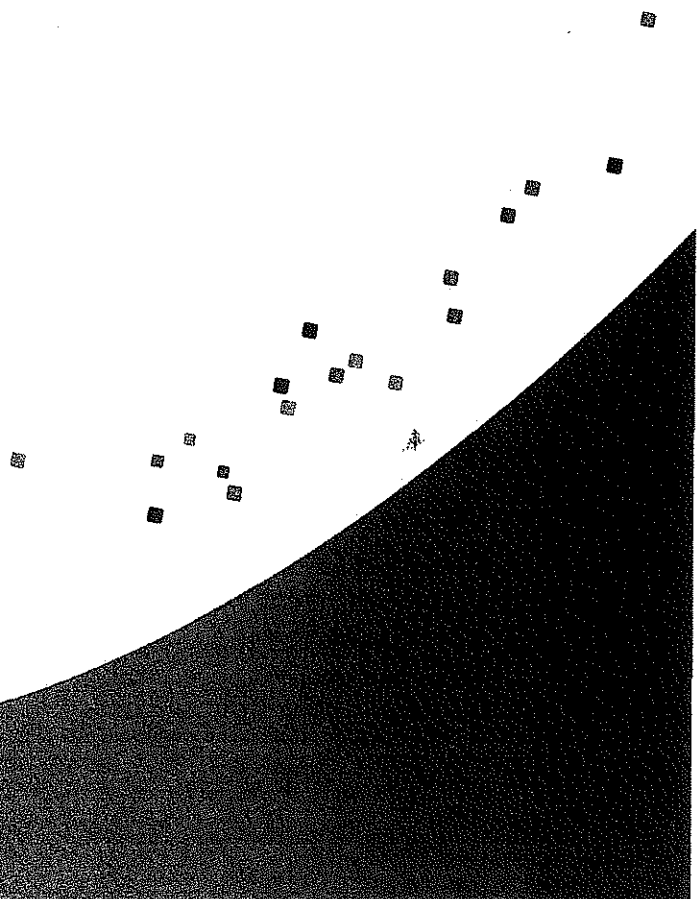
Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Rapport 2013:20

REGERINGSUPPDRAG

Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter



Förord

Det behövs fler bostäder till våra ungdomar och studenter. Detta märks inte minst vid terminsstarten i storstadsregionerna och i de större högskoleorterna. Drygt hälften av landets kommuner uppger att de har brist på bostäder för ungdomar.

Mot bakgrund av denna brist på bostäder för unga och studenter har regeringen uppdragit åt Boverket att se över de regelverk som påverkar byggandet. Boverket ska föreslå förändringar av regelverket som underlättar och stimulerar byggandet av student- och ungdomsbostäder. Verket ska också genomföra informationsinsatser för att klargöra vilka möjligheter som det finns att bygga och utforma student- och ungdomsbostäder med dagens regler.

Boverket vill rikta ett stort tack till berörda myndigheter och organisationer som bidragit med erfarenheter och synpunkter till denna rapport.

Rapporten har tagits fram av Peter Johansson (projektansvarig), Björn Fredljung, Kerstin Hannrup, Ingrid HERNSELL, Joakim Iveroth, Ulrica Lidfors, Magnus Lindqvist, Maria Rundqvist, Lena Saksi och Per Stenholm.

Karlskrona juni 2013

Janna Valik
generaldirektör

Innehåll

Förkortningar	7
Inledning	9
Sammanfattning av Boverkets förslag	13
Utgångspunkter	21
Definitioner	31
Buller i planläggningen	35
Bostadsutformning – lämplighet för avsedda ändamålet.....	49
Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga	71
Övriga tekniska egenskapskrav	97
Förlängd tid för tidsbegränsade bygglov	113
Flyttning av byggnader	127
Informationsinsatser	139
Andra regler.....	141
Nordisk utblick	145
Litteratur	155
Bilaga 1 Uppdraget.....	159
Bilaga 2 Författningsförslag.....	163
Bilaga 3 Författningskommentarer	171
Bilaga 4 Berörda myndigheter och för uppdraget relevanta organisationer.....	177
Bilaga 5 Information om FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning ...	179

Bilaga 3 Författningskommentarer

Plan- och bygglagen (2010:900)

1 kap. 4 §

Paragrafen utökas med definitioner av begreppen studentbostad och ungdomsbostad med anledning av att dessa begrepp införs i 8 kapitlet.

Med studentbostad avses en bostad avsedd för studerande vid universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning. Bostaden ska således vara avsedd att upplåtas till personer som bedriver studier vid sådana utbildningsanstalter. I vilken utsträckning de boende ges rätt att bo kvar i bostaden sedan studierna har avslutats saknar betydelse för om en bostad ska omfattas av begreppet. Det är vanligt förekommande att hyresbostäder upplåts till studerande med en begränsning i besittningsrätten på så sätt att den villkoras av att hyresgästen fortsätter sina studier. Begreppet studentbostad omfattar både bostäder som upplåts med sådan begränsning och bostäder som upplåts utan sådan begränsning. En bostad upphör således inte att vara en studentbostad enbart av det skälet att den boende slutför eller avbryter sina studier.

Med ungdomsbostad avses en bostad avsedd för personer som inte är äldre än 30 år. Bostaden ska således vara avsedd att upplåtas till personer som inte är äldre än så. I vilken utsträckning de boende ges rätt att bo kvar i bostaden sedan de har överskridit den åldersgränsen saknar betydelse för om bostaden ska omfattas av begreppet.

Begreppen studentbostad och ungdomsbostad omfattar bostäder oavsett i vilken form de upplåts. Definitionerna är således inte begränsade till exempelvis upplåtelser med hyresrätt.

Begreppen studentbostad och ungdomsbostad ligger till grund för lättnader i de krav på byggnader som uppställs i 8 kapitlet. Tillämpningen av definitionerna av de båda begreppen aktualiseras därför redan i samband med kommunernas bygglovsprövning, dvs. innan bostäderna finns och innan några upplåtelser av bostäder har ägt rum. Huruvida bostäderna i en planerad byggnad kommer att utgöra studentbostäder eller ungdomsbostäder får avgöras utifrån byggherrens uppgifter om byggnadens tilltänkta användning.

4 kap. 29 §, ändring mening 2

Ändringen i paragrafen innebär en samordning med 9 kap. 33 § som reglerar tidsbegränsade bygglov. Den sammanlagda tiden för tillfällig användning av mark eller byggnader i detaljplaner är idag tjugo år. Någon samordning mellan bestämmelsen som reglerar tillfällig användning av mark eller byggnader i detaljplan skedde inte 2008 då maxtiden för tidsbegränsade bygglov sänktes från tjugo år till tio år. För att inte leda till tolkningsproblem om vilket lagrum som är överordnat bör maxtiderna vara lika. De båda lagrummen 4 kap. 29 § och 9 kap. 33 § bör därför samordnas tidsmässigt.

8 kap. 7 § PBL, ny mening sist i stycke ett i (Tillgänglighet och användbarhet vid ändring av byggnad)

Paragrafen innehåller bestämmelser om att utformningskraven enligt 8 kap. 1 § och de tekniska egenskapskraven enligt 8 kap. 4 § vid ändring och flyttning ska anpassas och avsteg kan göras. Vad gäller tillgänglighet ställs högre krav vid ändring och flyttning, där får avsteg göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Paragrafen kompletteras så att inredning av vind helt undantas från kraven på tillgänglighet (utformningskrav och tekniska egenskapskrav) vad gäller student- och ungdomsbostäder om högst 35 m².

Med begreppet inredning av vind avses att ändra en byggnad så att vind som tidigare inte använts för annat ändamål än förvaring eller liknande nu ändras till användningen student- eller ungdomsbostäder på om högst 35 m². Det handlar inte om att öka byggnadens volym dvs. tillbyggnad utan om att börja använda byggnadens vind för denna typ av bostäder.

Regeln gäller oavsett hur många student- och ungdomsbostäder om högst 35 m² som byggs på vinden. Regeln är inte begränsad till ett visst antal nya student- eller ungdomsbostäder om högst 35 m².

9 kap. 33 §, ändring stycke 2, alternativ a

Paragrafens andra stycke ändras så att byggnadsnämnden ges möjlighet att direkt bevilja tio års tidsbegränsat bygglov. Byggnadsnämnden får liksom enligt nu gällande regler även medge lov för kortare tid eller inte alls. Det är enbart om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark som byggnadsnämnden måste bevilja tidsbegränsat bygglov. I övriga fall gör nämnden en prövning. Om lov beviljas för kortare tid än tio år, bör det även fortsättningsvis finnas möjlighet att ansöka om förlängning innan lovet går ut. Byggnadsnämnden bör redovisa skälen till varför lov medges för viss tidsperiod. Sökanden bör i sin ansökan och eventuella ansökan om förlängning redovisa hur en avveckling av åtgärden ska gå till. En ansökan om förlängning prövas förbehållslöst, vilket innebär ett beslut om förlängning eller avslag. Det går att ansöka om förlängning flera gånger. Om ansökan om

förlängning avslås ska åtgärden upphöra innan lovet går ut. En förlängning får dock aldrig överstiga tio år såvida det inte rör så kallade säsongslöv i 9 kap. 9 § PBL. Prövningsgrunderna förblir oförändrade genom hänvisning till 9 kap. 30–32 §§. Den sammanlagda maximala tiden för tidsbegränsade bygglov blir oförändrad i förhållande till gällande regelverk.

9 kap. 33 §, ändring stycke 2, alternativ b

Paragrafens andra stycke ändras så att byggnadsnämnden ges möjlighet att direkt bevilja femton års tidsbegränsat bygglov. Byggnadsnämnden får liksom enligt nu gällande regler även medge lov för kortare tid eller inte alls. Det är enbart om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark som byggnadsnämnden måste bevilja tidsbegränsat bygglov. I övriga fall gör nämnden en prövning. Om lov beviljas för kortare tid än femton år, bör det även fort-sättningsvis finnas möjlighet att ansöka om förlängning innan lovet går ut. Byggnadsnämnden bör redovisa skälen till varför lov medges för viss tidsperiod. Sökanden bör i sin ansökan och eventuella ansökan om förlängning redovisa hur en avveckling av åtgärden ska gå till. En ansökan om förlängning prövas förbehållslöst, vilket innebär ett beslut om förlängning eller avslag. Det går att ansöka om förlängning flera gånger. Om ansökan om förlängning avslås ska åtgärden upphöra innan lovet går ut. En förlängning får dock aldrig överstiga femton år såvida det inte rör så kallade säsongslöv i 9 kap. 9 § PBL. Prövningsgrunderna förblir oförändrade genom hänvisning till 9 kap. 30–32 §§. Den sammanlagda maximala tiden för tidsbegränsade bygglov höjs med fem år.

10 kap 14 §, nytt stycke 2

Paragrafen reglerar när tekniskt samråd ska äga rum. Ett nytt undantag om när tekniskt samråd inte ska behövas vid flyttning av enstaka och enkel byggnad införs men med möjlighet för byggnadsnämnden att besluta annorlunda. Det införs också en möjlighet för byggnadsnämnden att besluta att flyttning av flera och enkla byggnader inte ska behöva tekniskt samråd. Tekniskt samråd ska äga rum om det krävs en kontrollansvarig, samrådet inte är uppenbart obehövt eller byggherren begärt ett sådant. Om något av dessa tre kriterier oberoende av varandra är uppfyllda ska tekniskt samråd äga rum. Det är byggnadsnämnden som bedömer när ett tekniskt samråd är uppenbart obehövt. Byggnadsnämnden har därmed rätt att kräva tekniskt samråd, även om det inte behövs någon kontrollansvarig. Genom att flyttning enligt definitionen i 1 kap. 4 § PBL, är att anse som nybyggnad, gör de flesta byggnadsnämnder bedömningen att tekniskt samråd behövs vid flyttning. För att tydliggöra att tekniskt samråd inte ska behövas vid flyttning av en enstaka och enkel byggnad, föreslås att detta fall explicit undantas i lagen. Båda kriterierna, enkel och enstaka, ska vara uppfyllda för att det tekniska samrådet ska kunna utgå. Är dessa kriterier inte uppfyllda ska tekniskt samråd äga rum och någon möjlighet att medge undantag från byggnadsnämndens sida finns inte.

Formuleringen enstaka är vald för att betona att det är en byggnad som avses. I PBL förekommer ordet en bland annat i bestämmelserna om

bygglovfria åtgärder (komplementbyggnad/friggebod), men ska inte läsas som att det är begränsat i antalet till en. För att undvika tolkningsproblem om när en förenklad byggprocess kan tillämpas benämns byggnad i förslaget därför med enstaka istället för en byggnad. För att undvika att bestämmelsen används vid flyttning av enstaka men komplicerad byggnad, kompletteras bestämmelsen med ordet enkel. Med enkel byggnad avses till exempel ett en- och tvåbostad där grunden inte flyttas eller en byggnadsmodul. En industrihall med stor spännvidd i takkonstruktionen kan inte räknas som en enkel byggnad, trots att den kanske i övrigt uppfyller kriterierna på att vara en enkel konstruktion. När bärformåga måste beräknas i en konstruktion för att vara säker på att den håller, så är det inte att anse som en enkel byggnad. Genom skrivelsen att byggnadsnämnden får besluta annat, finns det dock utrymme för byggnadsnämnden att kräva tekniskt samråd även vid flyttning av en enstaka och enkel byggnad om byggnaden eller marken är av sådan beskaffenhet att uppförandet eller grundläggningen blir komplicerad. Huvudregeln är dock att tekniskt samråd inte ska krävas vid flyttning av enstaka och enkel byggnad.

Vid flyttning av flera och komplicerade byggnader är huvudregeln att ett tekniskt samråd ska äga rum, det vill säga en normal byggprocess. Även flyttning av flera byggnader kan dock vara oproblematiskt, till exempel när flera byggnader är sammankopplade intill varandra på marknivå. Det är därför viktigt att det finns utrymme för en annan bedömning. Regeln bör därför kompletteras med en möjlighet för byggnadsnämnden att medge undantag från kravet på tekniskt samråd också vid flyttning av flera och enkla byggnader. För att byggnadsnämnden ska få medge undantag krävs alltså att byggnaderna är enkla.

Plan- och byggförordningen (2011:338)

7 kap. 5 § ny p 4 (nuvarande punkt 4 blir punkt 5 etc.), följdändring stycke 2

Ett nytt undantag införs i paragrafen som reglerar när kontrollansvarig inte behövs. Av 10 kap. 9 § PBL följer att det ska finnas en kontrollansvarig för varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra. En kontrollansvarig behövs dock inte vid små ändringar av en- eller tvåbostadshus och inte heller vid vissa andra åtgärder som framgår av 7 kap. 5 § PBF. Enligt nu gällande 7 kap. 5 § i PBF anges under 8 punkter när kontrollansvarig inte krävs, exempelvis flyttning av vissa anläggningar. Flyttning av byggnad finns inte med i uppräknningen. En ny punkt (punkt 4) införs som anger att det inte krävs kontrollansvarig vid flyttning av en enstaka och enkel byggnad. För att bestämmelsen inte ska missbrukas vid flyttning av byggnader som är mer komplexa byggnadstekniskt, kompletteras bestämmelsen med ordet enkel. Båda kriterierna, enstaka och enkel, ska vara uppfyllda. Är dessa kriterier inte uppfyllda krävs kontrollansvarig och någon möjlighet att medge undantag från byggnadsnämndens sida finns inte. Med enkel byggnad avses till exempel ett en- och tvåbostad där grunden inte flyttas eller en byggnadsmodul. En industrihall med stor spännvidd i takkonstruktionen kan inte räknas som en enkel byggnad, trots att den kanske i övrigt

uppfyller kriterierna på att vara en enkel konstruktion. När bärförmåga måste beräknas i en konstruktion för att vara säker på att den håller, så är det inte att betrakta som en enkel byggnad.

Byggnadsnämnden har trots att kontrollansvarig undantas i uppräkningsen i 7 kap. 5 §, rätt att besluta att det ska finnas kontrollansvarig. Denna befogenhet gäller dock inte lovfria åtgärder eller åtgärder som inte kräver anmälan. Även flyttning av enstaka och enkla byggnader kan vara komplicerade. Det bör därför finnas en möjlighet för byggnadsnämnden att kunna besluta om kontrollansvarig även för dessa fall. Liksom enligt gällande regler är det byggnadsnämnden som får ta ställning i det enskilda fallet om kontrollansvarig ska krävas vid flyttning av enstaka och enkla byggnader. Bestämmelsen utvidgas därför till att omfatta även den nya punkten som införs.

7 kap. 5 § nytt stycke 3

Huvudregeln är att det ska finnas en kontrollansvarig vid flyttning av flera byggnader, eftersom en sådan flyttning oftast är mer komplex. Även flyttning av flera byggnader kan dock vara oproblematiskt, till exempel när flera byggnader är sammankopplade intill varandra på marknivå. Det bör därför finnas möjlighet för byggnadsnämnden att jämka kravet på kontrollansvarig även vid flyttning av flera och enkla byggnader, exempelvis om dessa är sammankopplade intill varandra på marknivå.