

Uppföljning av revideringen 2005 av BBR avsnitt 3:21 - bostäder om högst 55 m²

Diarienummer 1109-3371/2008

Beslutad av enhetschef Maria Petersson 2009-05-20

Bilaga 1 - Utdrag ur BFS 2005:17, BBR 11
Bilaga 2 - Rapport (kvalitativ undersökning)
Bilaga 3 - Rapport (fördjupad undersökning)

Boverket månad år

Uppföljning av revideringen 2005 av BBR avsnitt 3:21 - bostäder om högst 55 m ²	1
Förtydligad regel i BBR (2005) om småbostäder (BBR 3:21).....	3
Resultatet av uppföljningen.....	3
<i>Sammanfattning</i>	3
Bakgrund	3
<i>Princip för revidering av BBR</i>	4
<i>Syftet med ändringen</i>	4
<i>Förändringar i BBR 3:21 med motiv</i>	4
Hur uppföljningen har gått till	4
<i>Vad har uppföljningen jämfört mot?</i>	4
<i>Vad har följts upp?</i>	5
<i>Tidpunkten för uppföljningen</i>	5
<i>Uppföljningsaktiviteter</i>	5
Insamlad information.....	6
<i>Den kvalitativ undersökning</i>	6
<i>Den fördjupade undersökningen</i>	7
<i>Övrig input, tidigare yttranden och remissvar</i>	8
Slutsatser av undersökningarna och övrig input.....	8
<i>Föränleder resultatet av undersökningen några ändringar i BBR?</i>	9

Förtydligad regel i BBR (2005) om småbostäder (BBR 3:21)

Resultatet av uppföljningen

Sammanfattning

Regeln ger med sin utformning en god möjlighet att uppfylla syftet att åstadkomma yteffektiva småbostäder. Det finns också en stor efterfråga på just små bostäder.

Det är dock många faktorer som styr bostadsproduktionen, därför har det varit svårt att kunna se att ändringen i sig har lett till ett ökat antal billigare småbostäder. Det som kostar är i första hand kök och badrum som innehåller alla installationerna, inte area för de övriga bostadsfunktionerna.

Boverket ser också att i de flesta fall fungerar regeln bra och är enkel att tillämpa. Att utforma bostäder om högst 55 m² klaras i de flesta fall utan större problem.

Problem kan dock uppstå med att hålla sig inom arean 55 m², i speciella lägen när fasadlängden är begränsad, till exempel i stadsmiljöer där detaljplanekrav och komplicerade kvartersförhållanden styr utformningen av byggnaderna. När det gäller just den typen av problem har dock byggnadsnämnderna möjlighet att medge mindre avvikelse från föreskrifterna i BBR. (BBR 1:22)

Slutsats

Resultatet av uppföljningen av regeländringen i BBR från 2005 om småbostäder (BBR 3:21) föranleder ingen översyn av regeln.

Bakgrund

Boverket gjorde en mindre ändring som gällde bostadsutformning i Boverkets byggregler, BBR avsnitt 3:21 under 2005. De ändrade reglerna trädde i kraft 1 december 2005 (BFS 2005:17, BBR 11) med övergångsbestämmelser till den 1 juli 2006. Se bilaga 1.

Princip för revidering av BBR

Inför den stora översynen av BBR, som drevs parallellt med den begränsade översynen av avsnitt 3:21, tog Boverket fram ett antal grundläggande principer för förvaltandet av byggreglerna. Av dessa principer tillämpades framför allt principen att öka reglernas verifierbarhet och tydlighet.

Syftet med ändringen

Syftet var att underlätta produktionen av yteffektiva småbostäder och därmed minska kostnaderna. SIS genomförde också parallellt en översyn av bostadsutformningsstandarden SS 91 42 21. Ändringarna i standarden var tänkta att komplettera de ändrade reglerna i BBR 3:21.

Förändringar i BBR 3:21 med motiv

I bostäder på 55 m² BOA eller mindre räcker det med den nya lydelsen att antingen sovfunktionen eller matlagningsfunktionen kan skiljas av till egna rum med väggar och fönster. Tidigare gällde motsvarande undantag för ”bostäder för en person”. Utformas en sådan bostad med rum eller avskiljbar del av rum för sömn och vila behöver sovrummet eller den avskiljbara delen av rummet för sömn och vila inte utformas som ett tillgängligt parsovrum. Dessa förändringar tillsammans med förändringarna i SS 91 42 21 förväntades kunna underlätta produktionen av yteffektiva småbostäder och därmed minska byggkostnaderna.

Att en person bor i ett enpersonshushåll behöver inte betyda att han/hon lever ensam hela tiden. Det kan t.ex. vara ett barn som periodvis bor hos ena föräldern eller en pojk- eller flickvän som sover över ibland. Man kan leva flera i en bostad där endast en person är folkbokförd. Med föreskriftsändringen är det möjligt att projektera ett sovrum som kan rymma en så stor säng att två personer tillfälligt kan bo i bostaden utan att bostaden klassas som en tvåpersonsbostad.

Uttrycket bostäder för endast en person användes tidigare i Boverkets byggregler utan att det definierades närmare. Det medförde i extremfall att väldigt stora bostäder klassades som enpersons bostäder enbart därför att det endast fanns ett enpersonssovrum i bostaden. En sådan bostad behövde inte heller innehålla ett avskiljbart kök. Genom ändringen förhindrades utnyttjandet av möjligheten till avsteg via klassningen ”enpersons bostad” för bostäder som är så stora att de rimligen bör kunna rymma fler personer.

För att öka verifierbarheten i föreskriften preciserades även att bostäder större än 55 m² BOA ska innehålla minst ett rum eller avskiljbar del av rum med plats för parsäng.

Hur uppföljningen har gått till

Vad har uppföljningen jämfört mot?

För att kunna göra en uppföljning behövs något nolläge att jämföra mot. Detta nolläge kan vara tidigare krav i reglerna oavsett hur de har tillämpats eller så kan det vara hur reglerna tillämpats och följts. Hur reglerna tillämpats kan bero på, förutom på reglernas utformning, även på exempelvis hur tillsyns- och kontrollsystemet fungerat, ekonomiska

förutsättningar m.m. Eftersom uppföljningen handlar om lydelsen av själva regeln i BBR, har jämförelsen gjorts mot de tidigare kraven i byggreglerna.

Vad har följts upp?

Uppföljningen har gällt att undersöka om syftet med regeländringen har uppfyllts. Syftet var att underlätta produktionen av yteffektiva småbostäder och därmed minska kostnaderna. Dessutom har Boverket velat fånga upp eventuella tillämpningsproblem.

Tidpunkten för uppföljningen

Det har gått snart tre år sedan 1 juli 2006 då övergångsbestämmelserna upphörde att gälla. De statliga stöden för små bostadslägenheter upphörde den 1 januari 2007, vilket kan ha påverkat hur många småbostäder som projekteras och byggs. Dessutom träder de nya ändringarna av BBR 3 i kraft 1 juli 2008 med övergångsbestämmelser till 1 juli 2009. Därför har denna uppföljning genomförts under hösten 2008 och våren 2009.

Uppföljningsaktiviteter

Kvalitativ undersökning

En kvalitativ intervjuundersökning har genomförts med ett tjugotal arkitekter, byggherrar, kommunala tjänstemän och länsstyrelser som sedan ändringen i regel 3:21 (där begreppet ”enpersonsbostad” ändrades till 55 m²) kommit i kontakt med flerbostadshus som projektörer eller i granskande funktion¹.

Nedan följer en lista på frågeställningar som har tagits upp i intervjuerna:

- De som ingår i undersökningen
- Kunskap om regeln
- Synen på regeln
- Att hålla sig inom 55 kvadratmeter
- Varför just 55 kvadratmeter?
- Underlättar regeln projekteringen?
- Har regeln påverkat hur man bygger?
- Vad påverkar byggandet?
- Sjunker kostnaden vid byggandet av dessa små bostäder?
- Regelns efterlevnad
- Regelns tydlighet och verifierbarhet
- Övriga synpunkter

Fördjupad undersökning

En projekterande arkitekt har fått i uppdrag att göra en utredning med konkreta exempel på eventuella svårigheter som har uppstått med

¹ Markör december 2008. Boverket, uppföljning av revideringen 2005 av BBR 3:21, ”Regeln är tydlig och bra, frågan är hur känd den är?”

anledning av den ändrade regeln om 55 m². Uppdraget har redovisats i en rapport och är illustrerat med planlösningsexempel².

Övrig input

Tidigare inkomna synpunkter i rapporter och remisser har också beaktats i denna översyn..

En fastighetsägare som tidigare har haft synpunkter på storleken på bostäderna har blivit ombedd att lämna aktuella synpunkter (något svar har dock inte inkommit).

Insamlad information

Den kvalitativ undersökning

Den kvalitativa undersökningen³ visar att regeländringen är relativt okänd för det stora flertalet intervjuade. Länsstyrelser upplever vidare att de inte har ett granskningsansvar för denna regel utan att detta faller på kommunerna. Flera av kommunerna påpekar att de sällan eller aldrig granskar just detta. Byggherrar och arkitekter har inte heller upplevt att regeln är en fråga som diskuteras i branschen eller att man skulle bygga annorlunda på grund av regeländringen. Större påverkan på byggandet anses tillgänglighetsfrågorna och konjunkturen ha. Det påpekas av någon att regeln i det stora hela anknyter väl till hur man redan bygger idag. Flera av de större byggherrarna menar också att de sällan eller aldrig bygger lägenheter under 55 m² och att ljus generellt sett eftersträvas.

Även om regeln inte är särskilt känd eller omdiskuterad finns det enstaka exempel där arkitekter tror sig ha genomfört ändringar på grund av den nya regeln och någon kommun och länsstyrelse (i samband med räntebidragen för små lägenheter) menar att de har granskat och stoppat lägenheter i flerbostadshus som inte uppfyller den aktuella regeln. Samtidigt finns det också de som menar att de känner till regeln men inte alltid bryr sig om den, vilket inte upplevs ha inneburit problem.

Regeländringen rent faktiskt upplevs främst som av godo eftersom det ger en tydligare riktlinje om vad som gäller. Det fåtal länsstyrelser (i samband med räntebidragen för små lägenheter) och kommuner som har granskat denna aspekt mer direkt menar att det blir betydligt enklare att diskutera frågorna utifrån ett mått jämfört med hur regeln var utformad tidigare. Måttet i sig, 55 m², råder det dock delade meningar om. Vissa ser det som fullt tillräckligt för att få in de viktiga funktionerna medan andra är mer skeptiska, särskilt om lägenheterna också ska anpassas utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. Vissa hävdar att deras kunder inte vill ha så små lägenheter. Några av dem ser 55 m² som ett lämpligt mått när förutsättningen är att lägenheten är tänkt för en person med avseende på utrustning etc. En större area, men fortfarande utrustad för enpersonshushåll, ökar risken för att lägenheten i praktiken används av två personer trots bristande utrustning. Se bilaga 2.

² Anna Hidemark, White arkitekter ab, Uppföljning av BBR, konsekvenser vid tillämpningen av BBR 3:21, 2005.

³ Se not 1.

En central fråga i undersökningen var om regeln upplevs ha lett till större produktion av små bostäder. Så upplevs inte vara fallet eftersom regeln på det stora hela inte anses vara känd eller diskuterad, menar de intervjuade. Att regeln betyder att man kan bygga billigare lägenheter än tidigare är det också få som instämmer i med motiveringen att det som kostar är kök och badrum inte arean för de övriga bostadsfunktionerna.

Den fördjupade undersökningen

Enligt den fördjupade undersökningen⁴ har den nya utformningen av regeln av många uppfattas som tydlig och enkel att tillämpa. Gränsen vid 55 m² klaras i de flesta fall utan större problem. Vid stora husdjup och begränsad tillgång till fasadlängd blir begränsningen av bostadsarean ofta styrande. Möjligheten till olika disposition av bostadsarean, som följd av att avskiljbarhetskravet bara gäller kök eller sovrum i bostäder om högst 55 m², ger många möjligheter att utforma smålägenheter.

Regeln är tydlig och lätt att tillämpa. Regeln ger med sin utformning en god möjlighet att uppfylla syftet att åstadkomma yteffektiva småbostäder.

Att rymma en bostad för en person på 55 m² är inte ett problem vid god tillgång på fasadlängd. Bostäder kring ca 45 m² är vanligt men även många närmare 55 m² med större sovrum, då ofta utformat med möjlighet att avskilja både kök och sovrum, om det finns god tillgång på fasadlängd. Den tillåtna arean på 55 m² möjliggör också bostäder som medger möblering, utan krav på full tillgänglighet, för ytterligare boende.

Erfarenhet från flera håll är att efterfrågan är stor på små bostäder på grund av höga boendekostnader och att detta är ett starkare skäl till att begränsa bostadsarean än regeln om 55 m².

Möjligheten till olika disposition av bostadsarean, som följd av att avskiljbarhetskravet bara gäller kök eller sovrum, ger större variation och många olika sätt att utforma smålägenheter. Sammanslagning av kök och vardagsrumsfunktionen spar area och möjliggör ett större sovrum. Detta kan ge en mer flexibel användning som vänder sig till fler småhushåll.

Förändringen av regeln till en begränsning i area bidrar till att de enpersonsostäder som är över 55 m² är få. Begränsningen av arean för dessa bostäder kan få konsekvenser för andra bostäder eller för fastigheten. Area som inte inryms i bostaden om högst 55 m² kan förskjutas till intilliggande bostäder eller trapphus och biutor, även om arean skulle vara en större tillgång i den lilla bostaden, som bostadsarea eller som förråd. Det kan också ske på bekostnad av tvåpersonersbostäder som är större än 55 m², som förutsätter mer fasadlängd.

Begränsad area är en faktor för att hålla nere kostnaden för bostaden, men kostnaden är även en sammanvägning av många andra faktorer. Area som läggs till trapphusets kommunikationsyta istället för till bostaden kan ibland ifrågasättas nyttan av och ekonomin i om arean ändå måste byggas.

De fall där problem med 55 m² nivån hittats är i första hand vid enstaka lägen där funktionen skiljer sig från normalplanet, på grund av entré eller av andra skäl. Här liksom vid andra satta gränser kan det vara av behov att i enstaka fall söka dispens för ett mindre avsteg där det ger

⁴ Se not 2.

motiverade mervärden. Dispens kan ges av byggnadsnämnden och ett tidigt samråd kan göras för att få besked om detta (1:22 BBR). Se bilaga 3.

Ytterligare frågeställningar

En fråga som ofta aktualiseras är hur vi kan möjliggöra små bostäder för fler personer, där kvalitet, användbarhet och långsiktig hållbarhet tillgodoses. Hur kan en liten area delas in i fler avskiljbara rum eller funktioner vid behov? Hur utformar vi bostaden för kompisboende, nya familjekonstellationer och önskemål om andra rumssamband som sammanslagning av kök och vardagsrum, kanske till förmån för behov av fler avskilda små rum för hobby, hemarbete eller för barn med alternerat boende hos föräldrar som separerat?

En annan nivå på ytkravet, några kvadratmeter mer, skulle troligen kunna ge fler möjligheter till alternativa utformningar av småbostäder. Även kravet på tillgänglig parsängsuppställning skulle kunna göras mer flexibelt, genom att kräva att det genom enklare åtgärder ska kunna åstadkommas. Då kan riktigt små sovrum byggas med väggar som inte innehåller installationer och därför lätt kan demonteras (jmf att badkar avlägsnas för att åstadkomma en tillgänglig duschplats), och därmed ge fler möjligheter till utformning av små bostäder för fler personer och alternativ användning.

Övrig input, tidigare yttranden och remissvar

Boverket har, i samband med andra ändringsförslag i BBR, fått in synpunkter på ändringen från "bostäder avsedda för en person" till "bostäder om högst 55 m²". Synpunkterna har gällt att gränsen 55 m² är för snäv och borde ändras till 60 eller 65 m². Skälet till detta är, enligt remissvaren, att det i komplicerade kvartersförhållanden, utifrån särskilda bestämmelser i detaljplan eller av stadens gestaltungs krav bostäderna måste göras obetydligt större än 55 m².

Slutsatser av undersökningarna och övrig input

Regeln ger med sin utformning en god möjlighet att uppfylla syftet att åstadkomma yteffektiva småbostäder. Det finns också en stor efterfråga på just små bostäder. Möjligheten att slå samman kök och samvarofunktionerna spar area och möjliggör ett större sovrum. Detta kan ge en mer flexibel användning för olika typer av småhushåll.

Det är dock många faktorer som styr bostadsproduktionen, därför har det varit svårt att kunna se att ändringen i sig har lett till ett ökat antal billigare småbostäder. Det som kostar är i första hand kök och badrum, som innehåller alla installationerna, inte arean för de övriga bostadsfunktionerna.

Boverket ser också att i de flesta fall fungerar regeln bra och är enkel att tillämpa. Att utforma bostäder om högst 55 m² klaras i de flesta fall utan större problem. Regeln verkar dock vara relativt okänd bland de tillfrågade i den kvalitativa undersökningen.

Problem kan dock uppstå med att hålla sig inom arean 55 m², i speciella lägen när fasadlängden är begränsad, till exempel i stadsmiljöer där detaljplanekrav och komplicerade kvartersförhållanden styr utformningen av byggnaderna. När det gäller just den typen av problem har dock byggnadsnämnderna möjlighet att medge mindre avvikelse från föreskrifterna i BBR om det finns särskilda skäl och byggnadsprojektet ändå kan antas bli tekniskt tillfredsställande och det inte finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt. (BBR 1:22)

Frågan om att utforma bostäder för ett mer flexibelt boende skulle behöva studeras närmare. Men det finns inget i reglerna som hindrar att man redan idag utformar tillgängliga parsovrum så att de i ett senare skede kan delas av till flera rum.

Föranleder resultatet av undersökningen några ändringar i BBR?

Resultatet av uppföljningen av regeländringen i BBR från 2005 om småbostäder (BBR 3:21) föranleder ingen översyn av regeln.