

Boverket

Fastighetsbolagens syn på kraven i BBR – en kvalitativ studie

December 2016, Markör Marknad och Kommunikation





Uppdrag: Fastighetsägarnas syn på kraven i BBR
Beställare: Boverket
Kontaktperson beställare: Peter Johansson
Projektledare Markör: Ewa Tatarowicz
Datainsamlingsperiod: November - December 2016

Markör Marknad och Kommunikation AB

Markör hjälper större företag och organisationer att fatta rätt beslut – det gör vi genom utredningar, undersökningar och utvecklingsarbete på plats hos våra kunder.



Innehåll

1	Sammanfattning	4
2	Bakgrund och syfte	5
3	Genomförande	6
3.1	Målgrupper	6
3.2	Rekrytering	6
3.3	Datainsamling	6
3.4	Frågeområden.....	7
3.5	Utfall	7
4	Resultat	8
4.1	Synen på hinder för bostadsbyggande	8
4.2	Hinder eller försvårande omständigheter i BBR-krav	9
4.2.1	Tillgänglighet.....	10
4.2.2	Bostadsutformning.....	12
4.2.3	Buller.....	13
4.2.4	Brand	14
4.2.5	Energi.....	14
4.2.6	Ljus	15
4.2.7	Övriga krav	16
4.3	Oattraktiva byggprojekt	16
4.4	Stimulans för byggande	17
5	Slutsatser	19



1 Sammanfattning

Boverket genomförde under våren 2016 en undersökning som syftade till att ta reda på hur ett antal utvalda yrkesgrupper som använder byggreglerna uppfattar dessa. I undersökningen framkom det att fastighetsbolag upplevde att det fanns krav i BBR som kunde hindra bostadsbyggande. Denna undersökning är en fördjupad analys av den tidigare genomförda undersökningen och syftar till att få en djupare insikt i vilka krav gruppen anser är högt ställda samt på vilket sätt de påverkar fastighetsbolagens byggande.

Den metod som använts för att nå djupare insikter om vilka hinder fastighetsbolagen upplever med BBR är djupintervjuer över telefon och målgruppen för undersökningen är privata samt kommunala fastighetsbolag. Totalt har 21 intervjuer genomförts med 12 kommunala samt 9 privata fastighetbolag.

De faktorer som primärt hämmar bostadsbyggandet är bristen på planlagd mark, långa planprocesser, samt konjunkurläget. BBR upplevs fungera väl och fastighetsägarna anser att det inte främst är regelverket i sig som skapar hinder för byggande i Sverige. Dock kan skillnaden i tillämpningen av BBR ställa till det problem för fastighetsbolagen. Särkraven kvarstår som ett problem trots att dessa inte ska tillämpas, vilka är hämmande och skapar olika förutsättningar i olika delar av landet.

Av de krav som finns i BBR är det främst inom områden som tillgänglighet, bostadsutformning samt buller som det synpunkter på att dessa kan upplevas hämmande. Ett exempel är kravet att samtliga bostäder ska vara tillgänglighetsanpassade.

Faktorer som kan stimulera byggandet ytterligare är bland annat lättnader i tillgänglighets samt ljudkrav, samt begränsningar i möjligheten att överklaga bygglov.



2 Bakgrund och syfte

Boverket genomförde under våren 2016 en undersökning som syftade till att ta reda på hur ett antal utvalda yrkesgrupper som använder BBR uppfattar byggreglerna. Boverket önskade därmed att få en övergripande bild av vilka problem som upplevs och dels få en fördjupad bild av respektive problemområde. I undersökningen deltog bland annat fastighetsbolag och undersökningen visade att denna grupp upplevde att kraven i BBR var högt ställda vilket kunde hindra bostadsbyggande.

Denna undersökning är en fördjupad analys av den tidigare genomförda undersökningen och syftar till att få en djupare insikt i vilka krav gruppen anser är högt ställda samt på vilket sätt de påverkar fastighetsbolagens byggande.



3 Genomförande

3.1 Målgrupper

Målgruppen för undersökningen är privata samt offentliga fastighetsbolag som under de närmaste två åren har byggt nya fastigheter eller gjort större ombyggnationer i sitt befintliga bestånd. Urvalet har gjorts med hänsyn till att få en så god spridning som möjligt mellan privata samt offentliga fastighetsbolag. Andra faktorer som tagits med i beaktande när urvalet gjort är geografisk spridning samt att både storstadsregioner samt mindre kommuner ska finnas representerade.

Kontaktuppgifter har hämtats från ett företagsregister där SNI-koder används för att identifiera företag och funktioner inom de aktuella målgrupperna.

3.2 Rekrytering

Det första steget i genomförandeprocessen var att rekrytera personer villiga att delta i undersökningen. Rekryteringen skedde via telefon där fastighetsbolag kontaktades och aktuella titlar efterfrågades. Vid kontakt ställdes ett antal kontrollfrågor för att säkerställa att både företaget samt personen passade in i målgruppen för undersökningen. Kontrollfrågorna syftade till att säkerställa om det aktuella bolaget byggt bostäder under de senaste åren, och vilken insyn och kunskap intervjupersonen har vad gäller innehållet i nuvarande byggregler. Samtliga intervjupersonen erhöll intervjuguiden innan intervjutillfället.

3.3 Datainsamling

Djupintervjuerna har genomförts av Markörs projektledare med erfarenhet av kvalitativa undersökningar, där intervjuerna genomförts utifrån undersökningens intervjuguide. Det kan förtydligas att en intervjuguide endast fungerar som en ram för intervjun och intervjupersonen har möjlighet att göra avsteg från guiden om något annat område upplevs vara intressant och den som genomför intervjun har alltid möjlighet att ställa andra typer av följdfrågor än vad som står utskrivet i intervjuguiden. Inga intervjuer har spelats in utan Markörs projektledare har löpande noterat de intervjuades svar. Intervjuguiden har arbetats fram gemensamt av Markör och Boverket.



3.4 Frågeområden

Undersökningens innehåll innefattade ett antal övergripande områden, vilka sammanfattas nedan:

- Hinder för bostadsbyggande
- De nuvarande byggreglernas påverkan på bostadsbyggande
- Förekomsten av specifika föreskrifter som försvårar byggprojekt
- Byggprojekt som undviks
- Åtgärder för att stimulera byggande

Inom varje område ställdes ett antal frågor, se hela intervjuguiden i bilaga.

3.5 Utfall

Datainsamlingen pågick från november – december 2016 och totalt genomfördes 21 intervjuer. Personerna som intervjuades har direkt insyn eller ansvar för företagets nyproduktion där vanligt förekommande titlar är chef för projektutveckling, ansvarig för nyproduktion, projektledare samt fastighetschef. Bland bolagen finns 12 kommunala samt 9 privata fastighetbolag. Samtliga storstadsregioner finns representerade tillsammans med bolag verksamma inom mellanstora samt mindre svenska städer.



4 Resultat

4.1 Synen på hinder för bostadsbyggande

Problematiken kring detaljplaneprocessen i kommunerna är det ämne som mest frekvent tas upp i intervjuerna. Fastighetsbolagen menar att detaljplaneprocessen framförallt tar tid på grund av remisstider och överklaganden.

Det saknas planlagd mark och en del detaljplaner är dessutom hårt styrda vilket kan omöjliggöra eller försvåra byggandet av fungerande och attraktiva bostäder. Innehållet i detaljplanerna kan exempelvis innehålla specifika krav på arkitektur eller formuleringar hämtade från lagtext som då detaljplanen vinner laga krav hunnit ändrats.

Ibland kan det vara för höga krav på arkitektur. Det blir ett hinder för oss. Stadsradhus är poppis på planavdelningarna, de blir 140 kvm och så stora lägenheter kan vi inte bygga så där kan vi inte vara med.

Möjligheten att överklaga i Mark- och miljööverdomstol och överklagande i allmänna domstolar nämns som stora hinder för byggande. Respondenterna anser att möjligheten bör finnas men att remisstiderna bör förkortas samt att överklagande borde medföra en kostnad för att få bort vad som betraktas som "okynnesöverklagan". Många upplever dessutom att det saknas saklig grund för överklagan i en del fall samt att en annan möjlig lösning är att snäva in gruppen som har rätt att överklaga till närboende och dem som har verksamhet i närområdet Bygglöv som överensstämmer med laga kraft vunnna detaljplan borde heller inte ska få överklagas eftersom sådana överklaganden i praktiken innebär en prövning av detaljplanen igen.

Det finns hinder, olika remisstider i Plan och Bygglagen från översiktsplaner till bygglovsärenden. Skaran är kantad av olika tider som myndigheterna har på sig där olika beslut ska kunna överklagas. Hela kedjan blir väldigt lång.

Jag förstår att man vill pröva bygglov när man har gamla detaljplaner, men när det är nya? Även om byggloven är okej enligt en alldeles ny detaljplan som precis överklagats men inte rivits upp, slutar det med att det blir två varv i alla instanser.



Andra hinder är konjunkturen med personal- samt kompetensbrist hos byggbolagens och kommuner. Utmaningen att få tag på erfaren personal gör att det finns svårigheter i att bemöta marknadens efterfrågan. Fastighetsbolagen menar att oerfarna byggnadsinspektörer och bygglovshandläggare i kombination med personalbristen på kommunerna innebär en tröghet i hanteringen av plan – och bygglovsärenden vilket resulterar i långa handläggningstider.

Det som är största hindret är dels kostnaderna som skenar, de har ökat 25 % på ett halvår mellan två likvärdiga projekt. Det finns inte resurser, dvs. personalbrist. Marknaden är het, det finns många som bygger.

4.2 Hinder eller försvårande omständigheter i BBR-krav

Fastighetsbolagen ser överlag att de krav som finns i gällande lagstiftning är rimliga. Det är inte kraven som hindrar eller försvårar byggandet utan det är snarare tolkningsfriheten av kraven som innebär problem.

Kan inte i det stora hela se att det är fel att man har tekniska kravställningar på det sätt vi har, vi ska hålla hög kvalitet på bostadsbyggandet. Vissa krav kan dock ställa till problem, de är viktiga i sig men kan misstolkas och det är dessa krav vi ska hitta lösningar på.

Handläggare på olika kommuner tolkar regelverket olika. Detta berör även kommunala bostadsbolag med verksamhet inom en kommun, eftersom handläggare influeras av kontakter med kolleger i andra kommuner och bolagen själva anlitar konsulter och arkitekter med erfarenhet utifrån, vilka i sin tur gör egna tolkningar.

Tolkningarna ser också olika ut mellan handläggare inom samma kommun. Om en handläggare slutar och en annan ska ta vid kan det innebära att hela processen måste tas om:

Vi har ett färskt exempel med att vi har ett bygglov i en stor kommun där en handläggare har sagt ja, men så går hon på föräldradighet och så får vi en ny handläggare som kommer in och river upp allt... Det är drastiskt det här exemplet, men likartat sådant som vi hört i många år.

”Om en handläggare slutar försenas projektet i sex månader generellt sett.”

Även om särkrav inte ska förekomma i kommunerna är tyder fastighetsbolagens erfarenheter på motsatsen. Kraven kan skilja sig åt i de olika kommunerna.



Det kan finnas skillnader mellan kommunerna på hur man formulerar lokala krav, som parkeringsnorm, dagvattenhantering, tillgänglighet.[...] De lokala kraven är inte lika väl analyserade och kan därigenom vara otydliga och svåra att uppfylla. De är inte lika mkt genomtänkta och genomarbetade, ibland kan de missa något och då kan det bästa kravet vara det som gör att det blir problem i ett projekt. Man analyserar inte konsekvenserna av särkrav i olika sammanhang som de kan komma att tillämpas.

Ett av hindren är att man ser regelverken på olika sätt, de olika kommunerna ser regelverket olika. Det finns olika intressen och frågor i kommunerna som man vill driva.

Man ska ha en nationell riktlinje som ska främja det nya sättet att bygga på som tex förtätningar som råder över de lokala kravställningarna. Kan vi hitta ett annat sätt att klassa ett förtättningsprojekt kan vi förhålla oss till ett annat set av regler. Då hade vi kunnat bygga snabbare och lättare i de lägena.

4.2.1 Tillgänglighet

Tillgänglighet är det område som många respondenter har synpunkter på. De anser att kraven på tillgänglighet överlag är rimliga men ställer sig frågande till varför samtliga bostäder bör tillgänglighetsanpassas. Lättnader i kravet på att 100 procent av bostäderna ska var fullt tillgängliga nämns av näst intill flera respondenter för att möta behoven av bostäder till för flertalet rimlig boendekostnad. Ett annat alternativ är att endast tillgänglighetsanpassa de lägsta våningsplanen i ett flerbostadshus.

Flera vill se modifierade krav på tillgänglighet på så vis att alla bostäder i ett område inte behöver vara fullt ut tillgängliga. Särskilt vid boende som är tänkt för en kortare tid som studentbostäder där en lösning kunde vara att man har ett fullt tillgängligt badrum per våningsplan istället för lägenhet. Även mindre lägenheter, men över 35 kvm, i en fastighet borde kunna få undantas från tillgänglighetskraven för att på så vis skapa en bättre helhetslösning. En respondent specificerar att 10-20 procent av bostäderna, och då även med större boytor, i en fastighet skulle få undantas från kraven på full tillgänglighet.

Vad gäller tillgänglighet studentbostäder, jag vill inte att husen ska vara mindre tillgängliga men när vi tittar hur det ser ut i Norge när man bygger små bostäder, där har man tillgänglighet på bottenvåningen sen är våningarna inte tillgängliga längre upp i huset. I Sverige måste allt vara tillgängligt. Så vi måste bygga väldigt stora badrum som tar en oproportionerligt stor del av hela lägenheten. Där kanske man skulle kunna låta bottenvåningarna vara fullt tillgängliga men inte samma krav uppåt.



Tillgänglighetskraven som avser badrum gör att dessa blir oproportionerligt stora i små lägenheter och driver upp kostnader för de små lägenheterna. Ofta leder dem i kombination med placering på handfat samt toalett till lösningar som inte är attraktiva.

Ett annat fördyrande tillgänglighetskrav som kan göra det svårt eller omöjligt att bygga balkonger och uteplatser är kravet på att de ska vara tillgängliga för rullstolsburna. Ramper gör balkongen svår eller omöjlig att möblera och att bygga i samma nivå leder till fördyringar för bjälklag och kostsamma anpassningar för att klara fuktkrav. Höjs en befintlig balkongs nivå med hjälp av trall kan det även leda till att räcken måste höjas med tanke på personsäkerheten, vilket också kostar.

25-meters avstånd till miljöhus/soprum är ett tillgänglighetskrav som flera respondenter vill se lättnader i. Kravet upplevs som svårt att uppfylla särskilt vid förtätning och ombyggnationer. Kravet anses även leda till fördyringar då ytor inte kan samnyttjas och till att det blir sämre förutsättningar för rekreation på en begränsad yta då sopbilar måste kunna ta sig in alla innergårdar.

Lägenhetsdörrar med dörröppnare innebär en rejäl fördyring, påpekar flera respondenter och uppmärksammar då även att kravställandet ser olika ut i kommunerna. En respondent räknar med en fördyring på 45 000 kr per dörr, då även förvaltningskostnader räknas med.

Flera respondenter nämner även kravet på hiss, särskilt vid ombyggnation, som ett krav som är svåruppfyllt då det är kraftigt fördyrande.

Fastighetsbolagen skulle främst se lättnader vad gäller tillgänglighetskrav i små lägenheter. Fler respondenter är inne på generella regellättnader från kraven på tillgänglighet även för något större lägenheter än 35 kvadratmeter. En respondent påpekar att kravet är lågt satt då det är svårt att bygga bra lägenheter i denna storlek där 40 kvm vore en bättre gräns. En annan respondent menar dock att det alltid uppstår en skärningspunkt och att "någonstans ska taket vara". De poängterar dock att gränsen skulle kunna vara något högre för att hitta boenden som är attraktiva för fler. I dagsläget riktar man inte de små lägenheterna på studenter eller unga människor medan allt fler äldre människor lever själva. Dessa har andra krav på sitt boende än en student som har sitt första boende.

35 kvm är på gränsen för att få en bra lägenhet så där skulle man kunna säga att 40 kvm var bättre annars är den regeln bra. [...]Vi skulle bygga fler om de vore 40. Man vill ändå ha ett kök som fungerar och ett badrum som är tillräckligt stort, sedan vill de flesta ha tvättmaskin, de ska vara energisnåla. Det blir så kompakta.



4.2.2 Bostadsutformning

Kraven på bostadsutformning upplevs fungera relativt väl att flera respondenter, och det påpekas även att kraven är positiva med tanke på att de bostäder som byggs är långsiktiga och kan fungera över tid. En del utrymmeskrav har dessutom lättats upp.

Här har det mildrats. När vi byggde studentlägenheter tidigare var vi tvungna att bygga 27 kvm. Nu har vi varit nere och vänt på 16,5 kvm. Vi har valt av boendeskäl och för att det ska ge livskvalitet att bo där att lägga oss runt 20 kvm. Här kan man säga att det gått åt rätt håll. Det handlar om ljus, ljud och bänkytor till exempel som gör att vi kan krympa ytorna.

Synpunkter på bostadsutformning hänger dels samman med synen på tillgänglighetskraven som driver upp ytor på exempelvis badrum och sovrum. När det gäller avstånd från entré till källsortering kan detta krav hindra räddningstjänst från att komma in på en innergård.

Finns ett kapitel i BBR om vad en lägenhet ska innehålla. Måttet för tillgänglighet runt en parsäng är ok. Vill man ha en parsäng ska man kunna köra en rullstol runt den men staten ska inte bestämma att vi måste ha plats för dubbelsäng eller ett antal garderober. Det finns smarta förvaringslösningar och det finns människor som inte behöver så mycket förvaringsyta.

Andra krav som anses hindrande då de driver upp ytorna och därmed gör det dyrare att bygga är krav på köksbänklängder samt garderobslängder i små lägenheter, storlek på sovrum, krav på avskiljbarhet på kök samt avstånd från entré till källsortering.

Reglerna upplevs till viss del utformade med för mycket fokus på inredningsdetaljer och inte utifrån behov och funktionalitet. Det finns även ett behov av att modernisera kraven då familjers behov har förändrats över tid vilket gör att reglerna inte upplevs anpassade.

Men den är uppbyggd om en slags idé om att vi ska bo en man och en kvinna med två barn i ett hus. Den är väldigt CIS-normativ. Kanske inte tar hänsyn till nya sätt att leva på. Tex vi har ofta ensamstående med fler barn då finns det inga lägenheter som fungerar bra med ett litet vardagsrum och 4 sovrum där alla är lika stora.

Det är lika där som med tillgängligheten. Vi har svensk standard som säger vissa saker, men när gjordes den? Ursprunget gjordes på 50-talet och hur såg familjer ut då? Man lever inte så idag. Ta till exempel skrivbordets vara eller inte vara. Det har försvunnit. Man har sin laptop och sätter sig vid köksbordet. Skrivbordet är helt struket idag. [...] Ett barnrum behöver inte vara åtta eller 12 kvm, eller vad



man nu har sagt. Det räcker så länge man får in sin säng. Det kanske inte behöver vara ett rum om man bara bor där varannan vecka. Barn är inte jättemycket i sitt eget rum. Livet levs i köket och vardagsrummet. Vi har ett helt annat tänk.

4.2.3 Buller

Bullerkraven upplevs särskilt besvärliga i förtätningsprojekt. Generella lättnader för bullerkraven i storstadsmiljö önskas av flera respondenter. Mätning bör ske vid stängt och inte öppet fönster. Då balkonger används som bullerdämpning bör bullerdämpningen mätas på rätt sätt. Många önskar även regellättnader när det gäller möjligheten att bygga enkelsidiga lägenheter, även i lite större lägenheter.

Det är problematiskt att vi inte kan bygga enkelsidigt. Det kan vi bara om det är lägenheter som är under 35 kvadratmeter. Det skulle lättas upp generellt, men bygger du en stor lägenhet behöver den inte var enkelsidiga i och för sig. Då kan man få till det ändå. Men om skulle kunna bygga en tvåa enkelsidigt skulle det underlätta. Det känns lite svårt att få ihop husen i stadsmiljön och när man förtätnar i och med det här kravet.

Flera av bolagen nämner att det finns en motsättning mellan efterfrågan på bostäder i storstadsområden, ofta med närhet till kommunikationer och de ljudkrav som ställs i BBR, vilket gör det svårt att bygga i förtätningsområden. Detta innebär att generella lättnader för bullerkraven i storstadsmiljö önskas av flera respondenter och motiveras med att nyttja de ytor som finns klokt när efterfrågan är stor samt att kraven bör se olika ut i storstadsområden samt på landsbygd/småstad. Här finns det även invändningar mot var buller mäts.

Det kravet fungerar inte när vi ska bygga på en begränsad yta inne i stan, men vi vill ju gärna bygga där ändå. Enda sättet är att ha en massa inglasade balkonger vid en sådan väg och det hade varit ekonomiskt hanterbart och man får en effektiv bullerdämpning, och vi får ngt som människor uppskattar, men då måste regelverket ändras så vi i dessa situationer får lov att mäta inne på den inglasade balkongen eftersom vi är utanför bostaden. Det hade givit stor effekt.

Bullerfrågor upplevs också behandlas olikartat i de olika storstadsregionerna vilket innebär en ojämlikhet i förutsättningarna att bygga och för de olika regionerna att växa.

Jag tycker att generellt är det nog bra regler, i Stockholm finns vissa undantag och tolkningar som inte används på andra orter. Det finns möjligheter att man får frånga en del regler i vissa fall – när det gäl-



ler ljudkraven. Bygger man centralt och nära kommunikation så kan man inte kräva så tyst som det är på andra ställen.

Reglerna anses delvis ologiska med tanke på att äldre och befintliga bostäder kan vara bullerutsatta, medan det ställs högre krav på nya bostäder i samma område. Detta är dessutom en faktor som upplevs hindrande vid ombyggnation av kontorslokaler till lägenheter, vilka ofta befinner sig i en stadsmiljö.

Linköping är en flygstad då det kan finnas buller från Saab, där har de ju en del områden där det finns ytor att förtäta men där man inte får bygga pga. bullerkrav. Det bor redan 6-7000 personer där sedan innan, men ska du bygga nytt är området inte tjänligt för bostäder.

4.2.4 Brand

Ingen respondent vill tumma på brandsäkerheten, men flera vill se en större tydlighet i regelverket för brand. Här är både bygg- och fastighetsbolag i händerna på konsulter vilket upplevs problematiskt utifrån olika tolkningar vilket även beskrivits i tidigare avsnitt.

Snarare problem att brandkonsulter tolkar reglerna, de har fri tolkningsrätt inom sina områden. [...] Vi som bygger med samma byggsystem och ventilationssystem har det jobbigt när de på vissa ställen godkänner lösningarna och på vissa ställen inte godkänner dem.

En respondent menar att man för att pressa hyresnivåerna skulle kunna ges möjlighet att bygga med minimibrandkrav och låta konsumenten välja om det är en acceptabel trygghetsnivå eller om man vill betala för högre säkerhetskrav. Brandkåren, och inte fastigheten, skulle kunna svara för reservkraft till höga hus, menar en respondent och ser det som en stor besparing framför allt förvaltningsmässigt.

Några respondenter nämner dörrstängare som problematiskt i förhållande till tillgänglighetskraven. Dörrstängare kan göra det svårt att klara dragkraven, vilket kan resultera i att dörröppnare behöver installeras.

4.2.5 Energi

Flera av respondenterna nämner att de har högre energikrav internt än vad som regelverket föreskriver. Energitkraven i BBR är i sig inget problem i nyproduktion, enligt majoriteten av respondenterna, men däremot i kommunala särkrav.



Inte BBR som den är idag, men de kommunala kraven kan vara försvårande. Kommunerna vill se en möjlighet att profilera sig med det här. Alla vill vara grönast.

En annan respondent pekar å andra sidan på att kravställandet måste botten i forskning och utvecklingsarbete:

De tekniska bitarna har jag inte mycket alls att klaga på förutom det här med krav på "nära noll - förbrukning" och energihus. Det är ingen tydlighet alls med vad det är. Vi ska vara där om fyra år och är långt ifrån det. Är det 30 eller 5 kilowattimmar per år som vi ska nå? För att komma ned till 25 eller 30 kilowattimmar krävs forskning och utveckling av metodik och material, och hur ska det hinna göras på denna korta tid? Vi inom branschen har uppvaktat bostadsministern – både tidigare och nuvarande - och säger att ni måste tala om vad som gäller. Det får konsekvenser när man tar sådan här beslut.

I äldre fastigheter kan det vara svårt att nå 55 kWh per kvadratmeter. En respondent påpekar att kravet kan vara svårt att nå även i nyproduktion, då faktorer som har med handhavandet också vägs in, dvs hur mycket varmvatten de boende förbrukar. Två av respondenterna uppger att deras bolag har gjort försök med individuell mätning i bostäderna men utan att uppnå någon sänkning av energiåtgången. Det har till och med visat sig leda till en högre förbrukning. De boende är helt enkelt inte tillräckligt priskänsliga och prioriterar komfort.

4.2.6 Ljus

Ljuskrav upplevs av flera respondenter att komma i motsättning till energikraven på så vis att glasytor leder till övertemperatur, men när glaset avskärmas från ljusinstrålning för att få en behagligare temperatur blir det å andra sidan för mörkt. Ljuskrav kan även krocka med ljudkrav då buller mäts vid öppna fönster, men annars ger respondenternas svar intryck av att ljuskrav i regel kan lösas även i små lägenheter och vid förtätning t ex genom användning av s.k. överljus. En av respondenterna nämner dock att de har tackat nej till projekt i förtätningsområde för att detta skulle medföra lägenheter som skulle vara lågattraktiva.



4.2.7 Övriga krav

Kraven för ventilation och personsäkerhet (glas mm) upplevs generellt inte som några problem. Undantaget är konsekvenser av höjning av golvnivå på befintliga balkonger av tillgänglighets-skäl som kan föra med sig att räcken måste höjas, vilket leder till en fördyring.

När det gäller fukt påpekar flera respondenter vikten av att använda beprövade tekniker och material för att inte undvika bakslag t ex vid isolering av vindar. Krocken mellan tillgänglighetskrav och fuktkrav nämns av flera respondenter när det gäller badrum och nivåutjämning till balkonger och uteplatser.

Det är inga jättefrågor, bortsett från det här med nivåskillnad och att kraven kan variera från handläggare t ex om man får ha en ramp och trappa till radhus för att det ska vara tillgängligt. Är det något handlar det om nivåskillnader som skyddar mot fukt, men inte godkänns på grund av tillgänglighetskraven.

Större tydlighet efterfrågas även när det gäller de ändrade konstruktionsreglerna av ett fåtal respondenter. Dimensionerna har ökat och därmed kostnaderna, men behövs de grövre dimensionerna? Här undrar respondenterna om det är rätt sätt att skydda staden att bygga nya bostäder som ska klara exempelvis hundraårsregn om resten av fastigheterna inte klarar det.

4.3 Oattraktiva byggprojekt

Det är främst ombyggnadsprojekt som respondenterna undviker att genomföra där kalkylerna i många fall inte håller. Tydligaste exemplet är vindslägenheter där hisskravet blir hindrande. Även konvertering av kontorslokaler till lägenheter är projekt som undviks.

Det är ju ombyggnation eller omvandling av kontor till bostäder som vi låter bli. Där är det ganska stor risk att man inte får med sig allting i reglerna. Vi bygger numera nästan bara i nyproduktion. Vi har inga ombyggnadsprojekt i vår pipeline. Det är svårt att klara våra krav och få en god boendemiljö i ombyggnadsprojekt.

Det är ju att något vi inte bygger är trevåningshus. Så fort det går över två våningar måste det vara hiss. Att då bara bygga tre våningar betalar sig inte, men är det fyra eller fem våningar går det bra. Reglerna styr på så vis.



I övrigt är det inte främst BBR som hindrar fastighetsbolagen att bygga och de främsta skälen till att ett projekt inte blir av är att det saknas lönsamhet i det specifika projektet. När ekonomin är ett problem och en del projekt inte ses som lönsamma uteblir de. De finner en svårighet i att kombinera de utrymmeskrav som finns vad gäller tillgänglighet och samtidigt bygga små lägenheter som människor ska ha råd att hyra. Frågan kvarstår om det är kostnader eller regler i sig som hindrar. Eller befolkningsstruktur och de blivande boendes plånböcker.

Som allmännytta måste vi bygga men det inte är en bra affär. Det är bara allmännyttan som bygger dessa projekt. I vår kommun byggs det mest bostadsrätter. Det är få privata som får råd att bygga hyresrätter. Det är därför det som gjorts att det inte blivit av tidigare att det knappt har byggts något i kommunen.

De små lägenheterna blir väldigt dyra per kvm. Vi hade kunnat bygga fler lägenheter totalt sett om varje lägenhet hade kunnat bli lite mindre, vilket gör att hyran hade blivit billigare för alla. Byggekostnaden hade kunnat slås ut på fler lägenheter.

Kvadratmeterkostnaden för lägenheter som vi tillskapar är så hög att det nästan är dubbelt så dyrt som att bygga nytt. Det är reglerna som gör att det är så, men också detta med att vi måste in i ett befintligt hus med avlopp och ledningar och brandinklädnader. Så måste vi plötsligt ha en lägre energitågång när vi bygger om också och det har ju med reglerna att göra. I det här huset där vi har testat har vi förberett så att det går att dra upp hiss [...] Små lyxiga studios är ju inte riktigt den kategori av lägenheter som man tänkte på när vindar skulle kunna bli bostäder... Vår stad är tillräckligt stort för att det ska finnas en efterfrågan på en liten dyrare lyxig studio, men den efterfrågan finns inte i städer som inte växer lika fort.

4.4 Stimulans för byggande

Förslag för att stimulera eller underlätta för mer bostadsbyggande kan urskiljas:

- Regellättnader i kravet på att hundra procent ska vara tillgängligt. En möjlighet att bygga 10-20 av bostäderna i en fastighet utan full tillgänglighet skulle ge effekt.
- Regellättnad för ljudkrav i mindre lägenheter i centrala lägen.
- Att storleken på lägenheter med lättnader i tillgänglighetskrav kunde ökas från 35 kvm till minst 40 kvm.
- Mer standardisering och möjligheter till generella bygglov utifrån standardtyper som t ex SABO-Kombohusen.
- Större tydlighet i hur den kommunala tolkningsfriheten ser ut och i vad som är skall- respektive börkrav generellt.



- Begränsningar – utifrån närhet eller områdets art - eller inskränkningar – t ex genom en avgift - i överklagandemöjligheterna när det gäller planer och bygglov.

Vet inte vad som skulle ge störst impact på detta. Ekonomerna styr så jag tror att, vissa utrymmeskrav är ju kostnadsdrivande. Varje kvm kostar. Skulle man kunna bygga mer kompakt skulle man kunna bygga fler lägenheter och få större lönsamhet. Tror att många vill bo mindre och billigare. Man har ändrat lite livsstil. Man bara sover hemma, man äter ute mera. I alla fall mina barn gör ju det.

Vissa argument som insyn håller inte för överklagande. Det får man ta om man bosatt sig i en stad. De argumenten kunde tas bort direkt, om man tänker på insyn eller att man befärrar att man störs av att få nya grannar.

Jag tycker man ska vara sakägare för att ha rätt att överklaga, alltså att man ska bo i närheten eller ha en verksamhet. Vi har diskuterat här på firman att det skulle vara en peng för överklagande, men det är en svår balansgång. Det är viktigt att det finns en faktisk rätt att överklaga. Det måste finnas så man inte blir överkörd, men det borde hanteras snabbare.



5 Slutsatser

De faktorer som primärt hämmar bostadsbyggandet är bristen på planlagd mark och, långa planprocesser där överklagandena nämns som särskilt problematiskt. Även konjunkturen skapar brist på personal hos kommuner samt byggbolag och gör det svårt att möta efterfrågan vilket skapar en tröghet på markanden.

BBR är ett relativt väl fungerande regelverk. Fastighetsägarna anser att det inte är regelverket i sig som skapar hinder för byggande i Sverige. Det är snarare tillämpningen av BBR och skillnader i hur regelverket tolkas som kan ställa till det problem för fastighetsbolagen. Särkraven kvarstår som ett problem trots att dessa inte ska tillämpas, vilka är hämmande och skapar olika förutsättningar i olika delar av landet.

När det gäller kraven i BBR är det är främst tillgänglighet som intervjupersonerna har flest synpunkter på. Övriga områden som delvis upplevs problematiska är bostadsutformning samt buller. Kravet att samtliga bostäder ska vara tillgänglighetsanpassade driver upp ytorna och begränsar antalet nybyggda bostäder. Fastighetsägarna menar att fler lägenheter skulle kunna byggas på samma antal kvadratmeter om tillgänglighetskraven var utformade på ett annorlunda sätt.

Tillgänglighetskraven i kombination med brandkraven kan vara hämmande i förtätningsområden, eftersom avstånd till exempelvis soprum ska ha en del mått, samtidigt som det ska finnas plats för utryckningsfordon. Kraven på bostadsutformning upplevs som omoderna och kan i en del fall försvåra byggandet av attraktiva lösningar som öppna planlösningar och mindre sovrum.

Ljuskrav kan verka hämmande på byggande i förtätningsområden och bullerkrav kan hämma byggandet i främst storstadsområden.

Det är främst kostnader på projekt som ligger bakom att en del byggprojekt inte verkställs, på så sätt kan en del krav verka hämmande på ett indirekt sätt. Det är främst vid ombyggnation som fastighetsbolagen ställer in projekt eftersom kalkyler inte håller, eller att det är svårt att få till bra lösningar. Även vindslägenheter nämns av flera intervjupersoner där främst hisskravet är det stora bekymret.

För att stimulera till ett ökat byggande föreslås bland annat regellättnader när det gäller andelen tillgänglighetsanpassade bostäder, regellättnader i ljudkrav samt begränsningar i rätten att överklaga bygglov som möjliga lösningar.