

Sammanställning av konsekvensutredningarna i Boverkets konsekvensutredningar

Dokumentet innehåller de delar av konsekvensutredningarna som berör bostadsutformning. Reglerna vars konsekvensutredningar ingår i dokumentet är:

- Boverkets byggregler, BBR, både gällande och upphävda versioner

Detta är ett dokument med de delar av konsekvensutredningarna som berör bostadsutformning. Observera att detta dokument enbart är en informativ sammanställning. De fullständiga dokumenten går att ladda ner på www.boverket.se under Lag & rätt.

Senast uppdaterad: 2018-03-08

Sammanställning av bostadsutformningsdelarna i Boverkets byggreglers konsekvensutredningar

Detta dokument innehåller delar av Konsekvensutredningar enligt listan nedan. De behandlar ändringar i bostadsutformningsavsnittet 3:2. Regelrevideringarna berörde även andra avsnitt enligt angivelser i listan, men dessa är inte med i detta dokument. I vissa fall kan även andra delar av avsnitt 3 finnas med, men då huvudsakligen av redaktionella skäl.

- **BBR 23.** (Övriga berörda avsnitt: 1 och 6.)
- **BBR 21.** (Övriga berörda avsnitt: 1, 5, 6, 7, 8 och 9)
- **BBR 20.** (Övriga berörda avsnitt: 1, 2, 4, 5, 7 och 9.)
- **BBR 19.** (Framför allt berörs ändringsregler. Övriga berörda avsnitt: 5 och 9.)
- **BBR 15.** (Övriga berörda avsnitt: 1, 2, 6, 7 och 8.)
- **BBR 11.** (Övriga berörda avsnitt: 5).

Konsekvensutredningarna till de senaste revideringarna av bostadsutformningsavsnittet kommer först. De redovisas alltså i omvänd kronologisk ordning. Information om när de olika versionerna av de olika reglerna trädde ikraft finner du i respektive regel. Reglerna hittar du på Boverkets webbplats, www.boverket.se under Lag & rätt.

Utöver konsekvensutredningarna i detta dokument finns nedanstående konsekvensutredningar till BBR. Men dessa revideringar berörde inte avsnitt 3:2.

- **BBR 25** gjordes det ändringar i avsnitt 3, dock inte i de delar som berör bostadsutformning; även ändringar i avsnitten 1, 6 och 9.
- **BBR 24** handlar enbart om ändringar i avsnitt 9, energihushållning.
- **BBR 22** handlar enbart om ändringar i avsnitt 9, energihushållning.
- **BBR 18** utgör en ny grundförfattning då en ny plan- och bygglag trädde i kraft 2 maj 2011.

- Till **BBR 17** gjordes det ändringar avsnitt 3 dock inte i delarna om bostadsutformning. Övriga ändringar berörde avsnitten 1, 2, 4, 5, 6, 7, och 8.
- Till **BBR 16** gjordes enbart ändringar i energihushållningsavsnittet.
- Till **BBR 13** och **BBR 14** finns det ingen konsekvensutredning att tillgå.
- Till **BBR 12** finns det enbart konsekvensutredningar för ändringar i avsnitten 1, 2, 6, 7 och 9.
- Till **BBR 10** finns enbart konsekvensutredning till ändringar i brandskyddsavsnittet samt en liten ändring i avsnitt 6 till följd av ändringar i avsnitt 5.
- Till **BBR 9** finns enbart konsekvensutredning för ändringar i energihushållningsavsnittet.
- **BBR 1 - 8** saknas konsekvensutredning som har varit möjlig att bifoga detta dokument.

Här följer delar av konsekvensutredningen till BBR 23

Originaltitel

Konsekvensutredning BBR 23

Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (2011:6) –
föreskrifter och allmänna råd, BBR, BBR, bland annat avsnitt 1:22,
3:2, 3:5, 5:215, 6:2 6:3 och övergångsbestämmelser

Avsnitt 3 Tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen

3:111 Krav på tomter samt utformningskrav och tekniska egenskapskrav på byggnader

Ändring

Bestämmelsen uppdateras med anledning av att ett nytt andra stycke tillkommer i det allmänna rådet till avsnitt 3:146.

Motiv

Genom ändringen i avsnitt 3:146 tillkommer ett nytt stycke, och befintliga stycken får ändrade ordningsnummer. Avsnitt 3:111 bör korrigeras för att ge korrekt information om det nya rådet.

Konsekvenser

Bestämmelsen blir uppdaterad.

3:146 Tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostadslägenheter i ett plan

Ändring

Allmänt råd kompletterat med förtydligande till tidigare ändring (BFS 2014:3) om att studentbostäder om högst 35 m² enligt avsnitt 3:225 inte behöver ha plats för medhjälpare på sängens bortsida.

Motiv

Förtydligande till BBR 21 (BFS 2014:3) för studentbostäder om högst 35 m² enligt avsnitt 3:225.

I allmänt råd till avsnitt 3:146 står att dimensionerande mått som är lämpliga med hänsyn till tillgänglighet och användbarheten i rum finns i SS 91 42 21 (normalnivå). I standarden finns det angivet om plats för medhjälpare, studentbostäder är inte undantagna i standarden. Nu tydliggör Boverket att studentbostäder om högst 35 m² inte behöver ha plats för medhjälpare på sängens bortsida.

Konsekvenser

Enklare tillämpning av gällande regler för studentbostäder om högst 35 m² enligt avsnitt 3:225.

3:211 Utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav

Ändring

Avsnittet uppdateras med anledning av att nya bestämmelser införs i avsnitt 3:2 med underavsnitt och att styckeindelningen i vissa befintliga bestämmelser förändras i samband med detta. I fråga om föreskriften i avsnitt 3:228 fjärde stycket, vilken tidigare fanns i avsnitt 3:226 tredje stycket, görs en ändring i sak på så vis att bestämmelsen numera upptas i förteckningen över krav som är hänförliga till både utformningskraven och de tekniska egenskapskraven.

Motiv

Till följd av de ändringar som beskrivs i föregående stycke, bör avsnitt 3:211 korrigeras för att ge korrekt information om vad för slags krav de olika bestämmelserna innehåller.

Konsekvenser

Bestämmelsen blir uppdaterad.

3:22 Allmänt om utformning av bostäder

Ändring

1. Punkt h) utrymme för hemarbete, utgår.
2. Littreering, lista justerad efter utgående punkt h).
3. Komplettering i allmänt råd med förtydligande om att plats för en kombinerad tvättmaskin och torktumlare uppfyller kravet på utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt i bostaden.
4. Hänvisningar i allmänt råd till krav på vädring, ljus och utblick justerade.

Motiv

1. I äldre byggregler (SBN, NR) fanns krav på plats för *arbetsbord* i bostäder och dessa överfördes till BBR när den infördes 1993 som *utrymme för hemarbete* och har sedan funnits kvar under avsnitt 3:21, numera 3:22.
Behovet av plats för hemarbete i bostaden har förändrats med åren. Ursprungligen handlade det främst om plats för symaskin för klädvård, som inte bedrivs på samma sätt längre och därför istället ofta ersatts av plats för hemdator, som nu i sin tur ersätts av bärbara datorer och surfplattor.
Enligt PBF 3 kap. 1 § ska en byggnad som innehåller bostäder vara utförd på ett sådant sätt att bostäderna i skäligen utsträckning har avskiljbara

utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring för att vara lämplig för sitt ändamål enligt 8 kap. 1 § 1, plan- och bygglagen (2010:900). Däremot nämns inget om hemarbete eller någon koppling för hemarbete till någon av de angivna funktionerna.

2. Följdändring till att punkt h) utgår.

3. Anpassning till tidigare beslut⁶ av Boverket om krav på utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt i bostaden.

4. Redaktionell ändring

Konsekvenser

1. Om utrymme för hemarbete utgår innebär det en areaminskning för bostäder större än 35 m² på minst 0,72 m² till en uppskattad produktionskostnad av 20 800 kronor per bostad, baserat på produktionskostnad enligt bilaga 2 *Fördjupning ekonomiska konsekvenser*, uppräknad till 2014 års prisnivå. För mindre bostäder får utrymme för hemarbete och måltider överlappa varandra, därmed sker ingen areabesparing i dessa. Det kan vara så att en del använder plats för hemarbete till att ha plats för barnsäng. Om plats för hemarbete försvinner och man ändå placerar barnsäng i rum trots att det finns mindre utrymme, kan det påverka möjligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga att sköta ett barn i barnsäng.

2. Tydligare regler och enklare tillämpning för utformning av bostäder enligt avsnittet.

3. Enklare och bättre tillämpning av reglerna.

4. Inga.

3:222 Bostäder större än 55 m²

Ändring

Kravet i föreskrift på att det alltid ska finnas plats för parsäng i bostäder större än 55 m² utgår och ersätts med ett allmänt råd. Fastän krav på plats för parsäng tas bort i avsnitt 3:222, innebär inte det att krav på utrymme för att kunna ha en parsäng i alla situationer försvinner. Det beror bland annat på den grundläggande bestämmelsen i avsnitt 3:22 att bostäder ska dimensioneras och disponeras med hänsyn till sin långsiktiga användning.

⁶ Boverkets dnr 1303-2554/2008.

Det allmänna rådet kompletteras med ett andra stycke, som anger att bostäder som är större än 55 m² och som är avsedda för flera studenter kan utformas utan plats för parsäng i något rum eller i en avskiljbar del av ett rum för sömn och vila. Motsvarande har hittills föreskrivits i avsnitt 3:2274, vilket nu upphävs, se författningskommentaren till detta avsnitt.

Motiv

Det finns en stor variation i vilka som delar bostad, till exempel olika familjekonstellationer med eller utan parförhållanden och detta kan variera över tiden för hushållet eller för olika hushåll som förfogar över bostaden. I det förslag till författningsändringar som Boverket skickade på remiss i december 2015 fanns det ingen bestämmelse om plats för parsäng alls, vare sig i föreskrift eller i allmänna råd. Med anledning av att många remissinstanser avstyrkte förslaget i den delen, väljer Boverket nu att inte helt ta bort regleringen om plats för parsäng utan låter föreskriftskravet ersättas av ett allmänt råd enligt ovan. Genom att ersätta föreskriften med ett allmänt råd möjliggörs mer flexibilitet i byggandet, om det finns motiv för att inte ha plats för parsäng.

Andra meningen i det allmänna rådet om bostäder större än 55 m² avsedda för flera studenter ersätter ett motsvarande stadgande i avsnitt 3:2274, vilket nu upphävs. Ingen ändring i sak är avsedd.

Konsekvenser

Om man trots att sovrummet inte har utrymme för parsäng, placerar in en parsäng i sovrummet påverkas tillgängligheten till sängen för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det blir mindre flexibilitet för personer med nedsatt rörelseförmåga. Boverket avser att följa upp hur reglerna tillämpas och vad de får för effekt.

3:223 Bostäder större än 35 m² och högst 55 m²

Ändring

Den hittillsvarande sista meningen i föreskriftens andra stycke om plats för parsäng ersätts med ett nytt allmänt råd som anger att bostäder av aktuellt slag kan utformas utan plats för parsäng i något rum eller i en avskiljbar del av ett rum för sömn och vila.

Motiv

Kravet på plats för parsäng i föreskriften avsnitt 3:222 tas bort och ersätts med ett allmänt råd. Med hänsyn till detta bör även undantagsregeln som anger att sådan plats inte behövs i bostäder mellan 35 och 55 m² läggas i ett allmänt råd.

Konsekvenser

Regeländringen medför ingen ändring i sak, då plats för parsäng inte heller fortsättningsvis kommer att krävas för bostäder av aktuellt slag.

3:224 Bostäder om högst 35 m²**Ändring**

Undantaget enligt punkt c, om att funktionerna för måltider och hemarbete helt eller delvis får överlappa varandra, utgår eftersom krav på plats för hemarbete slopas.

Motiv

Följdkrav till att krav på plats för hemarbete utgår ur avsnitt 3:22 punkt h.

Konsekvenser

Undantaget innebär att hemarbete kan bedrivas vid matbordet, utan separat hemarbetsplats i bostäder om högst 35 m². Därmed sker ingen förändring i dessa bostäder, eftersom matfunktionen kvarstår.

3:225 Studentbostäder om högst 35 m²**Ändring**

1. Flyttat avsnitt med nytt nummer, nuvarande avsnitt 3:2271.
2. Plats för hemarbete utgår under punkt b) om överlapp av funktioner.

Motiv

1. Tydligare disposition av reglerna.
2. Följdändring av att utrymme för hemarbete utgår i avsnitt 3:22.

Konsekvenser

1. Bättre tillämpning av reglerna genom enklare överblick.
2. Slopande av utrymme för hemarbete innebär ingen förändring, eftersom hemarbete och måltider fick överlappa i studentbostäder om högst 35 m².

3:226 Bostäder med gemensamma utrymmen**Ändring**

1. Nytt nummer och ändrad rubrik på avsnittet, nuvarande avsnitt 3:225 *Bostäder för en grupp boende*.
2. Justerad terminologi, *bostadslägenheter* byts mot *bostäder*.
3. Justerad numrering för hänvisning till andra avsnitt.

4. Föreskriftens disposition ändras på så sätt att första stycket anger utformningskraven och andra stycket anger de tekniska egenskapskraven. Dispositionen överensstämmer i detta avseende med det nya avsnittet 3:227.

Motiv

1. Tydligare disposition av reglerna.
2. Enklare språk.
3. Följdändring av ändrad numrering.
4. Föreskriften görs tydligare genom att utformningskraven anges för sig och de tekniska egenskapskraven anges för sig. Föreskriftens disposition överensstämmer med dispositionen av det nya avsnittet 3:227.

Konsekvenser

1. Bättre tillämpning av reglerna genom enklare överblick.
2. Minskad risk för feltolkning av begreppet *bostadslägenhet* som något som endast avser "lägenheter" i flerbostadshus i stället för alla bostäder.
3. Rätt information.
4. Föreskriften blir tydligare, se ovan under rubriken *Motiv*.

3:227 Bostäder avsedda för en person med gemensamma utrymmen

Ändring

1. Nytt avsnitt som ersätter nuvarande avsnitt 3:2273 *Bostäder för en student med gemensamma utrymmen*, med samma innebörd för studenter men med tillägg för att även rum för daglig samvaro, matlagning och måltider ska finnas i nära anslutning till de enskilda bostäderna. Avsnittet omfattar dessutom även övriga bostäder avsedda för en person med gemensamma utrymmen. Däremot omfattas inte bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga enligt 9 § 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, och 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (2001:453), SoL.

Föreskriften avser gemensamma utrymmen och innebär att samma regler om delade funktioner gäller för andra enpersonsboenden, med angivna undantag, som för en studentbostad, och kan därför slås ihop i en ny föreskrift om bostäder avsedda för en person med gemensamma utrymmen. Däremot gäller fortfarande avsnitt 3:224 *Bostäder om högst*

35 m², för bostäder i allmänhet, respektive avsnitt 3:225 *Studentbostäder om högst 35 m²* för de enskilda bostäderna, utan ändringar.

2. Nytt allmänt råd med hänvisning till vilka regler som gäller för respektive bostadsstorlek och typ.

Motiv

1. I Boverkets rapport 2015:10 Nyanländas boendesituation – delrapport, anger Boverket att man avser att utreda möjligheten att göra lättnader i kraven som gäller bostäder för en grupp boende, så att det blir möjligt att t.ex. dela hygienrum och kök på samma sätt som gäller för studentbostäder för en person. Föreskriften innebär på så sätt en ny boendeform med gemensamma utrymmen även för andra än studenter och som inte ryms inom dagens regler. Däremot berörs inte studentbostäder för en person med gemensamma utrymmen, enligt nuvarande avsnitt 3:2273, för vilka reglerna förblir i princip desamma.

Föreskriften skiljer sig från avsnitt 3:226 Bostäder med gemensamma utrymmen som avser bostäder oavsett antal och antal boende (storlek), och som innebär att endast vissa funktioner bara delvis får sammanföras, men med fullgod kompensation för inskränkningar i de enskilda bostäderna. Gemensamma funktioner enligt avsnitt 3:226 får dessutom delas av obegränsat antal bostäder och placeras på valfri plats i byggnaden, motsvarande traditionella ”kollektivhus”.

Den nya föreskriften i avsnitt 3:227 omfattar endast bostäder avsedda för en person, där ett antal funktioner inklusive hygienrum får delas helt eller delvis för ett begränsat antal boende enligt föreskriften, och mot skälig kompensation i gemensamma utrymmen. Gemensamma funktioner ska dessutom finnas i anslutning till de enskilda bostäderna, motsvarande traditionella studentbostäder med ”korridor”.

Det är viktigt att notera att reglerna för utformning av enskilda studentbostäder avsedda för en person inte har samma kravnivå som reglerna för övriga bostäder avsedda för en person. Detta för att man utgår från olika regler för bostäder om högst 35 m². När det gäller studentbostäder om högst 35 m² finns reglerna i avsnitt 3:225, medan för övriga bostäder om högst 35 m² finns reglerna i avsnitt 3:224. Exempel på skillnad är att inredningslängd för matlagning kan vara kortare i studentbostäder om högst 35 m² jämfört med övriga bostäder om högst 35 m². Detta får sedan följd effekter på utformningen av gemensamma utrymmen vid utflyttning av funktioner.

2. Anpassning till ändrad numrering.

Konsekvenser

1. Syftet med dessa ändrade byggregler är att även andra än studenter med bostäder avsedda för en person ska kunna bo i grupp med möjligheter till gemensamma funktioner t.ex. personhygien, kök och matplats. Därmed skapas möjlighet till produktion av bostäder avsedda för en person med gemensamma utrymmen, som inte finns idag och ökar också utbudet av olika sorters bostäder, med inriktning på mer areaeffektiva bostäder till lägre kostnad. Bostäder med gemensamma utrymmen kan dock medföra att byggherren eller förvaltaren även behöver överväga hur drift och skötsel ska bedrivas för att undvika otrivsel bland boende.

Nya bostadsformer bör även bedömmas med avseende på social hållbarhet vad gäller integration, boendesegregation och folkhälsa. Förslaget till ändring av föreskrifterna kommer från Boverkets regeringsuppdrag ”Nyanländas boendesituation” och Boverkets rapport ”Nyanländas boendesituation – delrapport” (Rapport 2015:10). Förslaget avser boenden för en person, som är en stor grupp av de nyanlända, men boendet kan även vara av intresse för andra grupper som yngre och personer i behov av tillfällig bostad. Boendet kan därför bli ett alternativ med större rörlighet på bostadsmarknaden än traditionella bostäder, och som kan främja inträde på bostadsmarknaden för mer resurssvaga grupper och kan därmed också främja en bättre integration för olika grupper i samhället. Det bör dock följas upp vilka sociala konsekvenser dessa bostäder får i framtiden.

Inom ramarna för de begränsningar som anges för gemensamma utrymmen, högst tre boende per hygienrum och högst tolv för matlagning, bedöms ändringen inte ha någon väsentlig betydelse för de boendes hälsa och hygien.

För ekonomiska konsekvenser av ändringen, se bilaga 2.

Hyresgästföreningen framför i sitt remissvar att de ändringar som föreslås kring gemensamma utrymmen inte utan vidare kan accepteras ur ett konsumentperspektiv och att huvudregeln ska vara att det finns ett hygienutrymme i varje bostad. Hyresgästföreningen anför vidare att Boverket i sin konsekvensutredning inte har visat att boendekvaliteten kan upprätthållas på ett sätt som gör att bostäder byggs med lägsta godtagbara standard, och framhåller att den ändrade bestämmelsen i BBR 3:227 om bostäder avsedda för en person med gemensamma utrymmen innebär ett avsteg från bestämmelserna om lägsta godtagbara standard. Som exempel nämns att hyreslagen föreskriver att en bostadslägenhet, för att den ska anses ha lägsta godtagbara standard, inom lägenheten ska vara försedd med anordning för personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch.

Boverket vill inledningsvis framhålla att bestämmelserna i BBR är upplåtelseneutrala, det vill säga att dessa regler preciserar krav på byggnader utifrån PBL och PBF utan hänsyn till upplåtelseform. Bestämmelserna innehåller utformnings- och tekniska krav på byggnadsverk. En följd av detta är bland annat att en byggnadsnämnd vid prövning av dessa krav inte prövar om en byggnad uppförs för hyresrätt, bostadsrätt eller enskild äganderätt. Bestämmelserna om lägsta godtagbara standard i 12 kap 18 a § Jordabalken som Hyresgästföreningen tar upp i sitt remissvar gäller för hyresförhållanden och innebär en möjlighet för enskilda hyresgäster att kunna få till stånd en upprustning av den egna lägenheten i de fall då denna inte har lägsta godtagbara standard. Hyresgästen får i ett sådant fall ansöka om upprustningsföreläggande hos Hyresnämnden, som kan förelägga hyresvärden att vidta åtgärder som behövs för att lägenheten ska uppnå lägsta godtagbara standard. Redan i dag finns exempelvis studentbostäder där flera studentrum delar såväl hygienrum som gemensamma utrymmen för matlagning och måltider. Även när det gäller andra bostäder än studentbostäder är det inte ovanligt med gemensamma utrymmen för matlagning och måltider. Boverket har inte uppfattat att dessa befintliga bostadslösningar har kritiserats för att inte uppfylla lägsta godtagbara standard. De nu ändrade reglerna utvidgar möjligheterna att bygga bostäder med gemensamma utrymmen. Förslaget innebär däremot inte någon ny princip i förhållande till vad som gällt tidigare.

Boverkets förslag till bostäder avsedda för en person med gemensamma utrymmen innebär att de enskilda bostädernas rum för personhygien, matlagning och daglig samvaro, samt utrymme för måltider, helt eller delvis får sammanföras till gemensamma utrymmen. Gemensamma delar av bostaden för personhygien ska finnas i nära anslutning och på samma plan som de enskilda bostäderna. Förslaget skiljer sig inte från de bestämmelser som i dag gäller för bostäder för en student med gemensamma utrymmen. De gemensamma utrymmena med dess olika funktioner utgör i dessa fall delar av den egna bostaden, vilket vid hyresförhållanden också förmodas framgå av de enskilda hyreskontrakten. Boverket delar därför inte Hyresgästföreningens åsikt om att respektive lägenhet inte når upp till lägsta godtagbara standard utan menar att varje enskild bostad för en grupp av boende också omfattar funktionerna i de gemensamma utrymmena. Enligt Boverkets uppfattning bör därmed respektive lägenhet betraktas vara försedd med anordning inom lägenheten på sätt som föreskrivs beträffande lägsta godtagbara standard i hyreslagen.

2. Rätt information.

3:2271 Utformning av studentbostäder om högst 35 m²

Ändring

Avsnittet flyttat till nytt nummer och ny rubrik 3:225 Studentbostäder om högst 35 m².

Motiv

Ändrad indelning av berörda avsnitt för tydligare disposition av reglerna.

Konsekvenser

Bättre tillämpning av reglerna genom enklare överblick.

3:2272 Rum för matlagning utan fönster mot det fria

Ändring

Avsnittet utgår.

Motiv

I tidigare regler för studentbostäder finns inget krav på avskiljbarhet. Därför är regeln onödig.

Konsekvenser

Enklare och bättre tillämpning av reglerna.

3:2273 Bostäder för en student med gemensamma utrymmen

Ändring

Avsnittet utgår och ersätts av avsnitt 3:227 *Bostäder avsedda för en person med gemensamma utrymmen*.

Motiv

I huvudsak samma regler som för en student med gemensamma utrymmen, om möjlighet till gemensamma funktioner, införs även för andra enpersonsboenden, med vissa angivna undantag. Avsnittet slås därför samman med avsnitt 3:227.

Konsekvenser

Regelsystemet förenklas genom att samma regler föreslås gälla för att flytta ut gemensamma funktioner för övriga bostäder för en person som för studentbostäder för en person.

3:2274 Rum för sömn och vila i bostäder större än 55 m²

Ändring

Avsnittet utgår och ersätts av andra stycket i det allmänna rådet till avsnitt 3:222.

Motiv

Specialreglerna för studentbostäder i avsnitten 3:2271–3:2274 ersätts av avsnitt 3:227 som avser flera slags boende än studenter. Med hänsyn till detta och till att det tidigare föreskriftskravet i avsnitt 3:222 om plats för parsäng ändras till ett allmänt råd, förs även bestämmelsen om att plats för parsäng inte behövs för vissa studentbostäder till det allmänna rådet till avsnitt 3:222.

Konsekvenser

Reglerna blir tydligare genom att samtliga bestämmelser i fråga om plats för parsäng i bostäder större än 55 m² samlas i ett avsnitt.

3:228 Särskilda boendeformer för äldre**Ändring**

1. Ändrad numrering på avsnittet.
2. Justerad terminologi, bostadslägenheter byts mot bostäder.
3. Justerad numrering i hänvisning till andra avsnitt.
4. Föreskriftens disposition ändras på så sätt att första stycket anger utformningskraven och andra stycket anger de tekniska egenskapskraven. Dispositionen överensstämmer i detta avseende med det nya avsnittet 3:227.

Motiv

1. Tydligare disposition av reglerna.
2. Enklare språk.
3. Följdändring av ny numrering.
4. Föreskriften görs tydligare genom att utformningskraven anges för sig och de tekniska egenskapskraven anges för sig. Föreskriftens disposition överensstämmer med dispositionen av det nya avsnittet 3:227.

Konsekvenser

1. Bättre tillämpning av reglerna genom enklare överblick.
2. Minskad risk för feltolkning av begreppet bostadslägenhet som något som endast avser ”lägenheter” i flerbostadshus i stället för alla bostäder.
3. Rätt information.
4. Föreskriften blir tydligare, se ovan under rubriken *Motiv*.

3:5 Krav på tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen vid ändring av byggnader

3:511 Tillgänglighet och användbarhet i byggnader

Ändring

I allmänt råd görs förtydligande av tillgänglighetskravet när det gäller höjd och lutning av golv i badrum.

Motiv

Formuleringen i det allmänna rådet kunde vara missledande i förhållande till vad som föreskrivs i avsnitt 1:2233. Genom omformulering undanröjs risk för missförstånd.

Konsekvenser

Ändringen bedöms inte medföra några andra konsekvenser utöver att reglerna blir tydligare samt lättare att förstå och tillämpa.

3:5111 Tillgänglighet och användbarhet vid tillbyggnad av en- och tvåbostadshus

Ändring

Ny föreskrift och allmänt råd som tydliggör hur kravet på tillgänglighet och användbarhet ska tillämpas vid tillbyggnad av en- och tvåbostadshus.

Motiv

När man bygger till en äldre byggnad med hög sockel med t.ex. ett vardagsrum är det vanligt att byggherren önskar förlägga tillbyggnaden i markplanet, så att det uppstår en nivåskillnad mot den äldre bostadsdelen. Skälet att behandla detta specialfall är att det råder stor osäkerhet om hur kravet på tillgänglighet och användbarhet ska tillämpas i den situationen. De signaler Boverket har fått är också att det finns en mycket stor spridning i hur olika kommuner tolkar reglerna i denna situation.

I föreskriften tydliggörs att en tillbyggnad inte får medföra att tillgängligheten försämras t.ex. genom att tillbyggnaden blockerar den enda tillgängliga och användbara entrén till bostaden eller genom att ett tillgängligt och användbart kök förflyttas till en tillbyggnad med nivåskillnad mot den övriga bostaden.

Kommer tillbyggnaden att utgöra en utökning av en befintlig bostad, är utgångspunkten att tillbyggnaden ska ligga i samma nivå som den övriga bostaden så att tillbyggnaden blir tillgänglig och användbar tillsammans med den övriga bostaden. Finns det skäl får dock avsteg göras från detta.

Skälen exemplifieras i det allmänna rådet. Finns det skäl att medge en nivåskillnad mellan tillbyggnaden och den övriga bostaden, så ska dock tillbyggnaden utan svårighet kunna göras tillgänglig i efterhand, om det inte finns synnerliga skäl. Skrivningen om synnerliga skäl har tillkommit för att ge en möjlighet att beakta sådana specialsituationer där det inte är möjligt att finna lösningar som tillgodoser kravet på ett acceptabelt sätt.

Konsekvenser

Reglerna blir enklare och tydligare att förstå. Större enhetlighet i tillämpningen av reglerna. Motivet för ändringen var att det finns en mycket stor spridning av tillämpningen idag. Beroende på den tidigare tillämpningen kommer regeln att både uppfattas som en lättnad och som en skärpning. Kostnaden för att förlägga en tillbyggnad i nivå med den övriga byggnaden jämfört med att förlägga den i markplanet tydliggörs i Bilaga 1 *Fördjupning ekonomiska konsekvenser - Ändrade regler om ombyggnad och annan ändring av byggnader*.

3:52 Bostadsutformning (ändring av byggnad)

Ändring

1. Ändrad hänvisning i allmänt råd andra stycket, till avsnitt 3:225–3:228.
2. Komplettering med hänvisning till nytt avsnitt 3:227 *Bostäder avsedda för en person med gemensamma utrymmen*, som ersätter avsnitt 3:2273 *Bostäder för en student med gemensamma utrymmen* och även omfattar andra boende än studenter.

Motiv

1. Följdändring till ändrad numrering avsnitt 3:225–228.
2. Följdändring till nytt avsnitt 3:227 *Bostäder avsedda för en person med gemensamma utrymmen*.

Konsekvenser

1. Rätt information.
2. Rätt information.

5:213 Verksamhetsklass 3 – Bostäder

Ändring

Exempel och hänvisning i allmänt råd justerat till nytt avsnitt 3:227 *Bostäder avsedda för en person med gemensamma utrymmen*.

Motiv

Anpassning till nytt avsnitt 3:227 Bostäder avsedda för en person med gemensamma utrymmen som ersätter tidigare avsnitt 3:2273 Bostäder för en student med gemensamma utrymmen.

Konsekvenser

Rätt information.

5:215 Verksamhetsklass 5 – Vårdmiljöer m.m.**Ändring**

1. Föreskriften kompletteras med ”verksamhetsklassen omfattar även liknande verksamheter som bedrivs nattetid.

2. Förskola nattetid läggs till som exempel på verksamhet som tillhör verksamhetsklass 5A.

Motiv

1. Förändringen innebär att viss verksamhet i klass 5A även kan bedrivas nattetid.

2. Så kallat nattis är en verksamhet som inte riktigt passar in i någon verksamhetsklass. Rimligen bör förskola som bedrivs på natten då föräldrarna arbetar obekväma arbetstider tillhöra verksamhetsklass 5 då mindre barn är att betrakta som personer som inte har möjlighet att sätta sig själva i säkerhet. Det är dock inte rimligt att verksamheten ska placeras i verksamhetsklass 5B eller 5C. En stor skillnad mellan förskola på dag- och nattetid är att barnen och i vissa fall även personalen kan vara sovande. Personaltätheten är också lägre nattetid även om antalet barn samtidigt oftast är färre till antalet. I många fall används samma lokaler nattetid som dagtid. Det gör att trots att verksamheten bedrivs på natten bör den kunna tillhöra verksamhetsklass 5A.

Konsekvens

1. Möjliggör att verksamhetsklass 5A kan användas nattetid.

2. Jämnare brandskydd för förskoleverksamheten som bedrivs nattetid i landet.

5:343 Nödbelysning**Revidering**

Avsnitt 5:355 läggs till i upprädningsdelen av avsnitt där det krävs nödbelysning

Motiv

Följdändring av nytt nödbelysningskrav i avsnitt 5:355.

Konsekvens

Se konsekvens för avsnitt 5:355 nedan.

5:355 Verksamhetsklass 5A

1. Nytt krav på utrymningslarm som aktiveras med automatiskt brandlarm för förskola som bedrivs på nattetid.
2. I de delar som används till nattverksamhet och dess utrymningsvägar ställs krav på nödbelysning.

Motiv

1. Då barnen oftast är sovande och ibland även personen behövs en säkerställd tidig varning i händelse av brand med bättre täckning än brandvarnare. Dessutom är personaltätheten ofta lägre nattetid vilket ytterligare motiverar kravet på automatiskt aktiverat utrymningslarm. Detta skapar möjligheter för personalen att dels få reda på om en brand startat i ett dolt utrymme och dels möjlighet att vakna och hinna agera i tid.
2. Täckningsgraden specificeras inte särskilt för verksamhetsklass 5A då detta inte heller är gjort för någon annan verksamhetsklass. Hänvisningen sker till SBF 110:7 avseende brandlarmets tillförlitlighet och förmåga. Även om en brand leder till strömavbrott ska det var möjligt för personalen att utrymma barnen så snabbt och säkert som möjligt.

Konsekvens

1. Det blir en högre kostnad för larmet än med enbart brandvarnare. Samtidigt har det varit svårt att placera barnomsorg på obekvämt arbetstid i någon verksamhetsklass vilket lett till olika lösningar i varje enskilt fall. Genom att få en tydlig nivå för vilket brandskydd som gäller minskas till viss del kostnader för projektering av brandskydd i det enskilda fallet. Kostnaden för automatiskt brand- och utrymningslarm beror på storleken av verksamheten men kan grovt uppskattas till ca 50 000 kr för en förskola. I många kommuner har dock automatiskt brandlarm sedan länge varit standard i förskolor.
2. Kostnaden för nödbelysningen beror liksom brandlarmet på storleken på förskolan. En uppskattning är mellan 5 000-15 000 kr för en normalstor förskola. I många fall kan nödbelysning som redan finns i vägledande markeringar utnyttjas till att uppfylla kravet helt eller delvis.

Krav på vägledande markeringar finns dock inte för förskolor i BBR men är ofta vanligt förekommande av till exempel arbetsmiljöskäl.

5:545 Verksamhetsklass 5A

Revidering

1. Krav på brandcellsgräns runt den del av verksamheten som används till övernattning.
2. Ändring av det generella brandcellskravet för större förskolor med fler än två avdelningar från E 30 till EI 30 eller EI 60 beroende på byggnadsklass.

Motiv

1. Att den del som används som övernattning utförs i egen brandcell har flera syften. För det första säkerställs att brandspridning begränsas in till den del där barnen sover vilket ger personalen längre tid att utrymma alla. För det andra så säkerställs att det finns en utrymningsväg direkt från den del av byggnaden som används till övernattning. Risken att behöva utrymma genom rökfyllda utrymmen minskas därmed. Med rum avses rummet eller rummen som barnen sover i.

Med funktionell enhet avses de rum som barnen sover i samt tillhörande närliggande rum som används i nattverksamheten, t.ex. vilrum för personal, förråd för sängkläder och toalett. Funktionell enhet skulle även kunna var hela den avdelning som används till nattverksamhet.

Genom att möjliggöra att antingen placera brandcellsgränsen runt det rum som används till övernattning eller den funktionella enhet som används till nattverksamhet ges möjlighet till en mer flexibel utformning av brandskyddet.

2. Kravet på att avskilja fler än två funktionella enheter (avdelningar) med klass E 30 har varit ett jämförelsevis lågt krav som främst syftat till att underlätta utrymning dagtid i stora förskolor genom att inte riskera att hela verksamheten rökfylls samtidigt.

Boverket har fått många frågor varför det inte är en riktig brandcellsgräns och hur den ska betraktas vid t.ex. beräkning av gångavstånd och utrymning över annan brandcell. Genom att ändra det allmänna rådet till brandcell gäller istället de generella kraven. I de flesta fall är det EI 30 om förskolan inte är i flera våningsplan.

Konsekvens

1. Ändringen möjliggör en säkrare utrymningssituation. Kostnaden är svår att beräkna eftersom den beror på utformningen av brandskyddet. En kostnadsuppskattning finns i bilaga 3.

2. Samtliga större förskolor får ett bättre brandskydd. Framförallt förstärks egendomsskyddet med en brandcellgräns som motsvarar kraven i övriga byggnaden vilket kan underlätta för räddningstjänsten att begränsa en brand och förhindra en totalskada av byggnaden. Kostnad att gå från E 30 till EI 30 är marginell för en vanlig vägg då kravet troligen uppfylls från början. Det som kan bli något dyrare är dörren och om det finns glaspartier i den vägg som utgör brandcellsgräns, se bilaga 3.

6:2 Luft

6:23 Radon i inomhusluften

Ändring

Föreskriften ändras så att orden ”den joniserande strålningen från radongas” ersätts med ”aktivitetskoncentrationen av radon i inomhusluften”.

Motiv

Boverket har uppmärksammat på att bestämmelsens gällande lydelse inte är korrekt, eftersom joniserande strålning inte är en mätstorhet. Det korrekta är att det är aktivitetskoncentrationen av radon i inomhusluften som avses med det i föreskriften angivna gränsvärdet. Gränsvärdet 200 Bq/m³ kvarstår oförändrat, och justeringen av föreskriftens lydelse innebär inte någon ändring i sak.

Konsekvenser

Bestämmelsen blir tydligare då den missvisande formuleringen korrigeras. Även det förhållandet att preciseringen till inomhusluften framgår direkt av föreskriftens lydelse efter ändringen, och inte endast av dess rubrik, bidrar till ökad tydlighet.

Ändringen innebär därutöver inte några konsekvenser eftersom den inte innebär någon ändring i sak.

6:253 Vädring

Ändring

Föreskriftens andra stycke om studentbostäder har tagits bort.

Motiv

Undantagsbestämmelsen i andra stycket innebar att det i studentbostäder var tillräckligt med indirekt tillgång till öppningsbart fönster eller vädringslucka i rum för matlagning.

Avsnitt 3:5111 Tillgänglighet och användbarhet vid tillbyggnad av en- och tvåbostadshus

Kraven på tillgänglighet och användbarhet i byggnader förtydligas genom avsnitt, 3:5111, avseende tillbyggnad av en- och tvåbostadshus.

Bakgrunden är att det idag råder stor osäkerhet om hur kravet på tillgänglighet ska tillämpas när man bygger till ett en- eller tvåbostadshus i markplanet. I avsnittet förtydligas att utgångspunkten är att tillbyggnaden ska läggas på en sådan nivå att den är tillgänglig och användbar inifrån den övriga delen av bostaden. Under vissa förutsättningar finns det dock möjlighet att göra avsteg från det kravet. Skälen för att göra avsteg från kravet preciseras i allmänt råd.

I avsnittet förtydligas också att en tillbyggnad inte får medföra att tillgängligheten och användbarhet i den ursprungliga delen av bostaden inte får försämrats. Exempel på sådana försämringar kan vara om tillbyggnaden blockerar den enda tillgängliga och användbara entrén eller om köket flyttas ned till en ny del som inte ligger i nivå med den övriga bostaden.

Enligt vad Boverket har erfart råder det stora skillnader i hur olika kommuner tillämpar kravet på tillgänglighet och användbarhet vid tillbyggnad av en- och tvåbostadshus i markplanet. I en del kommuner har i princip inga avsteg från kravet medgetts. I andra kommuner har det accepterats att tillbyggnaden medför en försämring.

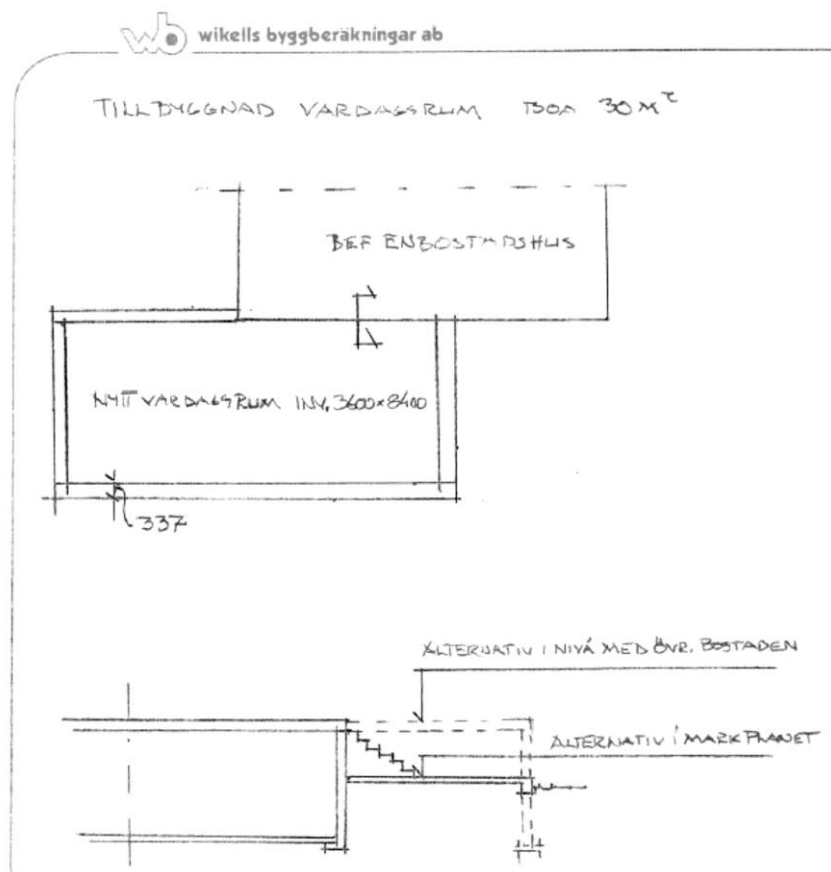
Förtydligandet av hur kraven på tillgänglighet och användbarhet ska tillämpas vid tillbyggnad av en- och tvåbostadshus bör medföra större enlighet i tillämpningen av reglerna. Då reglerna idag tillämpas på ett mycket olikartat sätt, kommer förtydligandet att leda till både kostnadsminskningar och kostnadsökningar beroende på var i landet åtgärden vidtas.

Kostnadsberäkningar kopplade till avsnitt 3:5111

Detta exempel utgår från en enfamiljsvilla med en 1,2 meter hög sockel. Villan byggs till med ett vardagsrum om 30 m² som utförs med platta på mark så att en nivåskillnad uppstår mot den övriga bostaden.

Enligt avsnitt 3:5111 ska man för en tillbyggnad i markplan eftersträva samma nivå på tillgänglighet och användbarhet som gäller för uppförande av nya byggnader.

Förutsatt att det inte finns skäl för att göra avkall på kraven på tillgänglighet och användbarhet ska tillbyggnaden byggas med en hög sockel, så att den blir tillgänglig och användbar inifrån den ursprungliga delen av bostaden (se skiss).



Vid kostnadsberäkningar har följande antaganden gjorts:

- I kalkylerna är endast medtaget det som skiljer de båda alternativen²² åt.
- Ytterväggar, yttertak, snickerier, plåt, målning etc. blir samma kostnad i de båda fallen och är således inte medräknade i kalkylerna.

²² Två alternativ; ett där vardagsrummet läggs i markplan och ett där vardagsrummet läggs i plan med den övriga bostaden. Endast merkostnaden för att bygga vardagsrummet i plan med den övriga bostaden jämfört med att bygga det i markplan redovisas.

Merkostnaden för att förlägga tillbyggnaden på en sockel jämfört med ett utförande med platta på mark är enligt beräkningar 222 625 kr inkl. moms.²³

²³ Detta belopp utgör skillnaden mellan att lägga tillbyggnaden på en högre sockel (332 875 kr inkl. moms) och att lägga tillbyggnaden i markplan (110 200 kr inkl. moms). Total merkostnad exkl. moms (25 %) är 178 100 kr, varav materialkostnad 38 539 kr, varav arbetslön 28 525 kr, varav underentreprenörer 35 394 kr, varav omkostnadspålägg arbete (253 %) 72 167 kr och varav omkostnadspålägg underentreprenörer (10 %) 3 539 kr.

Bilaga 2 Fördjupning ekonomiska konsekvenser – Ändrade regler om utformning av bostäder

Sammanfattning av ändringarnas konsekvenser

I Boverkets rapport 2015:10 Nyanländas boendesituation – delrapport, anger Boverket att man avser att utreda möjligheten att göra lättnader i kraven som gäller bostäder avsedda för en grupp boende, så att det blir möjligt att t.ex. dela hygienrum och kök på samma sätt som gäller för studentbostäder för en person. Föreskriften innebär på så sätt en ny boendeform med gemensamma utrymmen även för andra än studenter och som inte ryms inom dagens regler. Däremot berörs inte studentbostäder för en person med gemensamma utrymmen, enligt nuvarande avsnitt 3:2273, för vilka reglerna förblir i huvudsak oförändrade.

Syftet med dessa ändrade byggregler är att även andra än studenter med bostäder för en person ska kunna bo i grupp med möjligheter till gemensamma funktioner t.ex. personhygien, kök och matplats. Därmed skapas förutsättningar för produktion av enpersons bostäder med gemensamma utrymmen och ökat utbudet av olika sorters boenden, med inriktning på bostäder till lägre kostnad.

Föreskriften skiljer sig från avsnitt 3:226 *Bostäder med gemensamma utrymmen* som avser bostäder oavsett antal och antal personer de är avsedda för (storlek), och som innebär att vissa funktioner endast delvis får sammanföras, och med fullgod kompensation för inskränkningar i de enskilda bostäderna. Gemensamma funktioner enligt avsnitt 3:226 får dessutom delas av obegränsat antal bostäder och placeras på valfri plats i byggnaden, motsvarande traditionella ”kollektivhus”.

Den nya föreskriften i avsnitt 3:227 omfattar endast bostäder avsedda för en person, där ett antal funktioner inklusive hygienrum får delas helt eller delvis för ett begränsat antal personer enligt föreskriften, och mot skälig kompensation i gemensamma utrymmen. Gemensamma funktioner ska dessutom finnas i anslutning till de enskilda bostäderna, motsvarande traditionella studentbostäder med ”korridor”.

Föreskriften innebär att funktionerna personhygien, matlagning och daglig samvaro samt utrymme för måltider helt eller delvis får sammanföras till gemensamma utrymmen som ska vara så stora och välutrustade att de i skälig utsträckning kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostäderna.

Ekonomiska konsekvenser

För bedömning av de ändrade reglernas ekonomiska konsekvenser behövs dels ett nollalternativ för vad som gällde enligt tidigare regler, dels en bedömning av de ändrade reglernas omfattning i förhållande till nollalternativet samt en kalkylkostnad för dessa ändringar.

Nollalternativ

Nollalternativet för bostäder med gemensamma utrymmen enligt avsnitt 3:227 är tidigare avsnitt 3:224 *Bostäder om högst 35 m²*, utan gemensamma utrymmen enligt följande:

”3:224 Bostäder om högst 35 m²

Bostäder med en BOA om högst 35 m² ska utformas med hänsyn till sin storlek.

I sådana bostäder får utrymmena för funktionerna

- a) daglig samvaro, sömn och vila samt matlagning finnas i ett och samma rum utan att vara avskiljbara,
 - b) daglig samvaro samt sömn och vila överlappa varandra helt eller delvis, och
 - c) måltider samt hemarbete överlappa varandra helt eller delvis.
- (BFS 2014:3).

Allmänt råd

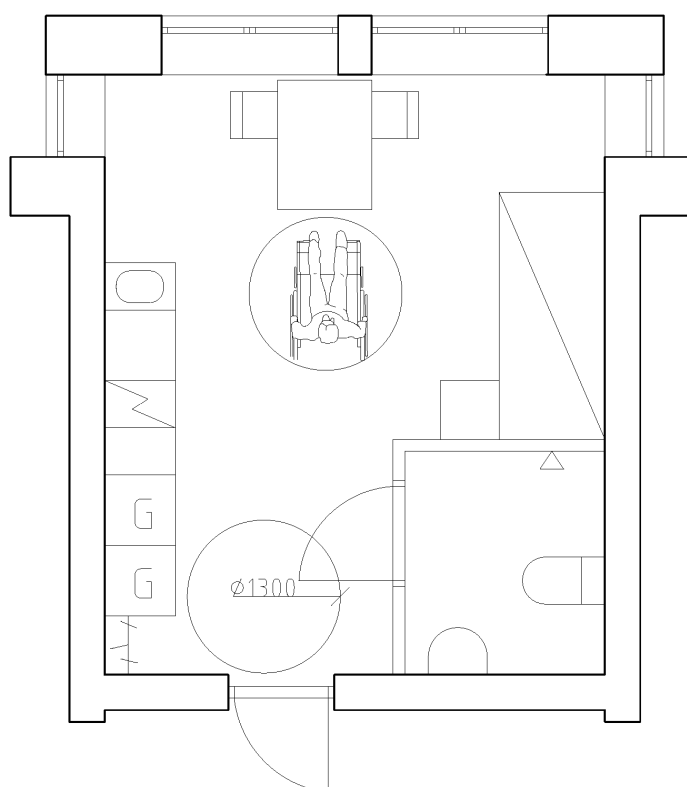
I bostäder med en BOA om högst 35 m² bör

- a) utrymmet för inredningslängden för matlagning vara som minst 1,80 meter brett,
- b) utrymmet för inredningslängden för förvaring vara som minst 1,20 meter brett, och
- c) platsen för ytterkläder i kapphylla vara som minst 0,40 meter bred.

I bostäder med en BOA om högst 35 m² bör

- a) inredningslängden för matlagning vara som minst 1,80 meter bred, och
- b) inredningslängden för förvaring vara som minst 1,20 meter bred. (BFS 2014:3).”

Figur 1 Exempel på bostäder om högst 35 m²



Ändringsalternativ

Ändringsalternativet som nollalternativet ska jämföras med är det nya avsnittet 3:227 *Bostäder avsedda för en person med gemensamma utrymmen* enligt följande:

3:227 Bostäder avsedda för en person med gemensamma utrymmen

För en grupp boende i enskilda bostäder avsedda för en person får dock de enskilda bostädernas rum för personhygien, matlagning och daglig samvaro samt utrymme för måltider, helt eller delvis sammanföras till gemensamma utrymmen. De gemensamma utrymmena ska vara så stora att de i skälig utsträckning kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostäderna.

För en grupp boende i enskilda bostäder avsedda för en person får dessutom de enskilda bostädernas inredning och utrustning för matlagning, helt eller delvis sammanföras till gemensamma utrymmen. De gemensamma utrymmena ska också vara så välutrustade att de i skälig utsträckning kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostäderna.

Gemensamma delar av bostaden för personhygien ska finnas i nära anslutning och på samma plan som de enskilda bostäderna.

Varje rum för personhygien får högst delas av tre enskilda bostäder för en person.

Gemensamma rum med inredning och utrustning för matlagning som ersätter motsvarande funktioner i de enskilda bostäderna, får inte delas av fler än tolv enskilda bostäder avsedda för en person.

Gemensamma delar för matlagning och daglig samvaro samt utrymme för måltider, ska finnas i nära anslutning till de enskilda bostäderna.

Avsnitt 3:227 gäller inte för bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga enligt 9 § 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, och 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (2001:453), SoL. (BFS 2014:3).

Allmänt råd

Regler om bostäder om högst 35 m² finns i avsnitt 3:224.

Regler för studentbostäder om högst 35 m² finns i avsnitt 3:225

Regler om särskilda boendeformer för äldre finns i avsnitt 3:228

Regler om vädring, ljus och utblick finns i avsnitt 6:253 respektive 6:3.

Ändringens omfattning

Ändringens omfattning utgörs av skillnaden mellan dessa alternativ som består av att vissa funktioner får flyttas ut, helt eller delvis, till gemensamma utrymmen som ska utgöra skälig kompensation för inskränkningarna i de enskilda bostäderna. För att beräkna maximal skillnad mellan alternativen bör därför tillåtna gemensamma funktioner flyttas ut helt ur de enskilda bostäderna, vilket i så fall omfattar

utrymmen för personhygien, matlagning och daglig samvaro samt måltider, inklusive tillgängliga betjäningssytor för *normalnivå* enligt standarden SS 91 42 21 *Byggnadsutformning – Bostäder – Invändiga mått*, men exklusive överlappande betjäningssytor som annars dubbelräknas.

Dessutom måste justering av möbleringsareor göras för tillåtna överlappande funktioner för daglig samvaro samt sömn och vila respektive måltider och hemarbete enligt nollalternativet. Det innebär att area för daglig samvaro sammanfaller med säng som inte kan flyttas ut. Däremot kan plats för måltider flyttas ut medan utrymme för hemarbete enligt avsnitt 3:22 *Allmänt om utformning av bostäder* utgår enligt ändring i avsnitt 3:22. Dessutom kan utrymme för matlagning samt hygienrum flyttas ut ur den enskilda bostaden.

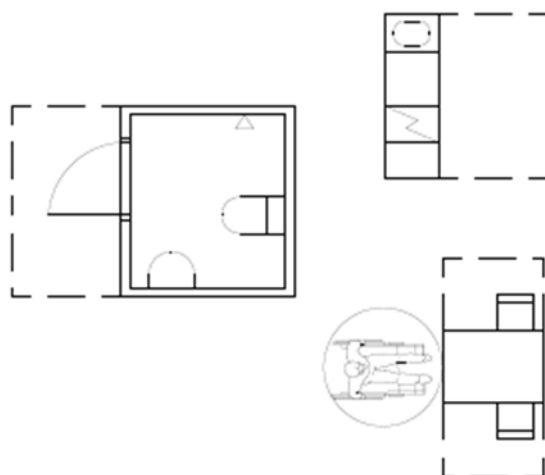
Sammantaget innebär detta att avgående areor som kan flyttas till gemensamma utrymmen utgörs av matplats, kök och hygienrum exklusive eventuellt överlappande betjäningssytor enligt *normalnivå*.

Från denna areabesparing måste sedan den tillkommande arean för ”skäligen” gemensamma funktioner dras för att få fram nettobesparingen för bostäder med gemensamma utrymmen.

Utflyttade funktioner

Den sammanlagda arean för utflyttade funktioner enligt ändringen blir enligt nedan 10,13 m² fördelade på matplats, utrymme för matlagning och personhygien.

Figur 2 Sammanförda funktioner inklusive betjäningsytor



Matplats

Matplats ska dimensioneras för antalet personer som bostaden är avsedd för plus två personer, varav en plats ska vara tillgänglig enligt normalnivån i SS 91 42 21. Minsta måttet för sådan matplats för tre personer, varav en plats tillgänglig med rullstol, består av två platser mitt emot varandra med plats för rullstol på gaveln, vilket kräver en yta på 2,40 x 2,30 meter, varav betjäningssytan för rullstolsplatsen (1,20 x 2,40) kan sammanfalla med t.ex. betjäningssytan för köksinredningen och kommunikationsyta i bostaden (0,60 x 1,20). Nettoytan för matplatsen blir därmed $2,40 \times 1,10 = 2,64 \text{ m}^2$.

Utrymme för matlagning

Inredningslängden för matlagning är enligt nollalternativet (avsnitt 3:224) 1,80 meter med skåpbredd och betjäningsarean på $0,60 + 1,20 = 1,80$ meter, sammanlagt $3,24 \text{ m}^2$, inklusive betjäningssyta för matplats som därför ej kan räknas bort för köksinredningen i detta exempel.

Personhygien

Det minsta utrymmet för personhygien enligt normalnivån i SS 91 42 21 är $1,70 \times 1,90$ meter, summa $3,23 \text{ m}^2$. Därtill kommer kommunikationsarea i bostaden med minsta korridormått mellan väggar på $1,20 \times 1,70$ (bredd hygienrum) = $2,04 \text{ m}^2$. Av denna area kan uppskattningsvis hälften bedömmas som samutnyttjad för andra funktioner som entré och kapphylla och då återstår $1,02 \text{ m}^2$ och sammanlagt betyder det en area på $4,25 \text{ m}^2$ per hygienrum.

Gemensamma utrymmen

Den sammanlagda arean för gemensamma funktioner enligt ändring i avsnitt 3:227 avseende matplats, utrymme för matlagning och personhygien blir $43,34 \text{ m}^2$ per tolv bostäder för en person, eller $3,61 \text{ m}^2$ per bostad plus tillkommande kommunikationsyta som för små utrymmen kanske kan uppskattas till 25 % vilket i så fall blir sammanlagt $4,51 \text{ m}^2$ gemensamma utrymmen per bostad.

Matplats

Enligt ändringsalternativet avsnitt 3:227 får gemensamma rum med inredning och utrustning för matlagning inte delas av fler än tolv bostäder för en person. Enligt standarden SS 91 42 21 innebär det plats för tolv personer plus två besökare. Med en tillgänglig plats innebär det en möblerings- och betjäningsarea på $2,40 \times 3,50$ per sju personer, sammanlagt $16,80 \text{ m}^2$ för tolv boende.

Utrymme för matlagning

För bostad för fler än fyra personer anger standarden en inredningslängd på 5,30 meter med bredd och betjäningsarea på 1,80 meter, sammanlagt $9,54 \text{ m}^2$ per tolv personer.

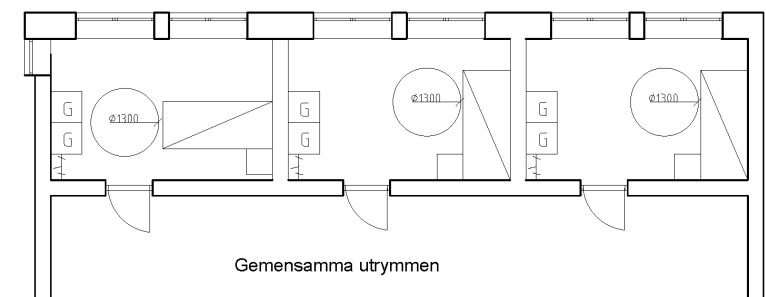
Personhygien

För personhygien enligt ändringsalternativet avsnitt 3:227 gäller att ett gemensamt hygienrum högst får delas av tre enskilda bostäder avsedda för en person vilket innebär en yta på $4,25 \text{ m}^2$ per hygienrum, enligt samma beräkning som för nollalternativet, och per bostad blir det $4,25/3 = 1,42 \text{ m}^2$.

Summa areaminskning

Avgående area för nollalternativet, avsnitt 3:224, vid utflyttade funktioner enligt ändringsalternativet avsnitt 3:227, blir således $10,13 \text{ m}^2$ per bostad, medan tillkommande gemensamma funktioner enligt ändringsalternativet avsnitt 3:227 kräver en area per bostad på $4,51 \text{ m}^2$, vilket innebär en areaminskning för enpersons bostäder med gemensamma utrymmen på cirka $5,62 \text{ m}^2$ per bostad.

Figur 3 Exempel på bostäder för en person med gemensamma utrymmen



Kostnadsbesparing

Räknat på en medelkostnad per kvadratmeter BOA för bostäder om 28 893 kronor innebär en areaminskning om 5,5 m² en kostnadsbesparing på 158 911 kronor per bostad enligt ändringsalternativet avsnitt 3:227, och en minskad produktionskostnad per tusen bostäder på cirka 159 miljoner kronor. Medelkostnaden baseras på SCB:s redovisade genomsnittliga produktionskostnad för hyresrätter i storstadsområden 2011, enligt Boverkets rapport *Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter* (Rapport 2013:20), uppräknat till 2014 års prisnivå. Per bostad för en person med gemensamma utrymmen innebär det grovt räknat en uppskattad kostnadsbesparing på upp till 25 procent jämfört med nollalternativet, avsnitt 3:224 Bostäder om högst 35 m² och en bostad på cirka 20 m².

Här följer delar av konsekvensutredningen till BBR 21

Originaltitel

Konsekvensutredning BBR 2014

Ändring av Boverkets byggregler (BBR)

Sammanfattning

De ändringar som behandlas i denna konsekvensutredning rör stora delar av Boverkets byggregler (BBR). Här följer en kort sammanfattning av de viktigaste ändringarna. För en utförligare beskrivning av ändringarna och vilka konsekvenser de får hänvisas till avsnittet *Författningsändringar med konsekvenser*, där varje underavsnitt inleds med en sammanfattning av ändringarna och dess konsekvenser.

I avsnitt 1 införs en definition av begreppet *studentbostad*, och ett allmänt råd om flyttning av byggnader upphävs. Vidare klargörs i vilken utsträckning byggreglerna omfattar andra anläggningar på tomter.

I avsnitt 3 genomförs betydande lättnader i bostadsutformningskraven. Det görs dels lättnader för alla bostäder som är högst 35 m², dels ytterligare lättnader för studentbostäder. Ändringarna innebär bland annat att utrymmen för olika bostadsfunktioner tillåts överlappa varandra helt eller delvis. Det sker även andra ändringar i avsnittet, bland annat i fråga om tillgänglighet till sådana bostadskomplement som inte finns i byggnader och om parkeringsplatser för rörelsehindrade.

I avsnitt 5, som rör brandskydd, införs en ny verksamhetsklass (Vk3B) för vissa gemensamhetsboenden samt ett system med brandklasser för kablar. Därutöver sker ytterligare ändringar, bland annat om utformning av loftgångar.

I avsnitt 6 görs ändringar i reglerna om luftkvalitet så att det blir tydligare att de är teknikneutrala. Bestämmelserna om luft som tillförs rum och om radon ändras, och det görs lättnader i kraven på dagsljus och solljus för studentbostäder. Regler för beräkning av dagsljus förtydligas i ett allmänt råd. Nya föreskrifter och allmänna råd införs om hur fasadbeklädnader ska anordnas samt tydligare regler om bland annat fuktsäkerhetsprojektering. Ett allmänt råd med riktvärden för bly i vissa blandare införs samt nya allmänna råd om hur man förebygger mikrobiell tillväxt i tappvatten.

I avsnitt 7 införs möjligheter till avsteg från gränsvärden för buller i vissa hygienutrymmen.

I avsnitt 8 förtydligas reglerna om när olika taksäkerhetsanordningar krävs, nya regler införs till skydd mot barnolycksfall och kravet på härdat säkerhetsglas sänks.

I avsnitt 9 om energihushållning förenklas energihushållningskraven för byggnader som är mindre än 50 m².

Avsnitt 3 – Tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen

Sammanfattning

Betydande lättnader i bostadsutformningskraven genomförs. Det gäller små bostäder generellt om högst 35 m² (avsnitt 3:224). Det gäller också studentbostäder (avsnitt 3:227 och 3:52).

En ny föreskrift innebär att bostäder om högst 35 m² kan byggas med mindre boarea än idag. Detta eftersom bostadsfunktionerna daglig samvaro samt sömn och vila tillåts överlappa varandra helt eller delvis. Detsamma gäller funktionerna måltider och hemarbete.

Avskiljbarhetskravet tas bort och minsta möjliga utrymme och inredning för matlagning och förvaring minskar.

Den primära konsekvensen av den nya föreskriften för små bostäder är att byggherrar kan bygga dessa bostäder med mindre boarea. En bostad kommer att kunna utformas cirka 35 procent mindre vilket ger en minskad produktionskostnad med cirka 350 000 kr, givet Boverkets nollalternativ.

Om möjligheten att bygga mindre bostäder gör att fler sådana byggs innebär det minskad bostadsbrist hos bland annat ungdomar. Även hyrorna kan förväntas bli lägre för de mindre bostäderna eftersom dessa är kopplade till boarean. En negativ aspekt av att bostäder blir mindre är att fler kommer att bo trångt, vilket påverkar inomhusmiljön och livskvaliteten.

Ändringarna av reglerna för studentbostäder innebär att studentbostäder kan byggas mindre än idag då bostadsfunktionerna daglig samvaro, sömn och vila, måltider samt hemarbete tillåts överlappa varandra helt eller delvis. Vidare kan vissa studentbostäders sovrum göras ett antal kvadratmeter mindre och hygienrummet tillåts flyttas ut ur den enskilda bostaden för att användas gemensamt av tre personer.

Den primära konsekvensen av ändringarna av reglerna för studentbostäder är att byggherrar kan bygga studentbostäder med mindre boarea men utan gemensamma utrymmen. En studentbostad kommer att kunna utformas cirka 40 procent mindre till en minskad produktionskostnad på cirka 300 000 kr, givet Boverkets nollalternativ. Eftersom inga gemensamma utrymmen behövs kan fler studentbostäder rymmas inom en given byggnad vilket innebär bättre yteffektivitet och minskade produktionskostnader för byggherren.

Om möjligheten att bygga mindre studentbostäder gör att fler sådana byggs innebär det minskad bostadsbrist hos studenter. Även hyrorna kan förväntas bli lägre för de mindre studentbostäderna eftersom dessa är kopplade till boarean. En negativ aspekt av att fler mindre studentbostäder uppförs är att fler studenter kommer att bo trängre än tidigare, vilket påverkar inomhusmiljön och livskvaliteten. Ytterligare uppgifter om konsekvenserna av regeländringarna i fråga om bostadsutformning redovisas i Bilaga 1.

Boverket lämnade i december 2013 till regeringen rapporten *Uppdrag att föreslå ytterligare åtgärder som kan undantas från kravet på bygglov - Friggebodar m.m.* Rapporten var ute på remiss till den 10 januari 2014. Därefter har riksdagen fattat beslut om ändringar i PBL som kommer att

träda i kraft den 2 juli 2014 (SFS 2014:477). Ändringarna går bland annat ut på att bygglovsbefria byggnader upp till 25 m² som kan användas som självständiga bostäder i anslutning till en- och tvåbostadshus.

Enligt det förslag till ändringar i BBR som Boverket skickade på remiss i oktober 2013 och som innehöll lättnader i kraven på bostadsutformning, var det endast studentbostäder och ungdomsbostäder som kunde rymmas i byggnader om 25 m². För att samordna bostadsutformningskraven med reglerna om komplementbostadshus i PBL gör Boverket nu generella lättnader i BBR. Det innebär att även andra slags bostäder kan rymmas i byggnader om 25 m², dvs. inte bara studentbostäder och ungdomsbostäder. De generella lättnaderna som görs kommer att gälla alla bostäder om högst 35 m².

Flera remissinstanser har sett problem med begreppet ungdomsbostad. Boverket tar därför bort de särskilda reglerna för ungdomsbostäder. Däremot kommer det fortsättningsvis att finnas särskilda regler för studentbostäder. Boverket inför också en definition av studentbostad. Några remissinstanser har ansett att man kan göra ytterligare lättnader i kraven för studentbostäder. Boverket går på den linjen och gör ytterligare lättnader. Många remissinstanser har haft synpunkter på att öppna möjligheten för att dela hygienrum i studentbostäder. Boverket har sett över detta och anger att färre studenter än vad som tidigare föreslagits ska ha möjlighet att dela på ett och samma hygienrum.

Flera remissinstanser har ansett att Boverkets förslag till lättnader i bostadsutformningsreglerna innebär sänkning av kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Så är det inte, det görs inga lättnader i det avsnitt som handlar om tillgänglighet (avsnitt 3:1). Lättnader i tillgänglighetskraven måste göras på lag- eller förordningsnivå, Boverket kan inte sänka kraven i BBR utan att lag- eller förordningskraven först har ändrats. Denna fråga behandlades i rapporten *Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter*. Lagändringar har därefter beslutats som innebär lättnader i kraven på tillgänglighet endast vad gäller inredning av vind. Dessa ändringar kommer att träda i kraft den 1 juli 2014 (SFS 2014:224).

Lättnaderna i bostadsutformningsavsnittet i BBR påverkar alltså inte tillgängligheten. Bostäderna ska fortsatt vara tillgängliga. Det innebär däremot att det inte kommer att få plats lika mycket möbler och inredning som enligt dagens regler, sängen kommer t.ex. att behöva användas även som soffa. Men utrymmet för samvaro (soffan) ska ha sådana mått att det är tillgängligt för en person som använder rullstol.

Förutom ändringarna i bostadsutformningskraven görs även en utvidgning av tillämpningsområdet för bestämmelsen om tillgänglighet till bostadskomplement så att de omfattar även sådana bostadskomplement som inte finns i byggnader. Reglerna om parkeringsplatser för rörelsehindrade ändras i fråga om krav på antal och skyltning, vilket ökar tillgängligheten och användbarheten för brukarna av sådana platser.

3:122 Tillgängliga och användbara gångvägar, angörings- och parkeringsplatser m.m.

Ändring

1. Preciseringen av *bostadskomplement* till ”i andra byggnader” utgår.

2. Den obestämda artikeln alternativt räkneordet (oklart vad) utgår framför ”parkeringsplats”. Allmänt råd kompletteras med råd om dimensionering av antal parkeringsplatser samt mått på parkeringsplatser vid tillgängliga och användbar entréer till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
3. Boverket förtydligar texten om att skyltning av parkeringsplatser för rörelsehindrade bör vara tydligt läsbar även vintertid.

Motiv

1. Bostadskomplement kan ligga även utanför byggnader. Enligt BBR avsnitt 3:422, Avfallsutrymmen och avfallsanordningar, ska det, i eller i anslutning till en byggnad, finnas utrymmen eller anordningar för hantering av avfall, som kan användas av alla brukare av byggnaden. För småhus får lösa avfallsbehållare användas.

Bostadskomplement ska vara tillgängliga. BBR avsnitt 3:148, Tillgängliga och användbara bostadskomplement, anger att bostadskomplement även kan omfatta anordningar som postboxar och sopnedkast. Därmed bör även gångvägar till sådana anordningar som inte är placerade inomhus eller i andra byggnader, t.ex. utvändiga sopinkast eller nedgrävda avfallsbehållare, vara tillgängliga för personer med begränsad rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta bör därför även anges i avsnitt 3:122, om tillgängliga och användbara gångvägar, enligt ovan.

2. Med fler äldre och fler som bor kvar hemma kan det vara fler än en person i samma trapphus som har parkeringstillstånd för rörelsehindrade. Det behövs därför ett förtydligande av vad föreskriften om parkeringsplatser för rörelsehindrade avser: att det ska gå att ordna en enda tillgänglig parkeringsplats, eller att tillgängliga parkeringsplatser ska kunna ordnas för rörelsehindrade utifrån behov.

Kravet på att parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meter från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus har funnits sedan Boverkets Nybyggnadsregler (NR) som trädde i kraft 1989. Där står följande: ”En angörings- eller parkeringsplats för rörelsehindrades fordon skall kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en byggnads entré.” (NR 1 avsnitt 1:12 Körvägar och parkeringsplatser) Samma formulering återkommer i Boverkets Byggregler, BBR 94:1 (BFS 1993:57) men ändrades till den nuvarande formuleringen i BBR 15 (BFS 2008:6) där föreskriften om angörings- eller parkeringsplats för rörelsehindrade delades upp i en angöringsplats som ska finnas och en parkeringsplats som ska kunna ordnas. Enligt den ursprungliga formuleringen i BBR och NR framgick inte om kravet avsåg en enda tillgänglig plats eller flera platser efter behov.

För att underlätta bedömningen kompletteras det allmänna rådet med råd om hur behov av antal tillgängliga parkeringsplatser bör dimensioneras för entréer till olika byggnader.

Mått på parkeringsplats för rörelsehindrade anges med samma text som i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 ALM 2) 16 §.

3. Parkeringsplatser för rörelsehindrade fungerar ofta dåligt vintertid på grund av dålig skyltning. Ibland är skylten för lågt placerad. Ibland är platsen markerad enbart med trafikmålning på gatubeläggningen och går därför inte att se vintertid. Det kan göra att trafikanter utan parkeringstillstånd tar platserna, eller att snöröjningen använder platserna som snöupplag.

Med ett förtydligande i BBR kan även Boverkets föreskrifter om allmänna platser (BFS 2011:5 ALM 2) och Boverkets föreskrifter om enkelt avhjälpta hinder (BFS 2013:9 HIN 3) förtydligas om skyltning av parkeringsplatser för rörelsehindrade, vilket framförts som önskemål vid remissbehandlingen av HIN 3.

Konsekvenser

1. Ändringen innebär ett förtydligande av de regler om tillgängliga och användbara bostadskomplement som redovisas i BBR avsnitt 3:422 och 3:148, och innebär därmed att tillämpningen av reglerna blir enklare, utan tillkommande krav eller kostnader.
2. Föreskrifterna i BBR avser i första hand uppförande av ny byggnad och tillbyggnad där kravet på tillgänglig parkeringsplats avser tillgänglighet och användbarhet på tomtmark, för publika lokaler, arbetslokaler och bostäder. För publika lokaler anordnas tillgängliga parkeringsplatser som regel redan när man anlägger en parkering på tomtmark. För arbetsplatser ordnas de efter behov enligt arbetsmiljöförordningen (1977:1166) och Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 2009:2, 9§). För bostäder med parkering på tomtmark eller disponibel mark innebär kravet att man ska redovisa plats för tillgängliga parkeringar när man söker bygglov.

Man kan få bostadsanpassningsbidrag för att iordningställa tillgängliga bilplatser, enligt lagen (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag m.m. och enligt Boverkets föreskrifter till lagen. Det förenklar iordningställandet om placering, mått och antal anges vid planläggning eller bygglov, enligt byggnadsnämndens bedömning av behov och lokala förutsättningar för de aktuella fallen.

3. Parkeringsplatser för rörelsehindrade förutsätter alltid skyltning för att inte utnyttjas av obehöriga trafikanter eller användas som snöupplag. Kompletteringen i rådet, med att skyltning ska vara tydlig, innebär att skyltningen ska göras så att den även fungerar vintertid, det vill säga att den inte enbart utgörs av målning på gatan eller en lågt placerad skylt. Fungerande parkeringsmöjligheter även vintertid bidrar till

funktionshinderade möjligheter att själva klara sina vardagsbehov, så att de inte behöver anlita kommunens hemtjänst eller sina anhöriga.

3:143 Dörrar och portar

Ändring

Det allmänna rådet om trösklar flyttas från säkerhetsavsnittet till avsnittet om tillgänglighet. Förtydligandet om anpassning för rullstol och rollator kompletteras. Hänvisningen till texten byter plats och flyttas till säkerhetsavsnittet 8:22 *Skydd mot att halka och snubbla*. Hänvisning förs även in i avsnittet 6:5331 *Vattentäta skikt*.

Motiv

Trösklar är idag främst en tillgänglighetsfråga vid uppförandet av nya byggnader och vid ändringar som badrumsrenoveringar, och bör därför behandlas under tillgänglighetsavsnittet, för att beaktas redan vid bygglov eller tekniskt samråd och för att bevakas vid uppföljning av byggreglerna. Nuvarande information och hänvisning bör därför byta plats så att texten flyttas till avsnitt 3:143 *Dörrar och portar*.

Kravet på fasade trösklar är gammalt i byggreglerna och kommer ursprungligen från arbetsmiljökrav för transporter. Idag bör avfasningar göras låglutande enligt BBR avsnitt 3:142 och 143, där det hänvisas till standarden SS 91 42 21, för anpassning till tillgänglighet med rullstolar och rollatorer.

Konsekvenser

Ändringen ger en förenklad tillämpning och uppföljning av regelverket. Ingen ändring i sak.

3:211 Utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav

Ändring

Lättnaderna för bostäder om högst 35 m² och studentbostäder medför att uppräkningsarna av vilka krav som är *utformningskrav* respektive *tekniska egenskapskrav* eller *både och* kompletteras.

Som en hjälp för användarna finns bilaga 4. I bilaga 4 visas med olika stilar och olika färger vilka föreskrifter och allmänna råd som är regler till utformningskraven respektive till de tekniska egenskapskraven. I vissa fall är det regler både till utformningskraven och till de tekniska egenskapskraven. Se vidare i bilaga 4.

Motiv

Ändringarna är framför allt nödvändiga på grund av de nya föreskrifterna och allmänna råden i avsnittet.

Konsekvenser

Ändringen ger en ökad tydlighet, vilket underlättar för tillämparna.

3:22 Allmänt om utformning av bostäder

Ändring

1. Föreskriftens andra mening i fjärde stycket om avskiljbar del av rum kompletteras med ordet *också*.
2. I andra stycket i det allmänna rådet tas hänvisningen till normalnivån i SS 914221 bort.

Motiv

1. Ändringen förtydligar att avskiljbar del av rum enligt 3:22 innebär att delen ska ha fönster mot det fria och att det dessutom ska gå att skilja av den delen av rummet med väggar så att funktionerna kan bibehållas och få plats i bostaden. Däremot handlar avsnitt 3:221 om något annat. Den avskiljbara sängplatsen (sovalkoven) behöver inte ha fönster mot det fria eller kunna avskiljas med väggar så att ett nytt rum bildas. Det räcker att det ska kunna bildas en sovalkov som medger en viss avskildhet, dock inte i samma grad som avses med avskiljbarhetskravet i avsnitt 3:22.
2. Normalnivån avser tillgänglighetsnivåer. Ändringen tydliggör att hänvisningen från avsnitt 3:22 inte avser tillgänglighetsmåten utan enbart utformningen av bostädernas utrymme för funktioner, inredning och utrustning.

Konsekvenser

1. Ändringen underlättar för tillämparna genom att tydliggöra skillnaden mellan avskiljbar del av rum i avsnitt 3:22 och avskiljbar sängplats (sovalkov) i avsnitt 3:221.
2. Ändringen underlättar och tydliggör för tillämparna att hänvisningen till SS 91 42 21 avser olika delar i avsnitt 3:1 respektive 3:2.

3:222 Bostäder större än 55 m²

Ändring

1. Termen *bostadsarea* ändras till *boarea*.
2. Ny styckeindelning.

Motiv

1. Ändringen ger samma term för begreppet som i SS 21054:2009, *Area och volym för husbyggnader*.
2. Den första meningen ändras till att vara både ett utformningskrav och ett tekniskt egenskapskrav. Det medför att meningen behöver vara ett eget stycke för att hänvisningen i 3:211 ska fungera. Ändringen sker för att förtydliga att *utformas med hänsyn till det antal personer som de är avsedda för* innefattar både *utrymmen* som är utformningskrav och *inredning och utrustning* som är tekniska egenskapskrav.

Konsekvenser

1. Ändringen gör fackområdets terminologi mer konsekvent, vilket underlättar och tydliggör för tillämparna genom att samma term används konsekvent för samma sak.

2. Underlättar för tillämparna vid bygglov och inför tekniskt samråd och startbesked.

3:223 Bostäder större än 35 m² och högst 55 m²

Ändring

1. Rubriken ändras.
2. Tillämpningsområdet för regeln har begränsats till att bara gälla bostäder större än 35 m² upp till och med 55 m².
3. Ny styckeindelning.
4. Föreskriften förtydligas så att det framgår att den avskiljbara delen av rummet ska ha fönster mot det fria och utformas så att den med bibehållen funktion kan avskiljas med väggar från resten av rummet.
5. Det allmänna rådet tas bort.

Motiv

1. Följdändring då särskilda regler införs för bostäder om högst 35 m².
2. Följdändring då särskilda regler införs för bostäder om högst 35 m².
3. Den första meningen ändras till att vara både ett utformningskrav och ett tekniskt egenskapskrav. Det medför att meningen behöver vara ett eget stycke för att hänvisningen i 3:211 ska fungera. Ändringen sker för att förtydliga att *utformas med hänsyn till sin storlek* innefattar både *utrymmen* som är utformningskrav och *inredning och utrustning* som är tekniska egenskapskrav.
4. Detta är ett förtydligande av föreskriften så att skillnaden mot avsnitt 3:221 *Bostäder i flera plan* blir tydlig. I avsnitt 3:221 behöver inte den avskiljbara sängplatsen (sovalkoven) ha fönster mot det fria eller kunna avskiljas med väggar så att ett nytt rum bildas. Det räcker att det ska kunna bildas en sovalkov som medger en viss avskildhet, dock inte i samma grad som avses med avskiljbarhetskravet i avsnitt 3:22 och 3:223. Ändringen underlättar och tydliggör för tillämparna att olika saker avses i 3:22/3:223 respektive 3:221.
5. Hänvisningen till SS 914221 är inte nödvändig. Den generella hänvisningen i det allmänna rådet till avsnitt 3:22 gäller alla bostäder inklusive bostäder om högst 55 m². Det allmänna rådet fanns för att upplysa om att det finns särskilda mått och inredningslängder för bostäder om högst 40 m² i standarden.

Konsekvenser

1. Inga konsekvenser.
2. Lättnader för bostäder om högst 35 m², inga konsekvenser för de bostäder som omfattas av denna regel.
3. Underlättar för tillämparna vid bygglov och inför tekniskt samråd och startbesked.
4. Skillnaden mellan avskiljbar del av rum i avsnitt 3:22/3:223 och avskiljbar sängplats (sovalkov) i avsnitt 3:221 blir tydligare, vilket underlättar för tillämparna.
5. Antalet hänvisningar till standarder minskar. Ingen ändring i sak.

3:224 Bostäder om högst 35 m²

Ändring

1. Ny regel som gäller för bostäder om högst 35 m². Denna regel ersätter de nuvarande särskilda reglerna i BBR 3:226 första stycket om avsteg från avskiljbarhetskravet för ungdomsbostäder om högst 35 m².
2. Föreskriften är indelad i två stycken. Det första stycket är både ett utformningskrav och ett tekniskt egenskapskrav. Det andra stycket är utformningskrav.
3. Ny föreskrift, punkt a) om att funktionerna daglig samvaro, sömn och vila, samt matlagning får finnas i ett och samma rum utan att vara avskiljbara.
4. Ny föreskrift, punkter b) och c) om att funktionerna daglig samvaro samt sömn och vila kan helt eller delvis överlappa varandra i bostäder om högst 35 m², och att funktionerna måltider och hemarbete helt eller delvis kan överlappa varandra. Det betyder att det går att använda soffan som säng och att det räcker med ett bord som kan användas växelvis för både måltider och hemarbete. Lättnaden är mindre än för studentbostäder (3:2271) eftersom endast två funktioner får överlappa varandra på en och samma plats (samvaro/sömn respektive måltider/hemarbete). I studentbostäder (3:2271) får alla fyra funktionerna överlappa varandra på samma plats (samvaro/sömn/måltider/hemarbete).
5. Ett nytt allmänt råd som anger mått för utrymme och inredning för matlagning och förvaring. Dessa mått är mindre än i SS 914221, som därför inte hänvisas till i detta avseende. I övrigt gäller hänvisningar till SS 914221, t.ex. när det gäller förrådsutrymmen. Måtten för utrymme och inredning för matlagning är större än för studentbostäder. Det allmänna rådet är uppdelat i två stycken. Första stycket med punktlistan a) – c) avser *utrymme* för och är ett allmänt råd till ett utformningskrav som prövas i bygglovet. Det andra stycket med punktlistan a) – b) avser *inredning* och är ett allmänt råd till ett tekniskt egenskapskrav som hanteras inför startbesked.

Motiv

1. Att det införs en generell regel med lättnader för bostäder om högst 35 m² görs bland annat för att samordna med kommande lagändringar som bygger på förslag från Boverket. Boverket lämnade i december 2013 till regeringen rapporten *Uppdrag att föreslå ytterligare åtgärder som kan undantas från kravet på bygglov - Friggebodar m.m.* Rapporten var ute på remiss till den 10 januari 2014 och har därefter beretts på regeringskansliet. Därefter har riksdagen fattat beslut om ändringar i PBL som kommer att träda i kraft den 2 juli 2014 (SFS 2014:477) Ändringarna går bland annat ut på att bygglovsbefria byggnader upp till 25,0 m² som kan användas som självständiga bostäder i anslutning till en- och tvåbostadshus. Enligt det förslag till ändringar i BBR som Boverket skickade på remiss i oktober 2013 och som innehöll lättnader i kraven på bostadsutformning, var det endast studentbostäder och ungdomsbostäder som kunde rymmas i byggnader om 25,0 m². För att samordna

bostadsutformningskraven med reglerna i PBL om komplementbostadshus gör Boverket nu generella lätnader i BBR. Det innebär att även andra slags bostäder kan rymmas i byggnader om 25,0 m², dvs. inte bara bostäder för studenter och ungdomar.

Alla bostäder ska ha bostadskomplement (förråd för säsongsutrustning m.m. och rum för förvaring av cyklar m.m.) och tillgång till tvättstuga om det saknas utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt i den enskilda bostaden. Detta gäller även för bostäderna i komplementbostadshus om högst 25 m². Boarean i en byggnad på 25 m² blir alltså cirka 21 m² (se figur 1 i bilaga 1). Byggnaden rymmer då inte de bostadskomplement som en bostad ska ha, utan dessa måste ordnas i andra byggnader inom tomten, t.ex. i en friggebod.

Eftersom det krävs en samordning av reglerna i BBR och den nya regeln i PBL har det inte funnits tid att närmare utreda konsekvenserna av att generellt göra lätnader för små bostäder. Boverket kommer dock att följa hur regelförenklingen för små bostäder kommer att tillämpas. Några remissinstanser i remissen februari 2014 menar att de lätnader som föreslogs för studentbostäder även borde gälla generellt. Boverket menar dock att det är skillnad på vanliga bostäder och studentbostäder på så sätt att de senare är genomgångsbostäder medan man kan bo ett helt liv i vanliga bostäder, därför är det olika kravnivåer.

Boverket tar bort begreppet ungdomsbostad ur reglerna i BBR. Det beror bland annat på att Boverket väljer att göra lätnader för inte bara bostäder som man har under en begränsad tid (studenter och ungdomar) utan även för alla bostäder om högst 35 m². Ungdomar som har behov av en liten bostad kommer att omfattas av denna generella regel, så de kommer att omfattas av lätnader i kraven. Samma behov av särregler om ungdomsbostäder finns därför inte.

Det är vidare så att bostäder för ungdomar med gemensamma utrymmen kan använda sig av de regler i BBR avsnitt 3:2225 som finns för bostäder för en grupp boende. Dessutom har det av många remissinstanser framgått att det är osäkert vad som avses med begreppet ungdomsbostad, det är svårt att definiera ungdomsbostad. De flesta remissynpunkter som kom in efter remissen i februari 2014 är positiva till att begreppet ungdomsbostäder tas bort ur BBR.

2. Det behöver vara två stycken för att hänvisningen i 3:211 ska fungera. Detta görs för att tydliggöra att *utformas med hänsyn till sin storlek* innefattar både *utrymmen* som är utformningskrav och *inredning och utrustning* som är tekniska egenskapskrav.
3. Motiv till dessa lätnader är att möjliggöra mindre bostäder generellt, se under punkten 1. Flera remissinstanser har menat att lätnaderna som Boverket remitterade hösten 2013 som enbart gällde för student- eller ungdomsbostäder om högst 35 m² borde gälla generellt.
4. Genom att vissa funktioner kan överlappa varandra kan man minska arean. Lätnader av kraven kan ge betydande areaminskningar. Flera av remissinstanserna har ställt sig positiva till att införa möjligheten att överlappa funktioner även för bostäder om högst 35 m² generellt.
5. Genom att minska utrymmen och inredningslängder för matlagning och förvaring kan man minska boarean. Lätnader av kraven kan ge betydande areaminskningar. Att dela upp det allmänna rådet i två

stycken är nödvändigt för att hänvisningen i avsnitt 3:211 ska vara möjlig. Även i denna del har flera remissinstanser menat att det är lämpligt att lättnaderna ska gälla för bostäder om högst 35 m² generellt. Motiv till de större måtten för utrymme och inredning för matlagning, jämfört med studentbostäder i avsnitt 3:227, är att det avser en permanentbostad som kan komma att kunna användas under en lång tid.

Konsekvenser

Det kommer att bli möjligt att bygga bostäder med en mindre boarea. Detta blir inte såsom det föreslogs i remissutgåvan hösten 2013 begränsat till student- eller ungdomsbostäder. Se vidare i bilaga 1 för en fördjupning bland annat av de ekonomiska konsekvenserna. Det möjliggör samordning med lagändringarna i SFS 2014:477.

Att dela upp föreskrifen i två stycken underlättar för tillämparna vid bygglov och inför tekniskt samråd och startbesked

3:225 Bostäder för en grupp boende

Ändring

1. Nytt nummer.
2. I det allmänna rådet byts ordet *studerande* till ordet *studenter*.

Motiv

1. Ny föreskrift om bostäder om högst 35 m² innebär att numreringen efter behöver ändras.
2. Ordet *studerande* ändras till *studenter* generellt i BBR.

Konsekvenser

1. Inga konsekvenser.
2. Ändringen tydliggör vad som avses och ger språklig konsekvens.

3:226 Särskilda boendeformer för äldre

Ändring

1. Nytt nummer.
2. Nytt stycke tre om att enskilda bostäder om högst 35 m² ska utformas enligt avsnitt 3:223. Det betyder att bostäderna ska utformas med hänsyn till sin storlek och att det räcker att antingen rummet för sömn och vila eller rummet för matlagning är avskiljbart. Avsnitt 3:224 ska alltså inte tillämpas trots att bostäderna är 35 m² eller mindre. Avskiljbarhetskravet enligt 3:223 gäller och funktionerna samvaro/sömn respektive måltider/hemarbete får inte överlappa varandra på samma plats. Nuvarande regler ändras inte vilket innebär att utrymme och inredning för matlagning och förvaring bör utformas enligt SS 91421. (Inredningen för matlagning får dock delvis flyttas ut till de gemensamma delarna).

Motiv

1. Ny föreskrift om bostäder om högst 35 m² innebär att numreringen efter behöver ändras.

2. Enskilda bostäder i särskilda boendeformer för äldre kan inte utformas så att funktionerna samvaro samt sömn och vila överlappar varandra eftersom man behöver både en säng, som ofta är en specialsäng, och ett utrymme för samvaro. I övriga delar av reglerna är det inte heller lämpligt att lätta på kravnivån jämfört med dagens regler.

Konsekvenser

Inga konsekvenser jämfört med dagens regler.

3:227 Studentbostäder

Ändring

1. Rubriken ändras, ungdomsbostäder tas bort och ny numrering.
2. Föreskriften delas upp på underföreskrifterna 3:2271–3:2274.
3. Första stycket i det allmänna rådet tas bort. Regler i sak om denna fråga finns nu i 3:2271.
4. Andra stycket i det allmänna rådet flyttas till 3:2273.

Motiv

1. Ordet *studerande* ändras till *studenter* generellt i BBR. Ungdomsbostäder tas helt bort eftersom generella lättnader för små bostäder görs. Se vidare under 3:224.
2. Underföreskrifter tydliggör att de olika styckena avser olika saker. Dessutom kommer det till nya föreskrifter som på så sätt lättare kan inordnas i strukturen.
3. Regler om utrymme och inredningslängden finns nu i det allmänna rådet i 3:2271.
4. Hänvisningen till avsnitt 6 om vädring och dagsljus hör ihop med den nya föreskriften 3:2273.

Konsekvenser

1. Ändringen tydliggör vad som avses och ger språklig konsekvens. Att ungdomsbostäder tas bort kommer att innebära att de generella reglerna för små bostäder, 3:224, får tillämpas men också att reglerna i 3:225 kan tillämpas för en grupp ungdomar som bor tillsammans. De förslag till specialregler för ungdomsbostäder som fanns i remissutgåvan hösten 2013 har inte genomförts. Det innebär att Boverket inte längre föreslår att bostäder för unga ska omfattas av möjligheten, att om man väljer att ha ett *rum* för matlagning, så behöver detta rum inte ha fönster mot det fria (3:2272). Det innebär också att Boverket inte längre föreslår att man kan utforma sovrummen lika stora i bostäder större än 55 m² (3:2274).
2. Ändringen underlättar och tydliggör för tillämparna.
3. Antalet hänvisningar till standarder minskar. Ingen ändring i sak.
4. Ändringen underlättar och tydliggör för tillämparna.

3:2271 Utformning av studentbostäder om högst 35 m²

Ändring

1. Ändringen görs eftersom avsnitt 3:227 har delats upp i flera föreskrifter.

2. Föreskriften är indelad i två stycken. Det första stycket är både ett utformningskrav och ett tekniskt egenskapskrav. Det andra stycket är utformningskrav.
3. Första stycket punkten a) omformuleras så att det framgår direkt av föreskriften att de uppräknade funktionerna får finnas i ett och samma rum. Ingen ändring i sak.
4. Ny punkt b) tillkommer, om att funktionerna daglig samvaro, sömn och vila, måltider samt hemarbete kan helt eller delvis överlappa varandra i studentbostäder om högst 35 m². Det betyder att det går att använda soffan som säng, matplats och för hemarbete. Lättnaden är större än för bostäder om högst 35 m² (3:224) eftersom alla fyra funktionerna får överlappa varandra. I 3:224 får endast två funktioner överlappa varandra på en och samma plats (samvaro/sömn respektive måltider/hemarbete).
5. Ett nytt allmänt råd som anger mått för utrymme och inredning för matlagning och förvaring. Dessa mått är mindre än i SS 914221, som därför inte hänvisas till i detta avseende. I övrigt gäller hänvisningar till SS 914221, t.ex. när det gäller förrådsutrymmen. Det allmänna rådet är uppdelat i två stycken. Första stycket med punktlistan a) – c) avser *utrymme* och är ett allmänt råd till ett utformningskrav som prövas i bygglovet. Det andra stycket med punktlistan a) – b) avser *inredning* och är ett allmänt råd till ett tekniskt egenskapskrav som hanteras inför startbesked.

Motiv

1. Underföreskrifter tydliggör att de olika styckena avser olika saker.
2. Det behöver vara två stycken för att hänvisningen i 3:211 ska fungera. Detta görs för att tydliggöra att *utformas med hänsyn till sin storlek* innefattar både *utrymmen* som är utformningskrav och *inredning och utrustning* som är tekniska egenskapskrav.
3. Ändringen gör det tydligare att de funktioner som ska vara avskiljbara i andra bostäder inte behöver vara det i dessa bostäder, och att det därmed räcker att det finns ett rum och ett fönster, förutom hygienrum om detta inte är utflyttat till gemensamma delar.
4. Genom att fyra funktioner kan överlappa varandra kan man minska arean betydligt utan att behöva ha något gemensamhetsutrymme som kompenserar för detta. Lättnader av kraven för den här typen av bostäder kan ge betydande areaminskningar. Några remissinstanser har ansett det rimligt att man kan minska arean för studentbostäder ytterligare. Genom att överlappa fyra funktioner i stället för det tidigare remitterade förslaget med två funktioner som överlappar varandra kan arean minskas ytterligare. En ytterligare mindre bostad är rimlig som studentbostad eftersom man bor där under en begränsad tid. I bilaga 1 redovisas ett exempel på en bostad där funktionerna överlappar varandra. En remissinstans menar att den exemplifierade bostaden inte är realistisk eftersom den inte är tillräckligt smal för att möjliggöra så många bostäder som möjligt i en byggnad. Exemplet är dock enbart avsett som ett exempel och bostaden kan utformas smalare genom en annan planlösning med förvaring och inredning för matlagning på annan plats i bostaden. Bostaden blir då mer långsmal.

5. Genom att minska utrymmen och inredningslängder för matlagning och förvaring kan man minska arean utan att det behövs ett gemensamhetsutrymme som kompenserar för detta. Lättnader av kraven för den här typen av bostäder kan ge betydande areaminskningar. En mindre bostad är rimlig som studentbostad eftersom man bor där under en begränsad tid. Att dela upp det allmänna rådet i två stycken är nödvändigt för att hänvisningen i avsnitt 3:211 ska vara möjlig.

Konsekvenser

1. Ändringen underlättar och tydliggör för tillämparna.
2. Underlättar för tillämparna vid bygglov och inför tekniskt samråd och startbesked.
3. Ändringen underlättar och tydliggör för tillämparna.
4. Punkten b) ger en ökad möjlighet att bygga studentbostäder med en ytterligare mindre boarea jämfört med remissutgåvan 2013 och jämfört med generellt för små bostäder (3:224). Detta torde stimulera byggandet och öka utbudet av dessa. Se vidare i bilaga 1 för en fördjupning bland annat av de ekonomiska konsekvenserna.
5. Det allmänna rådet ger en ökad möjlighet att bygga studentbostäder med en ytterligare mindre boarea. Detta torde stimulera byggandet och öka utbudet av dessa. Se vidare i bilaga 1 för en fördjupning bland annat av de ekonomiska konsekvenserna.

3:2272 Rum för matlagning utan fönster mot det fria

Ändring

1. Avsnitt 3:227 delas upp i flera föreskrifter.
2. Avskiljbar del av rum ändras till rum.
3. Hänvisningen till avsnitt 6 förtydligas så att de aktuella föreskrifterna skrivs ut.

Motiv

1. Uppdelningen tydliggör att de olika styckena avser olika saker.
2. Det blir en tydligare regel eftersom det är först när det finns ett rum för matlagning som regeln kan tillämpas, det behöver alltså inte finnas fönster mot det fria. Det ska dock finnas tillgång till indirekt dagsljus enligt 6:322 och indirekt tillgång till öppningsbart fönster eller vädringslucka enligt 6:253.
3. Det blir lättare att hitta föreskrifterna om vädring och dagsljus som avser studentbostäder.

Konsekvenser

1. Ändringen underlättar och tydliggör för tillämparna.
2. Ändringen tydliggör för tillämparna. Se även under 3:227 under konsekvenser.
3. Ändringen underlättar och tydliggör för tillämparna.

3:2273 Bostäder för en student med gemensamma utrymmen

Ändring

1. Föreskriften preciseras till att avse bostäder för en person med gemensamma utrymmen.
2. Ordet *studerande* ändras till *studenter*.
3. Föreskriften ändras så att bostädernas rum för personhygien får flyttas till gemensamma utrymmen.
4. Ordet *lägenheter* ändras till *bostäder*.
5. Nytt tredje stycke om att de gemensamma rummen för personhygien ska finnas i nära anslutning till de enskilda bostäderna, på samma plan.
6. Nytt fjärde stycke om att inte fler än tre enskilda bostäder avsedda för en person får dela gemensamma rum för personhygien.
7. Stycke fem ändras till enbart utformningskrav.

Motiv

1. Föreskriften avser bland annat korridorboende i olika former, från minikorridorer på två till tre personer till traditionella korridorer för fler personer. För att tydliggöra detta preciseras att de enskilda bostäderna är avsedda för en person. Delar av de enskilda bostädernas utrymmen är sedan utflyttade till gemensamma utrymmen.
2. Ordet *studerande* ändras till *studenter* generellt i BBR.
3. Det är inte självklart att det behövs hygienrum i varje enskild bostad, men det är viktigt att det inte är för många som delar på ett sådant. Det är upp till byggherren att bedöma om det kan finnas en marknad för bostäder utan eget hygienrum. Boverket öppnar därför för möjligheten att dela hygienrum. En sådan lättnad kan få stor betydelse eftersom man då kan minska på boarean i den enskilda bostaden med cirka 3 m².
4. Ordet *lägenheter* ändras till ordet *bostäder* för att öka tydligheten, eftersom termen *lägenhet* kan avse både lokallägenheter och bostadslägenheter.
5. BBR reglerar idag inte var de gemensamma utrymmena ska finnas. För att även hygienrum ska kunna flyttas ut behövs det dock en föreskrift som säger att sådana gemensamma hygienrum ska finnas i nära anslutning till de enskilda bostäderna. Som framgår av regeln ska det vara ett gemensamt rum för personhygien som ska kunna delas av högst tre personer. Att det är ett gemensamt rum innebär att rummet måste kunna nås av alla dem som ska använda det utan att inkräkta i de enskilda bostäderna. Man ska inte heller behöva gå till en annan byggnad eller ut på till exempel en loftgång för att gå på toaletten eller duscha. Efter synpunkter från remissinstanser så tydliggör Boverket att gemensamma hygienrum måste finnas på samma plan som de enskilda bostäderna.
6. Boverket har utrett frågan om hur många som kan dela ett hygienrum i arbetet med rapporten till regeringen om student- och ungdomsbostäder. Frågan har diskuterats vid seminarium och expertgruppsmötet. Ingen har kunnat ange en självklar siffra eftersom denna typ av bostäder inte har byggts i Sverige på många år. Ju fler som delar

hygienrum desto större smittorisk blir det. Många remissinstanser har varit kritiska till möjligheten att dela hygienrum. Boverket reglerar att tre personer får dela hygienrum. Hälsoaspekten har vägts in vid bestämmande av antalet tre.

7. Skälet att ändra stycke fem till ett utformningskrav är att det går att bedöma hur många som delar det eventuella gemensamma köket i bygglovskedet.

Konsekvenser

1. Ändringen tydliggör vad som avses vilket underlättar för tillämparna.
2. Ändringen tydliggör vad som avses.
3. Enskilda studentbostäder för en person kan utformas med mindre boarea. Se vidare i bilaga 1 för en fördjupning bland annat av de ekonomiska konsekvenserna.
4. Ändringen underlättar och tydliggör för tillämparna.
5. Ändringen tydliggör för tillämparna.
6. Studentbostäderna kan utformas mindre och besparingar görs genom att bygga ett hygienrum i stället för tre. Se vidare i bilaga 1 för en fördjupning bland annat av de ekonomiska konsekvenserna.
7. Ändringen underlättar för tillämparna.

3:2274 Rum för sömn och vila i bostäder större än 55 m²

Ändring

Ny föreskrift tillkommer om att bostäder som är större än 55 m² och som är avsedda för studenter inte behöver ha något sovrum med plats för parsäng.

Motiv

Föreskriften möjliggör att bostäder som är större än 55 m² och avsedda för studenter kan utformas så att sovrummen har samma storlek. Då kan dessa bostäder även fungera för personer som inte delar sovrum. Man behöver därmed inte lägga extra area för att bygga ett större sovrum där ett sådant inte behövs.

Konsekvenser

Bostadsarean kan bli något mindre. Se vidare i bilaga 1 för en fördjupning bland annat av de ekonomiska konsekvenserna.

3:52 Bostadsutformning

Ändring

1. Stycket två delas upp i två stycken.
2. Det allmänna rådet i BBR avsnitt 3:52 kompletteras med en lydelse om studentbostäder. Om byggnader som inte innehåller bostäder ska ändras till studentbostäder kan det finnas skäl att göra avsteg från kraven på bostadsutformning om byggnaderna t.ex. har stort djup eller har bärande mellanväggar. Det handlar alltså inte om att det både behöver vara stort djup och samtidigt bärande mellanväggar för att det allmänna rådet ska omfattas. Det räcker om byggnaden antingen har ett stort djup eller bärande mellanväggar.

3. Stycke fyra kompletteras med att det är befintliga *ordinarie* bostäder som avses, dvs. inte bostäder för en grupp boende (3:225), särskilda boendeformer för äldre (3:226), studentbostäder (3:227) eller andra specialbostäder.
4. Ordet *bostadslägenheter* ändras till bostäder.

Motiv

1. Ändringen förtydligar att i stycke två finns det generella allmänna rådet medan i stycke tre finns allmänna råd om hur man kan göra i speciella situationer som med studentbostäder eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader.
2. Boverket gör det lättare att göra avsteg från bostadsutformningskraven för studentbostäder, för att öka möjligheten att få fram fler sådana bostäder. Det kan vara svårt att utforma bostäder för studenter i befintliga byggnader. Till exempel kan det handla om äldre institutionsbyggnader som ofta är djupa med stora salar och breda korridorer. Det kan också finnas bärande mellanväggar som försvårar en optimal planlösning som uppfyller bostadsutformningskraven. Det kan dock finnas stora kvaliteter som gör att byggnaden i övrigt skulle lämpa sig för studentbostäder.
3. Stycke fyra handlar endast om när man gör ändringar (bygger om eller ändrar på annat sätt) i befintliga *ordinarie* bostäder, t.ex. vanliga bostäder i hus med bostadsrätter eller hyresrätter. För att förtydliga att stycket inte avser när man ändrar t.ex. studentbostäder eller andra specialbostäder till ordinarie bostäder kompletteras med ordet *ordinarie*. Stycke två handlar däremot om när bostäder enligt avsnitt 3:225-3:227 och andra specialbostäder ändras till ordinarie bostäder.
4. Ordet *bostadslägenheter* ändras till *bostäder* för att få reglerna mer enhetliga.

Konsekvenser

1. Ändringen underlättar för tillämparna.
2. Ändringen ökar möjligheter att få fram fler studentbostäder vid ändring av befintliga byggnader. För utförligare resonemang om konsekvenserna, se bilaga 1.
3. Ändringen ger ökad tydlighet.
4. Ändringen ger ökad tydlighet.

Bilaga 1

Fördjupning – ekonomiska konsekvenser, avsnitt 3

Denna bilaga ger en fördjupad ekonomisk analys av det nya avsnittet 3:224 Bostäder om högst 35 m² och ändringarna i avsnitt 3:227 Utformning av studentbostäder inkl. avsnitt 3:52. Ändringarna innebär konsekvenser för byggherrar och boende som motiverar en fördjupad utvärdering med exemplifierande ekonomiska beräkningar. Motiven till ändringarna i övrigt samt konsekvenserna av dem återfinns under *Författningsändringar med konsekvenser*.

Sammanfattning av ändringarnas konsekvenser

Betydande lättnader i bostadsutformningskraven genomförs. Det gäller små bostäder generellt om högst 35 m² (avsnitt 3:224). Det gäller också studentbostäder (avsnitt 3:227 och 3:52).

Små bostäder om högst 35 m²

Den nya föreskriften innebär att bostäder om högst 35 m² kan byggas med mindre boarea än idag. Detta eftersom bostadsfunktionerna daglig samvaro samt sömn och vila tillåts överlappa varandra helt eller delvis. Detsamma gäller funktionerna måltider och hemarbete. Avskiljbarhetskravet tas bort och minsta möjliga utrymme och inredning för matlagning och förvaring minskas.

Den primära konsekvensen av den nya föreskriften för små bostäder är att byggherrar kan bygga dessa bostäder med mindre boarea. En bostad kommer att kunna utformas cirka 35 procent mindre vilket ger en minskad produktionskostnad med cirka 350 000 kr, givet Boverkets nollalternativ.

Möjligheten att bygga mindre bostäder gör att om fler sådana byggs innebär det minskad bostadsbrist hos bland annat ungdomar. Även hyrorna kan förväntas bli lägre för de mindre bostäderna eftersom dessa är kopplade till boarean. En negativ aspekt av att bostäder blir mindre är att fler kommer att bo trångt, vilket påverkar inomhusmiljön och livskvaliteten.

Studentbostäder

Ändringarna av reglerna för studentbostäder innebär att studentbostäder kan byggas mindre än idag då bostadsfunktionerna daglig samvaro, sömn och vila, måltider samt hemarbete tillåts överlappa varandra helt eller delvis. Vidare kan vissa studentbostäders sovrum göras ett antal kvadratmeter mindre och hygienrummet tillåts flyttas ut ur den enskilda bostaden för att användas gemensamt av tre personer.

Den primära konsekvensen av ändringarna av reglerna för studentbostäder är att byggherrar kan bygga studentbostäder med mindre boarea

men utan gemensamma utrymmen. En studentbostad kommer att kunna utformas cirka 40 procent mindre till en minskad produktionskostnad på cirka 300 000 kr, givet Boverkets nollalternativ. Eftersom inga gemensamma utrymmen behövs kan fler studentbostäder rymmas inom en given byggnad vilket innebär bättre yteffektivitet och minskade produktionskostnader för byggherren.

Om möjligheten att bygga mindre studentbostäder gör att fler sådana byggs innebär det minskad bostadsbrist hos studenter. Även hyrorna kan förväntas bli lägre för de mindre studentbostäderna eftersom dessa är kopplade till boarean. En negativ aspekt av att fler mindre studentbostäder uppförs är att fler studenter kommer att bo trängre än tidigare, vilket påverkar inomhusmiljön och livskvaliteten.

Berörda aktörer

De aktörer som berörs av nya och ändrade föreskrifter i BBR är bland annat byggherrar, fastighetsägare, konsulter och arkitekter. Dessutom berörs brukarna, studenter, ungdomar och andra.

Byggare och förvaltare

Vid ändringar av BBR berörs samtliga arkitektföretag och entreprenadföretag som åtar sig att stå för uppförande och ändring av byggnader, professionella byggherrar, byggmaterialindustrier med flera verksamma i byggsektorn.

Enligt data från Statistiska centralbyrån fanns det drygt 20 000 företag som sysslade med byggentreprenad 2011. En stor andel, 60 procent, av företagen hade noll anställda dvs. var ensamföretagare. Sammantaget sysselsatte företagen cirka 74 000 personer. Det finns även ett stort antal specialiserade byggentreprenörer. SCB redovisar knappt 70 000 specialiserade bygg- och anläggningsentreprenörer vilka sysselsätter cirka 170 000 personer.²²

De företag som bygger bostäder för studenter och ungdomar berörs särskilt av ändringen i PBL. Studentbostadsföretagen är branschorganisationen för dem som äger och förvaltar studentbostäder i Sverige. Dessa medlemmar är också byggherrar. Organisationen har i dag 53 medlemsföretag, det är kommunala bolag, stiftelser, privata företag och lärosäten vilka representerar 62 000 studentbostäder.²³

Arkitekter

Det finns ingen tydlig statistik om antalet arkitekter i byggbranschen. Enligt Svenska teknik- och designföretagen, STD, som representerar nära två tredjedelar av Sveriges arkitektföretag och teknikkonsultföretag inom både bygg- och industrisektorn, omfattar branschen cirka 30 700 konsulter som verkar inom bygg och anläggning. Intresseorganisationen Sveriges arkitekters arkitektservice har 1 100 medlemsföretag med totalt 1 200 medarbetare, dvs. nästan genomgående ensamföretagare.

²² SCB.

²³ www.studentbostadsforetagen.se

Gruppen studenter

Enligt Högskoleverket studerade 363 000 studenter på högskola under höstterminen 2011. Deltagandet i högskoleutbildning är högst i åldrarna 21–24 år. Allra högst är deltagandet i högskoleutbildning i åldrarna 22–23 år, men även i åldrarna 24–25 år är deltagandet högt. Deras antal i befolkningen påverkar till stor del antalet studenter i högskolan.²⁴ I äldre åldersgrupper (över 25 år) sjunker deltagandet kraftigt. 19-åringarna utgör en stor del, 30 procent, av nybörjarna. Om mönstret står sig för olika åldersgruppers deltagande i högskoleutbildning kan man vänta sig fortsatt hög efterfrågan på utbildning de närmaste åren.²⁵

Gruppen ungdomar

Cirka 1,8 miljoner personer i Sverige, motsvarande 19 procent av befolkningen, kan definieras som unga dvs. i åldern 15–29 år.

Tabell 1 Antal unga i åldern 15–29 år

	2012
15–19 år	564 627
20–24 år	667 153
25–29 år	609 060
Totalt	1 840 840

Enligt en rapport från Statens bostadskreditnämnd (BKN), nu Boverket, är det de unga som flyttar mest. 40 procent av de unga mellan 20 och 24 år flyttar under ett år. Framför allt flyttar unga människor för att studera, och denna typ av flyttningar ökar i takt med utbildningssatsningarna som skett.²⁶

Produktionskostnad

I Boverkets rapport *Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter* diskuteras begreppet produktionskostnad utförligt under rubriken *Byggekostnader*. Där blev slutsatsen att en lämplig genomsnittlig produktionskostnad för en student- eller ungdomsbostad att utgå ifrån är 28 703 kr/m² BOA, baserat på statistik från SCB. Detta är produktionskostnaden som kommer att användas i den fortsatta analysen.

Badrummet utgör den enskilt största kostnadsposten när en liten bostad uppförs med en produktionskostnad per m² som är högre än för bostaden generellt. Detta innebär att produktionskostnaden per m² ökar för en bostad vars boarea minskar men där badrummets storlek är detsamma. För de bostäder som här jämförs är det alltså rimligt att anta att produktionskostnaden per m² egentligen är något högre för de mindre lägenheterna än för de större, och att produktionskostnaden därmed är något högre än vad som uppges. Boverket har dock bedömt att det i sammanhanget enbart innebär en mindre skillnad för resultatet att använda samma produktionskostnad per m² oavsett storlek på bostaden.

²⁴ Cirka 667 153 personer eller sju procent av Sverige befolkning är 20–24 år.

²⁵ Högskoleverkets årsrapport 2012 *Universitet & högskolor*.

²⁶ BKN (2008) *Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt*.

Ny föreskrift - 3:224 Bostäder om högst 35 m²

Den nya föreskriften BBR avsnitt 3:224 innebär att bostäder om högst 35 m² kan uppföras där bostadens funktioner daglig samvaro samt sömn och vila respektive måltider och hemarbete kan överlappa varandra helt eller delvis. Ändringen gör det möjligt att utforma småbostäder med mindre boarea. Den innebär också att funktionerna daglig samvaro, sömn och vila samt matlagning får finnas i ett och samma rum utan att vara avskiljbara. Dessutom får utrymme och inredning för matlagning och förvaring göras mindre än med dagens regler. Bostäderna kan utformas med mindre boarea.

Om effekten blir att fler små bostäder byggs, ger det följande nyttor:

- Fler små bostäder till boende som efterfrågar mindre bostäder, t.ex. ungdomar, innebär att bostadsbristen hos denna grupp minskar.
- Bostäder med mindre boarea, och därmed fler i en given byggnad, kan innebära lägre hyror för dessa bostäder.
- Ett ökat byggande innebär ett lyft för byggbranschen i stort.

Att de bostäder som byggs har mindre boarea innebär också samhälleliga kostnader:

- Fler människor, troligen ungdomar, kommer att bo trångt vilket påverkar inomhusmiljön och livskvaliteten.

Det är svårt att jämföra den nya regelns nytta med dess kostnad. Intäkterna är främst minskade kostnader för att uppföra små bostäder vilka kan kvantifieras och värderas eftersom det finns marknadsmässigt satta priser. Kostnaderna av ändringarna är däremot svårare att värdera eftersom det handlar om inskränkningar i små bostäders utformning och storlek, något som påverkar inomhusmiljön och hur de boende trivs vilket inte är marknadsmässigt prissatt.

Det finns inte något direkt samband mellan möjligheten att bygga mindre bostäder och att fler bostäder byggs. Konsekvensen av den nya föreskriften är inte i första hand minskade produktionskostnader per kvadratmeter utan endast en möjlighet att bygga bostäder om maximalt 35 m² mindre än vad som är möjligt idag. En mindre bostad kostar mindre att bygga vilket i förlängningen kan komma att avspeglas i en lägre hyra. Detta är de direkta ekonomiska konsekvenserna av den nya föreskriften för små bostäder. Om möjligheten att bygga bostäder med en mindre boarea gör att det byggs mer innebär den nya föreskriften samhälleliga nyttor, som ett ökat utbud av bostäder, men även samhälleliga kostnader, som trängre bostäder och minskad trivsel för de boende.

Nedan redovisas de direkta konsekvenserna, ekonomiska och andra, av den nya föreskriften som redovisats ovan. Vidare förs ett resonemang kring den samhälleliga nyttan och kostnaderna som uppstår om fler små bostäder byggs i och med möjligheten att bygga bostäder med mindre boarea. Uppgiften i denna konsekvensutredning består i att dels visa på de möjligheter att bygga mindre bostäder som skapats, dels att väga troliga effekter på bostadsbyggandet mot dess negativa effekt för de boende. Det senare är en svår uppgift, och i denna utredning nöjer vi oss med att identifiera de två sidorna.

Nollalternativet

Nollalternativet är det troliga scenariot om det inte införs en ny föreskrift om bostadsutformning för bostäder om högst 35 m². Nollalternativet fungerar som utgångspunkt för att beräkna regeländringars ekonomiska och andra konsekvenser.

Val av exempel för nollalternativet

Hur utformas vanligtvis en liten bostad enligt dagens regler? I avsnitt 3:223 finns idag reglerat att bostäder om högst 55 m² ska utformas med hänsyn till sin storlek. Vidare är det tillräckligt att antingen rummet för sömn och vila eller rummet med inredning och utrustning för matlagning är avskiljbart. Det behövs inte heller plats för parsäng.

Det finns således vissa undantag för bostäder om högst 55 m² idag, dock inte i samma omfattning som för studentbostäder. Boverket väljer som nollalternativ en minsta möjliga bostad enligt dagens regler. Eftersom BBR har funktionskrav kan en sådan bostad variera i storlek. Det går troligtvis inte att komma ner till 30 m² utan bostaden blir troligen mellan 31 – 35 m² stor. Den typiska småbostaden som får fungera som utgångspunkt i den fortsatta analysen är en bostad på 33 m². Följande antaganden är gjorda för exempelbostaden:

- nuvarande BBR avsnitt 3:1 och 3:2 gäller,
- de invändiga måtten enligt SS 914221 används.

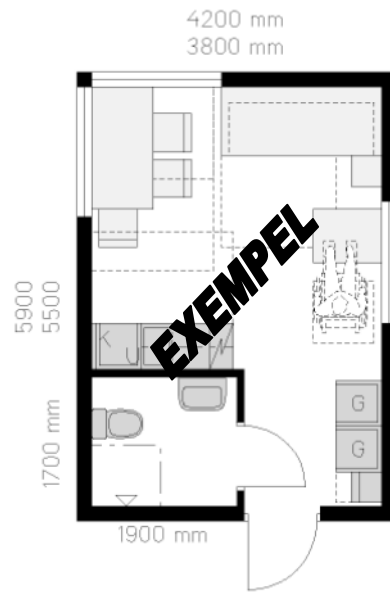
Ekonomiska och andra konsekvenser av regeländringen

Genom de lättnader som genomförs i och med den nya föreskriften är det möjligt att utforma en bostad på cirka 21 m² vilken ryms i en byggnad med ett utvändigt mått på cirka 25 m².

Se figur 1 som visar ett exempel på hur bostaden kan utformas enligt den nya regeln.

Exemplet bygger på att det är 200 mm tjocka väggar. Om man behöver ha mer isolering än så får man kompensera i tak, grund, fönster och/eller dörrar. En bostad enligt avsnitt 3:224 kan inte rymmas i en byggnad på 25 m² om man skulle vilja göra 300 mm tjocka väggar. Enligt vårt exempel blir bostaden cirka 21 m². 21 m² är dock ingen gräns för hur liten en bostad kan göras utan arean är beroende av t.ex. byggnadens form och hur projektören kan utforma funktionerna i förhållande till varandra.

Figur 1 Bostad på ca 21 m² som ryms i en byggnad på 25 m²



Jämfört med nollalternativet kan en bostad om högst 35 m² nu utformas cirka 12 m² mindre med samtliga funktioner kvar i bostaden. Detta motsvarar en minskning med cirka 35 procent.

Resultatet ovan är baserat på valt nollalternativ, en bostad på 33 m².

Mindre och därmed billigare bostad

Nollalternativet gav en bostad som var cirka 33 m². Med en produktionskostnad²⁷ per kvadratmeter BOA²⁸ på 28 703 kronor ger det följande produktionskostnad per bostad:

- $28\,703 \times 33 \text{ m}^2 = \text{cirka } 950\,000 \text{ kronor per bostad}$

Enligt den ändrade föreskriften kan en bostad nu utformas med en boarea på cirka 21 m². Detta ger

- $28\,703 \text{ kronor} \times 21 \text{ m}^2 \text{ BOA} = \text{cirka } 600\,000 \text{ kronor per bostad.}$

Den direkta konsekvensen är alltså att byggherren kan bygga en bostad med mindre boarea som kostar cirka 350 000 kronor mindre att producera.

Fler små bostäder till lägre hyra

Förhoppningsvis innebär den nya föreskriften att fler små bostäder byggs som kan efterfrågas av bland annat ungdomar. Att man inte har kunnat uppföra små bostäder med mindre boarea än vad dagens regler tillåter har framförts som ett stort hinder för byggandet av många instanser. Därför

²⁷ Produktionskostnaden är summan av entreprenadkostnaden (material, löner, transporter m.m.) byggherrekostnaden och moms. Se vidare under avsnittet *Produktionskostnad*.

²⁸ I beräkningen används BOA eftersom vi visar exempelbostäder och beräkningen avser vad skillnaden i area blir efter våra ändringar och vad denna area grovt kostar att bygga.

torde det innebära att fler bostäder uppförs om bostäder kan byggas med mindre boarea, allt annat lika.

För hyresgästerna innebär bostäder med mindre boarea troligtvis en lägre hyra då hyran till stor del baseras på bostadens storlek.

Fler fast trängre bostäder

Utifrån nuvarande regler har det ansetts rimligt att en bostad ska ha vissa avskiljbara funktioner för att anses vara en ”god” bostad. Dessa krav har också begränsat möjligheten att bygga alltför små bostäder. Redan i dag kan det göras undantag i utformningen av bostäder om högst 55 m² vilket gör att dessa bostäder kan byggas något mindre och hyras ut till lägre hyra. Ändringarna i BBR innebär ytterligare undantag för bostäder om högst 35 m². Givet att fler sådana bostäder byggs kommer bland andra ungdomar att bli mer trångbodda.

Vad som har ansetts vara trångboddhet har varierat över tid, dock anses numera enpersonshushåll i enrummare vara trångbodda. Enligt en rapport från Boverket är de negativa konsekvenserna av trångboddhet för ensamstående hushåll framför allt praktiska, t.ex. att man inte får plats med den hushållsutrustning man skulle önska eller att man tvingas sova och äta i ”vardagsrummet”.²⁹

Utrymmesbrist och trängsel betyder också, enligt Boverkets rapport, svårigheter med att upprätthålla bostadens hygien på grund av att det är belamrat med saker överallt. Dålig inomhusmiljö kan i sin tur leda till negativa konsekvenser för de boende.³⁰

Att självant välja ett mindre boende, där nackdelarna har vägts mot fördelarna, innebär att eventuella negativa aspekter troligen är mindre än om man inte hade ett val.

Efterfrågas mindre bostäder?

Den nya föreskriften innebär att det kan komma att byggas fler men mindre bostäder framöver. En viktig aspekt att beakta är om det finns en efterfrågan för sådana bostäder.

I en situation där det är brist på bostäder kan man anta att det finns en efterfrågan på bostäder som är mindre. Troligtvis är det framför allt ungdomar som kommer att efterfråga dessa bostäder.

Det råder bostadsbrist för studenter och ungdomar i drygt hälften av kommunerna.³¹ Andelen unga som bor i egen bostad har minskat, och unga som bor i egen hyresrätt har från 1999 till 2011 minskat från 40 till 28 procent. Andelen som bor kvar hemma har ökat. Det är också många unga som bor utan besittningsrätt, med andrahandskontrakt, i studentbostad eller på något annat sätt.³²

De signaler Boverket har fått under arbetets gång visar att det är en skillnad på vad som efterfrågas beroende på om man frågar de som redan har en bostad eller de som saknar bostad. Det är dock sannolikt att det efterfrågas en större variation av bostäder för ungdomar och att det finns

²⁹ Boverket 2008, *Var finns plats för våra barn?*

³⁰ Boverket 2008, *Var finns plats för våra barn?*

³¹ Boverket (2012). Bostadsmarknadsenkäten.

³² Hyresgästföreningen (2011). *Hur bor unga vuxna? Hur vill de bo? Unga vuxnas boende i Sverige 2011.*

en efterfrågan på bostäder med mindre boarea än vad som är möjligt att bygga enligt dagens regler.

Ändring i avsnitt 3:227 Utformning av studentbostäder inkl. avsnitt 3:52

Ändringarna gjorda i BBR av studentbostäders bostadsutformning är följande:

1. BBR avsnitt 3:2271 – Fyra sammanslagna funktioner och minskade utrymmen och inredning för matlagning och förvaring
2. BBR avsnitt 3:2273 – Hygienrum för maximalt 3 personer utflyttat till gemensamma utrymmen
3. BBR avsnitt 3:2274 – Lika stora sovrum i bostäder större än 55 m²
4. BBR avsnitt 3:52 – Tydligare när man kan göra avsteg vid ändring.

Ändringarna i BBR gör att byggherrar kan bygga studentbostäder med mindre boarea, och därmed kan en given byggnad hysa fler bostäder.

Om effekten blir att fler studentbostäder byggs, ger det följande nyttor:

- Fler små bostäder till studenter innebär att bostadsbristen hos denna grupp minskar.
- Bostäder med mindre boarea, och därmed fler i en given byggnad, innebär lägre hyror för dessa bostäder.
- Ett ökat byggande innebär ett lyft för byggbranschen i stort.

Att de studentbostäder som byggs har mindre boarea innebär också samhällsliga kostnader:

- Fler studenter kommer att bo trångt, vilket kan påverka inomhusmiljön och livskvaliteten.

Precis som i fallet med de små bostäderna är det svårt att direkt jämföra regeländringens nytta mot dess kostnad. Intäkterna är även här främst minskade kostnader för att uppföra studentbostäder vilka är möjliga att kvantifiera och värdera. Kostnaderna däremot är svårare att värdera eftersom de handlar om inskränkningar i studenters bostäders utformning och storlek, något som sällan är marknadsmässigt prissatt.

Ändringarna kanske inte alls påverkar byggandet i önskad omfattning, vilket också måste beaktas. Konsekvensen av ändringarna är inte i första hand minskade produktionskostnader per kvadratmeter utan endast en möjlighet att bygga studentbostäder med en mindre boarea. Detta i sin tur innebär en lägre produktionskostnad per bostad vilket i förlängningen kan komma att avspeglas i hyran. Detta är den direkta ekonomiska konsekvensen av ändringarna. Om möjligheten att bygga med mindre boarea gör att det byggs mer innebär ändringarna samhällsliga nyttor, som ett ökat utbud av studentbostäder, men även samhällsliga kostnader, som trängre bostäder för studenter.

Nedan redovisas de direkta konsekvenserna, ekonomiska och andra, av regeländringarna som redovisas ovan. Vidare förs ett resonemang kring den samhällsliga nyttan och kostnaderna som uppstår om fler stu-

dentbostäder byggs i och med möjligheten att bygga bostäder med mindre boarea.

Nollalternativet

Nollalternativet är det troliga scenariot om det inte görs några ändringar i reglerna vad gäller bostadsutformning för studentbostäder. Nollalternativet fungerar som utgångspunkt för att beräkna regeländringars ekonomiska och andra konsekvenser.

Val av exempel för nollalternativet

Hur utformas vanligtvis en studentbostad enligt dagens regler? Rent teoretiskt och under ideala planförhållanden skulle en studentbostad med samtliga bostadsfunktioner kvar i bostaden och full tillgänglighet bli cirka 31,6 m². Boverkets uppfattning är att sådana studentbostäder sällan uppförs. Det som framför allt byggs är bostäder där någon eller några funktioner, ofta samvaro eller måltider, är utflyttade till ett gemensamt utrymme.

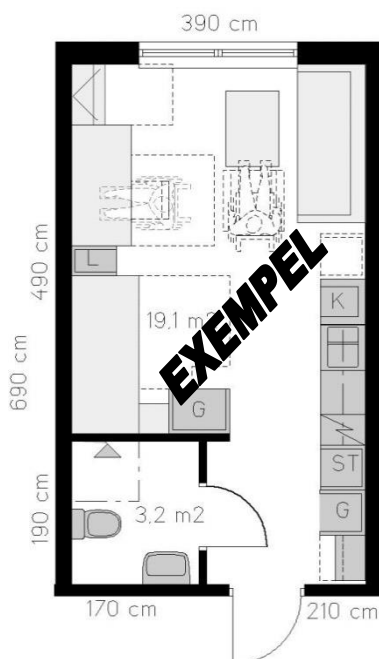
Den studentbostad som får fungera som utgångspunkt i den fortsatta analysen är i stället en bostad på 26,9 m² där funktionen måltider är utflyttad till ett gemensamt utrymme.

Följande antaganden är gjorda för exempelbostaden:

- nuvarande BBR avsnitt 3:1 och 3:2 gäller,
- de invändiga måtten enligt SS 914221 gäller,
- funktionen måltider är utflyttad till ett gemensamt utrymme,
- tillgänglighetskraven är oförändrade.

Exemplet illustreras nedan i figur 2.

Figur 2 Studentbostad med funktionen måltider utflyttad, 26,9 m², nollalternativet.



Ekonomiska och andra konsekvenser av regeländringen

1. Ändringar – fyra sammanslagna funktioner och minskat utrymme m.m. för matlagning och förvaring (BBR avsnitt 3:2271)

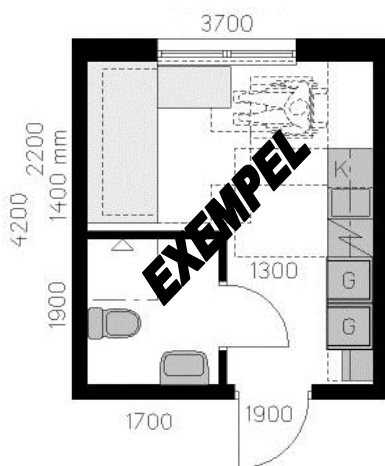
Fyra funktioner i studentbostäder kan slås samman vilket möjliggör mindre bostäder men även minskad möblerbarhet. Areorna för förvaring och inredningslängd för matlagning kan också göras mindre enligt det nya allmänna rådet. En studentbostad kan enligt ändringarna i BBR utformas så att

- utrymmena för samvaro, sömn och vila, måltider och hemarbete får överlappa varandra helt eller delvis,
- utrymme, inredning och utrustning för matlagning är mindre än i övriga bostäder inklusive i små bostäder om högst 35 m²,
- utrymme och inredning för förvaring är samma som för bostäder om högst 35 m² och mindre än i övriga bostäder.

Det innebär att alla funktionerna kan finnas i bostaden, och att något gemensamt utrymme inte behövs. Det antas att de olika funktionerna säkerställs genom att måltider, hemarbete, samvaro och vila kan överlappa varandra och finnas på samma plats. Till skillnad från nollalternativet har funktionen måltider inte flyttats ut.

Med de lägre kraven som består av överlappande funktioner och av minskat utrymme för förvaring samt minskat utrymme och inredning för matlagning kan en studentbostad uppföras som är cirka 16 m². En exemplifierande bostad illustreras nedan i figur 3.

Figur 3 Fyra sammanförda funktioner och minskad förvaring och köksinredning, cirka 16 m²



Jämfört med nollalternativet, som var en studentbostad på cirka 27 m², kan en studentbostad nu utformas cirka 11 m² mindre, motsvarande en minskning med cirka 40 procent. Minskningen i boarean kan göras utan att detta behöver kompenseras för med bostadsfunktioner i gemensamma utrymmen. Det innebär att bostaden inte bara kan utformas mindre, utan

även att fler bostäder kan inhysas i en given byggnad eftersom gemensamhetsutrymmen inte längre är nödvändiga.

Mindre och därmed billigare bostad

Nollalternativet gav en studentbostad som var cirka 27 m². Detta ger följande produktionskostnad³³ per bostad, med en produktionskostnad per kvadratmeter BOA³⁴ på 28 703 kronor:

- 28 703 x 26,9 m² = cirka 770 000 kronor per bostad

Enligt den ändrade föreskriften kan en studentbostad nu utformas till att vara cirka 16 m². Detta ger

- 28 703 kronor x 16 m² BOA = cirka 460 000 kronor per bostad.

Den direkta konsekvensen är alltså att byggherren kan bygga en mindre studentbostad än tidigare vilken kostar cirka 300 000 kronor mindre att producera. Till detta kommer besparingen av att byggherren inte längre behöver kompensera för de borttagna funktionerna med bostadsfunktioner i gemensamma utrymmen.

Ytterligare en direkt konsekvens är möjligheten för byggherren att, för ett givet projekt och byggnad, inhysa fler bostäder. Dels för att varje enskild lägenhet kan utformas mindre, dels för att gemensamhetsutrymmen inte längre behövs, vilket ger ytterligare plats för bostäder.

Resultatet ovan är baserat på nollalternativet, en studentbostad på cirka 27 m². För byggherrar som vanligtvis bygger mindre bostäder än så, med fler funktioner i gemensamma utrymmen, får ändringarna inte lika stora effekter för möjligheten att utforma bostaden mindre. Om man t.ex. bygger studentbostäder som är ca 20 m² (där funktionerna samvaror och måltider helt har flyttats ut till gemensamma delar motsvarande ca 1 m², totalt 21 m²) kan bostaden enligt de nya reglerna utformas cirka 5 m² mindre, vilket ger en minskad produktionskostnad med cirka 140 000 kr.

Fler studentbostäder till lägre hyra

Förhoppningsvis underlättas byggandet av fler studentbostäder genom ändringarna i BBR. Det är troligt eftersom studentbostädernas boarea genom sammanförda bostadsfunktioner kan minskas, utan att det krävs gemensamma utrymmen.

Att man inte har kunnat uppföra studentbostäder med mindre boarea än vad dagens regler tillåter har framförts som ett stort hinder för byggandet av många instanser. Därför torde det innebära att fler studentbostäder uppförs om studentbostäder kan byggas med mindre boarea.

Yteffektiviteten förbättras också när byggnader kan uppföras utan gemensamma utrymmen, vilket innebär att fler studentbostäder kan byggas istället.³⁵ Boverket visar i en rapport att god yteffektivitet är en

³³Produktionskostnaden är summan av entreprenadkostnaden (material, löner, transporter m.m.) byggherrekostnaden och momsen. Se vidare under avsnittet *Produktionskostnad*.

³⁴I beräkningen används BOA eftersom vi visar exempelbostäder och beräkningen avser vad skillnaden i area blir efter våra ändringar och vad denna area grovt kostar att bygga.

³⁵Yteffektiviteten är förhållandet mellan boarean, BOA, och byggnadens bruksarea, BRA. En god yteffektivitet innebär en liten bruksarea utanför själva bostaden. I princip innebär detta att det inte finns några uppvärmda kommunikationsytor eller

faktor som medverkar till låga produktionskostnader.³⁶ Allt annat lika torde därför det faktum att studentbostadsprojekt kan planeras och utföras utan krav på gemensamhetsutrymmen innebära att fler studentbostäder uppförs.

Dessutom innebär bostäder med mindre boarea troligtvis en lägre hyra för studenten då hyran till stor del baseras på bostadens storlek.

Fler fast trängre bostäder

Utifrån nuvarande regler har det ansetts rimligt att en bostad ska ha vissa avskiljbara funktioner för att anses vara en ”god” bostad. Dessa krav har också begränsat möjligheten att bygga alltför små bostäder. Redan i dag kan det göras undantag i utformningen av studentbostäder vilket gör att dessa bostäder kan byggas mindre och hyras ut till lägre hyra, vilket också efterfrågas av studenter. Ändringarna i BBR innebär ytterligare undantag där studentbostäder kan utformas mindre utan att detta behöver kompenseras för genom bostadsfunktioner i gemensamma utrymmen. Givet att fler sådana bostäder byggs kommer studenter att bli mer trångbodda.

Vad som har ansetts vara trångboddhet har varierat över tid, dock anses numera enpersonshushåll i enrummare vara trångbodda. Enligt en rapport från Boverket är de negativa konsekvenserna av trångboddhet för ensamstående hushåll framför allt praktiska, t.ex. att man inte får plats med den hushållsutrustning man skulle önska eller att man tvingas sova och äta i ”vardagsrummet”. Detta kan innebära att man avstår från att bjuda hem gäster eftersom man kanske inte har tillräckligt med möbler. Alternativet är kanske att man får sitta i sängen, i soffan eller på golvet och äta sin mat.³⁷

Utrymmesbrist och trängsel betyder också, enligt Boverkets rapport, svårigheter med att upprätthålla bostadens hygien på grund av att det är belamrat med saker överallt. Dålig inomhusmiljö kan i sin tur leda till negativa konsekvenser för de boende.³⁸

De negativa aspekterna av ökad trångboddhet är dock troligen lägre för studenter jämfört med andra boendekategorier. Studenter och unga har ofta självmant valt en liten studentbostad eftersom den lägre hyran är mer anpassad till den egna ekonomiska situationen. Att självmant välja ett mindre boende, där nackdelarna har vägts mot fördelarna, innebär att eventuella negativa aspekter troligen är mindre än om man inte hade ett val. Framför allt är det dock det faktum att man vanligtvis bor i en studentbostad en kortare tid som gör att eventuella negativa konsekvenser troligen är små.

Efterfrågas mindre studentbostäder utan gemensamma utrymmen?

När BBR ändras innebär det att det kan komma att byggas fler men mindre studentbostäder framöver. En viktig aspekt att beakta är om studenter efterfrågar sådana bostäder.

gemensamhetsutrymmen, utan att de enda gemensamma utrymmen som finns är miljörum, fastighetstvättstuga och förrådsutrymmen.

³⁶ Boverket 2009, *Student söker bostad*

³⁷ Boverket 2008, *Var finns plats för våra barn?*

³⁸ Boverket 2008, *Var finns plats för våra barn?*

I en situation där det är brist på bostäder kan man anta att det finns en efterfråga på bostäder som är mindre.

Det råder bostadsbrist för studenter och ungdomar i drygt hälften av kommunerna.³⁹ Andelen unga som bor i egen bostad har minskat, och unga som bor i egen hyresrätt har från 1999 till 2011 minskat från 40 till 28 procent. Andelen som bor kvar hemma har ökat. Det är också många unga som bor utan besittningsrätt, med andrahandskontrakt, i studentbostad eller på något annat sätt.⁴⁰

En intervjustudie bland studenter som bor i enrumslägenheter, s.k. ”studenttetter”, visar att många tillbringar mycket tid hemma och majoriteten lagar all mat hemma och fryser ner i matlådor. Endast ett fåtal efterfrågar och använder de gemensamma utrymmena. De intervjuade menar att det är viktigt att boendekostnaden sänks och att det bör bli ett mer differentierat utbud av bostäder med en del bostäder med lägre standard. Det är dock viktigt att ha ett välplanerat och välutrustat kök.⁴¹

De signaler Boverket har fått under arbetets gång visar att det är en skillnad på vad som efterfrågas beroende på om man frågar de som redan har en bostad eller de som saknar bostad. Studentbostadsföretagen och enskilda studenter menar att det borde vara möjligt att minska på arean i studentbostäder för att på så sätt kunna hålla nere boendekostnaderna och kunna bygga fler bostäder.

Utifrån den analys som Boverket har gjort är det sannolikt att det efterfrågas en större variation av bostäder för studenter. Det finns en efterfrågan på studentbostäder med mindre boarea än vad som är möjligt att bygga enligt dagens regler.

2. Ändringar – lika stora sovrum i bostäder större än 55 m² (BBR 3:2274)

Bostadens area blir med denna regeländring något mindre. Detta eftersom ett av sovrummen kan utformas något mindre än vad dagens regler anger eftersom det inte behöver finnas plats för parsäng. Ett tillgängligt sovrum som rymmer en parsäng blir som minst cirka 11 m². Ett sovrum för en student som enbart innehåller funktionen *sömn och vila* och som är tillgängligt behöver bara vara cirka 4,4 m². Ibland utformas dock parsovrumsen större än 11 m² så att även funktionen hemarbete får plats.

Sammantaget innebär detta att studentbostäders sovrum, och därmed även bostaden, kan göras ett antal kvadratmeter mindre.

3. Ändringar – utflyttat hygienrum (BBR 3:2273)

Enligt nuvarande BBR avsnitt 3:226 kan student- och ungdomsbostäders funktioner, t.ex. utrymmet för matlagning och för daglig samvaro, helt eller delvis flyttas ut till gemensamma utrymmen. Dock ska det i varje student- eller ungdomsbostad finnas ett hygienrum.

Ändringen i BBR innebär en möjlighet för byggherrar att bygga studentbostäder där hygienrummet har flyttas ut ur den enskilda bostaden för

³⁹ Boverket (2012). Bostadsmarknadsenkäten.

⁴⁰ Hyresgästföreningen (2011). *Hur bor unga vuxna? Hur vill de bo? Unga vuxnas boende i Sverige 2011*.

⁴¹ Dalholm Hornyánszky (2012). *Hur vill studenter bo? Studie av enrumslägenheter för Studentbostadsföretagen*.

att användas gemensamt av tre personer. Detta ger följande konsekvenser:

- de tre studentbostäderna kan utformas mindre
- ett hygienrum byggs i stället för tre vilket innebär en besparing som är lika med merkostnaden för två hygienrum

Arean för en studentbostad kan minskas med som mest ytterligare 3 m², jämfört med bostaden på cirka 16 m². Boverket har inte studerat detta i detalj utan det är ett antagande utifrån att ett hygienrum behöver vara minst ca 3 m² för att kunna uppfylla kraven på bostadsutformning och tillgänglighet. Detta innebär en lägre produktionskostnad pga. mindre byggd area. Eftersom ett rum försvinner från bostaden försvinner också kostnaden för en dörr och två väggar.

Att endast behöva bygga ett gemensamt hygienrum innebär också att man slipper merkostnaden för uppförandet av två ytterligare hygienrum. Förutom den direkta areaminskningen innebär ändringen således att produktionskostnaden minskar eftersom hygienrum är dyrare per kvadratmeter än övrig bostadsarea.

Merkostnaden för ett hygienrum består av montage av plastmatta på golv och vägg (i vissa fall andra tätskikt och ytskikt) samt rördragningar och VVS-produkter. Ett komplett tät- och ytskikt av plastmatta för ett typiskt hygienrum kostar enligt uppgifter från branschen cirka 16 000 kronor exklusive moms. Eftersom fallspackling har viss inverkan på kostnaden beror totaltkostnaden också till viss del på vilken golvyta som väljs.⁴² Den del som kostar mest är dock arbets- och materialkostnad för rördragning och VVS-produkter.

Boverket uppskattar att ett hygienrum kostar cirka 60 000 kronor extra att färdigställa pga. kostnaden för tätskikt och vatteninstallationer. Detta innebär en direkt besparing på 120 000 kronor per tre bostäder.

Det egna utrymmet – minskade möjligheter till avskildhet

Hur den minskade möjligheten till avskildhet påverkar individen beror troligen på hur många och vilka som delar på hygienrummet. Framför allt påverkar kanske ändringarna i BBR de individer som har ett större behov av ett eget hygienrum.

Som redan har nämnts har studenter ofta självmant valt att bosätta sig i bostäder som är mindre och där många av bostadens funktioner delas med andra, framför allt eftersom detta innebär en lägre hyra. Detta innebär troligen att många boende kan ha overseende med att dela ett hygienrum med två andra, och att eventuella negativa konsekvenser av situationen är små. Även det faktum att man bor i dessa bostäder en kortare tid innebär att eventuella negativa konsekvenser troligen mildras.

⁴² Detta inkluderar följande moment och material: Avjämningsmassa/spackel för fallspackling, spackling av fall mot golvbrunn. Golvatta inklusive montage i golvbrunn, anslutning till tröskel och avloppsrör samt uppvik mot vägg. Spackling av vägg mot uppvikt golvatta. Vägghatta inklusive montage med överlapp av uppvikt golvatta. Källa: Bengt Jonasson, AB Svensk Våtrumskontroll, GVK, via mail 2013-06-14

4. Tydligare när man kan göra avsteg vid ändring (BBR avsnitt 3:52)

Ändringen i BBR innebär ökade möjligheter att få fram fler studentbostäder när man ändrar befintliga byggnader. I synnerhet äldre institutionsbyggnader och andra större byggnader kan lättare göras om till denna typ av bostäder.

Sammantagen bild av ändringarnas konsekvenser

För byggherrar innebär den första ändringen, fyra sammanförda funktioner, ökade möjligheter att bygga studentbostäder med mindre boarea. Detta torde stimulera byggandet av sådana bostäder, allt annat lika. Det innebär också ökade möjligheter att bygga studentbostäder utan gemensamhetsutrymmen, vilket också torde stimulera byggandet i stort, allt annat lika. För studenten innebär detta troligtvis ett utbud av fler men mindre studentbostäder jämfört med nollalternativet. Studentbostäder med en mindre boarea innebär lägre hyra men också ökad trångboddhet.

Den andra ändringen i BBR, lika stora sovrum, innebär ytterligare möjligheter att bygga något mindre studentbostäder. Detta underlättar byggandet genom att möjliggöra flera olika sorters studentbostäder.

Den tredje ändringen i BBR, möjlighet att flytta ut hygienrummet till gemensamma delar, innebär ytterligare möjligheter att bygga studentbostäder med mindre boarea. Det ger lägre produktionskostnader då dyra hygienrum inte behöver byggas i samma utsträckning. Sammantaget torde detta stimulera byggandet i stort, allt annat lika. För studenten innebär detta ytterligare trångboddhet och minskade möjligheter till avskildhet.

Den fjärde ändringen i BBR, om att inreda befintliga byggnader till studentbostäder, innebär ökade möjligheter att utnyttja fler befintliga byggnader till denna typ av bostäder.

Bilaga 4

BBR avsnitt 3:2

Utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav

Boverket förtydligar vilka föreskrifter och allmänna råd i avsnitt 3:2 *Bostadsutformning* som är utformnings- respektive tekniska egenskapskrav på byggnader. I början av avsnitt 3:2 finns en föreskrift med förteckningar över vilka föreskrifter eller allmänna råd som är utformningskrav, tekniska egenskapskrav eller både utformningskrav och tekniska egenskapskrav.

Utformningskraven finns i 8 kap. 1 § PBL och 3 kap. 1 § PBF, medan de tekniska egenskapskraven finns i 8 kap. 4 § PBL och 3 kap. 17 § PBF.

Utformningskraven prövas vid bygglovet. De tekniska egenskapskraven hanteras i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet på samma sätt som de övriga tekniska egenskapskraven.

Föreskrifter och allmänna råd till både utformnings- och tekniska egenskapskrav är rödmarkerade och i normalstil och understruket.

Föreskrifter och allmänna råd enbart till utformningskrav är blåmarkerade och i kursiv stil.

Övriga regler är föreskrifter och allmänna råd enbart till tekniska egenskapskrav, dessa är gulmarkerade och i fetstil.

Vid utskrift tänk på att använda färgskrivare.

3 Tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen

3:2 Bostadsutformning

Detta avsnitt innehåller föreskrifter och allmänna råd till 3 kap. 1 och 17 §§ PBF. Avsnitt 3:5 innehåller också föreskrifter och allmänna råd till 8 kap. 7 § PBL.

3:21 Allmänt

3:211 Utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav

Allmänt råd

Avsnitt 3:2 innehåller föreskrifter och allmänna råd till antingen utformningskraven, de tekniska egenskapskraven eller till båda.

Utformningskraven prövas i bygglovet och de tekniska egenskapskraven hanteras i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet på samma sätt som övriga tekniska egenskapskrav.

Föreskrifter och allmänna råd till både utformningskraven och de tekniska egenskapskraven finns i

- a) avsnitt 3:22 allmänna rådet andra stycket,
- b) avsnitt 3:222 föreskriften första stycket,
- c) avsnitt 3:223 föreskriften första stycket,
- d) avsnitt 3:224 föreskriften första stycket,
- e) avsnitt 3:225 föreskriften femte stycket, allmänna rådet, och
- f) avsnitt 3:2271 föreskriften första stycket.

Föreskrifter och allmänna råd enbart till utformningskraven finns i

- a) avsnitt 3:22 föreskriften första stycket, tredje stycket a, c–e, g–k och fjärde stycket, allmänna rådet första stycket,*
- b) avsnitt 3:221 föreskriften,*
- c) avsnitt 3:222 föreskriften andra stycket,*
- d) avsnitt 3:223 föreskriften andra stycket,*
- e) avsnitt 3:224 föreskriften andra stycket, allmänna rådet första stycket,*
- f) avsnitt 3:225 föreskriften första och tredje stycket,*
- g) avsnitt 3:226 föreskriften första och tredje stycket, allmänna rådet,*
- h) avsnitt 3:2271 föreskriften andra stycket, allmänna rådet första stycket,*
- i) avsnitt 3:2272 föreskriften,*
- j) avsnitt 3:2273 föreskriften första, tredje, fjärde och femte stycket,*
- k) avsnitt 3:2274, och*
- l) avsnitt 3:23 föreskriften, allmänna rådet första och andra stycket.*

Föreskrifter och allmänna råd enbart till de tekniska egenskapskraven finns i

- a) avsnitt 3:22 föreskriften andra stycket och tredje stycket b, f och l, allmänna rådet tredje, fjärde och femte stycket,**
- b) avsnitt 3:221 allmänna rådet,**
- c) avsnitt 3:224 allmänna rådet andra stycket,**
- d) avsnitt 3:225 föreskriften andra och fjärde stycket,**
- e) avsnitt 3:226 föreskriften andra stycket,**
- f) avsnitt 3:2271 allmänna rådet andra stycket,**
- g) avsnitt 3:2272 allmänna rådet,**
- h) avsnitt 3:2273 föreskriften andra stycket, och**
- i) avsnitt 3:23 allmänna rådet tredje och fjärde stycket.**

Definitionen i avsnitt 3:212 gäller oavsett om det är fråga om utformningskrav eller tekniska egenskapskrav.

3:212 Definitioner

Matlagning:

Tillagning av mat och förvaring av livsmedel

3:22 Allmänt om utformning av bostäder

Bostäder ska dimensioneras och disponeras med hänsyn till sin långsiktiga användning.

Bostäderna ska också inredas och utrustas med hänsyn till sin långsiktiga användning.

I bostaden ska finnas

a) minst ett rum för personhygien,

b) inredning och utrustning för personhygien,

c) rum eller avskiljbar del av rum för daglig samvaro,

d) rum eller avskiljbar del av rum för sömn och vila,

e) rum eller avskiljbar del av rum för matlagning,

f) inredning och utrustning för matlagning,

g) utrymme för måltider i eller i närheten av rum för matlagning,

h) utrymme för hemarbete,

i) entréutrymme med plats för ytterkläder m.m.,

j) utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt om gemensam tvättstuga saknas,

k) utrymmen för förvaring, och

l) inredning för förvaring.

Avskiljbar del av rum ska ha fönster mot det fria. Avskiljbar del av rum ska också utformas så att den med bibehållen funktion kan avskiljas med väggar från resten av rummet.

Allmänt råd

En balkong, uteplats eller ett liknande utrymme bör finnas i anslutning till bostadslägenheten.

Dimensionerande mått och inredningslängder som är lämpliga vid utformningen av bostaden finns i SS 91 42 21.

Regler om bostadskomplement finns i avsnitt 3:23.

Regler om avfallsutrymmen i bostadslägenheter finns i avsnitt 3:4.

Regler om vädring och dagsljus finns i avsnitt 6:2 respektive 6:3.

3:221 Bostäder i flera plan

I bostäder med flera plan ska entréplanet minst rymma

– ett hygienrum enligt avsnitt 3:146,

– avskiljbar sängplats (sovalkov),

– möjlighet till matlagning,

– utrymme för måltider,

– utrymme för sittgrupp,

– entréutrymme,

– utrymme för förvaring, och

– utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt om gemensam tvättstuga saknas.

Allmänt råd

Regler om tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostadslägenheter i flera plan finns i avsnitt 3:147.

3:222 Bostäder större än 55 m²

Bostäder med en boarea (BOA) större än 55 m² ska utformas med hänsyn till det antal personer som de är avsedda för.

Sådana bostäder ska dock alltid ha plats för en parsäng i minst ett rum eller en avskiljbar del av ett rum för sömn och vila.

3:223 Bostäder större än 35 m² och högst 55 m²

Bostäder med en BOA större än 35 m² och högst 55 m² ska utformas med hänsyn till sin storlek.

I sådana bostäder är det dock tillräckligt att antingen rummet för sömn och vila eller rummet med inredning och utrustning för matlagning är en avskiljbar del av ett rum. Avskiljbar del av rum ska ha fönster mot det fria och ska utformas så att den med bibehållen funktion kan avskiljas med väggar från resten av rummet. Rummet eller den avskiljbara delen av rummet för sömn och vila behöver inte ha plats för en parsäng.

3:224 Bostäder om högst 35 m²

Bostäder med en BOA om högst 35 m² ska utformas med hänsyn till sin storlek.

I sådana bostäder får utrymmena för funktionerna
a) daglig samvaro, sömn och vila samt matlagning finnas i ett och samma rum utan att vara avskiljbara,
b) daglig samvaro samt sömn och vila överlappa varandra helt eller delvis, och
c) måltider samt hemarbete överlappa varandra helt eller delvis.

Allmänt råd

I bostäder med en BOA om högst 35 m² bör

- a) utrymmet för inredningsländen för matlagning vara som minst 1,80 meter brett,*
- b) utrymmet för inredningslängden för förvaring vara som minst 1,20 meter brett, och*
- c) platsen för ytterkläder i kapphylla vara som minst 0,40 meter bred.*

I bostäder med en BOA om högst 35 m² bör

- a) inredningslängden för matlagning vara som minst 1,80 meter bred, och**
- b) inredningslängden för förvaring vara som minst 1,20 meter bred.**

3:225 Bostäder för en grupp boende

För en grupp boende får de enskilda bostadslägenheternas rum för matlagning och för daglig samvaro samt utrymme för måltider delvis sammanföras till gemensamma utrymmen.

För en grupp boende får de enskilda bostadslägenheternas inredning och utrustning för matlagning delvis sammanföras till gemensamma utrymmen.

De gemensamma utrymmena ska vara så stora att de på ett fullgott sätt kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostadslägenheterna.

De gemensamma utrymmena ska också vara så välutrustade att de på ett fullgott sätt kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostadslägenheterna.

Avsnitt 3:225 gäller inte för bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga enligt 9 § 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, och 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (2001:453), SoL.

Allmänt råd

För särskilda boendeformer för äldre samt studentbostäder se avsnitt 3:226–3:227.

3:226 Särskilda boendeformer för äldre

För en mindre grupp boende, i särskilda boendeformer för äldre, får reglerna i första till och med fjärde stycket i avsnitt 3:225 tillämpas. De gemensamma utrymmena ska ligga i anslutning till de enskilda lägenheterna.

Gruppboendestäder avsedda för åldersdementa behöver inte ha inredning och utrustning för matlagning i de enskilda lägenheterna. I sådana fall ska dock nödvändiga installationer för detta vara förberedda.

Enskilda bostäder om högst 35 m² i särskilda boendeformer för äldre ska utformas enligt 3:223.

Allmänt råd

Med särskilda boendeformer för äldre avses bostäder enligt 5 kap. 5 § andra stycket socialtjänstlagen (2001:453), SoL.

Särskilda boendeformer för äldre är oftast även arbetsplatser. Arbetsmiljöverket ger ut regler om arbetsplatsens utformning.

3:227 Studentbostäder

3:2271 Utformning av studentbostäder om högst 35 m²

Studentbostäder med en BOA om högst 35 m² ska utformas med hänsyn till sin storlek.

I enskilda studentbostäder med en BOA om högst 35 m² får utrymmena för funktionerna

a) daglig samvaro, sömn och vila samt matlagning finnas i ett och samma rum utan att vara avskiljbara, och

b) daglig samvaro, sömn och vila, måltider samt hemarbete överlappa varandra helt eller delvis.

Allmänt råd

I enskilda studentbostäder med en BOA om högst 35 m² bör

a) utrymmet för inredningslängden för matlagning vara som minst 1,40 meter brett,

b) utrymmet för inredningslängden för förvaring vara som minst 1,20 meter brett, och

c) platsen för ytterkläder i kapphylla vara som minst 0,40 meter bred.

I enskilda studentbostäder med en BOA om högst 35 m² bör

a) inredningslängden för matlagning vara som minst 1,40 meter bred, och

b) inredningslängden för förvaring vara som minst 1,20 meter bred.

3:2272 Rum för matlagning utan fönster mot det fria

Rum för matlagning i studentbostäder behöver inte ha fönster mot det fria.

Allmänt råd

Regler om krav på vädring och dagsljus finns i avsnitt 6:253 och 6:322.

3:2273 Bostäder för en student med gemensamma utrymmen

För en grupp studenter som har enskilda bostäder avsedda för en person får rum för personhygien, rum för daglig samvaro och rum för matlagning samt utrymme för måltider, eller delar av dessa, sammanföras till gemensamma utrymmen. De gemensamma utrymmena ska vara så stora att de i skäligen utsträckning kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostäderna.

För en grupp studenter som har enskilda bostäder avsedda för en person får dessutom inredning och utrustning för matlagning eller delar av dessa, sammanföras till gemensamma utrymmen. De gemensamma utrymmena ska vara så välutrustade att de i skäligen utsträckning kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostäderna.

Gemensamma rum för personhygien ska finnas i nära anslutning och på samma plan som de enskilda bostäderna.

Ett gemensamt rum för personhygien får inte delas av fler än tre enskilda bostäder avsedda för en person.

Ett gemensamt rum med inredning och utrustning för matlagning får inte delas av fler än tolv enskilda bostäder avsedda för en person.

3:2274 Rum för sömn och vila i bostäder större än 55 m²

Bostäder med en BOA större än 55 m² som är avsedda för flera studenter ska utformas med hänsyn till det antal studenter som de är avsedda för. Bostäderna behöver inte ha plats för parsäng i något rum för sömn och vila.

3:23 Bostadskomplement

I bostadslägenhetens närhet ska det finnas en gemensam tvättstuga med möjlighet att tvätta och torka maskinellt, om det saknas utrymme att tvätta och torka tvätt maskinellt i den enskilda bostadslägenheten.

I bostadslägenheten eller i dess närhet ska det finnas låsbart utrymme för förvaring av säsongsutrustning och liknande.

I bostadslägenhetens närhet ska det finnas rum för förvaring av barnvagnar, cyklar, utomhusrullstolar, rollatorer och liknande samt utrymme för postboxar.

Allmänt råd

Förvaringsutrymmen samt gemensamma tvättstugor bör finnas inom 25 meters gångavstånd från en sådan entré som avses i avsnitt 3:132.

I SS 91 42 21 finns lämpliga mått för förvaring.

Regler om tillgängliga och användbara bostadskomplement finns i avsnitt 3:148.

Regler om avfallsutrymmen finns i avsnitt 3:4.

3:5 Krav på tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen vid ändring av byggnader

3:52 Bostadsutformning

Vid tillämpningen av avsnitt 3:52 gäller motsvarande uppdelning i utformningskrav och tekniska egenskapskrav som anges i avsnitt 3:211.

Bostäder ska dimensioneras, disponeras, inredas och utrustas med hänsyn till sin långsiktiga användning. Den kravnivå som anges i avsnitt 3:2 ska eftersträvas. Regler om ändring av byggnader finns också i avsnitt 1:22.

Allmänt råd

När hela eller delar av byggnader får en ny funktion bör normalt sett högre krav kunna uppfyllas jämfört med när man behåller befintlig funktion.

Kraven i avsnitt 3:2 bör tillämpas när t.ex. vindar, kontor, skolor eller vårdanläggningar ändras till bostäder. Detsamma gäller när bostäder enligt avsnitt 3:225–3:227 eller andra specialbostäder byggs om till ordinarie bostäder.

Trots andra stycket i det allmänna rådet kan det finnas skäl att göra avkall på kraven i avsnitt 3:2 när större byggnader med stort djup eller bärande mellanväggar byggs om till studentbostäder. Detsamma gäller om ändring sker för att en kulturhistoriskt värdefull byggnad ska kunna få en ny funktion.

Planlösningar och inredning i befintliga ordinarie bostäder bör inte ändras enbart för att de inte fullt ut tillgodoser alla krav som ställs vid uppförande av nya bostäder, om det inte gäller tillgänglighet och användbarhet i hygienrum, se avsnitt 3:511 åttonde stycket i det allmänna rådet.

Här följer delar av konsekvensutredningen till BBR 20

Originaltitel

Konsekvensutredning – Revidering av Boverkets byggregler,
BBR 2013

BBR avsnitt 3 Tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen

3:111 Krav på tomter samt utformningskrav och tekniska egenskapskrav på byggnader

Revidering

Ny föreskrift som anger vilka föreskrifter och allmänna råd som är dels regler till utformningskraven i PBL och därmed ska granskas i bygglovet. Det anges också vilka föreskrifter och allmänna råd som är regler till de tekniska egenskapskraven i PBL. Dessa tas upp i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet. Här framgår också vilka delar av föreskrifterna och de allmänna råden som är regler till både utformningskraven och tekniska egenskapskraven i PBL. Definitioner, tillämpningsområden och hänvisningar gäller oavsett om det är fråga om utformningskrav eller tekniska egenskapskrav.

Den nya föreskriften anger också vilka regler som gäller för tomter. Kraven på tomter prövas vid bygglovet.

Som en hjälp för användarna finns bilaga 2. I bilaga 2 visas med olika stilar och olika färger vilka föreskrifter och allmänna råd som är regler till utformningskraven respektive till de tekniska egenskapskraven. I vissa fall är det regler både till utformningskraven och till de tekniska egenskapskraven. Se vidare i bilaga 2.

Motiv

Förtydligar vilka krav som ska granskas och prövas i bygglovet och därmed också måste vara redovisade i bygglovshandlingarna. Det finns ett behov av detta framförallt för att underlätta hanteringen av ärenden för byggnadsnämnderna.

Det finns också ett behov av att ärendehanteringen är rättssäker, dvs. att det tydligt framgår från början vilka krav som ska prövas i bygglovet respektive hanteras i kontrollplaner inför de tekniska samråden och startbeskeden. Detta för att undvika kompletteringar av handlingarna under handläggningstiden. Det är också viktigt eftersom de krav som ska prövas i bygglovet inte får tas upp i de senare skedena i processen.

Dessutom är det av betydelse för byggherrar, speciellt sådana som bygger i mer än en kommun, att kommunerna tillämpar regler på ett likvärdigt sätt och prövar samma saker i byggloven.

Konsekvenser

Underlättar för användarna av reglerna, eftersom det blir tydligt vilka krav som ska prövas i lovet och vilka som tas upp i det senare skedet inför startbesked. Genom att byggherren från början vet vad som ska framgå av bygglovshandlingarna kan det medföra snabbare processer och spara tid. Dessutom förbättrar man förutsättningarna för en likformig tillämpning av reglerna. Det kan också i vissa fall betyda att byggherren kan slippa göra ytterligare utredningar.

Det är huvudsakligen tre kategorier som är användare av reglerna:

- projektörer (arkitekter framför allt),
- bygglovgranskare, och
- byggnadsinspektörer.

De administrativa kostnaderna för byggherren kan minska genom att projektörerna redan från början vet vilka uppgifter som ska finnas i bygglovhandlingarna. Det ger snabbare processer vilket spar tid och minskar de administrativa kostnaderna.

För att göra en uppskattning av de minskade administrativa kostnaderna i och med förslaget till förändring görs följande antaganden.

- 2011 ansöktes det om 11 219 bygglov för bostadshus, fritidshus samt lokaler. Varje bygglov behandlas av en arkitekt.
- En arkitekt kostar 800 kr per timme.
- Handläggningstiden minskar med 30 min per ärende i och med den nya föreskriften och rådtext

Givet dessa antaganden innebär förändringen i föreskrift och rådtext en administrativ besparing för företagen på 4 487 600 kronor under ett år.⁵ Detta ska dock endast ses som en fingervisning av vad förslaget till förändring i avsnitt 3:111 innebär för de minskade administrativa kostnaderna. Om tid sparas och hur mycket är givetvis individuellt.

För de kommunala tjänstemännen, alltså bygglovhandläggarna och byggnadsinspektörerna, kommer regelförenklingen att kunna innebära en viss tidsbesparing med anledning av en mer likformig tillämpning med förhoppningsvis något snabbare processer. När det gäller bygglov kan den föreslagna föreskriften också underlätta handläggningen, kanske framför allt för nya handläggare, genom att det tydligare kommer att framgå vilka krav som ska granskas och därmed redovisas i handlingarna. Den föreslagna nya föreskriften kan också förenkla processen vid det tekniska samrådet då man på ett enklare sätt kan koppla kontrollplanen till rätt avsnitt i BBR. Detta kan också underlätta byggnadsnämndens bedömning av om de tekniska egenskapskraven uppfylls inför beslut om slutbesked.

3:112 Definitioner och begrepp (tidigare 3:111)

Revidering

Tidigare avsnitt 3:111 som fått nytt nummer. Inga förändringar i avsnittets innehåll.

Motiv

Nytt nummer pga. den föreslagna nya föreskriften om utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav.

Konsekvenser

Inga konsekvenser.

⁵ Beräkningar gjorda i Tillväxtverkets regelräknare, <http://services.tillvaxtverket.se/regelraknaren/start.jsf>

3:113 Dimensionerande mått för rullstol (tidigare 3:112)*Revidering*

Tidigare avsnitt 3:112 som fått nytt nummer. Inga förändringar i avsnittets innehåll.

Motiv

Nytt nummer pga. den förslagna nya föreskriften om utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav.

Konsekvenser

Inga konsekvenser.

3:132 Allmänt*Revidering*

Det allmänna rådet har delats upp i utformningskrav respektive tekniskt egenskapskrav. Ny styckeindelning i det allmänna rådet.

Motiv

Förtydligar vilka krav som ska granskas i bygglovet.

Konsekvenser

Underlättar för användarna av reglerna, eftersom det blir tydligt vilka krav som ska provas i lovet och vilka som tillämpas i det senare skedet inför startbesked.

3:142 Entré- och kommunikationsutrymmen*Revidering*

Föreskriften och det allmänna rådet har delats upp i utformningskrav respektive tekniskt egenskapskrav. Ny styckeindelning i föreskriften och i det allmänna rådet.

Motiv

Förtydligar vilka krav som ska granskas i bygglovet.

Konsekvenser

Underlättar för användarna av reglerna, eftersom det blir tydligt vilka krav som ska provas i lovet och vilka som tillämpas i det senare skedet inför startbesked.

3:1422 Ramper i byggnader*Revidering*

Föreskriften och det allmänna rådet har delats upp i utformningskrav respektive tekniskt egenskapskrav. Ny styckeindelning i föreskriften.

Motiv

Förtydligar vilka krav som ska granskas i bygglovet.

Konsekvenser

Underlättar för användarna av reglerna, eftersom det blir tydligt vilka krav som ska provas i lovet och vilka som tillämpas i det senare skedet inför startbesked.

3:143 Dörrar och portar*Revidering*

Föreskriften och det allmänna rådet har delats upp i utformningskrav respektive tekniskt egenskapskrav. Ny styckeindelning i föreskriften.

Motiv

Förtydligar vilka krav som ska granskas i bygglovet.

Konsekvenser

Underlättar för användarna av reglerna, eftersom det blir tydligt vilka krav som ska provas i lovet och vilka som tillämpas i det senare skedet inför startbesked.

3:144 Hissar och andra lyftanordningar*Revidering*

Ny styckeindelning i föreskriften och i det allmänna rådet.

Motiv

Förtydligar vilka krav som ska granskas i bygglovet.

Konsekvenser

Underlättar för användarna av reglerna, eftersom det blir tydligt vilka krav som ska provas i lovet och vilka som tillämpas i det senare skedet inför startbesked.

3:145 Tillgänglighet och användbarhet i publika lokaler**3:1451 Ljudmiljö (ny)***Revidering*

Ny föreskrift med funktionskrav på ljudmiljön utifrån tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt orienteringsförmåga. Det allmänna rådet ger exempel på lokaler som omfattas, hur kravet kan verifieras och riktvärden för när föreskriftens krav uppnås.

Den del av tidigare avsnitt 3:145 som behandlar kravet på hörselslinga har flyttats in här. Det tidigare använda begreppet ”samlingslokaler” har bytts ut mot ”samlings-salar”.

Ljudmiljön i olika gemensamma miljöer är en komplex och omfattande frågeställning. BBR har tidigare inte behandlat frågan utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. I denna revidering har Boverket valt att först och främst hantera lokaler där informationsöverföring är en väsentlig funktion och som samtidigt inte är reglerade i avsnitt 7.

Eftersom samlings-salar (tidigare benämnda samlingslokaler) sedan tidigare har krav på hörselslinga har även dessa lokaler inkluderats.

Boverket har inte närmare gått in på kommersiella lokaler, som exempelvis restauranger och butiker. I den typen av lokaler är avvägningen mellan olika behov och intressen mer komplicerad. Det innebär alltså inte att Boverket inte menar att det finns behov att reglera ljudmiljön där, men det kräver mer utredning innan verket kan ta fram förslag till regler.

Det förekommer synpunkter om att även ljudmiljön i skolor bör regleras ur ett tillgänglighetsperspektiv. Skolbyggnader kan innehålla flera olika typer av utrymmen. Undervisningsrummen i skolorna är primärt arbetslokaler för såväl elever som lärare och är normalt inte öppna för tillträde från allmänheten och är alltså inte publika lokaler. För dessa undervisningsrum gäller reglerna om skydd mot buller, inklusive tillämpliga delar av avsnitt 7 i BBR.

Vissa utrymmen i skolbyggnader, såsom aulor och receptioner, kan dock ofta betraktas som publika lokaler. Vid uppförande eller ändring av sådana lokaler ska således ljudmiljön beaktas utifrån ett tillgänglighetsperspektiv enligt regelförslaget.

Motiv

Att underlätta tillämpningen av kraven i lag och förordning på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt orienteringsförmåga. Nedsatt orienteringsförmåga omfattar nedsatt syn, hörsel eller kognitiv förmåga. För dessa individer är en god ljudmiljö i lokaler centralt för att denna ska vara tillgänglig och användbar. En god ljudmiljö gör att personer lättare kan orientera sig, uppfatta tal och göra sig förstådda. Men även personer som inte har nedsatt orienteringsförmåga gynnas av en god ljudmiljö.

BBR har idag flera krav som är inriktade på att öka den visuella tydligheten i en byggnad, som exempelvis kontrast- och varningsmarkeringar. Men krav som handlar om att öka den ”audiella” tydligheten, alltså ljud och det man kan höra, finns i liten utsträckning.

I avsnitt 7 i BBR finns tillämpningsregler till egenskapskravet på skydd mot buller. Det medför krav på ljudmiljön, men utgår alltså ifrån ett annat tekniskt egenskapskrav. Kraven i avsnitt 7 gäller för utrymmen för sömn, vila och arbete, men alltså inte för publika lokaler.

I Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:13) om avhjälpande av enkelt avhjälpbara hinder till och i lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser, HIN, finns förbättringskrav på att undanröja hinder i form av brister i ljudmiljön i befintliga publika lokaler. Tillämpningen av detta försvåras av att motsvarande tillgänglighetskrav inte finns preciserat för uppförande av ny byggnad eller för ändring av en byggnad, dvs. i reglerna i BBR.

Vidare får Boverket indikationer från olika håll på att det finns behov av att ställa krav på ljudmiljön i publika lokaler utifrån aspekten tillgänglighet för personer med nedsatt orienteringsförmåga. Problematiken presenteras exempelvis i HRF:s rapport ”Kakofonien” (HRF 2009).

Boverket inför begreppet ”samlingsal” som har en annan avgränsning än begreppet ”samlingslokal”.

Konsekvenser

Den nya regeln innebär ett förtydligande och en precisering av vad lagens och förordningens krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt orienteringsförmåga innebär för vissa publika lokaler.

Nyttan med åtgärderna är att lokalerna blir mer tillgängliga och användbara för alla, men i synnerhet för dem med nedsatt orienteringsförmåga. Att värdera denna nytta i kronor är dock svårt. Oavsett om nyttan av regeln och dess påföljande åtgärder går att värdera har samhället bestämt att en viss nivå av tillgänglighet ska uppnås.

Kostnadssidan är den merkostnad som tillkommer dels vid projekteringen, dels under produktion när byggherren uppför eller ändrar en lokal och kraven på ljudmiljö ska uppfyllas. Den akustiska situationen måste beräknas och bedömas, och lokalens utformning görs utifrån det. Materialval och utförande kan påverkas av kraven, högtalarsystem kan behövas.

För att göra beräkningar av hur stora de ekonomiska konsekvenser det kan handla om för byggherren har tre exempellokaler valts ut.

Kostnaderna för åtgärder för att uppfylla de nya BBR kraven i de valda lokalerna har jämförts med ett nollalternativ. Nollalternativet är att inga krav på ställs på ljudmiljön utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. Dock, enligt den konsultrapport som ligger till grund för beräkningarna är det idag en tydlig trend att bättre hörbarhet beaktas i nya anläggningar, även utan särskilda krav från myndigheter. Att använda ljudabsorberande undertak är inte heller ovanligt eftersom detta i vissa fall är en billig metod att bygga ett undertak. Detta beaktas i beräkningarna.

De valda lokalerna är en samlingssal/större konferensrum, en entré med reception och en reseterminal. För de tre exempellokalerna samt givet viss statistik och vissa antaganden innebär revideringen att byggkostnaderna för byggherren ökar med 18 000–420 000 kr beroende på lokal. Denna merkostnad kan antas vara marginell sett till den totala byggkostnaden. En redovisning av hur beräkningarna har gjorts finns i bilaga 1.

De lokaler som omfattas av det nya begreppet ”samlingssalar” är samma som tidigare pekades ut i det allmänna rådet, alltså ingen förändring av regelns omfattning.

3:1452 Samlingslokaler (tidigare del av 3:145)

Revidering

Tidigare del av avsnitt 3:145 som delats upp.

Begreppet ”sportanläggningar” har bytts ut mot ”sporthallar”. I övrigt inga förändringar i avsnittets innehåll.

Motiv

Språklig korrigering.

Konsekvenser

Inga konsekvenser.

3:1453 Tillgängliga och användbara toaletter (tidigare del av 3:145)*Revidering*

Tidigare del av avsnitt 3:145 som delats upp. Inga förändringar i avsnittets innehåll.

Motiv

Förändring med anledning av att avsnitt 3:145 har delats upp i flera föreskrifter.

Konsekvenser

Inga konsekvenser.

3:146 Tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostadslägenheter i ett plan*Revidering*

Föreskriften har delats upp i utformningskrav respektive tekniskt egenskapskrav. Ny styckeindelning i föreskriften.

Motiv

Förtydligar vilka krav som ska granskas i bygglovet.

Konsekvenser

Underlättar för användarna av reglerna, eftersom det blir tydligt vilka krav som ska prövas i lovet och vilka som tillämpas i det senare skedet inför startbesked.

3:211 Utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav*Revidering*

Ny föreskrift som anger vilka föreskrifter och allmänna råd som är regler till utformningskraven i PBL och därmed ska granskas i bygglovet. Det anges också vilka föreskrifter och allmänna råd som är regler till de tekniska egenskapskraven i PBL. Dessa tas upp i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet. Här framgår också vilka delar av föreskrifterna och de allmänna råden som är regler till både utformningskraven och tekniska egenskapskraven i PBL. Definitioner, tillämpningsområden och hänvisningar gäller oavsett om det är fråga om utformningskrav eller tekniska egenskapskrav.

Som en hjälp för användarna finns bilaga 2. I bilaga 2 visas med olika stilar och olika färger vilka föreskrifter och allmänna råd som är regler till utformningskraven respektive till de tekniska egenskapskraven. I vissa fall är det regler både till utformningskraven och till de tekniska egenskapskraven. Se vidare i bilaga 2.

Motiv

Förtydligar vilka krav som ska granskas och prövas i bygglovet och därmed också måste vara redovisade i bygglovshandlingarna. Det finns ett behov av detta framförallt för att underlätta hanteringen av ärenden för byggnadsnämnderna.

Det finns också ett behov av att ärendehantering är rättssäker, dvs. att det tydligt framgår från början vilka krav som ska provas i bygglovet respektive hanteras i kontrollplaner inför de tekniska samråden och startbeskeden. Detta för att undvika kompletteringar av handlingarna under handläggningstiden. Det är också viktigt eftersom de krav som ska provas i bygglovet inte får tas upp i de senare skedena i processen.

Dessutom är det av betydelse för byggherrar, speciellt sådana som bygger i mer än en kommun, att kommunerna tillämpar regler på ett likvärdigt sätt och prövar samma saker i byggloven.

Konsekvenser

Underlättar för användarna av reglerna, eftersom det blir tydligt vilka krav som ska provas i lovet och vilka som tas upp i det senare skedet inför startbesked. Genom att byggherren från början vet vad som ska framgå av bygglovhandlingarna kan det medföra snabbare processer och spara tid. Dessutom förbättrar man förutsättningarna för en likformig tillämpning av reglerna. Det kan också i vissa fall betyda att byggherren kan slippa göra ytterligare utredningar.

Det är huvudsakligen tre kategorier som är användare av reglerna:

- projektörer (arkitekter framför allt),
- bygglovgranskare, och
- byggnadsinspektörer.

De administrativa kostnaderna för byggherren kan minska genom att projektörerna redan från början vet vilka uppgifter som ska finnas i bygglovhandlingarna. Det ger snabbare processer vilket spar tid och minskar de administrativa kostnaderna.

För att göra en uppskattning av de minskade administrativa kostnaderna i och med förslaget till förändring görs följande antaganden.

- 2011 ansöktes det om 11 219 bygglov för bostadshus, fritidshus samt lokaler. Varje bygglov behandlas av en arkitekt.
- En arkitekt kostar 800 kr per timme.
- Handläggningstiden minskar med 30 min per ärende i och med den nya föreskriften och rådtext

Givet dessa antaganden innebär förändringen i föreskrift och rådtext en administrativ besparing för företagen på 4 487 600 kronor under ett år.⁶ Detta ska dock endast ses som en fingervisning av vad förslaget till förändring i avsnitt 3:211 innebär för de minskade administrativa kostnaderna. Om tid sparas och hur mycket är givetvis individuellt.

För de kommunala tjänstemännen, alltså bygglovhandläggarna och byggnadsinspektörerna, kommer regelförenklingen att kunna innebära en viss tidsbesparing med anledning av en mer likformig tillämpning med förhoppningsvis något snabbare processer. När det gäller bygglov kan den föreslagna föreskriften också underlätta handläggningen, kanske framför allt för nya handläggare, genom att det tydligare kommer att framgå vilka krav som ska granskas och därmed redovisas i handlingarna.

⁶ Beräkningar gjorda i Tillväxtverkets regelräknare, <http://services.tillvaxtverket.se/regelraknaren/start.jsf>

Den föreslagna nya föreskriften kan också förenkla processen vid det tekniska samrådet då man på ett enklare sätt kan koppla kontrollplanen till rätt avsnitt i BBR. Detta kan också underlätta byggnadsnämndens bedömning av om de tekniska egenskapskraven uppfylls inför beslut om slutbesked.

3:212 Definitionen (tidigare 3:211)

Revidering

Ändrat nummer, tidigare avsnitt 3:211, ingen förändring i sak.

Motiv

Nytt nummer på grund av ny föreslagen föreskrift om utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav.

Konsekvenser

Inga konsekvenser.

3:22 Allmänt om utformning av bostäder

Revidering

Föreskriften har delats upp i olika punkter för det som är utformningskrav respektive tekniskt egenskapskrav. Ny styckeindelning i föreskriften.

Motiv

Förtydligar vilka krav som ska granskas i bygglovet.

Konsekvenser

Underlättar för användarna av reglerna, eftersom det blir tydligt vilka krav som ska prövas i lovet och vilka som tillämpas i det senare skedet inför startbesked.

3:224 Bostäder för en grupp boende

Revidering

Föreskriften har delats upp i olika stycken för det som är utformningskrav respektive tekniskt egenskapskrav. Ny styckeindelning i föreskriften.

Motiv

Förtydligar vilka krav som ska granskas i bygglovet.

Konsekvenser

Underlättar för användarna av reglerna, eftersom det blir tydligt vilka krav som ska prövas i lovet och vilka som tillämpas i det senare skedet inför startbesked.

3:226 Boendeformer för studerande och ungdomar

Revidering

Föreskriften har delats upp i olika stycken för det som är utformningskrav respektive tekniskt egenskapskrav. Ny styckeindelning i föreskriften.

Motiv

Förtydligar vilka krav som ska granskas i bygglovet.

Konsekvenser

Underlättar för användarna av reglerna, eftersom det blir tydligt vilka krav som ska prövas i lovet och vilka som tillämpas i det senare skedet inför startbesked.

3:42 Utformning av driftutrymmen*Revidering*

Uppdaterad hänvisning till VVS Företagen.

Motiv

Branschorganisationen har bytt namn (tidigare VVS-installatörerna).

Konsekvenser

Underlättar för användarna av reglerna.

3:5 Krav på tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen vid ändring av byggnader**3:51 Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga***Revidering*

Ny föreskrift med hänvisning till avsnitt 3:111 som anger vilka krav som är utformningskrav och därmed ska granskas i bygglovet i samband med ändring av en byggnad.

Motiv

Förtydligar vilka krav som ska granskas i bygglovet.

Konsekvenser

Underlättar för användarna av reglerna, eftersom det blir tydligt vilka krav som ska prövas i lovet och vilka som tillämpas i det senare skedet inför startbesked.

3:511 Tillgänglighet och användbarhet i byggnader*Revidering*

I det allmänna rådet har en text om kraven på ljudmiljö enligt avsnitt 3:145 (tillgänglighetskrav) lagts till.

Motiv

Kravet på ljudmiljön utifrån tillgänglighetsaspekten har införts i avsnitt 3 för uppförande av en ny byggnad. Det tas därför även upp för när man ändrar en byggnad. Det allmänna rådet anger exempel på förutsättningar som kan påverka om det går att uppfylla kravet som gäller vid uppförande av en ny byggnad.

Konsekvenser

Föreskriftsförslaget innebär vissa ökade kostnader för byggherrar. Kostnaderna för ändring av en byggnad skiljer sig inte från det som beräknats för när man uppför en ny byggnad. Se vidare avsnitt 3:1451.

3:52 Bostadsutformning*Revidering*

Ny föreskrift med hänvisning till avsnitt 3:211 som anger vilka krav som är utformningskrav och därmed ska granskas i bygglovet i samband med ändring av en byggnad.

Motiv

Förtydligar vilka krav som ska granskas i bygglovet.

Konsekvenser

Underlättar för användarna av reglerna, eftersom det blir tydligt vilka krav som ska prövas i lovet och vilka som tillämpas i det senare skedet inför startbesked.

Bilaga 2

BBR avsnitt 3:1 och 3:2

Utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav

Boverket förtydligar vilka föreskrifter och allmänna råd i avsnitt 3:1 *Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga* och 3:2 *Bostadsutformning* som är utformnings- respektive tekniska egenskapskrav på byggnader. I början av avsnitt 3:1 respektive 3:2 läggs en föreskrift med förteckningar över vilka föreskrifter eller allmänna råd som är utformningskrav, tekniska egenskapskrav eller både utformningskrav och tekniska egenskapskrav.

Avsnitt 3:12 *Tillgänglighet och användbarhet på tomter* innehåller också regler om tomter.

Kraven på tomter finns i 8 kap. 9 § PBL. Utformningskraven finns i 8 kap. 1 § PBL och 3 kap. 1 och 4 §§ PBF, medan de tekniska egenskapskraven finns i 8 kap. 4 § PBL och 3 kap. 17 och 18 §§ PBF.

Kraven på tomter och utformningskraven prövas vid bygglovet. De tekniska egenskapskraven hanteras i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet på samma sätt som de övriga tekniska egenskapskraven.

Föreskrifter och allmänna råd till både utformnings- och tekniska egenskapskrav är rödmarkerade och i normalstil och understruket.

Föreskrifter och allmänna råd enbart till utformningskrav är blåmarkerade och i kursiv stil.

Övriga regler är föreskrifter och allmänna råd enbart till tekniska egenskapskrav, dessa är gulmarkerade och i fetstil.

Vid utskrift tänk på att använda färgskrivare.

3 Tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen

3:1 Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga

Detta avsnitt innehåller föreskrifter och allmänna råd till 8 kap. 1, 4 och 9 §§ PBL och 3 kap. 4 och 18 §§ PBF. Avsnitt 3:5 innehåller också föreskrifter och allmänna råd till 8 kap. 7 § PBL och 3 kap. 23 § PBF.

3:11 Allmänt

3:111 Krav på tomter samt utformningskrav och tekniska egenskapskrav på byggnader

Allmänt råd

Avsnitt 3:12 innehåller föreskrifter och allmänna råd om tomter.

Avsnitten 3:13 och 3:14 innehåller föreskrifter och allmänna råd till antingen utformningskraven, de tekniska egenskapskraven eller till båda.

Kraven på tomter och utformningskraven på byggnader prövas vid bygglovet. De tekniska egenskapskraven på byggnader hanteras i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet på samma sätt som de övriga tekniska egenskapskraven.

Tillämpningsområdena i avsnitt 3:131 och 3:141 gäller oavsett om det är fråga om regler som är utformningskrav eller tekniska egenskapskrav på byggnader.

Föreskrifter och allmänna råd för tomter finns i avsnitt 3:12.

Föreskrifter och allmänna råd till både utformningskraven och de tekniska egenskapskraven finns i

- a) avsnitt 3:132 föreskriften första stycket,
- b) avsnitt 3:142 föreskriften första stycket,
- c) avsnitt 3:1422 föreskriften första stycket,
- d) avsnitt 3:143 föreskriften tredje stycket,
- e) avsnitt 3:1453 föreskriften,
- f) avsnitt 3:147, och
- g) avsnitt 3:148.

Föreskrifter och allmänna råd enbart till utformningskraven finns i

- a) avsnitt 3:132 föreskriften andra stycket, allmänna rådet första stycket,*
- b) avsnitt 3:142 föreskriften andra och tredje stycket, allmänna rådet första och andra stycket,*
- c) avsnitt 3:1422 föreskriften andra stycket, allmänna rådet första stycket a–d,*
- d) avsnitt 3:143 föreskriften första stycket, allmänna rådet första och andra stycket,*
- e) avsnitt 3:144 föreskriften första och femte stycket, allmänna rådet första och andra stycket,*
- f) avsnitt 3:1452,*
- g) avsnitt 3:1453 allmänna rådet första stycket och andra stycket a, och*
- h) avsnitt 3:146 föreskriften första, andra och tredje stycket, allmänna rådet första stycket.*

Föreskrifter och allmänna råd enbart till de tekniska egenskapskraven finns i

- a) avsnitt 3:132 allmänna rådet andra, tredje och fjärde stycket,**
- b) avsnitt 3:142 föreskriften fjärde stycket, allmänna rådet tredje, fjärde och femte stycket,**
- c) avsnitt 3:1421,**
- d) avsnitt 3:1422, allmänna rådet första stycket e-f, andra, tredje och fjärde stycket,**

- e) avsnitt 3:1423,
- f) avsnitt 3:1424,
- g) avsnitt 3:1425,
- h) avsnitt 3:143 föreskriften andra stycket, allmänna rådet tredje, fjärde, femte, sjätte, sjunde, åttonde, nionde och tionde stycket,
- i) avsnitt 3:144 föreskriften andra, tredje och fjärde stycket, allmänna rådet tredje, fjärde, femte och sjätte stycket,
- j) avsnitt 3:1451,
- k) avsnitt 3:1453 allmänna rådet andra stycket b-d, och
- l) avsnitt 3:146 föreskriften fjärde stycket, allmänna rådet andra och tredje stycket.

Definitionerna i avsnitten 3:112 och 3:113 gäller oavsett om det är fråga om regler om tomter eller om regler som är utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav på byggnader.

3:112 Definitioner och begrepp

När begreppen ”tillgänglig” och ”användbar” eller ”tillgänglighet” och ”användbarhet” används i detta avsnitt menas ”tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga”.

Allmänt råd

Exempel på nedsatt rörelseförmåga är nedsatt funktion i armar, händer, bål och ben liksom dålig balans. Personer med nedsatt rörelseförmåga kan behöva använda t.ex. rullstol, rollator eller käpp.

Exempel på nedsatt orienteringsförmåga är nedsatt syn, hörsel eller kognitiv förmåga (utvecklingsstörning, hjärnskada).

3:113 Dimensionerande mått för rullstol

Då det i denna författning anges att tomter, byggnader eller delar av byggnader ska vara tillgängliga och användbara ska måtten för eldriven rullstol för begränsad utomhusanvändning (mindre utomhusrullstol) vara dimensionerande och utrymme för manövrering med rullstol ska finnas. Måtten för manuell eller liten eldriven rullstol för inomhusanvändning (inomhusrullstol) får dock vara dimensionerande i enskilda bostads-lägenheter.

Allmänt råd

Dimensionerande vändmått som är lämpliga vid bedömning av tillgängligheten och användbarheten för en mindre utomhusrullstol är en cirkel med diametern 1,50 meter och för en inomhusrullstol en cirkel med diametern 1,30 meter.

3:12 Tillgänglighet och användbarhet på tomter

3:121 Tillämpningsområde

Allmänt råd

Av 8 kap. 9 § PBL följer att reglerna gäller för en obebyggd tomt som ska bebyggas om det inte är orimligt med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt.

3:122 Tillgängliga och användbara gångvägar, angörings- och parkeringsplatser m.m.

Minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och

- bostadskomplement i andra byggnader,
- parkeringsplatser,
- angöringsplatser för bilar,
- friytor, och
- allmänna gångvägar i anslutning till tomten.

Tillgängliga och användbara gångvägar ska där det är möjligt utformas utan nivåskillnader. Där nivåskillnader inte kan undvikas ska de utjämnas med ramper.

Tillgängliga och användbara gångvägar ska

- vara lätta att följa,
- kunna särskiljas från möblerade ytor, och
- kunna användas som sammanhängande taktila och visuella ledstråk.

Allmänt råd

Exempel på friytor är lekplatser, bollplaner och gemensamma uteplatser.

En tillgänglig och användbar gångväg bör

- vara så horisontell som möjligt,
- inte luta mer än 1:50 i sidled,
- ha en fri bredd på minst 1,5 meter alternativt minst 1,0 meter och då ha vändzoner med högst 10 meters mellanrum,
- vid öppningar i t.ex. staket, häckar och liknande ha en fri bredd på minst 0,90 meter,
- vara fri från hinder, och
- utjämnas med en 0,9–1,0 meter bred ramp till 0-nivå om det finns nivåskillnader vid övergången mellan olika typer av gångytor och platser.

Naturliga ledytor som gräskanter, murar, staket, kanter och fasader kan kompletteras med konstgjorda ledytor till ett sammanhängande ledstråk.

Fasta sittplatser med rygg- och armstöd i anslutning till tillgängliga och användbara gångvägar och entréer ökar tillgängligheten och användbarheten för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Regler om kontraster och markeringar på tomter finns i avsnitt 3:1223 och regler om tillgängliga och användbara entréer finns i avsnitt 3:132.

En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Markbeläggningen på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri.

Allmänt råd

Lutningen i längs- och sidled på angöringsplatser och parkeringsplatser för rörelsehindrade bör inte överstiga 1:50.

3:1221 Gångytor på tomter

Gångytor ska utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan ta sig fram och så att personer som använder rullstol kan förflytta sig utan hjälp.

Markbeläggningen på gångytor ska vara fast, jämn och halkfri.

Allmänt råd

Gångytor kan t.ex. finnas på gångvägar, lekplatser och ramper samt i trappor.

Betongmarkplattor, släta stenhällar, fasta och jämna grusytor och asfalt är exempel på lämpliga ytmaterial.

Regler om kontrast- och varningsmarkeringar på gångytor finns i avsnitt 3:1223 och avsnitt 8:91.

3:1222 Ramper på tomter

Ramper ska kunna användas av personer med nedsatt rörelseförmåga. De ska luta högst 1:12.

Allmänt råd

Ramper bör kompletteras med trappor där det är möjligt.

För personer med nedsatt rörelseförmåga kan det vara svårt att klara flera ramper i rad med en total höjd på mer än 1,0 meter.

En ramp bör

- ha minst 2 meter långa vilplan,
- ha en höjdskillnad på högst 0,5 meter mellan vilplanen,
- ha en fri bredd på minst 1,3 meter,
- vara fri från hinder, och
- ha ett minst 40 mm högt avåkningsskydd om det finns

nivåskillnader mot omgivningen.

En ramp får luta högst 1:12 för att minimera risken att någon ska välta. En ramp blir säkrare att använda om den inte lutar mer än 1:20.

Regler om trappor och ledstänger finns i avsnitt 8:91.

3:1223 Kontraster och markeringar på tomter

Parkeringsplatser, angöringsplatser för bilar och friytor, liksom gångytor, trappor, ramper och konstgjorda ledytor samt manöverdon ska vara lätta att upptäcka.

Allmänt råd

Kontrast mot omgivningen kan åstadkommas med avvikande material och ljushet.

Konstgjorda ledytor kan bestå av material med avvikande struktur och ljushet som fälls in i markbeläggningen, t.ex. tydligt kännbara plattor i en slät yta.

En ljushetskontrast på minst 0.40 enligt NCS (Natural Color System) mellan kontrastmarkeringen och den omgivande ytan kan avsevärt öka möjligheten för synsvaga att uppfatta markeringen.

Regler om kontrastmarkering av trappor finns i avsnitt 8:91.

3:1224 Belysning för orientering på tomter

Belysningen längs tillgängliga och användbara gångvägar och vid parkeringsplatser, angöringsplatser för bilar och friytor, ska utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan orientera sig.

Allmänt råd

På tillgängliga och användbara gångvägar bör markytan vara tillräckligt och jämnt belyst. Fast belysning bör inte vara bländande.

3:1225 Orienterande skyltar på tomter

Orienterande skyltar ska vara tillgängliga och användbara.

Allmänt råd

Orienterande skyltar bör vara lättbegripliga och lättlästa, ha ljushetskontrast och vara placerade på lämplig höjd så att de kan läsas/höras såväl av personer som använder rullstol som av stående personer med nedsatt syn. De bör placeras där man förväntar sig att de ska finnas och så att man kan komma tätt intill dem.

Textstorleken bör väljas efter läsavståndet och ytan bör inte ge upphov till reflexer. Skyltar bör kompletteras med bokstäver i upphöjd relief samt i vissa fall med punktskrift och talad information och tydliga, lättförståeliga och välkända bildsymboler.

3:13 Tillgängliga och användbara entréer till byggnader

3:131 Tillämpningsområde

Allmänt råd

Av 8 kap. 6 § PBL följer att reglerna inte gäller för arbetslokaler om det är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalerna är avsedda för eller för småhus om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven.

3:132 Allmänt

Huvudentréer till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus ska placeras och utformas så att de är tillgängliga och användbara. Även övriga entréer till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus ska vara tillgängliga och användbara om det behövs för att uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet. Tillgängliga entréer ska vara lätta att upptäcka.

För småhus är tillgängligheten till byggnaden tillgodosedd, om det med enkla åtgärder i efterhand går att på tomten ordna en ramp till entrén.

Allmänt råd

Utöver huvudentrén kan även andra entréer behöva göras tillgängliga och användbara, t.ex. i situationer där terrängen eller placeringen av bostadskomplement gör att avståndet annars blir för långt, se vidare avsnitt 3:23.

För att en entré ska vara lätt att upptäcka bör den vara

a) kontrastmarkerad, se vidare avsnitt 3:1223, och

b) väl belyst, se vidare avsnitt 3:1224.

Orienterande skyltar bör utformas enligt avsnitt 3:1225.

Regler om ramper finns i avsnitt 3:1422.

3:14 Tillgänglighet och användbarhet i byggnader

3:141 Tillämpningsområde

Allmänt råd

Av 8 kap. 6 § PBL följer att reglerna inte gäller för arbetslokaler om det är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalerna är avsedda för.

3:142 Entré- och kommunikationsutrymmen

Entré- och kommunikationsutrymmen ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Entré- och kommunikationsutrymmen ska ha tillräckligt manöverutrymme för rullstol och utformas så att personer som använder rullstol kan förflytta sig utan hjälp.

Entré- och kommunikationsutrymmen ska där det är möjligt, utformas utan nivåskillnader. Där nivåskillnader i kommunikationsutrymmen inte kan undvikas ska skillnaderna utjämnas med ramp, hiss eller annan lyftanordning och trappa.

Transport med sjukbår ska kunna ske från varje enskild bostadslägenhet.

Allmänt råd

Ett kommunikationsutrymme bör

- a) ha en fri bredd på minst 1,30 meter, gäller dock inte trappor,*
- b) vid begränsade hinder, t.ex. pelare, ha en fri bredd på minst 0,80 meter,*

För bostadslägenheter finns lämpliga mått på entré- och kommunikationsutrymmen i SS 91 42 21 (normalnivån).

I publika lokaler bör ett kommunikationsutrymme särskiljas från möblerade ytor med exempelvis belysning eller avvikande material.

Regler om när transport med sjukbår behöver kunna ske med hiss finns i avsnitt 3:144.

Regler om säker transport med sjukbår finns i avsnitt 8:232.

3:1421 Gångytor i byggnader

Gångytor i entré- och kommunikationsutrymmen ska vara fasta och jämna.

Allmänt råd

Regler om utformning av tillgängliga och användbara gångytor och ledstråk för personer med nedsatt orienteringsförmåga finns i 3:1423–3:1425.

Regler om skydd mot att halka finns i avsnitt 8:22.

Regler om skydd mot fall i trappor finns i avsnitt 8:232.

3:1422 Ramper i byggnader

Ramper ska kunna användas av personer med nedsatt rörelseförmåga.

Ramper ska luta högst 1:12.

Allmänt råd

En ramp bör

- a) ha minst 2 meter långa vilplan,*
- b) ha en höjdskillnad på högst 0,5 meter mellan vilplanen,*

c) ha en total höjdskillnad på högst 1,0 meter,

d) ha en fri bredd på minst 1,3 meter,

e) vara fri från hinder, och

f) ha ett minst 40 mm högt avåkningsskydd.

En ramp får luta högst 1:12 för att minimera risken att någon ska välta. En ramp blir säkrare att använda om den inte lutar mer än 1:20.

Regler om hissar finns i avsnitt 3:144.

Regler om trappor, räcken och ledstänger finns i avsnitt 8:232.

3:1423 Kontraster och markeringar i byggnader

Viktiga målpunkter i byggnader liksom gångytor, trappor och ramper samt manöverdon ska vara lätta att upptäcka och hitta fram till även för personer med nedsatt orienteringsförmåga.

Allmänt råd

Exempel på viktiga målpunkter i byggnader är entrédörrar och hissdörrar, samt, i publika lokaler, receptionsdiskar, toalettdörrar, dörrar i och till utrymningsvägar och informationsställen.

I publika lokaler bör det finnas logiska ledstråk som leder mellan utvalda målpunkter. På öppna ytor i t.ex. stationsbyggnader (terminaler), receptioner och foajéer bör sammanhängande taktila och visuella ledstråk finnas. Ledytor i golvet kan ordnas med avvikande material och med ljushetskontrast.

Kontrast mot omgivningen kan åstadkommas med avvikande material och ljushet. En ljushetskontrast på minst 0.40 enligt NCS (Natural Color System) mellan kontrastmarkeringen och den omgivande ytan ökar avsevärt möjligheten för synsvaga att uppfatta markeringen.

Logiska färgsystem underlättar orienteringen för personer med utvecklingsstörning eller andra orienteringssvårigheter.

Regler om kontrastmarkering av trappor finns i avsnitt 8:232.

Regler om skydd mot sammanstötning och klämning finns i avsnitt 8:3.

3:1424 Belysning för orientering i byggnader

Belysningen i entréer och kommunikationsutrymmen ska utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan orientera sig.

Allmänt råd

Golv i kommunikationsutrymmen bör vara tillräckligt och jämnt belysta.

Ljuskällan bör vara avskärmd och kontrasten i ljushet mellan angränsande utrymmen och mellan ute och inne bör inte vara för stor.

Regler om ljusförhållanden finns i avsnitt 6:32.

Regler om belysning och bländning som skydd mot fall finns i avsnitt 8:21.

3:1425 Orienterande skyltar i byggnader

Orienterande skyltar ska vara tillgängliga och användbara.

Allmänt råd

Orienterande skyltar bör vara lättbegripliga och lättlästa, ha ljushetskontrast och vara placerade på lämplig höjd så att de kan läsas/höras såväl av personer som använder rullstol som av stående personer med nedsatt syn. De bör placeras där man förväntar sig att de ska finnas och så att man kan komma tätt intill dem.

Textstorleken bör väljas efter läsavståndet och ytan bör inte ge upphov till reflexer. Skyltar bör vara kompletterade med bokstäver i upphöjd relief samt i vissa fall med punktskrift och talad information och tydliga, lättförståeliga och välkända bildsymboler.

Elektronisk skyltning bör vara utformad så att personer med nedsatt orienteringsförmåga kan uppfatta och förstå den.

3:143 Dörrar och portar

Tillgängliga och användbara dörrar och portar ska utformas så att de medger passage med rullstol och så att tillräckligt utrymme finns för att öppna och stänga dörren eller porten från rullstolen. Även andra öppningar i förflyttningsvägar ska utformas så att de medger passage med rullstol.

Tillgängliga och användbara dörrar och portar ska utformas så att de lätt kan öppnas av personer med nedsatt rörelseförmåga. Handtag, manöverdon och lås ska placeras och utformas så att de kan användas såväl av personer med nedsatt rörelseförmåga som av personer med nedsatt orienteringsförmåga.

Roterdörrar ska kompletteras med en dörr som kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Allmänt råd

Det fria passagemåttet bör vara minst 0,80 meter, när dörren är uppställd i 90°, vid

- a) entrédörrar,*
- b) hissdörrar,*
- c) korridordörrar som är placerade vinkelrätt mot korridorens längdriktning,*
- d) öppningar i förflyttningsvägar,*
- e) dörrar till hygienrum i publika lokaler som ska vara användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga,*
- f) dörrar till samlingslokaler, och*
- g) dörrar till bostadskomplement.*

För dörrar i bostäder finns lämpliga passagemått och lämpliga mått på betjäningsareor i SS 91 42 21 (normalnivån).

Regler om bredder i utrymningsvägar finns i avsnitt 5:334.

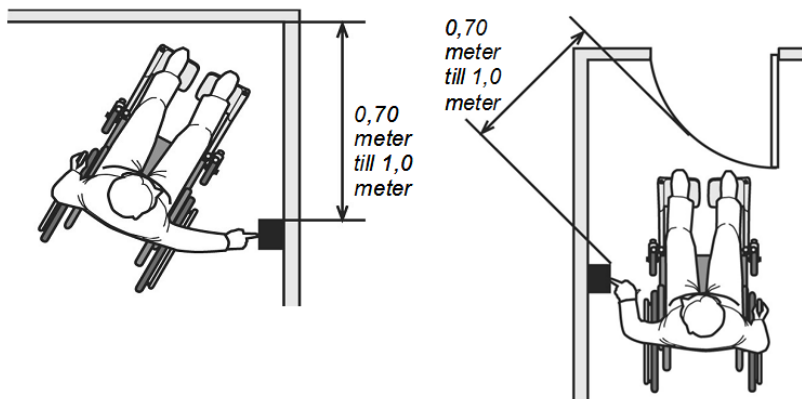
Regler om dörrar i arbetslokaler ges också ut av Arbetsmiljöverket.

Dörrar som ska vara tillgängliga och användbara bör försees med automatisk dörröppnare om de har dörrstängare eller är tunga.

Vid dörrar med automatisk dörröppnare är det viktigt att markera utrymmet där dörren slås upp eller att förse dörrarna med säkerhetssensorer eller liknande.

Manöverdon för dörröppnare bör placeras med centrum 0,80 meter från golvet eller marken och minst 0,70 meter, men gärna 1,0 meter, från hörn eller dörrbladets framkant i ogynnsammaste läge.

Figur 3:143 Placering av manöverdon för dörröppnare



Manöverdon bör kunna hanteras även av personer med nedsatt styrka eller nedsatt grip- eller precisionsförmåga.

Regler om lämplig utformning av trösklar finns i avsnitt 8:22.

Exempel på hur dörrar kan utformas i andra hänseenden än de som har behandlats i detta allmänna råd finns bland annat i Handisams Riv hindren – Riktlinjer för tillgänglighet.

3:144 Hissar och andra lyftanordningar

Då hissar eller andra lyftanordningar krävs för att bostäder, arbetslokaler och publika lokaler ska vara tillgängliga och användbara ska minst en av dem rymma en person som använder rullstol och en medhjälpare.

En sådan hiss eller annan lyftanordning ska också utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga självständigt kan använda den.

Hissar och andra lyftanordningar ska utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan uppmärksamma när hisskorgen stannat för av- och påstigning.

Transport med sjukbår i hiss ska kunna ordnas i bostadshus med fler än fyra plan.

Ytterligare en personhiss ska finnas i byggnader som har fler än tio plan.

Allmänt råd

Vilka hissar och andra lyftanordningar som ska vara tillgängliga och användbara regleras i 3 kap. 4 och 18 §§ plan- och byggförordningen, PBF.

Hissar som uppfyller kraven finns i SS-EN 81-70. Typ 2 (1,1 x 1,4 meter) och 3 (2,0 x 1,4 meter) i SS-EN 81-70 uppfyller kraven på tillgängligt och användbart utrymme i hissen.

I SS-EN 81-70 finns även lämpliga manöver- och signalorgan, där bilaga G bör användas för hissar i publika lokaler.

Ytterligare krav på hissar som används för transport av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:12) om hissar och vissa andra motordrivna anordningar, H, bilaga 5:1, avsnitt 1.2 och 1.6.1.

Hissar som uppfyller kraven på utrymme med plats för sjukbår finns i SS 763520 (1,1 x 2,1 meter).

Det finns även harmoniserade standarder för plattformshissar, SS-EN 81-40 och SS-EN 81-41.

3:145¹³ Tillgänglighet och användbarhet i publika lokaler

3:1451 Ljudmiljö

I publika lokaler där personer med nedsatt orienteringsförmåga är beroende av ljudmiljön för att kunna ta del av väsentlig information ska ljudmiljön utformas för god hörbarhet, god taluppfattbarhet och god orienterbarhet.

Samlingssalar och receptioner ska utrustas med teleslingor eller andra tekniska lösningar så att de blir tillgängliga och användbara för personer med nedsatt hörsel.

Allmänt råd

Kravet på god hörbarhet, god taluppfattbarhet och god orienterbarhet gäller publika utrymmen i exempelvis

- lokaler för kollektivtrafik,
- reseterminaler,
- lokaler för hälso- och sjukvård,
- samlingssalar, och
- receptioner.

Exempel på samlingssalar är hörsalar, teatrar, kyrkor och större konferensrum som rymmer minst 50 personer.

En efterklangstid på 0,6 sekunder bör uppnås, undantaget samlingssalar där efterklangstiden kan vara upp till 0,8 sekunder. Om föreskriftens krav säkerställs på annat sätt kan efterklangstiden i stora lokaler med rumshöjd högre än 3,50 meter vara upp till 2,0 sekunder.

Lokalerna bör utformas så att bakgrundsnivån ekvivalent ljudnivå L_{pAeq} från tekniska installationer, hissar eller annan trafik än egentrafik uppgår till högst

- 30 dB i samlingssalar,
- 35 dB i receptioner samt lokaler för hälso- och sjukvård, och
- 45 dB i övriga lokaler enligt första stycket.

Med egentrafik avses den trafik som genereras för att uppnå lokalens funktion, t.ex. bussar och tåg vid en reseterminal eller en järnvägsstation.

Om högtalarsystem används kan taluppfattbarheten verifieras enligt SS-EN 60268-16. Talöverföringsindex STI bör överstiga 0,60 i hela lokalen och 0,70 i mer än hälften av lokalen.

Teleslingors funktion kan verifieras enligt IEC 60118-4.

För definition av efterklangstid och ekvivalent ljudnivå se avsnitt 7.

Regler om skydd mot buller finns i avsnitt 7.

¹³ Senaste lydelse BFS 2011:26.

3:1452 Samlingslokaler

Begränsade delar av biografer, teatrar, sporthallar och andra liknande större samlingslokaler behöver inte vara fullt tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga. Podier och scener ska dock alltid vara tillgängliga och användbara.

Allmänt råd

Fasta platser för personer som använder rullstol bör integreras med övriga platser och ge samma möjlighet att se och höra som andra åskådare har.

3:1453 Tillgängliga och användbara toaletter

Där det finns toaletter för allmänheten ska minst en toalett vara tillgänglig och användbar.

Allmänt råd

I publika lokaler som har fler än ett plan med toaletter för allmänheten bör minst en toalett på varje sådant plan vara tillgänglig och användbar

Den tillgängliga och användbara toaletten bör ha

a) minsta måtten 2,2 x 2,2 meter,

b) lämpligt utformad och placerad inredning och utrustning,

c) kontrastmarkeringar, och

d) säkerhetslarm.

3:146¹⁴ Tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostadslägenheter i ett plan

Rum, balkonger, terrasser och uteplatser ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga. För sådana terrasser som kompletterar tillgängliga och användbara samt väl placerade balkonger är tillgängligheten och användbarheten tillgodosedd, om det med enkla åtgärder i efterhand går att ordna en ramp.

Minst dörren till huvudentrén samt minst en dörr till varje rum (inklusive rum för matlagning och ett hygienrum), balkong, terrass och uteplats ska medge passage med rullstol. Det ska finnas tillräcklig plats att öppna och stänga dörrarna från rullstolen.

Minst ett hygienrum ska vara tillgängligt och användbart för personer med nedsatt rörelseförmåga och utformas så att det lätt kan ordnas plats för medhjälpare.

I det tillgängliga och användbara hygienrumet ska också gå att ordna en separat duschplats om en sådan saknas från början.

Allmänt råd

Dimensionerande mått som är lämpliga med hänsyn till tillgängligheten och användbarheten i rum finns i SS 91 42 21 (normalnivån).

Plats för medhjälpare och separat dusch kan ordnas t.ex. genom att ett badkar tas bort.

Regler om lämplig utformning av trösklar finns i avsnitt 8:22.

¹⁴ Senaste lydelse BFS 2011:26.

3:147 Tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostadslägenheter i flera plan

Kraven i avsnitt 3:146 ska uppfyllas på hela entréplanet.

Allmänt råd

Regler om utformning av bostäder i flera plan finns i avsnitt 3:221.

3:148 Tillgängliga och användbara bostadskomplement

Förvaringsutrymmen enligt avsnitt 3:23, postboxar, tvättstugor, avfallsutrymmen, sopnedkast och andra bostadskomplement ska vara tillgängliga och användbara.

3:2 Bostadsutformning

Detta avsnitt innehåller föreskrifter och allmänna råd till 3 kap. 1 och 17 §§ PBF. Avsnitt 3:5 innehåller också föreskrifter och allmänna råd till 8 kap. 7 § PBL.

3:21 Allmänt

3:211 Utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav

Allmänt råd

Avsnitt 3:2 innehåller föreskrifter och allmänna råd till antingen utformningskraven, de tekniska egenskapskraven eller till båda.

Utformningskraven prövas i bygglovet och de tekniska egenskapskraven hanteras i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet på samma sätt som övriga tekniska egenskapskrav.

Föreskrifter och allmänna råd till både utformningskraven och de tekniska egenskapskraven finns i

- a) avsnitt 3:22 allmänna rådet andra stycket,
- b) avsnitt 3:223 allmänna rådet,
- c) avsnitt 3:224 föreskriften femte stycket, och
- d) avsnitt 3:226 föreskriften femte stycket.

Föreskrifter och allmänna råd enbart till utformningskraven finns i

- a) avsnitt 3:22 föreskriften första stycket, tredje stycket a, c–e, g–k och fjärde stycket, allmänna rådet första stycket,*
- b) avsnitt 3:221 föreskriften,*
- c) avsnitt 3:222,*
- d) avsnitt 3:223 föreskriften,*
- e) avsnitt 3:224 föreskriften första och tredje stycket,*
- f) avsnitt 3:225 föreskriften första stycket, allmänna rådet,*
- g) avsnitt 3:226 föreskriften första, andra, tredje och sjätte stycket, och*
- h) avsnitt 3:23 föreskriften, allmänna rådet första och andra stycket.*

Föreskrifter och allmänna råd enbart till de tekniska egenskapskraven finns i

- a) avsnitt 3:22 föreskriften andra stycket och tredje stycket b, f och l, allmänna rådet andra, tredje och fjärde stycket,**
- b) avsnitt 3:221 allmänna rådet,**
- c) avsnitt 3:224 föreskriften andra och fjärde stycket,**
- d) avsnitt 3:225 föreskriften andra stycket,**

e) avsnitt 3:226 föreskriften fjärde och sjunde stycket, allmänna rådet, och

f) avsnitt 3:23 allmänna rådet tredje och fjärde stycket.

Definitionen i avsnitt 3:212 gäller oavsett om det är fråga om utformningskrav eller tekniska egenskapskrav.

3:212 Definitioner

Matlagning: Tillagning av mat och förvaring av livsmedel

3:22 Allmänt om utformning av bostäder

Bostäder ska dimensioneras och disponeras med hänsyn till sin långsiktiga användning.

Bostäderna ska också inredas och utrustas med hänsyn till sin långsiktiga användning.

I bostaden ska finnas

a) minst ett rum för personhygien,

b) inredning och utrustning för personhygien,

c) rum eller avskiljbar del av rum för daglig samvaro,

d) rum eller avskiljbar del av rum för sömn och vila,

e) rum eller avskiljbar del av rum för matlagning,

f) inredning och utrustning för matlagning,

g) utrymme för måltider i eller i närheten av rum för matlagning,

h) utrymme för hemarbete,

i) entréutrymme med plats för ytterkläder m.m.,

j) utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt om gemensam tvättstuga saknas,

k) utrymmen för förvaring, och

l) inredning för förvaring.

Avskiljbar del av rum ska ha fönster mot det fria. Avskiljbar del av rum ska utformas så att den med bibehållen funktion kan avskiljas med väggar från resten av rummet.

Allmänt råd

En balkong, uteplats eller ett liknande utrymme bör finnas i anslutning till bostadslägenheten.

Dimensionerande mått och inredningslängder som är lämpliga vid utformningen av bostaden finns i SS 91 42 21 (normalnivån).

Regler om bostadskomplement finns i avsnitt 3:23.

Regler om avfallsutrymmen i bostadslägenheter finns i avsnitt 3:4.

Regler om vädring och dagsljus finns i avsnitt 6:2 respektive 6:3.

3:221 Bostäder i flera plan

I bostäder med flera plan ska entréplanet minst rymma

- ett hygienrum enligt avsnitt 3:146,*
- avskiljbar sängplats (sovalkov),*
- möjlighet till matlagning,*
- utrymme för måltider,*
- utrymme för sittgrupp,*
- entréutrymme,*
- utrymme för förvaring, och*

– utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt om gemensam tvättstuga saknas.

Allmänt råd

Regler om tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostadslägenheter i flera plan finns i avsnitt 3:147.

3:222 Bostäder större än 55 m²

Bostäder med en bostadsarea (BOA) större än 55 m² ska utformas med hänsyn till det antal personer som de är avsedda för. De ska dock alltid ha plats för en parsäng i minst ett rum eller en avskiljbar del av ett rum för sömn och vila.

3:223 Bostäder om högst 55 m²

Bostäder med en BOA om högst 55 m² ska utformas med hänsyn till sin storlek. I sådana bostäder är det dock tillräckligt att antingen rummet för sömn och vila eller rummet med inredning och utrustning för matlagning är avskiljbart. De behöver inte heller ha plats för en parsäng.

Allmänt råd

I SS 91 42 21 finns dimensionerande mått och inredningslängder för matlagning som är lämpliga för bostäder med en BOA om högst 55 m² respektive 40 m².

3:224 Bostäder för en grupp boende

För en grupp boende får de enskilda bostadslägenheternas rum för matlagning och för daglig samvaro samt utrymme för måltider delvis sammanföras till gemensamma utrymmen.

För en grupp boende får de enskilda bostadslägenheternas inredning och utrustning för matlagning delvis sammanföras till gemensamma utrymmen.

De gemensamma utrymmena ska vara så stora att de på ett fullgott sätt kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostadslägenheterna.

De gemensamma utrymmena ska också vara så välutrustade att de på ett fullgott sätt kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostadslägenheterna.

Avsnitt 3:224 gäller inte för bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga enligt 9 § 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, och 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (2001:453), SoL.

3:225 Särskilda boendeformer för äldre

För en mindre grupp boende, i särskilda boendeformer för äldre, får reglerna i första och andra stycket i avsnitt 3:224 tillämpas. De gemensamma utrymmena ska ligga i anslutning till de enskilda lägenheterna.

Gruppbostäder avsedda för åldersdementa behöver inte ha inredning och utrustning för matlagning i de enskilda lägenheterna. I sådana fall ska dock nödvändiga installationer för detta vara förberedda.

Allmänt råd

Med särskilda boendeformer för äldre avses bostäder enligt 5 kap. 5 § andra stycket socialtjänstlagen (2001:453), SoL.

Särskilda boendeformer för äldre är oftast även arbetsplatser. Arbetsmiljöverket ger ut regler om arbetsplatsens utformning.

3:226 Boendeformer för studerande och ungdomar

I enskilda bostadslägenheter för studerande eller ungdomar, med en BOA om högst 35 m², behöver varken rummet för daglig samvaro, rummet för sömn och vila eller rummet med inredning och utrustning för matlagning vara avskiljbart.

Om bostadslägenheter för studerande har avskiljbara delar av rum för matlagning behöver de avskiljbara delarna inte ha fönster mot det fria.

För en grupp studerande eller ungdomar får de enskilda bostadslägenheternas rum för matlagning och för daglig samvaro samt utrymme för måltider, eller delar av dessa, sammanföras till gemensamma utrymmen.

För en grupp studerande eller ungdomar får också de enskilda bostadslägenheternas inredning och utrustning för matlagning eller delar av dessa, sammanföras till gemensamma utrymmen.

I de fall rummet med inredning och utrustning för matlagning är gemensamt får inte fler än 12 bostadslägenheter dela på det.

De gemensamma utrymmena ska vara så stora att de i skälighet utsträckning kompenserar för inskränkningarna i de enskilda lägenheterna.

De gemensamma utrymmena ska också vara så välutrustade att de i skälighet utsträckning kompenserar för inskränkningarna i de enskilda lägenheterna.

Allmänt råd

Inredningslängd för matlagning som är lämplig för bostäder för endast en studerande finns i SS 91 42 21.

Regler om krav på vädring och dagsljus finns i avsnitt 6:2 och 6:3.

3:23 Bostadskomplement

I bostadslägenhetens närhet ska det finnas en gemensam tvättstuga med möjlighet att tvätta och torka maskinellt, om det saknas utrymme att tvätta och torka tvätt maskinellt i den enskilda bostadslägenheten (jämför avsnitt 3:22).

I bostadslägenheten eller i dess närhet ska det finnas låsbart utrymme för förvaring av säsongsutrustning och liknande.

I bostadslägenhetens närhet ska det finnas rum för förvaring av barnvagnar, cyklar, utomhusrullstolar, rollatorer och liknande samt utrymme för postboxar.

Allmänt råd

Förvaringsutrymmen samt gemensamma tvättstugor bör finnas inom 25 meters gångavstånd från en sådan entré som avses i avsnitt 3:132.

I SS 91 42 21 finns lämpliga mått för förvaring.

Regler om tillgängliga och användbara bostadskomplement finns i avsnitt 3:148.

Regler om avfallsutrymmen finns i avsnitt 3:4.

3:5 Krav på tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen vid ändring av byggnader

3:51 Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Vid tillämpningen av avsnitt 3:51 gäller motsvarande uppdelning i utformningskrav och tekniska egenskapskrav som anges i avsnitt 3:111.

3:52 Bostadsutformning

Vid tillämpningen av avsnitt 3:52 gäller motsvarande uppdelning i utformningskrav och tekniska egenskapskrav som anges i avsnitt 3:211.

Bostäder ska dimensioneras, disponeras, inredas och utrustas med hänsyn till sin långsiktiga användning. Den kravnivå som anges i avsnitt 3:2 ska eftersträvas. Regler om ändring av byggnader finns också i avsnitt 1:22.

Här följer delar av konsekvensutredningen till BBR 19 om ändring

Originaltitel

Konsekvensutredning

Revidering av Boverkets ändringsregler

Sammanfattning

Enligt lag och förordning ska en byggnad som uppförs eller ändras uppfylla en antal väsentligas tekniska egenskapskrav. Vid ändring ska dock kraven anpassas, och avsteg från dem får göras utifrån ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Avsteg får även göras utifrån plan- och bygglagens krav på att ändringar ska utföras varsamt och att kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader inte får förvanskas.

För nybyggnadsfallet är de tekniska egenskapskraven preciserade i Boverkets byggregler (BFS 1993:57) BBR som innehåller föreskrifter med kompletterande allmänna råd. För ändringsfallet har däremot hittills inga föreskrifter utformats. Istället har Boverket gett ut Allmänna råd om ändring av byggnad (1996:4) BÅR, som innehåller en längre handboks-text och enstaka allmänna råd.

Detta har medfört att kraven har uppfattats som diffusa och otydliga. Det är inte heller ovanligt att i övrigt välinformerade aktörer har den felaktiga uppfattningen att det inte finns några krav vid ändring. Detta har lett till en stor variation i regeltillämpningen, dels regionalt och dels mellan olika sakområden.

Boverket föreslår därför att Boverkets byggregler (BBR) under varje huvudavsnitt kompletteras med ett avsnitt om ändring där det i föreskrifter och allmänna råd beskrivs hur kraven ska/bör hanteras vid ändring.

Förslaget förväntas leda till en bättre och enhetligare rättstillämpning. Att kraven blir tydligare underlättar för enskilda, företagare och myndigheter som har att tillämpa regelverket. Föreskrifterna innebär en precisering av vad som redan gäller enligt lag och förordning, men får inte gå ut över dessa. Detta medför att inga ökade kostnader till följd av en ökad kravnivå kommer att uppstå. I den mån nu gällande regelverk inte har efterlevts kan det dock uppfattas som en kravskärpning och i vissa fall därmed en kostnadsökning. I det nya förslaget ges tydligare vägledning för hur kraven på att vissa egenskaper ska verifieras, t.ex. genom olika kunskapsunderlag. Detta kan leda till en viss kostnadsökning. I huvudsak bedöms dock arbetet med verifiering av kraven falla inom ramen för en normal projektering.

Denna konsekvensutredning utarbetades parallellt med att förslaget till ändringsföreskrifter togs fram. Efter remiss har förslaget bearbetats utifrån inkomna synpunkter. Med anledning av det har speciellt avsnittet om *Detaljerade konsekvenser med författningstext* bearbetats. När det gäller författningstexten kan det dock förekomma smärre avvikelser från slutligen beslutade texten.

Detaljerade konsekvenser med författningstext

Förundersökning – en metod att fastställa kravnivån och verifiera kraven

I förslaget till ändringsregler anges i ett antal allmänna råd olika typer av kunskapsunderlag/förundersökningar som en metod att säkerställa att samhällskraven vid ändring av byggnad tillgodoses.

Även om syftena ofta sammanfaller kan dessa underlag tillgodose tre olika funktioner:

- Tydliggöra vilka kravnivå som gäller vid ändringen.
- Klargöra ifall byggnaden har sådana brister som behöver åtgärdas för att samhällskraven ska kunna anses vara tillgodosedda.
- När det gäller varsamhetskravet och förvanskningförbudet vara en del i kontrollen.

Vid såväl nybyggnad som ändring ska åtgärderna tillgodose de nio tekniska egenskapskraven enligt 8 kap. 4 § PBL. Utgångspunkt är alltså att det är samma krav som gäller såväl vid nybyggnad som vid ändring. Vid ändring ska dock vid tillämpningen av kraven hänsyn tas till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar liksom till varsamhetskravet enligt 8 kap 17 § PBL och förvanskningförbudet enligt 8 kap. 13 § PBL. Kravnivån vid ändring kan alltså bli annorlunda än den som gäller vid nybyggnad.

En ändringsåtgärd som kräver bygglov eller anmälan, får enligt 10 kap. 3 § PBL inte påbörjas innan byggnadsnämnden har lämnat ett startbesked. En förutsättning för ett startbesked är att åtgärden bland annat kan antas uppfylla de väsentliga tekniska egenskapskraven. Det är byggherrens ansvar att visa detta. Genom beskrivningen av olika typer av kunskapsunderlag anges en metod för hur byggherren kan tydliggöra vilka förutsättningar som motiverar en anpassning av kravnivån i det enskilda fallet och därmed visa att de tekniska egenskapskraven är tillgodosedda även om nybyggnadsnivån inte tillgodoses fullt ut.

Befintliga byggnader kan ofta vara behäftade med olika typer av brister som behöver åtgärdas för att en god och hälsosam inomhusmiljö ska kunna säkerställas liksom en acceptabel säkerhetsnivå. Det kan t.ex. handla om förekomst av fukt och mögel eller farliga ämnen som kontaminerar inomhusluften liksom håltagningar i brandcellsgränser. Vid nybyggnad ställs det ofta krav i kontrollplanen på provtagningar och mätningar i efterhand för att verifiera att den färdiga byggnaden uppfyller samhällskraven. Det kan t.ex. avse ljudmätningar. På motsvarande sätt kan man vid ändring av byggnad ställa krav på att byggherren i efterhand verifierar att byggnaden uppfyller samhällskraven. För byggherren är det dock en uppenbar fördel om påtagliga brister i byggnaden uppmärksammas i ett inledande skede i processen.

När det gäller varsamhetskravet och förvanskningförbudet är en förutsättning för kontrollen att man har kännedom om vilka kulturvärden etc byggnadens har före åtgärden.

Olika typer av förundersökningar och kunskapsunderlag medför naturligtvis en kostnad för den enskilde. Samtidigt ska det betonas att kunskap om den befintliga byggnaden naturligtvis alltid är en nödvändig förutsättning för att kunna genomföra en ändringsåtgärd.

Förundersökningar är ett sätt att i tidigt skede utreda eventuella komplikationer i samband med ändringar och ingår ofta som en självklar del vid projekteringen av större ändringar. En väl genomförd förundersökning är en metod att undvika överraskningar och tilläggsbeställningar under arbetets gång och misstag som behöver åtgärdas i efterhand. Den kan även bidra till att mindre ingripande och därmed billigare lösningar identifieras.

Exempel på kostnader för förundersökning

Omfattningen av förundersökningar ska alltid anpassas efter behoven i det enskilda fallet. Därför är det inte möjligt att ange kostnaderna för en undersökning. Än mer komplicerat blir det när kostnaderna ska ställas i relation till framtida besparingar, t.ex. i form av en minskad energianvändning.

För att ändå ge en bild av vilka belopp det kan handla om ges i bilaga 2 en beskrivning av vad förundersökningar rent konkret kan innebära. Där ges ett antal exempel på omfattande fukt- och miljöinventeringar i samband med omfattande ändringar av ett antal större objekt. Inklusive laboratoriekostnader ligger de i spannet 15 – 70 000 kronor. Mera begränsade åtgärder i ett småhus kan kosta 6 - 10 000 kronor.

När det gäller kravet på energihushållning bör ett material motsvarande en energideklaration normalt kunna utgöra ett fullgott underlag. I en rapport har Boverket kartlagt kostnaderna för att utföra energideklarationer (Boverket 2010). När det gäller småhus var en vanlig kostnad 3 – 4 000 kronor. När det gäller flerfamiljshus med hyresrätter var kostnaden i 60 % av fallen max 5 000 kronor och i 90 % av fallen max 10 000 kronor. När det gäller bostadsrätter låg prisnivån något högre. Finns det en nyligen upprättad energideklaration som kan utnyttjas som underlag uppstår dock ingen extra kostnad.

När det gäller medverkan av en sakkunnig kontrollant kulturvärden kan kostnaden i enkla ärenden uppgå till någon tusenlapp. När det gäller stora komplicerade ärenden visar en grov uppskattning utifrån några exempel i Stockholm att kostnaden för antikvarisk medverkan i hela projektet (förundersökning, granskning, projekteringsstöd och kontroll) kan uppskattas till ca 2 % av totala projekteringskostnaden eller ca 0,2 % av totala projektkostnaden⁶.

Samtliga ovan angivna exempel relaterar till situationen där bedömningar av så kvalificerad natur behöver göras att den måste utföras av speciell sakkunskap. I många enkla ärenden torde det vara tillräckligt

⁶ Materialet togs fram i samband med konsekvensanalysen av föreskriften för certifiering av sakkunnig kontrollant kulturvärden, KUL 1 BFS 2006:6.

om bedömningarna utförs av den som upprättar handlingarna i ärendet. I flertalet fall är råden om förundersökning/kunskapsunderlag inte heller nya utan motsvaras av allmänna råd i dagens *Allmänna råd vid ändring av byggnad*, BÅR, 1996:4.

Det ska också betonas att en byggnadsnämnd aldrig kan ställa krav på mera omfattande underlag eller redovisningar än vad som krävs i det enskilda ärendet. Anser byggherren att byggnadsnämnden ställer för långt gångna krav på verifiering, kan byggnadsnämndens beslut att vägra startbesked överklagas.

Sammanfattning

Olika typer av förundersökningar utgör ofta en självklar del i projektering och i de allra flesta fall uppvägs kostnaden för dessa mer än väl av nyttan för byggherren. Det kan dock inte uteslutas att tydligare krav på att byggherren ska visa att de tekniska egenskapskraven kan antas bli uppfyllda i vissa situationer kan leda till ökade kostnader för den enskilde. Detta ska då vägas mot fördelen av en enhetligare och bättre tillämpning av regelverket.

Inledande bestämmelser

1:2 Föreskrifterna

Ändrad föreskrift och allmänt råd

Ändrad beskrivning av i vilka situationer föreskrifterna är tillämpliga samt redaktionell ändring till följd av ny lag och förordning.

Motiv

I föreskriften anges att Boverkets byggregler, BBR även innefattar regler för ändring av byggnad. Vissa begrepp har ändrats för att överensstämja med formuleringen i ny PBL. Av föreskriften framgår indirekt att BBR inte är tillämplig i det specialfall av nybyggnad som flyttning av en befintlig byggnad utgör. Tillbyggnad är ett specialfall av ändring. Då föreskriften nu är tillämplig vid alla ändringar finns det inte längre något skäl att ange att byggnaderna gäller specifikt vid tillbyggnad.

Konsekvenser

De övergripande konsekvenserna av att införa bindande regler vid ändring av byggnad har belysts ovan.

1.21 Mindre avvikelser från föreskrifterna i denna författning

Ändrad rubrik

Ändrad numrering.

Motiv

Numreringen har ändrats för att få en logisk ordning vid införandet av nya föreskrifter i avsnitt 1.

Konsekvenser

Underlättar för användaren.

1:22 Krav vid ändring av byggnader

Ny föreskrift

Beskrivning av vilka delar av BBR som är tillämpliga i ändringssituationen.

Motiv

Föreskrift av formell natur som beskriver vilka delar av BBR som är tillämpliga i ändringssituationen. Av föreskriften följer också att ett antal begrepp som används i beskrivningen av nybyggnadssituationen ska ha samma innebörd vid beskrivning av ändringssituationen.

Konsekvenser

Ökad tydlighet.

Nytt allmänt råd

I grunden är det samma egenskapskrav som ska tillämpas såväl vid uppförande av en ny byggnad som vid ändring. Vid ändring ska man dock enligt 8 kap. 7 § PBL och 3 kap. 23 § PBF alltid ta hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar när kraven tillämpas.

Kraven för nya byggnader är aldrig direkt tillämpliga vid ändring. Däremot kan man ofta få en viss ledning av dessa då man ska bedöma innebörden av motsvarande krav vid ändring. Vid ändring kan dock kraven ofta tillgodoses genom andra lösningar än vid uppförandet av nya byggnader.

Motiv

Genom det allmänna rådet förtydligas att även om det i grunden är samma tekniska egenskapskrav som ska tillgodoses vid såväl nybyggnad som ändring, så kan nybyggnadskraven aldrig tillämpas ”rakt av” i ändringssituationen. Innehållet överensstämmer med vad som framgår av lag och förordning.

Konsekvenser

Ökad tydlighet.

1:221 Varsamhetskrav och förbud mot förvanskning

Nytt allmänt råd

Upplysning om innebörden av PBLs varsamhetskrav och förvanskningsförbud.

Motiv

Utöver de tekniska egenskapskraven ska även PBLs varsamhetskrav och förvanskningsförbud tillgodoses vid ändring av byggnad. Boverket har ingen föreskriftsrätt till dessa paragrafer, varför de inte närmare kan preciseras i ändringsreglerna. Genom rådet uppmärksammas att dessa krav ändå gäller. Beskrivningen överensstämmer med vad som framgår av lag och förarbeten.

Konsekvenser

Ökad tydlighet.

1:222 Begränsning till ändrad del

Nytt allmänt råd

Förtydligande av på vilka delar av byggnaden krav kan ställas och av begreppet ”ändrad del”.

Motiv

I ändringsföreskrifterna är kraven normalt formulerade som generella krav på byggnad. Av lagen framgår det dock att kraven normalt endast ska tillämpas på den ”ändrade delen” utom vid ombyggnad då krav kan

ställas på hela byggnaden, eller hela den del som påtagligt förnyas. Det allmänna rådet överensstämmer med vad som framgår av lag och förarbeten.

Konsekvenser

Ökad tydlighet.

1:223 Hänsyn till byggnadens förutsättningar och ändringens omfattning

Ny föreskrift

Under förutsättning att byggnaden ändå kan antas få godtagbara egenskaper får anpassning av de i avsnitt 3 – 9 angivna kravnivåerna som gäller vid uppförande av byggnad göras om

– det med hänsyn till tekniska eller ekonomiska skäl, eller ändringens omfattning, är oförsvarligt att genomföra en viss åtgärd, eller om
– man därigenom kan bibehålla byggnadens kulturvärden eller andra väsentliga boende- eller brukarkvaliteter.

Anpassningen får dock aldrig medföra en oacceptabel risk för människors hälsa eller säkerhet.

Motiv

I föreskriften preciseras begreppet ”byggnadens förutsättningar”. Av den proposition som föregick införandet av PBL framgår att kraven vid ändring ska modifieras utifrån ”tekniska, kulturhistoriska och ekonomiska förutsättningar (prop 1985/86:1 s 506). Senare ändringar i lagstiftningen synes inte ha eftersträvat några förändringar i denna del. Av förarbetena till PBL framgår också att PBLs varsamhetskrav dels avser kulturvärden och dels ”speciella boendekvaliteter” (prop. 1985/86:1 s 500). Att anpassningen av kraven aldrig får föras så långt att det äventyrar människors hälsa eller säkerhet framgår även av förarbetena och överensstämmer med synsättet i efterföljande lagstiftning.

Konsekvenser

Tydligheten ökar.

Ändrat och delvis nytt allmänt råd

Byggherren bör senast vid det tekniska samrådet redovisa skälen för att anpassa de i avsnitt 3–9 angivna kravnivåerna som gäller vid uppförande av byggnad. Det bör också framgå hur varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § PBL och förvanskningförbudet enligt 8 kap. 13 § PBL har tillgodosetts. Detta bör på lämpligt sätt dokumenteras i protokollet från samrådet.

Motiv

Motsvarar till delar allmänt råd under avsnitt 2.6 i *Allmänna råd vid ändring av byggnad*, BÅR, 1996:4. Regelverket medger vissa avsteg från lagens krav. I rådet tydliggörs det att de åberopade skälen för sådana avsteg tydligt ska redovisas. En förutsättning för att meddela ett

startbesked för en åtgärd är att åtgärden kan antas uppfylla de krav som regelverket ställer. Det är byggherrens ansvar att visa detta.

Konsekvenser

Enhetligare och bättre tillämpning av regelverkets krav.

1:2231 Byggnadens förutsättningar

Nytt allmänt råd

Förtydligar de faktorer som ingår i ”byggnadens förutsättningar”.

Motiv

För en enhetligare och mer förutsägbar tillämpning av regelverket är det väsentligt att om möjligt precisera begreppen. Preciseringarna överensstämmer med de uttalanden som gjordes i proposition 1985/86:1 som föregick införandet av PBL. Senare ändringar i lagstiftningen synes inte ha eftersträvat några förändringar i dessa delar.

Konsekvenser

Underlättar tillämpningen av regelverket.

1:2232 Ändringens omfattning

Nytt allmänt råd

Förtydligar innebörden av begreppet ”ändringens omfattning”.

Motiv

Då kraven får anpassas med hänsyn till ”ändringens omfattning” är det önskvärt att så långt som möjligt försöka precisera begreppets innebörd. Preciseringen står i överensstämmelse med de preciseringar som gjordes i propositionen inför införandet av PBL (1987:10) liksom den definition av begreppet ändring som har gjorts i nya PBL (2010:900).

Konsekvenser

Underlättar tillämpningen av regelverket.

1:2232 Kravnivåer vid ändring

Nytt allmänt råd

Förtydligar innebörden av några begrepp som använts i föreskriften för att beskriva hur stort modifieringsutrymme som finns med avseende på olika krav.

Motiv

Vid ändring av byggnad får man anpassa och göra avsteg från de tekniska egenskapskraven. Av förarbetena till PBL (1987:10) framgår det dock att modifieringsutrymmet är olika stort med avseende på de olika egenskapskravens karaktär. För att ge en ledning om hur stort modifieringsutrymme det är har i föreskriften tre olika begrepp använts. I det allmänna rådet förtydligas hur dessa begrepp bör tolkas.

Konsekvenser

Underlättar tillämpningen av regelverket.

1:23 Krav vid flyttning av byggnader

Ändrad rubrik och ändrat allmänt råd
Översyn med anledning av ny lagstiftning.

Motiv

I nuvarande PBL finns det en möjlighet att under vissa speciella situationer få dispens från nybyggnadskraven vid flyttning av byggnad. I ny PBL regleras detta i stället genom en generell bestämmelse där det anges vilka möjligheter som finns att anpassa nybyggnadskraven vid flyttning av byggnad. Innehållet i rådet har redigerats utifrån det nya regelverket. Dessutom har innebörden av begreppet ”flyttningens syfte” förtydligats utifrån uttalanden i proposition 2009/10:170.

Konsekvenser

Underlättar tillämpningen av regelverket.

1:6 Terminologi

Ändrad föreskrift
Termen ”kulturvärden” har lagts till de termer som förklaras i föreskriften.

Motiv

Som samlingsbegrepp för alla de värden som anges i 8 kap. 17 § PBL samt arkitektoniska värden har i föreskriften använts begreppet ”kulturvärden”. Förklaringen av begreppet överensstämmer med den som finns i Boverkets föreskrifter, BFS 2011:15 KUL 2, och allmänna råd om certifiering av sakkunniga avseende kulturvärden.

Konsekvenser

Ökad tydlighet.

Allmänna regler om byggande

2:2 Ekonomiskt rimlig livslängd

Ändring av allmänt råd

Rådet kompletteras med: Vid ändring av byggnader bör sådana material och tekniska lösningar väljas som fungerar ihop med befintligt utförande.

Motiv

Vid ändring av byggnad är det väsentligt att välja sådana lösningar som fungerar ihop med den befintliga byggnaden.

Konsekvenser

Ingen kostnadsökning.

2:3 Allmänt om byggande

Ändrad föreskrift

Enligt gällande föreskrift ska boende och brukare vid pågående byggnadsarbete i byggnaden skyddas mot personskador. Detta ändras och kompletteras till: ” mot skador till följd av olycksfall, skadliga ljudnivåer, föroreningar i skadliga koncentrationer eller motsvarande.”.

Motiv

Det är betydligt vanligare att det i samband med ändringsarbete finns kvarboende i byggnader än att det sker inflyttning i en byggnad innan den har färdigställts. Vid ändring är det också vanligt att det uppkommer andra risker för människors liv och hälsa till följd av till exempel utrivnings- och bilningsarbeten. Det finns därför skäl att på ett tidigt stadium uppmärksamma problematiken. När ett byggnadsarbete väl har inletts har byggnadsnämnden enligt 11 kap. 30 § PBL möjlighet att stoppa det om det är uppenbart att det medför fara för människors liv eller hälsa. Motsvarande bestämmelser finns i Miljöbalken.

Konsekvenser

Minskad risk för skada på människors hälsa. Ett stopp i ett pågående bygge medför stora kostnader. Jämfört med det innebär det en besparing att uppmärksamma problematiken i ett inledande skede.

Ändrat allmänt råd

Texten kompletteras med: ”Kan inte en acceptabel boendemiljö med avseende på buller, damm och hygieniska förhållande i övrigt erbjudas under ändringsarbeten, bör möjligheten att anordna ersättningsboende övervägas.

Regler om buller från byggarbetsplatser ges ut av Naturvårdsverket.”
En språklig korrigering har skett av den avslutande meningen.

Motiv

Jämför ovan. De avslutande meningarna innehåller upplysningar om att även andra myndigheter ger ut regler som behöver beaktas i samband med byggnadsarbeten.

Konsekvenser

Jämför ovan.

2:31 Projektering och utförande*Ändrat allmänt råd*

Texten kompletteras med: ” Vid ändring av en byggnad, där förhållandena och utförandena inte är kända i förväg, är det särskilt viktigt att ha tillgång till erforderlig kompetens, som är verksam med uppföljning vid utförandet. Vilken kompetens som behövs avgörs utifrån byggnadens förutsättningar och åtgärdernas art.”

Motiv

I situationer där alla förhållanden inte är kända i förväg och där byggnadens skick och konstruktion kan avvika från vad som förutsatts vid projekteringen är det väsentligt med tillgång till relevant sakkunskap som kan säkerställa att byggnader erhåller de egenskaper som avsetts. Enligt 10 kap. 19 § PBL ska vid ett tekniskt samråd en genomgång av arbetets planering och organisation göras. Därvid är det lämpligt att diskutera vilket behov av olika kompetenser som finns under utförandeskedet.

Konsekvenser

Finns ett reellt behov kan det bli dyrt att inte ha tillgång till rätt kompetens. Finns inget reellt behov kan inget krav ställas.

2:311 Förundersökning vid ändring av byggnader*Nytt allmänt råd*

Ändringsarbeten bör föregås av en förundersökning där såväl byggnadens kulturvärden och övriga kvaliteter som brister tydliggörs. Förundersökningen bör göras så tidigt att dess resultat kan ligga till grund för den efterföljande projekteringen. Omfattningen av förundersökningen bör anpassas till åtgärdens omfattning och objektets art.

Vid ingrepp i byggnadens stomme behöver det klargöras hur detta påverkar byggnadens bärförmåga.

Motiv

Det sakliga innehållet överensstämmer med allmänna råd under avsnitt 2.4 och 2.6 i Allmänna råd vid ändring av byggnad, BÄR, 1996:4.

Genom att en byggnads värden och kvaliteter har tydliggjorts på ett tidigt stadium kan möjligheterna att tillvarata dessa kontinuerligt prövas under hela den efterföljande projekteringen och onödiga konflikter undvikas. Därmed minskar risken för förgävesprojektering. Ökad kunskap om byggnaden gör att onödigt omfattande åtgärder kan undvikas till förmån för bättre och billigare lösningar.

Kravet på förundersökning måste alltid relateras till det aktuella objektet. I många situationer kan förundersökningen vara av mycket enkel art.

Konsekvenser

Då det sakliga innehållet överensstämmer med befintliga allmänt råd, medför det inga konsekvenser.

2:321 Verifiering i färdig byggnad

Ändrat allmänt råd

Texten kompletteras med: ”För att kunna verifiera att en genomförd ändringsåtgärd uppfyller varsamhetskraven måste åtgärden relateras till byggnadens utformning före ändringen. Detta förutsätter ofta att byggnadens utformning före åtgärd finns dokumenterad.”

Motiv

Hur bevakning av kulturvärden i samband med bygganmälan kan ske beskrivs i avsnitt 2.6 i *Allmänna råd vid ändring av byggnad*, BÄR, 1996:4. Då kraven vid ändring överförs till BBR finns ett behov av att i BBR beskriva hur varsamhetskraven kan verifieras.

Konsekvenser

Då det sakliga innehållet överensstämmer med befintliga allmänt råd, medför det inga konsekvenser

2:4 Markarbeten

Ändrad föreskrift

Texten om att vid markarbeten ska risken för skador på närbelägna byggnader förebyggas kompletteras med: ”byggnaden eller andra”.

Motiv

Sättningar eller ras kan medföra betydande ekonomiska konsekvenser och risk för människors liv. Motsvarande krav torde framgå av arbetsmiljölagstiftningen.

Konsekvenser

Eventuelle merkostnader bedöms som marginella i förhållande till de skador som kan uppstå.

Ändrat allmän råd

”biologisk påverkan” ersätts med ”biologisk nedbrytning” Texten kompletteras med: ”Bevakning av förändringar i befintliga nivåer kan göras genom avvägning av beständiga referenspunkter.”

Motiv

Utbytet av begrepp är en rent språklig korrigering för att göra rådet mera lättbegripligt. Därtill anges en möjlig metod hur grundvattenförhållandena kan undersökas.

Konsekvenser

Underlättar tillämpningen.

2:51 Drift och skötselinstruktioner - Allmänt*Ändrat allmänt råd*

Texten kompletteras med: ”Vid ändring av byggnader kan befintliga instruktioner behöva kompletteras eller uppdateras.”

Motiv

Drift- och skötselinstruktioner är ofta en förutsättning för att en byggnad ska kunna antas uppfylla de grundläggande tekniska egenskapskraven och för att underhållskravet enligt 8 kap. 14 § PBL ska tillgodoses. Sker inte en kontinuerlig uppdatering av drift- och skötselinstruktioner kan detta leda till att instruktionen i sin helhet blir inaktuell och föranleda ett behov av att ta fram helt nya instruktioner. Kravet på uppdatering måste dock begränsas till den faktiskt genomförda ändringsåtgärden och de konsekvenser den medför.

Konsekvenser

Förtydligande av gällande krav.

Tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen

Arbetets genomförande

För att få fram underlag för nya föreskrifter om ändring när det gäller tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, bostadsutformning och rumshöjd fick arkitekterna Sonja Vidén och Ingela Blomberg i uppdrag att göra en förstudie.

Förstudien (Diarienummer 100-2319/2009) bestod av fyra delar.

- Uppgradera statistik från *Bättre koll på underhåll* (Boverket 2003)
- ”Trappa” för bedömning av lämpliga åtgärder
- Kunskapsöversikt ombyggnad
- Sammanfattning av rapport (2007) om tillämpning av PBL ”Hur samhällskraven säkerställs inom byggandet”

Förstudien har sedan varit underlag för förslagen till föreskrifter och allmänna råd. Tillsammans med förstudien har den nuvarande BÄR, propositionen Ny plan- och bygglag (SFS 2010:900), Byggprocessutredningen (SOU 2008:68), och den nya propositionen En enklare plan- och bygglag (Proposition 2009/10:170) också använts som underlag till de nya föreskrifterna om tillgänglighet, bostadsutformning och rumshöjd.

I arbetet har Boverket också använt en särskild expertgrupp⁷ bestående av arkitekter för att förankra förslagen och för att få en dialog om vilka frågeställningar som är viktiga att belysa i föreskrifterna. Gruppen fick ett utkast till föreskrifter som sedan diskuterades vid ett möte den 20 april 2010.

3:5 Krav på tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen vid ändring av byggnader

3:51 Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga

Ny rubrik.

3:511 Tillgänglighet och användbarhet i byggnader

Ny föreskrift

Byggnader ska vid ändring uppfylla de krav på tillgänglighet och användbarhet som anges i avsnitt 3:1. Kraven får tillgodoses på annat sätt än vad som anges där om motsvarande nivå på tillgänglighet och användbarhet ändå uppnås.

⁷ Lone-Pia Bach (LPB), Bach arkitekter AB

Ingela Blomberg (IB), BOOM-gruppen

Åsa Carlestam (ÅC), White Arkitekter AB

Laila Reppen (LR), Laila Reppen Arkitektkontor

Sonja Vidén (SV), BOOM-gruppen

Mats Wåhlin (MW), White Arkitekter AB

Avsteg från nivån får dock göras om det finns synnerliga skäl med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Regler om detta finns i detta avsnitt och i avsnitt 1:22.

Motiv

Portalparagraf som beskriver vad som gäller vid ändring. Det framgår också att nybyggnadsreglerna enligt 3 kap. 4 och 18 §§ PBF och avsnitt 3:1 gäller om inte hinder som avser ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar enligt 8 kap. 7 § PBL föreligger. Det är viktigt att klargöra att avvägningar ska göras i varje enskilt fall. Det går inte att i en föreskrift slå fast vad som avses eftersom variationen mellan projekten är oändligt stor. Ändringar i byggnaderna får däremot inte medföra att tillgängligheten och användbarheten blir sämre än före ändringen. I de fall tillgängligheten är bättre än vad som krävs enligt BBR kan man enligt reglerna dock inte kräva att tillgängligheten ska vara fortsatt högre än vad BBR säger.

Av 8 kap. 7 § PBL och 3 kap. 23 § PBF följer att om ”åtgärdens omfattning” och ”byggnadens standard” åberopas får avsteg från kraven om tillgänglighet och användbarhet enbart göras om det är ”uppenbart oskäligt”.

Detta ligger väl i linje med uttalanden som gjordes i propositionen 1985/86:1 som föregick införandet av PBL där departementschefen pekade på en förbättrad tillgänglighet som ett av de viktigaste målen (s 235). Vid **ombyggnad** ansåg departementschefen också att ”Varje del av en byggnad som byggs om bör alltså vara tillgänglig och kunna användas på i huvudsak samma sätt som nybyggnad” (s 503). Det framgår också att avsteg från kraven som gäller vid nybyggnad endast kan bli aktuellt om det finns tekniska, kulturhistoriska eller ekonomiska hinder som gör det omöjligt att genomföra en viss åtgärd (s 506).

Föreskriften säger också att det finns regler i detta avsnitt men också i avsnitt 1:22. Avsnitt 1:22 innehåller kraven vid ändring som gäller generellt.

Den här angivna kravnivån bedöms motsvara den som anges i allmänt råd under avsnitt 4.8 i *Allmänna råd vid ändring av byggnad*, BÅR, 1996:4.

Konsekvenser

Verifierbarheten och tydligheten ökar. Vissa åtgärder kanske behöver utföras på ett annat sätt än planerat, vilket kräver att man tänker efter före man gör en åtgärd, på vilka konsekvenser en tänkt ändring kommer att få för övriga samhällskrav.

Ny föreskrift

Regler om krav på hiss vid ändringar finns i avsnitt 3: 513.

Motiv

Föreskriften innehåller en hänvisning till att det finns en föreskrift om krav på att det ska installeras hiss vid ändring.

Nybyggnadskraven i BBR 3:1 innehåller inte krav på när hiss ska installeras, kraven finns istället i 3 kap. 4 och 18 §§ PBF. Därför behövs

en särskild föreskrift för när hiss behöver installeras vid ändring om en sådan saknas.

Konsekvenser

Det handlar inte om nya krav utan om förtydligande av de krav som redan följer av 3 kap. 4 och 18 §§ PBF. Konsekvensen blir ökad verifierbarhet och tydlighet.

Nytt allmänt råd

Att ett av kraven enligt avsnitt 3:1 inte kan uppfyllas fullt ut kan inte tas som intäkt för att göra avkall på övriga krav i avsnitt 3:1.

Motiv

Det allmänna rådet säger att även om man till exempel inte kan installera hiss kan man behöva uppfylla övriga tillgänglighets- eller användbarhetskrav som till exempel kontrastmarkeringar. Lagstiftarens intention är att byggnader ska bli så tillgängliga och användbara som möjligt. Formuleringen står i överensstämmelse med uttalanden i proposition 1985/86:1 s 506.

Konsekvenser

Verifierbarheten och tydligheten ökar.

Nytt allmänt råd

I entréer till flerbostadshus, arbetslokaler och lokaler dit allmänheten har tillträde som har nivåskillnader innanför huvudentrédörren bör en ramp, hiss eller annan lyftanordning installeras. En förutsättning är att det finns tillräckligt utrymme och att installationen utförs så att byggnadens kulturvärden kan behållas.

Motiv

Ett av de stora hindren i befintliga äldre byggnader är nivåskillnader, dels mellan ute och inne men också från entrédörren till trapphusen och en eventuell hiss. Därför är det av stor vikt att försöka överbrygga nivåskillnader i de fall det är möjligt med hänsyn till vilket utrymme som finns och om det utförs så att byggnadens kulturvärden kan behållas.

Invändig separat entrétrappa som är bredare än trapphusets trappa är vanlig i äldre innerstadsbebyggelse. Även många punkthus byggdes ända in på 1960-talet med en sådan trappa. En majoritet av flerbostadshus byggda 1930-1960 har dock sin entré i den vanliga trappans halvplan. Det gäller både raka tvåloppstrappor och spiraltrappor med cirkulär planform. Omkring en fjärdedel av alla hus byggda 1961-1975 har likaså en halvtrappa eller nästintill upp till sitt första bostadsplan. I hus med invändig trappa är det svårt att nå eventuell befintlig hiss, som ju normalt har stannplan på första bostadsplanet. Många invändiga entrétrappor är breda nog att ge plats för en plattformshiss. Men kulturhistoriska och arkitektoniska aspekter måste beaktas, här finns det stort utrymme för förbättringar när det gäller utformningen av invändiga ramper och plattformshissar.

Konsekvenser

Verifierbarheten och tydligheten ökar. Krav är inte nytt utan enbart en precisering av de krav som redan finns. Preciseringsen medför inte några ökade kostnader.

Nytt allmänt råd

Nivåskillnader mellan hygienrum och utrymmet utanför dörren bör utjämnas. Golvnivån i hygienrum bör inte höjas om tillgängligheten och användbarheten därmed försämras. I de fall golv i hygienrum behöver höjas lokalt för att få lutning mot golvbrunnen kan avsteg från kravet på tillgänglighet och användbarhet göras om det finns synnerliga skäl.

Motiv

I de fall tillgängligheten är relativt god i hygienrummet är det också rimligt att det är möjligt att ta sig dit med en rullstol eller en rollator.

I de fall det finns nivåskillnader mellan hygienrum och utrymmet utanför hygienrumsdörren bör, i de fall det är möjligt, nivåskillnaden tas bort.

Det är viktigt att tydliggöra att ändringar i byggnader inte får medföra försämringar av tillgängligheten och användbarheten.

Om synnerliga skäl föreligger är det dock möjligt att höja golvet lokalt.

Konsekvenser

Verifierbarheten och tydligheten ökar. Kravet är inte nytt utan enbart en precisering av de krav som redan finns.

För producenter av våtrumskassetter kan preciseringen innebära att det blir tydligt att det krävs åtgärder för att ta upp nivåskillnader, som uppstår på grund av tekniken, i anslutning till våtrumskassetten och hygienrummet.

Nytt allmänt råd

Viktiga målpunkter i byggnader liksom gångytor, trappor och ramper samt manöverdon bör vara lätta att upptäcka och hitta fram till för personer med nedsatt orienteringsförmåga. Detta kan t.ex. handla om att kontrastmarkera.

Motiv

Kontrastmarkeringar är en av de viktigaste åtgärderna för att göra den byggda miljön användbar bland annat för personer med synnedsättningar. Det allmänna rådet tydliggör därför betydelsen av kontrastmarkeringar av viktiga målpunkter för att underlätta för personer med nedsatt orienteringsförmåga.

Konsekvenser

Verifierbarheten och tydligheten ökar. Krav är inte nytt utan enbart en precisering av de krav som redan finns.

Nytt allmänt råd

Dörrar som ska vara tillgängliga och användbara, och som inte uppfyller kraven i avsnitt 3:143, bör breddas om det inte finns synnerliga skäl för avsteg.

Motiv

Byggprocessutredningen (SOU 2008:68) skriver:

”Det finns dock inget skäl för att vid ombyggnader inte genomföra alla andra möjliga förbättringar av tillgängligheten, som att bredda dörrar, eliminera nivåskillnader och att göra hygienrummen tillgängliga”.

Begreppet ombyggnad fanns inte i den förra lagstiftningen men motsvarar ungefär större ändringar.

Samma sak gäller naturligtvis även vid mindre ändringar men eftersom ändringarna är mindre faller troligtvis inte kraven ut i samma utsträckning som vid större ändringar.

I bostäder är korridordörrar och dörrar till vardagsrum nästan alltid breda nog att passera med rullstol/rullator. Många dörrar till kök och sovrum medger också passage, trots att de inte håller fullt tillräcklig bredd. Dörrar till hygienrum och klädkammare byggda före 1977 medger däremot sällan sådan passage. Troligen gäller detta i betydande grad även bostäder i ombyggda hus. Ett vanligt hinder i detta sammanhang är att dörrar är placerade i nischer med garderober/högsåp på sidorna, så att erforderligt manöverutrymme saknas.

I de fall tillgängligheten är relativt god i hygienrummet är det också rimligt att det är möjligt att ta sig dit med en rullstol eller en rollator. När hygienrum ändras ges en möjlighet att bredda dörren. Om ändringen innebär att en relativt acceptabel tillgänglighet uppnås i hygienrummet förefaller det rimligt att också bredda dörren. Åtgärden kan annars komma att behövas ganska snart och då bli både svårare och dyrare att genomföra.

Konsekvenser

Verifierbarheten och tydligheten ökar. Krav är inte nytt utan enbart en precisering av de krav som redan finns.

Nytt allmänt råd

Om en publik lokal har en eller flera toaletter för allmänheten bör minst en toalett vara tillgänglig och användbar.

Motiv

Förtydligande behövs för att underlätta för tillämparna.

Konsekvenser

Verifierbarheten och tydligheten ökar.

Nytt allmänt råd

Samlingslokaler och receptioner bör utrustas med teleslinga, IR-system eller någon annan teknisk lösning så att de blir tillgängliga och användbara för personer med nedsatt hörsel.

Motiv

Förtydligande för att underlätta för tillämparna.

Konsekvenser

Verifierbarheten och tydligheten ökar.

Nytt allmänt råd

Hygienrum i bostadslägenheter bör göras så tillgängliga och användbara som möjligt. Är det inte möjligt att flytta väggarna bör man i alla fall placera toalettstol, tvättställ, dusch och badkar i förhållande till varandra enligt bilaga A i SS 91 42 21 (normalnivån).

Motiv

Även om inte tillgängligheten fullt ut kan tillgodoses i hygienrum går det att göra förbättringar så att så många som möjligt kan använda hygienrummen.

Bad-/duschrum byggda före 1977/78 har sällan ens måtten för sänkt nivå som anges i SS 91 42 21. Badrum byggda med plats för tvättmaskin efter ca 1960 är dock större. Det vanligaste badrummet i rekordårens bebyggelse torde vara den typ som utvecklades som HSB-standard, med måtten ca 160x190 cm (badrum med plats för tvättmaskin är 60-120 cm längre). Badrum i lägenheter byggda 1920-1950 är ofta inte större än ca 150x160 cm, många av de äldre badrummen bara ca 140x150 cm. Badrum i de äldsta husen har ofta tillkommit i efterhand och har mycket olika mått. Ursprungliga badrum byggda före cirka 1960 har dessutom i allmänhet ett förhöjt golv (fuktisolering) som försvårar för personer med nedsatt rörelseförmåga.

De flesta hygienrum byggda fram till ca 1960 klarar inte dagens krav på tillgänglighet och användbarhet. I vissa fall finns det plats att vidga hygienrummen något utan att andra funktioner i bostaden blir helt åsidosatta, men sällan så att mått enligt SIS uppnås. Ofta måste då en del av ett kapputrymme eller en klädkammare/garderobsvägg användas.

I de fall hygienrummen är små och det inte är möjligt eller rimligt att utvidga hygienrummet är det viktigt att man i alla fall placerar toalettstolen, tvättstället och badkaret på ett så tillgängligt och användbart sätt som möjligt enligt bilaga A i SS 91 42 21 (normalnivån). Det viktiga är att det går att ordna utrymme så att man kan komma till toalettstolen med rullstol från ena sidan.

Konsekvenser

Verifierbarheten och tydligheten ökar. Krav är inte nytt utan enbart en precisering av de krav som redan finns.

Nytt allmänt råd

Avfallsutrymmen bör vara tillgängliga och användbara.

Motiv

Nytt allmänt råd som förtydligar att avfallsutrymmen även vid ändring ska uppfylla kravet i föreskriften. Detta för att underlätta för tillämparna.

För att ett avfallsutrymme ska vara tillgängligt och användbart behöver bland annat utrymmet fram till sopinkastet, avfallsrummet, sopsugen eller den fasta sopcontainern utformas utan hinder till exempel i form av trösklar eller tunga dörrar.

Konsekvenser

Verifierbarheten och tydligheten ökar.

Nytt allmänt råd

Synnerliga skäl för avsteg kan t.ex. vara att

- åtgärden skulle medföra en förvanskning av en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL,
- golvet behöver höjas lokalt i ett hygienutrymme för att säkerställa fall mot golvbrunn, och
- det i bostadslägenheter exempelvis inte finns utrymme att bredda dörrar.

Motiv

Nytt allmänt råd som preciserar vad som kan vara synnerliga skäl för avsteg från kravet i föreskriften. Detta för att underlätta för tillämparna att avgöra när kravet i föreskriften faller ut.

Konsekvenser

Underlättar för tillämparen.

Nytt allmänt råd

Ytterligare regler om tillgänglighet och användbarhet finns i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om avhjälpan av enkelt avhjälpbara hinder, till och i lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser (BFS 2011:13), HIN.

Motiv och konsekvenser

Upplysning om krav i annat regelverk som byggherren behöver känna till.

3:512 Tillgängliga och användbara entréer till byggnader

Ny föreskrift

Nivåskillnader till huvudentréer ska överbryggas om det inte finns synnerliga skäl för avsteg.

Motiv

Nivåskillnader till huvudentréer, ibland ett enda trappsteg, ibland 0,5 m eller mer, är vanligt i bebyggelse ända fram till 1960-talet. Även hus som har sin bottenvåning ”i markplan” har ofta en nivåskillnad som är svår att forcera för rörelsehindrade.

Nivåskillnader som inte överstiger ett trappstegs höjd kan oftast överbryggas med en relativt enkel markuppfyllnad. Något större nivåskillnader kan i många fall ganska lätt överbryggas med ramp eller plattformshiss. Ramp kräver dock tillräcklig mark i anslutning till entrén

på tomten, och medför ingrepp som måste anpassas bland annat till markplanering.

Ett generellt krav på att nivåskillnader till huvudentréer ska överbryggas om inte synnerliga skäl föreligger är rimligt eftersom man därigenom lättare kan nå bottenvåningen och eventuell hiss eftersom omkring tre fjärdedelar av alla flerbostadshus byggda 1961-1975 har nivåskillnader till huvudentrén.

Konsekvenser

Verifierbarheten och tydligheten ökar. Krav är inte nytt utan enbart en precisering av de krav som redan finns. Preciseringsen medför inte några ökade kostnader.

Ny föreskrift

För småhus är kravet på tillgänglighet och användbarhet dock tillgodosedd, om det i efterhand med enkla åtgärder går att ordna en ramp till entrén inom tomten.

Motiv

Möjligheten att göra entrén till småhus tillgänglig i efterhand finns för nybyggnad och behöver därför också finnas för ändring.

Konsekvenser

Verifierbarheten och tydligheten ökar.

Nytt allmänt råd

Nivåskillnader vid huvudentréer kan t.ex. överbryggas med markupbyggnad, ramper, hissar eller andra lyftanordningar.

Motiv

Exempel på hur nivåskillnader till huvudentréer kan överbryggas underlättar för tillämparna att avgöra hur nivåskillnaden i det enskilda fallet lämpligast kan överbryggas.

Konsekvenser

Verifierbarheten och tydligheten ökar.

Nytt allmänt råd

Synnerliga skäl för avsteg kan t.ex. vara att

- markförhållandena inte medger det, exempelvis på grund av att tomten inte rymmer en ramp, hiss eller annan lyftanordning,
- åtgärden skulle medföra en förvanskning av en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL,
- tillgängligheten och användbarheten trots åtgärden ändå inte förbättras exempelvis om det omedelbart innanför entrén finns en nivåskillnad som inte går att överbygga,
- en byggnad redan har en likvärdig tillgänglig och användbar entré, och
- åtgärden skulle försämra framkomligheten i övrigt exempelvis om en ramp till en entré skulle försvåra tillgängligheten och användbarheten på en trottoar.

Motiv

Förtydligande som preciserar vad som kan vara synnerliga skäl för avsteg från kravet i föreskriften, vilket underlättar för tillämparna att avgöra när kravet i föreskriften faller ut.

Konsekvenser

Verifierbarheten och tydligheten ökar.

3:513 Tillgänglig och användbar hiss eller annan lyftanordning

Ny föreskrift

Vid omfattande ändringar av flerbostadshus med fler än två våningar, arbetslokaler och publika lokaler ska en tillgänglig och användbar hiss eller annan lyftanordning installeras, om sådan saknas. Med våning jämsställs vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad. Avsteg från denna föreskrift får göras endast om det finns synnerliga skäl för detta.

Motiv

Frågan om att installera hiss eller ej behöver lyftas särskilt eftersom det är en stor och viktig fråga, som också innebär en stor investering. En stor del av bostadslägenheterna i flerbostadshus med fler än två våningsplan saknar hiss.

Inom ramen för den inledningsvis omtalade förstudien har en konsult uppgäraderat statistiken från ”Bättre koll på underhåll” (Boverket 2003) och av rapporten framgår att ändringar av byggnader under åren 1975 – 2007 har berört minst 725 000 bostadslägenheter. Ca 18 % har fått tillgång till hiss. I en hel del av de byggnader som ändrades och inte fick hiss fanns sannolikt hiss redan tidigare, och en del av de ändrade byggnaderna är troligtvis tvåvåningshus där hiss får installeras i efterhand. Enligt en grov beräkning av konsulten saknar sammanlagt ca 1 miljon bostadslägenheter i byggnader med fler än två våningsplan tillgång till hiss. Särskilt i byggnader från före 1961 torde dessutom många befintliga hissar vara för små för personer som använder rullstol.

Byggprocessutredningen (SOU 2008:68) tar upp frågan om hiss vid ”ombyggnader”:

”Redan när PBL kom till på 80-talet hävdade departementschefen höga krav på tillgänglighet vid ombyggnader.

Den stora frågan är dock, om samhället alltid ska ställa krav på hiss vid ombyggnader. Det finns ett antal situationer där det i praktiken är orimligt att ställa hisskrav även vid större ombyggnader. Ett undantag kan vara att trapphuset representerar ett så stort kulturhistoriskt värde, att en hiss måste betraktas som en förvanskning. Ett annat fall är när trapphuset inte rymmer både en standardiserad hiss och brandsäker utrymning via trappan. Eller där hissinstallationen fordrar mycket långtgående ingrepp i byggnadens stomkonstruktion. En lösning i dessa fall kan dock vara en utanpåliggande hissinstallation.

En hiss är i dag en sådan självklar standard, att det även av andra skäl än tillgänglighet för rörelsehindrade, finns anledning att kräva en sådan när det är möjligt. Även om hissen innebär utgifter i miljonklassen, kan den samtidigt höja byggnadens värde och kan därmed betraktas som en investering. För byggnader i tre våningar eller mer och för arbetslokaler och offentliga byggnader i två våningar eller mer ska i normalfallet en hiss krävas om byggnaden före ombyggnaden saknar hiss.

En vanlig utformning av trapphuset innebär att hissens stannplan måste ligga en halvtrappa upp. Att dra hissen ända ner till gatunivån skulle i sådana fall innebära mycket omfattande och kostsamma konstruktionsändringar av våningsplanen. I likhet

med vad departementschefen uttalade i prop.1985/86:1 bör dock detta inte vara något skäl att helt efterge hissen. En mycket stor andel av äldre och rörelsehindrade skulle ändå ha stor nytta av hissen, även om tillgängligheten inte blir maximal.

Ett annat vanligt förhållande är att vindar inreds. Om det i ett tre- eller fyrvåningshus inte finns någon hiss sedan tidigare, är det definitivt ett skäl till att installera en hiss. Om det däremot redan finns en hiss, får omständigheterna i det enskilda fallet avgöra om det är rimligt att kräva en hiss upp till vindsplanet.”

I proposition 1985/86:1 s 504 uttalade departementschefen: ”Kraven bör enligt min mening i första hand utlösas vid sådana tillfällen då det är tekniskt och ekonomiskt att vidta de åtgärder som behövs.” ”Omfattande ändringar” relaterar till sådana situationer.

Konsekvenser

Det handlar inte om nya krav utan om förtydligande av de krav som redan finns i 3 kap. 5 och 7 §§ PBF. Konsekvensen blir ökad verifierbarhet och tydlighet.

Nytt allmänt råd

Omfattande ändringar av flerbostadshus kan vara större ingrepp i trapphus, större förändringar av planlösningar eller omfattande ingrepp i byggnadens stomme.

Motiv

Det allmänna rådet innebär ett förtydligande av vad som kan innefattas i begreppet ”omfattande ändringar”, vilket underlättar för tillämparna att avgöra när kravet i föreskriften faller ut.

Konsekvenser

Verifierbarheten och tydligheten ökar.

Nytt allmänt råd

Ett sätt att tillgodose kravet på hiss kan vara att installera en hiss i en tillbyggnad i anslutning till trapphuset.

Motiv

Det allmänna rådet innehåller ett exempel på en lösning.

Konsekvenser

Exempel på lösningar underlättar för tillämparna att bedöma vad som behöver göras i det enskilda fallet.

Nytt allmänt råd

När en vind inreds till nya bostadslägenheter, i flerbostadshus med fler än två våningar, bör hiss eller annan lyftanordning installeras om sådan saknas. Finns det en hiss får man bedöma i varje enskilt fall, om hissen behöver dras upp till de nya bostadslägenheterna.

Motiv

Det allmänna rådet förtydligar att inredning av en vind är en omfattande ändring av ett flerbostadshus och omfattas därmed av kravet på hiss. Vid

inredning av vind kommer frågan om hiss ofta upp. Därför är det viktigt att förtydliga vad kravet på tillgänglighet innebär i detta sammanhang. Se också motiv under föreskriften.

Konsekvenser

Det handlar inte om nya krav utan om förtydligande av de krav som redan finns i 3 kap. 4 och 18 §§ PBF. Konsekvensen blir ökad verifierbarhet och tydlighet.

Nytt allmänt råd

Synnerliga skäl för avsteg kan t.ex. vara att

- åtgärden medför att en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL förvanskas,
- det inte går att åstadkomma tillräckligt utrymme för såväl hiss som säker utrymning via trappa samt plats för bårtransport i trappan om hissen inte rymmer en sjukbår,
- en hissinstallation i sig skulle medföra omfattande ingrepp i byggnadens stomme, utöver de ingrepp som behövs för själva hissinstallationen, och
- väsentliga boendekvaliteter skulle gå förlorade, exempel på väsentliga boendekvaliteter finns i avsnitt 1:2231.

Motiv

Nytt allmänt råd som preciserar vad som kan vara synnerliga skäl för avsteg från kravet i föreskriften, vilket underlättar för tillämparna att avgöra när kravet i föreskriften faller ut.

Konsekvenser

Underlättar för tillämparen.

Nytt allmänt råd

Krav på utformningen av tillgängliga och användbara hissar och andra lyftanordningar finns i avsnitt 3:144 och i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om hissar och vissa andra motordrivna anordningar (BFS 2011:12) kap. 2.

Motiv

Föreskriften handlar om när hiss behöver installeras. Hänvisningen visar att det även finns utformningskrav på hissar på andra ställen.

Konsekvenser

Verifierbarheten och tydligheten ökar.

3:514 Tillgänglighet och användbarhet på tomter

Nytt allmänt råd

Av 8 kap. 11 § PBL följer att vid sådana ändringar av en byggnad som är bygglovpliktiga eller anmälningspliktiga ska tomten anordnas så att den uppfyller kraven i 9 § i den utsträckning som är skäligt med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper.

För att tomten ska bli mer användbar bör

- nivåskillnader vid övergången mellan olika typer av gångytor och platser, som t.ex. vid övergångsställen, utjämnas till 0-nivå med en 0,9 – 1,0 meter bred yta som lutar högst 1:12,
- markbeläggningen på gångytor normalt vara fast, jämn och halkfri,
- parkeringsplatser, angöringsplatser för bilar, friytor, gångytor, trappor och ramper ha markeringar och kontraster mot omgivningen, och
- i övrigt den kravnivå på tomter som anges i avsnitt 3:12 eftersträvas.

Motiv

Det första stycket i det allmänna rådet innehåller en upplysning om vad som gäller för en bebyggd tomt enligt 8 kap. 11 § PBL. Boverket har inte föreskrifträtt till denna paragraf. Det finns dock ett behov av att förtydliga vad paragrafen i PBL avser. Boverket har därför skrivit ett allmänt råd direkt till PBL om ändring av bebyggda tomter.

För att underlätta för tillämparna tar det allmänna rådet upp några av de viktigaste åtgärderna för att öka tillgängligheten och användbarheten på tomter.

Konsekvenser

Verifierbarheten och tydligheten ökar.

Bostadsutformning

3:52 Bostadsutformning

Ny föreskrift

Bostäder ska dimensioneras, disponeras, inredas och utrustas med hänsyn till sin långsiktiga användning. Den kravnivå som anges i avsnitt 3:2 ska eftersträvas. Regler om ändring av byggnad finns också i avsnitt 1:22.

Motiv

Portalparagraf. Den inledande meningen anger att det grundläggande funktionskravet med avseende på lämplighet för avsett ändamål ska tillgodoses vid ändring. Med formuleringen ”ska eftersträvas” tydliggörs det att utgångspunkten ska vara att det är motsvarande kravnivån som vid nybyggnad ska tillgodoses. Finns det välmotiverade skäl finns dock möjligheter till avsteg för att t.ex. tillgodose varsamhetskraven. Det är viktigt att klargöra att avvägningar behöver göras i varje enskilt fall. Det går inte att i en föreskrift slå fast vad som gäller i varje situation eftersom variationen mellan projekten är oändligt stor.

Konsekvenser

Verifierbarheten och tydligheten ökar.

Nytt allmänt råd

När hela eller delar av byggnader får en ny funktion bör normalt sett högre krav kunna uppfyllas jämfört med när man behåller befintlig funktion.

När t.ex. vindar, kontor, skollokaler eller sjukvårdsinstitutioner ändras till bostäder bör kraven i avsnitt 3:2 tillämpas. Detsamma gäller när bostäder enligt avsnitt 3:224 – 3:226 eller andra specialbostäder byggs om till ordinarie bostadslägenheter. Om ändringen sker för att en kulturhistoriskt värdefull byggnad ska kunna få en ny funktion kan det dock finnas större skäl att göra avsteg från kraven.

Motiv

När byggnaden ges en ny funktion finns större möjligheter att välja en användning som är anpassad till den aktuella byggnaden. Enbart det skälet att man har valt en användning eller lägenhetslösning som inte passar i det aktuella fallet bör inte i sig motivera avsteg från kraven.

Det finns ett stort antal specialbostäder som inte uppfyller kraven på bostadsutformning för ordinarie bostäder. Detta finns det flera orsaker till, ett är att det finns möjlighet att flytta ut delar av den enskilda bostadslägenheten till gemensamma utrymmen. Bostadslägenheter enligt avsnitt 3:224 – 3:227 utan de gemensamma utrymmena är därför inte lämpliga för sitt ändamål som ordinarie bostadslägenheter.

Ju större ingrepp som görs, desto färre skäl finns det som kan motivera avsteg från kraven. I de fall det inte finns en befintlig planlösning att ta hänsyn till är möjligheterna att tillgodose kraven på bostadsutformning i avsnitt 3:2 oftast lika goda som vid nybyggnad.

För att kunna bevara en byggnads kulturvärden kan det dock finnas större skäl att göra avsteg från kraven, om ändringen sker för att en kulturhistoriskt värdefull byggnad ska kunna få en ny funktion.

Konsekvenser

Verifierbarheten och tydligheten ökar. Vissa ändringar är inte möjliga att utföra. Kravet kan medföra att mera omfattande åtgärder krävs vid ändring av lokaler eller institutioner till vanliga bostadslägenheterna, eller att man får hitta en annan användning av specialbostäderna. Möjligheter att tillvarata det byggda kulturarvet.

Nytt allmänt råd

Planlösningar och inredning i befintliga bostadslägenheter bör inte ändras enbart för att de inte fullt ut tillgodoser alla krav som ställs på nybyggda bostäder, om det inte gäller tillgänglighet och användbarhet i hygienrum, se avsnitt 3:511 åttonde stycket i det allmänna rådet.

Motiv

Det sakliga innehållet överensstämmer med befintligt allmänt råd under avsnitt 4.7 i *Allmänna råd vid ändring av byggnad*, BÅR, 1996:4, här

dock kompletterat med en upplysning om vad som gäller enligt tillgänglighetsparagrafen 3:511 för hygienrum.

Konsekvenser

Då det sakliga innehållet överensstämmer med befintliga allmänna råd, medför det inga konsekvenser.

Rumshöjd

3:53 Rumshöjd

Ny föreskrift

Rumshöjden i byggnader ska vara tillräcklig för att undvika olägenheter för människors hälsa. Regler om ändring av byggnad finns också i avsnitt 1:22.

Motiv

Portalparagraf som anger det övergripande kravet på rumshöjd vid ändring. Att byggnader ska ha sådana egenskaper som är väsentliga med hänsyn till människors hälsa följer av 3 kap. 9 § PBF.

Konsekvenser

Ökad tydlighet.

Nytt allmänt råd

Rumshöjden i befintliga bostadslägenheter kan vanligtvis accepteras även om den är lägre än de rumshöjder som anges i avsnitt 3:3, och bör behållas om de är högre.

När t.ex. vindar, kontor, skolor och vårdanläggningar ändras till bostadslägenheter bör rumshöjderna i avsnitt 3:3 tillämpas.

Motiv

Det sakliga innehållet överensstämmer med allmänt råd under avsnitt 4.7 i *Allmänna råd vid ändring av byggnad, BÅR, 1996:4*.

Konsekvenser

Då det sakliga innehållet överensstämmer med befintliga allmänt råd, medför det inga konsekvenser.

Nytt allmänt råd

Regler om fri höjd finns i avsnitt 8:34.

Regler om rumshöjd i arbetslokaler ges också ut av Arbetsmiljöverket.

Motiv

En hänvisning till föreskrifter om fri höjd i avsnitt 8 i BBR. En upplysning att det kan finnas fler krav på rumshöjder i annan lagstiftning.

Konsekvenser

Underlättar för tillämparna.

Avfallsutrymmen och avfallsanordningar

3.54 Avfallsutrymmen och avfallsanordningar

Ny föreskrift

I eller i anslutning till en byggnad ska det finnas utrymmen eller anordning för hantering av avfall som kan nyttjas av alla brukare av byggnaden. Motsvarande kravnivå som anges i avsnitt 3:422-3:423 ska eftersträvas. Regler om ändring av byggnad finns också i avsnitt 1:22.

Ny föreskrift

Portalparagraf. Den inledande meningen anger att det grundläggande funktionskravet med avseende på utrymmen eller anordning för hantering av avfall ska tillgodoses vid ändring. Med formuleringen ”ska eftersträvas” tydliggörs det att utgångspunkten ska vara att det är motsvarande kravnivå som vid nybyggnad ska tillgodoses. Finns det välmotiverade skäl finns dock möjligheter till avsteg. En avvägning måste dock göras i det enskilda fallet.

Konsekvenser

Tydligheten ökar.

Nytt allmänt råd

Hushållsavfall som av hygieniska skäl behöver lämnas ofta, som t.ex. matavfall, bör kunna lämnas så nära bostaden som möjligt. Avståndet mellan byggnadens entréer och utrymmen eller anordningar för avfall bör inte överstiga 50 meter för flerbostadshus. Krav på tillgänglighet och användbarhet finns i avsnitt 3:51. Regler för lokal avfallshantering finns i de kommunala renhållningsordningarna.

Motiv

Det är viktigt att anpassa avfallsutrymmena efter den avfallshantering som finns i den aktuella kommunen så att de blir rätt utformade, eftersom kommunerna kan ha olika avfallshanteringssystem.

Konsekvenser

Upplysning – underlättar för tillämparen. Minskar risken för att utformningen av avfallsutrymmen inte är anpassade till rådande hämtningssystem i kommuner.

Bilaga 3 Fördjupad beskrivning av nuvarande regelverk

Den 2 maj 2011 träder en ny plan- och bygglag (PBL) med tillhörande plan- och byggförordning ikraft. Där regleras vilka krav som gäller vid ändring av byggnad. Förutom på ett par punkter har ingen förändring av bestämmelsernas materiella innehåll jämfört med nu gällande regelverk eftersträfvats

Motsvarande reglering finns idag i den nuvarande plan- och bygglagen (1987:10) och lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m. (BVL) samt förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m. (BVF). Även BVL med tillhörande förordning upphävs när den nya PBL träder ikraft.

Beskrivningen nedan tar sin utgångspunkt i den nya PBL. När hänvisning sker till den äldre PBL anges det med ”nuvarande PBL”. Jämfört med det nu gällande regelverket har väsentliga bestämmelser förts upp från förordningsnivån till lagen. Förordningen till den nya PBL föreligger än så länge enbart i en remissversion, så viss reservation får göras för eventuella förändringar i denna.

Vilka är kraven?

Enligt 8 kap. 4 § PBL ska en byggnad uppfylla ett antal tekniska egenskapskrav i fråga om:

1. Bärförmåga, stadga och beständighet
2. Säkerhet i händelse av brand
3. Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö
4. Säkerhet vid användning
5. Skydd mot buller
6. Energihushållning och värmeisolering
7. Lämplighet för avsett ändamål
8. Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga
9. Hushållning med vatten och avfall

Kraven ska enligt 8 kap. 5 § uppfyllas såväl vid nybyggnad, ombyggnad som vid annan ändring än ombyggnad. Utgångspunkten är alltså att det är samma krav som gäller vid nybyggnad som ändring.

När kraven tillämpas vid ändring ska man dock enligt 8 kap. 6 § ta hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar liksom till kravet på varsamhet enligt 8 kap. 17 § och förbudet mot att förvanska en ur kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 §.

För nybyggnadsfallet är kraven preciserade i Boverkets byggregler (BBR). För ändringsfallet har däremot inga föreskrifter utformats, trots att par sådana försök har gjorts. Istället har Boverket gett ut Allmänna råd om ändring av byggnad (BÄR). Motivet är att ändringsprojekten är av så skiftande karaktär och byggnaderna har så olika förutsättningar att det skulle bli alltför komplicerat att ta fram generella föreskrifter som beskriver kravnivån vid alla möjliga olika situationer⁹.

Att nybyggnadskraven inte är rakt av tillämpliga i ändringssituationen står alltså klart. I propositionen till nya PBL uttrycks det som *”Vid ändring eller flyttning av ett byggnadsverk ska uppfyllandet av kraven anpassas och avsteg göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens samt med hänsyn till byggnadsverkets förutsättningar, kravet på varsamhet och förbudet mot förvanskning.”*¹⁰ Detta medför att innebörden av kraven varierar från fall till fall. Att fastslå någon generell kravnivå vid ändring låter sig därför inte göras. Att det finns ett modifieringsutrymme innebär dock inte att man helt kan bortse från något krav. Alla krav gäller även om kravnivån kan variera. Regelverket anger inte heller någon prioriteringsordning mellan de olika kraven. Även om modifieringsutrymmet kan variera mellan de olika kraven kan man aldrig helt bortse från något av kraven. I den nya PBL intar kravet på *”tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga en”* särställning. I propositionen som föregick införandet av PBL gavs en relativt mycket (men inte helt entydig) ledning för att bedöma vilket modifieringsutrymme som finns för de olika kraven. Väsentligt att uppmärksamma att den situation som behandlas där är när ändringarna är av så genomgripande natur att de kunde betraktas som ombyggnad enligt det dåvarande regelverket. Grovt kan det sammanfattas som att modifieringsutrymmet är litet för de egenskaper som har med människors säkerhet och hälsa att göra, något större för tillgänglighet, energihushållning, hygien och trivsel och relativt stort för användbarhet och takhöjd¹¹. Att dessa bedömningar fortfarande har en viss giltighet framgår av förarbetena till den nya PBL¹².

Varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § har en dubbel funktion. Dels uppträder det som ett självständigt krav, dels uppträder det som en modifieringsfaktor vid tillämpningen av de tekniska egenskapskraven vid ändring. Varsamhetskravet beskrivs ofta som ett *”hur-krav”*, ett krav som beskriver på vilket sätt de tekniska egenskapskraven ska tillgodoses. Med det synsättet skulle modifieringsutrymmet vara relativt stort. Det framgår

⁹ Allmänna råd om ändring av byggnad, BÄR. Förord till 1996 års upplaga.

¹⁰ Prop 2000/10:170 s 254.

¹¹ Prop 1985/86:1 s 237-243 och 499-243.

¹² Prop 2009/10:170 s 148 ff.

dock, liksom av en del rättsfall, att det emellanåt kan fungera som ett absolut krav. Förvanskningförbudet enligt 8 kap. 13 § är ett absolut krav.

När gäller kraven?

Enligt 8 kap 2 och 5 § ska kraven uppfyllas när en byggnad *ändras* och gäller själva *den ändrade delen*.¹³ Om en byggnad eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden genomgår en så omfattande ändring att den påtagligt förnyas så kan dock krav ställas på hela byggnaden eller den avgränsade delen.

Kraven gäller vid alla ändringar och det är byggherrens ansvar att de tillgodoses. Det är dock endast för sådana åtgärder som fodrar bygglov eller är anmälningspliktig enligt 8 kap. 16 § som samhället med automatik kan få insyn i hur byggherren uppfyller samhällskraven. Men oberoende av om en åtgärd är bygglovs- eller anmälningspliktig eller inte har byggnadsnämnden enligt 11 kap. 20 § PBL möjlighet att ålägga byggherren att vidta rättelse i efterhand om kraven inte är uppfyllda. I en sådan situation faller bevisbördan på kommunen. Man kan förmoda att kommunen enbart i flagranta fall väljer att ingripa.

Vad är ändring?

De tekniska egenskapskraven ska uppfyllas när en byggnad ändras. In den nya PBL har också en definition av ändring införts. Ändring av en byggnad är en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

Även om definitionen kanske inte är till särskilt stor vägledning i det enskilda fallet så innehåller den en viktig aspekt då den fokuserar på åtgärdens konsekvens för byggnaden och inte på den enskilda åtgärden i sig. En åtgärd som i många situationer bedöms som relativt begränsad kan i andra fall få stora konsekvenser. Det är t.ex. skillnad mellan att måla om en ordinär lägenhet och att måla om en välbevarad 1600-talsinteriör.

Att även relativt begränsade åtgärder kan innefattas i begreppet ändring är uppenbart och propositionen konstateras det också att ändring och underhåll sannolikt är delvis överlappande begrepp. Då kravnivån vid ändring bland annat ska anpassas utifrån ändringens omfattning är det dock inget problem att även tämligen begränsade ingrepp kommer att omfattas av ändringsbegreppet. Vid mycket begränsade ändringar får kravnivån anses sammanfalla med det krav som finns i 8 kap. 14 § på att byggnader ska underhållas så att dess tekniska egenskaper i huvudsak bevaras.

Ändrad del

Av 8 kap. 2 § 3 följer att de tekniska egenskapskraven vid en annan ändring än ombyggnad ska uppfylls i fråga om ändringen. I propositionen uttrycks det som ”*Huvudregeln bör vara att uppfyllandet av kraven begränsas till själva ändringen och att s.k. följdkrav inte ska ställas.*”¹⁴

¹³ Motsvarande reglering finns i det nuvarande regelverket i 2 och 14 §§ BVF

¹⁴ Prop. 2009/10:170 s 259

Kraven riktar sig alltså inte mot hela byggnaden eller andra delar än de som direkt omfattas av själva ändringen.

Synsättet överensstämmer med nuvarande PBL, och någon eftersträvd förändring finns inte angiven. I förarbetena till den ursprungliga PBL fanns en något utförligare precisering: Bestämmelserna ”*skall därvid tillämpas på ett sådant sätt att krav ställs endast på utförandet av det som tillförs byggnaden genom ändringen och på funktionen hos de konstruktioner m.m. som påverkas av ändringen. (..) Vid t.ex. håltagning i en bärande vägg (..) finns endast motiv att ställa krav på att håltagningen utförs på ett från konstruktionssynpunkt riktigt sätt. Däremot finns inte skäl att i samband med håltagningen ställa krav på rummens funktioner eller mått.*”¹⁵

Ändrad del bör förstås i rätt snäv mening. Kraven riktar sig primärt mot byggnadsdelar och inte funktioner utöver funktionen hos den ändrade delen. Exempel: vid ändring av källargolvet är det relevant att ställa krav på radontäthet eller annat sådant som ingår i själva golvkonstruktionen. Därmed påverkas funktionen ”låg radonnivå” – men ändå är det enbart sådana åtgärder som är direkt kopplade till källargolvet som det går att ställa krav på. Byter man ett fönster, så är det enbart fönstret som det går att ställa krav på – inte hela klimatskärmen, och inte heller går det att ställa krav på den injustering av värmesystemet som krävs för att man ska kunna nyttiggöra sig vinsten av ett energieffektivare fönster.

Mer komplicerat blir det när det handlar om ett tekniskt system. Kan man se hela ventilationssystemet som en enhet, så att man kan ställa krav på springventiler i fönster när man ändrar frånluftflödena? Jämför man med de skrivningarna om följdkrav som fanns i proposition 1985/86:1 – att de kan utlösa krav på hela det tekniska systemet – är en rimlig bedömning att man avsåg att så inte skulle kunna ske vid en ”vanlig” ändring. Någon förändring i detta synsätt synes inte den nya propositionen eftersträva.

En förändring jämfört med nu gällande rätt är att enligt definitionen av ändring i 1 kap. 4 § så utgör en förändrad funktion i sig en ändring av byggnad, och utlöser därmed krav. I detta fall måste hela den yta som får ändrad funktion anses vara ändrad del.

Följdkrav

Om en byggnad eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden genomgår en så omfattande ändring att den påtagligt förnyas (ombyggnad) så kan krav ställas på hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas. (8 kap. 2 § 2). Även i denna situation ska dock vid tillämpningen av kraven hänsyn tas till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar liksom till bestämmelserna om varsamhet och förvanskningförbudet enligt 8 kap. 17 och 13 §§.

I propositionen till nya PBL anges två olika kriterier för att ”påtaglig förnyelse ska anses föreligga.

¹⁵ Prop. 1985/86:1 s 504f

Dels att ”den totala ekonomiska insatsen för den sökta ändringsåtgärden är så omfattande att den motiverar ganska långtgående följdkrav från samhällets sida”¹⁶, och dels att åtminstone en av ändringsåtgärderna är bygglovspliktig¹⁷. Det senare kravet framgår dock varken av lagen eller förordningen.

Enligt det nu gällande regelverket¹⁸ kan följdkrav ställas på ”indirekt berörda delar” om åtgärden medför att byggnaden får en avsevärt förlängd brukstid. Begreppet ”avsevärt förlängd brukstid” har dock tillkommit i ett annat historiskt sammanhang, och anknöt till det dåvarande bostadsfinansieringssystemet. Idag vållar det omfattande tolkningsproblem och har därför uttrangerats ur regelverket.

¹⁶ Prop 2009/10:170 s 151

¹⁷ Prop 2009/10:170 s 154

¹⁸ 15 § BVF

Här följer delar av konsekvensutredningen till BBR
15

Originaltitel

BBR avsnitt 3 och 8

Konsekvensutredning

Revidering av avsnitt 3 och 8 i Boverkets byggregler (BFS
1993:57 med ändringar t.o.m. BFS 2008:6)

Diarienummer: 1120-3668/2005

Konsekvensutredningen innehåller en sammanfattning av det utredningsmaterial som tagits fram under arbetet med revideringen av avsnitt 3 och 8 i Boverkets Byggregler. De ändrade byggreglerna trädde i kraft den 1 juli 2008 och är publicerade i Regelsamling för byggande 2008 (BBR15 med BFS 1993:57 med ändringar t.o.m. BFS 2008:6). I konsekvensutredningen hittar du motiv till ändringarna, ekonomiska analyser och referenser. Alla förändringar finns redovisade i konsekvensutredningen, från den strukturella nivån till innehållsmässiga och språkliga ändringar.

- I del 1 hittar du gemensamma utgångspunkter för BBR-revideringen och bakgrund till översynen
- I del 2 hittar du de delar som rör Tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen. Del 2 inleds med utgångspunkter samt visioner och mål med revideringen. Efter det följer motiv till ändringarna och konsekvensanalyser. Sist i avsnittet redovisas samtliga revideringar i detalj.
- I del 3 hittar du de delar som rör Säkerhet vid användning. Del 3 inleds med utgångspunkter samt visioner och mål med revideringen. Sedan följer samtliga revideringar med motiv till ändringarna och konsekvensanalyser. Sist redovisas en samhällsekonomisk analys av förslagen tillsammans med konsekvenser för barn, äldre och jämställdhet.
- I del 4 hittar du följdändringar gjorda i avsnitt 1 BBR.

Till konsekvensutredningen hör ett antal bilagor. Bilagorna, som kan laddas ner från Boverkets webbplats, www.boverket.se innehåller ekonomiska konsekvenser för avsnitt 3, fördjupningar till avsnitt 8 och småföretagaranalyser för avsnitten 3 och 8.

tillgängligt behöver de då kompletteras med ramp eller hiss. Detta har förtydligats genom att det anges att "hela" entréplanet i bostäder i flera plan ska vara tillgängligt.

Tillgängliga takterrasser

I BBR 12 (2006) var föreskriften om rummens tillgänglighet otydligt skriven, det framgick till exempel inte entydigt att balkonger och andra uteplatser skulle vara tillgängliga och användbara. Kravet fanns dock att minst en dörr till varje rum och uteplatser (inklusive balkonger) skulle medge passage för rullstol. Föreskriften behövde därför förtydligas. Uteplatser i form av balkonger och takterrasser är en del av bostaden och omfattas därför av det övergripande tillgänglighetskravet. Däremot har Boverket gjort en avvägning som innebär att det inte alltid kan anses rimligt att samtliga uteplatser, som takterrasser, i alla lägen behöver vara tillgängliga. Den förtydligade föreskriften säger därför att takterrasser ska vara tillgängliga men i vissa fall är tillgängligheten och användbarheten tillgodosedd om det med enkla åtgärder i efterhand går att ordna en ramp. De fall där det är tillräckligt att ordna tillgängligheten i efterhand är när bostadslägenheten har flera uteplatser och minst en är tillgänglig och användbar samt placerad i bra väderstreck.

Revideringar delavsnitt Bostadsutformning

Bostäder i flera plan

I BBR 12 (2006) fanns kravet på vilka funktioner som skulle finnas på entréplanet i bostadslägenheter i flera plan under tillgänglighetsavsnittet. Föreskriften flyttas till bostadsutformningsavsnittet och den kompletteras med en föreskrift om tillgänglighet, se även under rubriken Bostadsrummens tillgänglighet. Detta gör vi för att tydliggöra att funktionerna är en bostadsutformningsfråga. De krav som fanns ändras inte, men ett förtydligande görs genom att entréutrymme och utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt läggs till. Boverket gör bedömningen att kravet på tvätt och tork i det tillgängliga våningsplanet inte ska behöva medföra någon ökning av arean. Denna bedömning grundar sig på en jämförelse av planlösningarna för ett 10-tal bostäder med mer än ett våningsplan. I de planlösningsexempel som vi har tittat på kan man inte se att utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt (oftast placerat i hygienrummet) direkt har påverkat våningsplanets area. Hur man disponerar de olika rummen och funktionerna i förhållande till varandra verkar istället vara det som avgör. Se vidare under 3:221 i avsnittet Samtliga revideringar.

Grundkraven i 3:22 är högre än kraven i 3:221, kraven är också uttryckta på olika sätt. Som exempel kan nämnas "avskiljbar sängplats (sovalkov)" som inte är samma sak som "rum eller avskiljbar del av rum för sömn och vila" eller "utrymme för måltider" som inte är samma sak som "rum eller avskiljbar del av rum med inredning och utrustning för matlagning". I remissutgåvan föreslog Boverket ett allmänt råd om minsta mått på inredningslängd för matlagning. I dagsläget finns dock inte tillräcklig kunskap om hur "utrymme för måltider" ska utformas. Frågan behöver utredas vidare, tillsvidare görs därför ingen precisering.

Faktaruta

Alkov enligt TNC: mindre, avskild del av ett rum, t.ex. sovalkov
Sovalkov enligt Nationalencyklopedin: En avskild, fönsterlös mindre del av ett rum, vanligen använd som sängplats, sovalkov.

Avskiljbarhetskravet

Kravet på avskiljbarhet av de olika funktionerna i en bostad finns i 11 § i BVF, där det också anges en begränsning av kravet genom formuleringen ”i skäligen utsträckning”. Boverket utredde frågan om behov av ändrade regler för bostadens utformning 2003. Översynen ledde till förändringar i bostadsutformningsavsnittet i BBR. Bland annat infördes att bostäder mindre än 55 m² endast behöver ha antingen köket eller sovrummet avskiljbart. Tidigare gällde detta undantag från avskiljbarhetskrav för bostäder för en person. Dessutom behövs inte ett tillgängligt parsovrut i bostäder mindre än 55 m² även om bostaden är avsedd för fler än en person.

En fördjupad studie av avskiljbarhetskravet i BBR genomfördes av Boverket 2005. I den framkom att gränsen på 55 m² är ifrågasatt av en del aktörer. En större uppföljning av arean på 55 m² behöver göras för att avgöra om avvägningen är rätt gjord.

I denna översyn av BBR är det därför framför allt avskiljbarhetskravet i särskilda boendeformer för äldre och i boendeformer för studerande som har utretts.

Avskiljbarhetskravet i särskilda boendeformer för äldre

Det har funnits skäl att överväga att ändra avskiljbarhetskravet för enskilda bostäder i särskilda boendeformer för äldre. I dag anvisas dessa bostäder i stor utsträckning till dementa och sängliggande personer. Detta behöver dock inte betyda att det kommer att förbli så framöver. Det är också många som har framfört synpunkter på att det är ett onödigt krav att varje sådan bostad ska innehålla ett kök. Det utförs idag köksinredningar med så korta längder som 0,6 meter.

I remissutgåvan föreslog Boverket ett undantag från avskiljbarhetskravet för denna typ av bostäder, men bara för enskilda bostadslägenheter som är mindre än 25 m². Arean var inte bra vald eftersom så små bostäder inte blir fullvärdiga bostäder för äldre. Detta beror bland annat på att hygienrummen är större i dessa bostäder än i andra bostäder på grund av att de oftast även är arbetsplatser för vårdpersonal.

Boverket föreslog också ett undantag från kravet på inredning och utrustning för matlagning i de enskilda bostadslägenheterna. Men att en person är sängliggande är inte tillräckligt motiv för att köksinredning inte behövs. Anhöriga och andra kan behöva förvara och tillaga livsmedel i bostaden.

I avvaktan på politiska beslut med anledning av Äldreboendedelegationens arbete föreslår Boverket i nuläget inga lättnader när det gäller avskiljbarhetskravet i särskilda boendeformer för äldre. Förslaget till undantag från avskiljbarhetskravet dras alltså tillbaka. Förslaget om undantag från kravet på inredning och utrustning för matlagning i de enskilda bostadslägenheterna dras också tillbaka.

Avskiljbarhetskravet i bostäder för studerande

Små bostadslägenheter för studerande, bostäder mindre än 25 m², undantas från avskiljbarhetskravet. Det kommer att öka flexibiliteten och göra det möjligt att minska arean med några kvadratmeter i den enskilda bostaden. Undantaget gäller under förutsättning att det skapas gemensamma utrymmen som i skäligen utsträckning kompenserar för de minskade ytorna i de enskilda bostadslägenheterna. På universitets- och högskoleorter finns det ett

Faktaruta

Äldreboendedelegationen, som ska rapportera till regeringen i december 2008, har som uppgift att bland annat ge förslag till åtgärder som kan påverka och stimulera utvecklingen av bostäder och boende anpassade för äldres behov både inom den ordinarie bostadsmarknaden och inom särskilda boendeformer.

behov av den typen av bostäder. Studerande efterfrågar dock även större bostäder eftersom de idag är en heterogen grupp.

Ändringen har konsekvensberäknats, se bilaga 1.

Bostadslägenheter med delar av bostaden i gemensamma delar

Bostäder för en grupp boende

En utredning om att eventuellt utöka möjligheten att sammanföra delar av enskilda bostadslägenheter till gemensamma delar utfördes av Boverket 2004. Med utgångspunkt i utredningens resultat blir det möjligt även för andra grupper än studerande, ungdom och äldre i särskilda boendeformer att flytta delar av den enskilda bostadens rum med inredning och utrustning för matlagning och för daglig samvaro samt utrymme för måltider till gemensamma delar. De gemensamma delarna måste då på ett fullgott sätt kompensera för inskränkningarna i den enskilda bostaden. Detta ökar flexibiliteten så att t.ex. seniorbostäder med gemensamma utrymmen kan produceras med något mindre area i de enskilda bostadslägenheterna. Denna möjlighet att delvis sammanföra delar till gemensamma utrymmen gäller dock inte för bostäder avsedda för personer med nedsatt funktionsförmåga enligt 9 § 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS och 5 kap. 7 § socialtjänstlagen. I dessa bostäder är de gemensamma delarna ett komplement till den fullvärdiga egna bostadslägenheten.

Ändringen har konsekvensberäknats, se bilaga 1.

Särskilt behov av uppsikt

Den nya föreskriften möjliggör en större flexibilitet vid utformningen av bostäder för en grupp boende. Samtidigt ser Boverket en ökad risk att bestämmelserna kanske inte kommer att användas på avsett sätt. För att få en bättre uppfattning om de grundläggande kraven på att bostäder ska vara långsiktigt användbara upprätthålls behöver tillämpningen av den nya föreskriften åtminstone inledningsvis följas upp särskilt. Boverket avser därför att göra en sådan uppföljning inom ramen för sitt uppsiktsansvar. En fråga som kan vara aktuell att följa upp är om de gemensamma delarna används på avsett sätt. En motsvarande uppföljning av övriga undantagsmöjligheter i bostadsutformningsavsnittet behöver också göras. Hur är till exempel bostäder för studerade utformade? Fungerar de gemensamma delarna som det var tänkt?

Länsstyrelsernas granskning av bostadsutformning och tillgänglighet i de bostäder som provas i räntebidragssärenden kommer att upphöra eftersom räntebidraget har tagits bort. Detta kan också komma att öka behovet av att Boverket har uppsikt över hur reglerna tillämpas i praktiken. Av betydelse i sammanhanget är också vad som händer med den PBL-utredning som nu ligger på regeringens bord.

Särskilda boendeformer för äldre

Ingen ändring av kravnivåerna föreslås. Det skulle dock kunna övervägas om antalet bostadslägenheter som är lämpligt att sammanföra till en enhet ska regleras. Boverket erfar att antalet bostadslägenheter ökar från tidigare praxis på som mest 8 till kanske så många som 18 idag. Detta kan jämföras

med det som Socialstyrelsen säger i en uppföljning från 1993¹⁰: ”Boendeheterna bygger ofta på gruppboendets idé med ca 6-10 lägenheter som delar gemensamma utrymmen.”. Vad som är ett lämpligt antal boende skulle behöva utredas vidare, och en inventering av hur det verkligen ser ut i olika delar av landet skulle behöva göras.

Kravet att bostäderna ska medge en god arbetsmiljö för vårdpersonal har tagits bort och ersätts med en hänvisning till Arbetsmiljöverkets regler i det allmänna rådet. Boverket har inte bemyndigande att skriva föreskrifter om arbetsmiljö, utan reglerna i BBR handlar om god boendemiljö. Se vidare resonemang under Juridiska avgränsningar.

Bostäder för en grupp ungdomar

Ingen ändring av kravnivåerna föreslås. Föreskrifterna för gruppboendestäder för studerande respektive för ungdom har delats upp för att förtydliga att de lättnader som finns för bostäder för en studerande vad gäller avskiljbarhetskravet inte gäller för ungdomsbostäder.

Begreppet ”ungdomsbostad” är inte definierat. Det finns heller inga bidrag riktade till ”ungdomsbostäder” där en sådan definition hade kunnat göras. Den nedlagda ungdomsbostadsutredningen har lagt förslag som berör byggreglerna. Så länge riksdagen eller regeringen inte visar att denna typ av kategoriboende ska behandlas på särskilt sätt anser Boverket dock inte att det finns stöd för att göra några inskränkningar i de generella bostadsutformningskraven.

Om bostäder för en grupp ungdomar produceras ska de alltså som tidigare uppfylla de generella kraven, men delar av den enskilda bostaden kan utgöras av gemensamma delar som i *skälig* omfattning kompenserar för inskränkningarna i den enskilda bostaden.

Revideringar delavsnitt Rumshöjd

Kraven på rumshöjd utgör inte någon precisering av tillgänglighetskravet eller kravet på bostadsutformning i BVF. Boverket har trots det valt att ha kvar föreskriften i avsnitt 3. Det finns ett behov av att reglera rumshöjd eftersom en viss rumshöjd är en förutsättning för att andra krav i BBR ska kunna uppfyllas, som till exempel krav på luftvolym.

Kravet på rumshöjd är omformulerat till ett övergripande funktionskrav som i sin tur preciseras för olika typer av rum och lokaler. Dessutom finns en upplysning i ett allmänt råd om att Arbetsmiljöverket har regler för rumshöjd i arbetslokaler.

Revideringar delavsnitt Driftutrymmen

Den största ändringen i avsnittet om driftutrymmen rör arbetsmiljöfrågor. Föreskrifterna i BBR 12 (2006) innehöll flera arbetsmiljörelaterade föreskrifter, men översynen av Boverkets bemyndiganden har klarlagt att Boverket inte har föreskriftsrätt för rena arbetsmiljöfrågor som till exempel ergonomi. Det är Arbetsmiljöverket som skriver föreskrifter inom detta

¹⁰ Särskilda boendeformer för äldre och funktionshindrade, Socialstyrelsen följer upp och utvärderar 1993:12.

3:148 Tillgängliga och användbara bostadskomplement

Revidering

- Ny rubrik. Tillgänglighetskrav på bostadskomplement behandlades tidigare under avsnittet Bostäder, men är nu alltså ett avsnitt under Tillgänglighet.
- Föreskriften fanns tidigare som del av 3:23.
- Ett förtydligande har tillkommit om att förvaringsutrymmen (även de som inte är gemensamma för flera bostäder), postboxar och avfallsutrymmen ska vara tillgängliga.

Motiv

- Förtydliganden behövs.
- Tillämpning av kravnivåsystemet.

Effekter och konsekvenser

De förtydligade kraven innebär ökad tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga. Kraven medför också behov av viss ökning av areor för gemensamma utrymmen i flerbostadshus. Eftersom krav finns från Post- och Telestyrelsen att alla flerfamiljshus bör ha fastighetsboxar för post senast vid utgången av 2010 förses i dag även befintliga hus med boxar. För nybyggnader anser Boverket att det är rimligt att man anger uttalat krav på tillgängligheten för boxarna. Se även vidare resonemang under 3:42 Avfallsutrymmen.

Avsnitt 3:2 Bostadsutformning

Revidering

- Rubriken har ändrats från tidigare "Bostäder". De föreskrifter som behandlar tillgänglighet har flyttats till Tillgänglighetsavsnittet 3:1.
- Tillämplig paragraf i BVF anges.

Motiv

- Föreskrifterna får en mer logisk ordning.

3:21 Allmänt

Revidering

- Ny rubrik.

Motiv

- Tillämpning av kravnivåsystemet.

3:211 Definitioner

Ny föreskrift

- Definition av ett begrepp som används i föreskriften som inte definieras i TNC eller BBR avsnitt 1:6.

Motiv

- Tillämpning av kravnivåsystemet.
- Verifierbarhet.

Effekter och konsekvenser

Verifierbarheten i föreskrifterna ökar.

3:22 Allmänt om utformning av bostäder

Revidering

- Föreskriften fanns tidigare som 3:21.
- De delar som behandlar de olika möjligheterna till avsteg från avskiljbarhetskravet har flyttats till 3:223 och -227.
- Det som gäller för bostäder som är större respektive mindre än 55 m² har flyttats till separata föreskrifter 3:222 respektive -223.
- Ett förtydligande har tillkommit om utrymme för maskinell tvätt och torkning. Gäller om inte gemensam tvättstuga finns. Kravet fanns tidigare under 3:23 Bostadskomplement.
- Kravet på att fönster har preciserats med att de ska vara *mot det fria*.
- I allmänna rådet har texten om bostäder för en studerande flyttats till 3:227. Hänvisning till regler om bostadskomplement i avsnitt 3:23 och om avfallsutrymmen i avsnitt 3:4 har tillkommit.

Motiv

- Förtydliganden behövs.
- Föreskrifterna får en mer logisk ordning.

Effekter och konsekvenser

Revideringarna innebär framför allt att föreskriften blir tydligare. Angående kravet på utrymme att torka tvätt maskinellt, se vidare under 3:221 nedan.

3:221 Bostäder i flera våningsplan

Revidering

- Föreskriften fanns tidigare som 3:222.
- Användningen av begreppet "utrymme" har setts över.
- Föreskrift om entréutrymme och utrymme för tvätt och torkning på entréplanet, i de fall gemensam tvättstuga saknas, har tillkommit.

Motiv

- Förtydliganden behövs.
- Verifierbarhet.

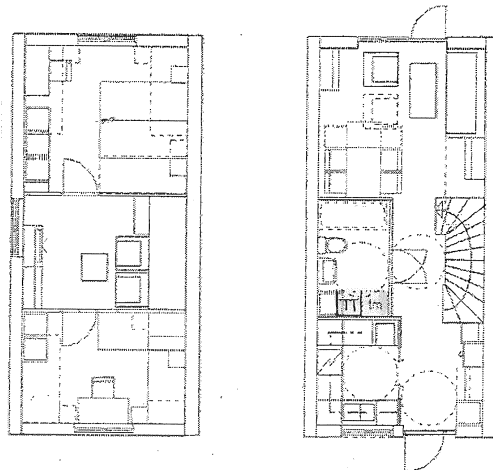
Effekter och konsekvenser

Föreskriften var tidigare placerad som en tillgänglighetsföreskrift. Men fördelningen av bostadsfunktionerna mellan våningsplanen är huvudsakligen att betrakta som en utformningsfråga. När föreskriften nu

flyttats till bostadsutformningsavsnittet blir kraven mera entydiga och lättare att tillämpa.

När det gäller kravet på utrymme för tvätt och torkning på entréplanet har Boverket jämfört planlösningarna för ett 10-tal bostäder med mer än ett våningsplan. En vanlig lösning är att tvättmaskin och torktumlare placeras i hygienrummet. Krav på tillgängligt hygienrum i entréplanet fanns redan tidigare. Tillgänglighetskravet styr storleken på rummet. Den utökning som krävs för att tvättmaskin och torktumlare ska få plats är förhållandevis liten. I de planlösningsexempel som vi har tittat på kan man inte se att hygienrummets area direkt har påverkat våningsplanets area. Tvärtom: i de exempel som har den mest minimerade arean finns faktiskt tvätt och tork i hygienrummet (i enlighet med kombinationsexemplena i SS 91 42 21) i entréplanet, medan de rymligare bostäderna inte har något sådant utrymme. Hur man disponerar de olika rummen och funktionerna i förhållande till varandra verkar istället vara det som avgör. Boverket gör bedömningen att kravet på tvätt och tork i det tillgängliga våningsplanet inte ska behöva medföra någon areaökning. Se även resonemang i Analys av revideringarna.

Bildexemplet visar en bostad på ca 70 m², fördelat på två plan, där entréplanets hygienrum har utrymme för tvätt och tork.



3:222 Bostäder större än 55 m²

Revidering

- Föreskriften fanns tidigare som del av 3:21.

Motiv

- Överskådlighet.

Effekter och konsekvenser

Inga konsekvenser eftersom kravens nivå eller omfattning inte har ändrats.

3:223 Bostäder om högst 55 m²

Revidering

- Föreskriften fanns tidigare som del av 3:21.
- Möjligheten till avsteg från avskiljbarhetskravet har formulerats om.
- Texten i allmänna rådet fanns tidigare som del av rådet till 3:21, men hänvisningen till SS 91 42 21 har förtydligats och uppdaterats.

Motiv

- Överskådlighet.

Effekter och konsekvenser

Föreskriftens kravnivå eller -omfattning har inte ändrats, men standarden som man hänvisar till har omarbetats. I bostadslägenheter som är mindre än 40 m² kan inredning och utrustning för matlagning göras något mindre än tidigare. Den totala arean kan då också minskas, vilket medför möjlighet till ökad flexibilitet i utformningen och planeringen samt till att spara sammanlagd area. Detta kan medföra sänkta kostnader för byggherrarna.

3:224 Bostäder för en grupp boende

Revidering

- Ny föreskrift, om bostäder för en grupp boende allmänt.
- Möjlighet att göra inskränkningar i delar av vissa bostadsfunktioner. Inskränkningarna ska kompenseras av gemensamma utrymmen.
- Att föreskriften inte omfattar bostäder enligt LSS och 7 § socialtjänstlagen anges i klartext.
- I ett allmänt råd hänvisas till 3:225-227 för regler om särskilda boendeformer för äldre, boendeformer för studerande eller för ungdom.

Motiv

- ”Uppdatering” av kraven.

Effekter och konsekvenser

Den nya föreskriften medför *möjlighet* till ökad flexibilitet i utformningen och till att spara sammanlagd area. Detta kan medföra sänkta kostnader för byggherrar. Se ekonomisk analys i Bilaga 1. Se även vidare resonemang i avsnittet Analys av revideringarna.

3:225 Särskilda boendeformer för äldre

Revidering

- Föreskriften fanns tidigare som 3:211.
- Uttrycket ”bostaden/bostäderna” har ersatts av ”bostadslägenheten/-erna”.
- Föreskriften om god arbetsmiljö för vårdpersonal har tagits bort. I allmänt råd hänvisas istället till Arbetsmiljöverkets regler om arbetsplatsens utformning.

Motiv

- Förtydliganden behövs.

Effekter och konsekvenser

Problemet med ”överlapp” mellan dessa föreskrifter och Arbetsmiljöverkets har undvikits. Se vidare resonemang om detta i avsnittet Juridiska avgränsningar.

3:226 Boendeformer för ungdomar

Ny föreskrift

- Föreskriften fanns tidigare som del av 3:212.
- Rubriken har ändrats: uttrycket ”särskilda” har tagits bort eftersom begreppet inte är förankrat och därför missvisande.
- Man har förtydligat de bostadsfunktioner som är möjliga att göra inskränkningar i och som kan vara gemensamma vid boende i grupp.

Motiv

- Förtydliganden behövs.
- Överskådlighet.
- Tillämpning av kravnivåsystemet.

Effekter och konsekvenser

Föreskrifterna för boendeformer för studerande och ungdom har delats upp. Det förtydligar att förutsättningarna och övriga krav för de olika boendeformerna skiljer sig åt.

Inga konsekvenser eftersom kravens nivå och omfattning inte har ändrats. Se vidare resonemang i avsnittet Analys av revideringarna.

3:227 Boendeformer för studerande

Revidering

- Föreskriften fanns delvis tidigare som del av 3:21. Rubriken har ändrats: uttrycket ”särskilda” har tagits bort eftersom begreppet inte är förankrat och därför missvisande.
- Möjligheten till avsteg från avskiljbarhetskravet har ändrats: ingen avskiljbarhet krävs om lägenheten är mindre än 25 m².
- Uttrycket ”bostaden/bostäderna” har ersatts av ”bostadslägenheten/-erna”.
- Man har förtydligat de bostadsfunktioner som är möjliga att göra inskränkningar i och som kan vara gemensamma vid boende i grupp.
- I allmänt råd finns hänvisning till SS 91 42 21. Hänvisning till avsnitt 6 finns också.

Motiv

- Uppdatering av begrepp.
- Förtydliganden behövs.
- ”Uppdatering” av kraven.

- Överskådlighet
- Verifierbarhet.

Effekter och konsekvenser

Verifierbarheten i föreskriften har ökats. Att avskiljbarhetskravet har tagits bort till viss del för denna typ av bostäder medför möjlighet till ökad flexibilitet i utformningen och till att spara sammanlagd area. Detta kan medföra sänkta kostnader för byggherrarna. Se vidare resonemang i avsnittet Analys av revideringarna och ekonomisk analys i Bilaga 1.

”Ungdom” ingår inte längre i denna föreskrifts omfattning eftersom reglerna delvis är andra än för studerande och det därmed är bättre att föreskrifterna hålls isär. Se vidare resonemang under i avsnittet Analys av revideringarna.

3:23 Bostadskomplement

Revidering

- Föreskriften om möjlighet att tvätta och torka tvätt har ändrats till att gemensam tvättstuga ska finnas i bostadens närhet om utrymme saknas i den enskilda bostadslägenheten, med hänvisning till 3:22. Föreskriften om möjlighet att torka tvätt har preciserats med att med det är *maskinell* torkning som avses.
- Krav på låsbarhet har tillkommit för förvaringsutrymme för säsongsutrustning.
- Utrymme för förvaring för rollatorer har preciserats och krav på plats för postboxar har tillkommit.
- Föreskriften om tillgänglighet etc. har flyttats till 3:148.
- I allmänt råd anges lämpligt avstånd från tillgänglig entré till tvättstugor och förvaringsutrymmen (säsongs-). En hänvisning till SS 91 42 21 för mått för förvaring finns. Man hänvisar också till 3:148 för bostadskomplementens tillgänglighet och till avsnitt 3:4 för avfallsutrymmen.

Motiv

- Verifierbarhet.
- ”Uppdatering” av kraven.

Effekter och konsekvenser

Verifierbarheten i föreskriften har ökats. Att avstånd till tvättstugor och förvaringsutrymmen anges som råd innebär ökad tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga. Men det är också något som gagnar alla. Se vidare resonemang om konsekvenser under 3:4, Avfallsutrymmen.

Eftersom krav finns från Post- och Telestyrelsen att alla flerfamiljshus bör ha fastighetsboxar för post senast vid utgången av 2010 fördes idag även befintliga hus med boxar. För nybyggnader anser Boverket att det är rimligt att man anger krav på utrymme för boxarna.

För kravet på maskinell torkning av tvätt gör Boverket bedömningen att det inte ska behöva medföra något behov av ökad area. En vanlig lösning är att torktumlare placeras tillsammans med tvättmaskin i hygienrummet. Kravet på tvättmaskin har funnits sedan tidigare. Enligt exempel i Bilaga A

på sid 19 i SS 91 42 21 så är det möjligt att även få plats med torktumlare i ett hygienrum med utrymme för tvättmaskin.

Avsnitt 3:3 Rumshöjd

Revidering

- Rubriken har lagts på ny högre nivå i kravnivåsystemet.
- Tillämplig paragraf i BVF anges.

Motiv

- Tillämpning av kravnivåsystemet.
- ”Användarvänlighet”.

Effekter och konsekvenser

Genom att placera föreskriften under egen rubrik (tidigare under ”Allmänt”) blir de olika kravens intentioner förtydligade.

3:31 Allmänt

Ny föreskrift

- Funktionskrav på rumshöjd.

Motiv

- Föreskrifterna ska formuleras med verifierbara funktionskrav.

Effekter och konsekvenser

Föreskriften har kopplats tydligare till bemyndigande, se vidare resonemang i avsnittet Analys av revideringarna. Detta förtydligar föreskriftens krav.

3:311 Rum att vistas i mer än tillfälligt

Revidering

- Ny rubrik.

Motiv

- ”Användarvänlighet”.
- Överskådlighet.

3:3111 Bostäder

Revidering

- Ny rubrik. Föreskriften, som tidigare fanns under 3:11, har delats upp för olika typer av objekt.
- Förtydliganden genom att ange att höjden 2,30 m gäller *som lägst* och avsteg kan göras i *begränsade* delar.
- Begreppet ”bostadsrum” har ersatts av ”bostäder”.

Här följer delar av bilagan till
konsekvensutredningen till BBR 15

Originaltitel

BBR avsnitt 3

Fördjupning ekonomiska konsekvenser

Bilaga 1 till Konsekvensutredning revidering av avsnitt 3 och
8 i Boverkets byggregler (BFS 1993:57 med ändringar t.o.m.
BFS 2008:6)

Diarienummer: 1120-3668/2005

Kostnad för att utföra 2,4 m² väggkakel i mörkare kulör jämfört att utföra hela väggarna i bara vitt kakel (rumsstorlek: planmått 2,2 x 2,2 m dvs 4,84 m², takhöjd 2,4 m).

2,4 m² kakel i mörk kulör, jfr vitt kakel 300 kr

Kravet gäller endast för toaletter för allmänheten i publika lokaler. Utförandet medför ökad tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt orienteringsförmåga för en kostnad som får anses vara marginell. Dessutom väljer man ofta att utföra liknande kulörsättningar i toaletter av estetiska skäl.

Investeringskostnad per år blir ca 30 kronor för kontrastmarkering i HWC.

Den totala investeringskostnaden för alternativet kontrastmarkering i relation till Växjö universitetsbiblioteks totala byggkostnad är 0,0003 %.

Kostnadsberäkning hörselslingor (3:145)

Revideringen innebär att även receptioner i publika lokaler ska utföras med hörselslinga. Tidigare fanns kravet endast för samlingssalar. Där receptioner finns är de ofta den första och inledande kontakten med en publik verksamhet. Att möjliggöra kommunikation där innebär väsentligt ökad delaktighet och ökad självständighet för personer med nedsatt hörsel. Tillgängligheten ökas alltså för personer med nedsatt orienteringsförmåga.

Kostnadsuppgifterna har lämnats av leverantör av hörselslingor. Nollalternativet innebär att ingen hörselslinga i reception finns tillgänglig. Konsekvensen berör endast publika lokaler och i den mån receptioner utförs

Tabell 5. Kostnadsberäkning för hörselslinga i reception, undervisningslokal och hörsal i Växjö Universitetsbibliotek (kr).

	Kostnad
Hörselslinga i reception	1855

Kostnader för hörselslinga i reception avser exklusive installation. Installationen kan göras av t ex en vaktmästare. Livslängden för slinga är 10 år eller mer. Investeringskostnaden per år är ungefär 180 kronor för hörselslinga.

Den totala investeringskostnaden för alternativet hörselslinga i relation till Växjö universitetsbiblioteks totala byggkostnad är 0,002%.

Kostnadsberäkning bostadsutformning allmänt (3:22)

Kravens nivå eller omfattning har inte ändrats till följd av revideringen, men en föreskrift om "bostäder för en grupp boende" har tillkommit. Den medför *möjlighet* till ökad flexibilitet i utformningen och till att spara sammanlagd area. Detta kan medföra sänkta kostnader för byggherrar.

Föreskriftsförslaget innebär att i enskilda bostäder kan delar av utrymmen för måltider samt rum för daglig samvaro och rum för matlagning

sammanföras till gemensamma utrymmen. Om de gemensamma utrymmena är mindre än den sammanlagda sparade arean för lägenheterna skulle byggkostnader kunna minska.

AB Familjebostäder i Stockholm har projekterat kollektivbostäder och tagit fram lägenhetslösningar med två olika utformningar. Det ena utformningsalternativet har ett kök med något mindre köksinredning än vad som krävs enligt gällande utformningsregler. Den mindre köksinredningen motsvarar kök för ofullständig mathållning enligt SS 91 42 31. I det aktuella räkneexemplet kunde en lägenhet på 40,4 kvm minskas till 36,2 kvm och en lägenhet på 57,0 kvm minskas till 52,0 kvm. Beräkningen i tabell avser ett helt våningsplan med sammanlagt åtta lägenheter, nämligen fyra stycken av varje typ.

Tabell 6. Räkneexempel Hammarby Sjöstad (Familjebostäder)

	Antal kvadratmeter	Byggkostnad per kvm (kr)	Besparing (kr)
Ursprunglig ritning	389,6		
Alternativ med mindre kök	352,8		
Differens	36,8	15 000	552 000
Exempel gemensamhetslokal	25		
Differens	11,8	15 000	177 000

Med kök för ofullständig mathållning skulle i detta exempel sammanlagt 36,8 kvadratmeter sparas. En byggkostnad på 15 000 kronor per kvadratmeter innebär detta en besparing på 552 000 kronor. Med gemensamma lokaler på 25 kvm blir den totala besparingen 11,8 kvadratmeter, vilket ger 177 000 kronor i minskad byggkostnad. Detta ger även möjlighet till större flexibilitet.

Kostnadsberäkning bostadslägenheter för en studerande

Revideringen av föreskriften innebär att kravet på avskiljbarhet inte behöver uppfyllas i en bostad för en studerande, om bostadens BOA är högst 25 m². Denna revidering medför möjlighet till ökad flexibilitet i utformningen och till att spara sammanlagd area. Detta kan medföra sänkta kostnader för byggherrar.

Som räkneexempel används ”Exempel på lägenhetstyper och areor med och utan avskiljbarhet, typ 1S” (Eva Björklund).

I en studentbostad kunde en enskild lägenhets area minska från 26 m² till 23 m², dvs 3 m². Med en byggkostnad på 15 000 – 20 000 kronor per kvadratmeter minskar således byggkostnaden med 45 000 till 60 000 kronor.

Tabell 8: Räkneexempel avseende bostadslägenheter för en studerande

	Antal kvadratmeter	Byggkostnad per kvm	Besparing (kr)
Lägenhet enligt dagens krav	26		

Lägenhet utan avskiljbarhet	23		
Differens	3	15 000	45 000

Om en bostad minskar med exempelvis 3 m² är det inte självklart att det innebär att priset till kunden ändrar sig. Kostnaderna för att producera bostaden ska slås ut på en mindre area och kvadratmeterhyran ökar.

Den mest betydelsefulla konsekvensen är att en ökad flexibilitet i planering och utformning möjliggörs med denna föreskriftsändring. Det skulle kunna medföra att fler bostadsenheter kan produceras inom en given area (byggrätt). Dock får endast 12 lägenheter per enhet förekomma om kök saknas i de enskilda lägenheterna. Enligt tabellen ovan kan en bostadslägenhet minskas med 3 m², d v s en minskad byggkostnad på 45 000 kronor. För ett boende med 8 bostäder innebär detta en besparing på 24 m² eller 360 000 kronor i byggkostnad. Vid en stor byggkvantitet skulle ytterligare en enhet kunna tillkomma till samma totalkostnad.

Kostnadsberäkning Avfallsutrymmen och avfallsanordningar (3:42)

Kraven på tillgänglighet för avfallsutrymmen kan medföra en viss kostnadsökning om dörrar behöver förses med dörröppningsautomatik enligt 3:43. Se kostnadsberäkningar för dörröppningsautomatik.

Här följer hela konsekvensutredningen till BBR 11

Originaltitel

Konsekvensanalys

Revidering av avsnitt 3:21 i Boverkets byggregler (1993:57)

Datum
2005-11-08

Dnr 10829-1593/2003



Konsekvensanalys

Revidering av avsnitt 3:21 i Boverkets byggregler
(1993:57).

Inledning

Boverkets byggregler (BBR) utgörs av föreskrifter och allmänna råd till plan- och bygglagen (PBL), lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. (BVL) samt förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. (BVF).

Under 2004 inleddes en översyn av byggreglerna, där varje avsnitt successivt kommer att revideras. Ändringen av avsnitt 3:21 om bostadsutformning syftar till att införa den regeländring som föreslogs i rapporten "Bra bostadsutformning" som Boverket färdigställde i augusti 2003.

Förutom ändringen av 3:21 har en översyn av hela avsnitt 3 Utformning påbörjats under 2005.

Kontaktpersoner på Boverket

Projektledning

Projektledare	Peter Johansson
Projektsekreterare/tryck	Anthoinette Åberg
Information och kommunikation	Anna-Karin Boulliant

Avsnitt 3 Utformning

Avsnittsansvarig	Ingrid Hernsell
Avsnittsjurist	Lars Brask
Konsekvensanalys	Ingrid Hernsell

Boverkets byggregler 3:21 – förändring.

Under arbetet med rapporten ”Bra bostadsutformning” 2003 övervägdes ett antal möjliga förändringar i dagens regelverk. Syftet var att underlätta produktionen av yteffektiva småbostäder. Boverket föreslog i rapporten ändring av en föreskrift, 3:21. Ändringsförslaget skickades ut på remiss i februari 2005. Remisstiden gick ut den 31 mars 2005.

En stor majoritet av remisslämnarna tillstyrkte förslaget. Trots det har Boverket valt att beakta några av de förslag till preciseringar som kommit in eftersom de leder till ökad verifierbarhet och förbättrad överensstämmelse med utformningsstandarden SS 91 42 21.

Några av remissvaren pekade på att BBR 3:21 och standarden SS 91 41 21 ”Byggnadsutformning – Bostäder – inredningsmåt” inte är samordnade. Det framgår t.ex. inte i ändringsförslaget att bostäder som är högst 55 m² skall vara avsedda för en person. Dessutom framkom synpunkter på att det i remissförslaget inte framgick tillräckligt tydligt att bostäder som är större än 55 m² ska vara utformade för minst 2 personer.

I rapporten ”Bra bostadsutformning” föreslog Boverket även att SIS skulle överväga möjligheten att ändra och komplettera standarden SS 91 42 21 (4). En teknisk kommitté, TK 454, bildades 2003 och har arbetat fram ett nytt förslag som SIS skickade ut på remiss i februari 2005. Ändringarna i standarden är tänkta att komplettera de här nya ändringarna i BBR, 3:21.

Boverket arbetar nu dessutom med en översyn av hela avsnitt 3. Arbetet har påbörjats och kommer att intensifieras under hösten 2005.

3:21 Bostadsutformning

Tidigare lydelse:

Bostäder skall vara dimensionerade, disponerade, inredda och utrustade med hänsyn till sin långsiktiga användning och till det antal personer för vilka de är avsedda. (BFS 1995:17)

I bostäder avsedda för endast en person behöver antingen del av rum för sömn och vila eller del av rum för matlagning inte vara avskiljbar.

Ny lydelse:

Bostäder skall dimensioneras, disponeras, inredas och utrustas med hänsyn till sin långsiktiga användning.

Bostäder med en bostadsarea (BOA) större än 55 m² skall utformas med hänsyn till det antal personer för vilka de är avsedda. De skall dock alltid ha plats för parsäng i minst ett rum eller avskiljbar del av rum för sömn och vila.

Bostäder med en BOA om högst 55 m² skall utformas med hänsyn till sin storlek. I sådana bostäder behöver antingen del av rum för sömn och vila eller del av kök inte vara avskiljbar. De behöver inte heller utformas med plats för parsäng.

Observera att endast de delar av paragraf 3:21 som är berörda av ändringen beskrivs här. Övriga delar av paragrafen ändras endast redaktionellt och kommer dessutom att ses över i den stora översynen av avsnitt 3.

Motiv

Det går att åstadkomma enpersonsostäder där de tekniska egenskapskraven är tillgodosedda på endast 36–40 m² BOA. Förutom dessa mindre bostäder finns det också ett stort behov av större enpersonsostäder. Många enboende efterfrågar tvårumsostäder med ett separat sovrum och dessa bostäder bör kunna klassas som enpersonsostäder upp till en väl avvägd area. Eva Björklund har i sin studie (bilaga 2 i rapporten ”Bra bostadsutformning”) visat att det under ideala förhållanden går att producera tvårumsostäder för en person på 50–51 m². I praktiken kan det dock komma att behövas ytterligare några kvadratmeter när bostaden ska planeras in i en byggnad och hänsyn måste tas till schaktutrymme m.m.

Med den nya ändringen blir det möjligt att producera bostäder upp till 55 m² BOA antingen med separat sovrum och med ett icke avskiljbart kök i samma utrymme som vardagsrummet eller med ett separat kök och med en icke avskiljbar del för sömn och vila i samma utrymme som vardagsrummet.

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 blir 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 används idag i BBR utan att det definieras närmare. Det medför i extremfall att väldigt stora bostäder klassas som enpersonsostäder enbart därför att det endast finns ett enpersonssovrum i bostaden. En sådan bostad behöver inte heller innehålla ett avskiljbart kök. Genom ändringen förhindras utnyttjandet av möjligheten till avsteg via klassningen ”enpersonsbostad” för bostäder som är så stora att de rimligen bör kunna rymma fler personer.

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

Konsekvens

I bostäder på 55 m² BOA eller mindre räcker det med den nya lydelsen att antingen sovrum eller kök är avskiljbart. Utformas en sådan bostad med två rum behöver den med den ändrade lydelsen inte ha tillgängligt parsovrum. Dessa förändringar tillsammans med förändringarna i SS 91 42 21 bör kunna underlätta produktionen av yteffektiva småbostäder och därmed minska kostnaderna.

Å andra sidan förhindras möjligheten till avsteg via klassningen ”enpersons bostad” för bostäder som är så stora att de rimligen bör kunna rymma fler personer. Förändringen kan eventuellt komma att öka kostnaderna något.