

Fler, billigare och bättre bostäder – visst är det möjligt genom att förenkla byggreglerna!



I projektet har vi jämfört ett planerat bostads-kvarter, projekterat efter dagens regelverk, med hur kvarteret skulle kunna utformas med avsteg från några av dagens regler. Vi visar att man i samma kvarter och med samma huvudutformning kan få in 40 procent fler bostäder, genom att göra några avsteg från dagens regelverk.

Bakgrund

Sverige har stort behov av fler bostäder. Boverket har i sin senaste prognos (juli 2017) bedömt att det behövs ytterligare 600 000 bostäder före år 2025. Alla behöver inte vara nybyggda, det finns potential att bygga om befintliga lokaler och andra byggnader. Men oavsett detta så är det en stor samhällsutmaning att öka antalet bostäder. Särskilt som betalningsförmågan för ny-

byggda bostäder är begränsad hos många hushåll. Många anser att dagens byggregler hämmar bostadsbyggandet och gör det svårt eller omöjligt att bygga det som de flesta hushåll har råd att efterfråga och kanske ofta skulle vara fullt nöjda med.

Dagens byggregler har sitt ursprung i den reformering av regelverket som ägde rum i början av 90-talet. Boverkets byggregler, BBR, utkom i sin första utgåva i mitten av 1990-talet. När vi inledde vårt projekt, hösten 2016, gällde BBR 23, det vill säga regelverket har uppdaterats ungefär en gång per år. Den ursprungliga tanken med BBR, att ställa tydliga funktionskrav som marknadens aktörer med olika medel skulle uppfylla, anses av många ha spelat ut sin roll. BBR innehåller såväl krav (funktionskrav), som allmänna råd och hänvisningar till standarder. I praktiken har de allmänna råden och standarderna (ibland inte uppdaterade på många år) fått en ställning som ovillkorliga krav. Detta anser vi har inneburit onödiga fördringar och ett stelbent förhållningssätt som förhindrar utveckling och innovation.



Figur 1. Samrådsförslag bredvid varandra.



Figur 2. Tvärsektioner.

Dagens regelverk har höga ambitioner, men har också sitt ursprung i en tid som vi inte längre lever i. Bostadsforskningen i Sverige utfördes i stor utsträckning under 1960-talet och gav många viktiga lärdomar avseende bostadsutformning, relaterat till den tidens krav. Idag har vi ett samhälle med många olika krav och ett bredare spektrum av (helt andra) familjebildningar och levnadsvanor än förr. Regelverket har inte tagit hänsyn till dessa förändringar, och heller inte till att stadsbyggnadsidealet gått från 60-talets lamellhus till kringbyggda kvarter där det ofta råder stora skillnader på bostäderna beroende på läget i kvarteret. Mot bakgrund av dessa förhållanden såg vi behov av en utredning av vad förändrade byggregler skulle kunna innebära för bostadsbyggandet.

Syfte

Vårt syfte har varit att lyfta fram några av de detaljregler som styr dagens byggande och se vilka effekter som skulle kunna uppnås om man kunde förhålla sig till kraven på ett annat och mer flexibelt sätt.

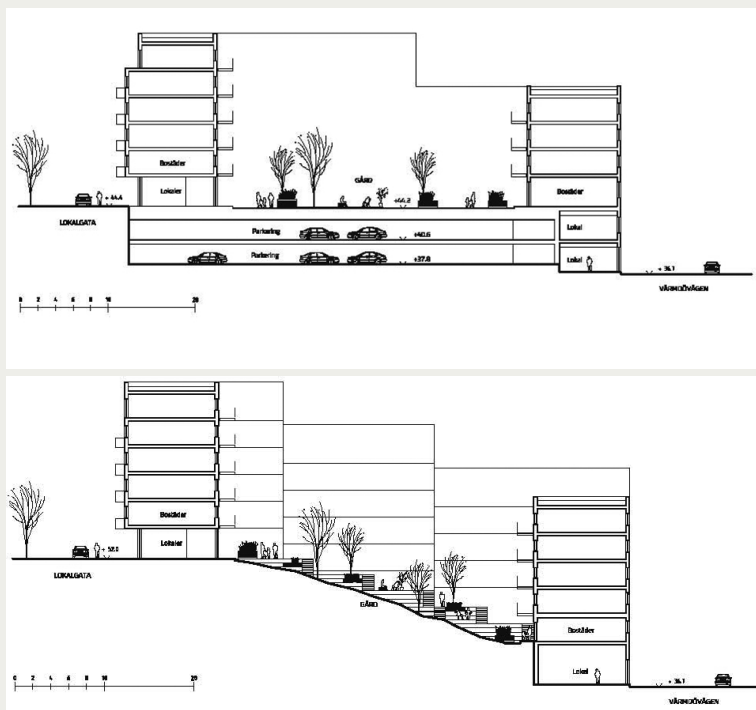
Genomförande

Med stöd från SBUF och medverkande företag och organisationer har vi studerat ett planerat kringbyggt bostadskvarter i Nacka öster om Stockholm. Kvarteret är centralt beläget nära Nacka Centrum och kommer att inrymma 165 lägenheter, enligt det samrådsförslag som utgjort underlag för vår studie. Byggherrarna Botrygg och Wästbygg har i samrådsförslaget utgått från gällande byggregler och andra krav, till exempel Trafikbullerförordningen och VGU (vägar och gators utformning).

I vår studie gör vi främst följande avsteg från gällande regelverk:

- Avsteg från Trafikbullerförordningen, avseende buller på utsida av fasad. Vi gör dock inga ändringar som påverkar bullerskyddet inne i bostäderna.

- Avsteg från tillgänglighetskraven, som innebär att varje bostad ska vara full tillgänglig för en boende som är rullstolsburen. Vi gör var femte lägenhet (en på varje trapplan) tillgänglig enligt dagens regelverk, medan samtliga lägenheter görs besöks-tillgängliga, så att en rullstolsburen person ska kunna besöka lägenheten och utnyttja sällskapsutrymmen och WC/badrum. Vi gör avsteg från tillgängligheten vid vissa entréer eftersom vi anpassat gatorna efter platsens kuperade terräng.
- Avsteg från kraven på direkt inkommande dagsljus i kök, och kraven på att en avskiljande vägg ska kunna finnas mellan kök och andra rum i lägenheter över en viss storlek.



Resultat

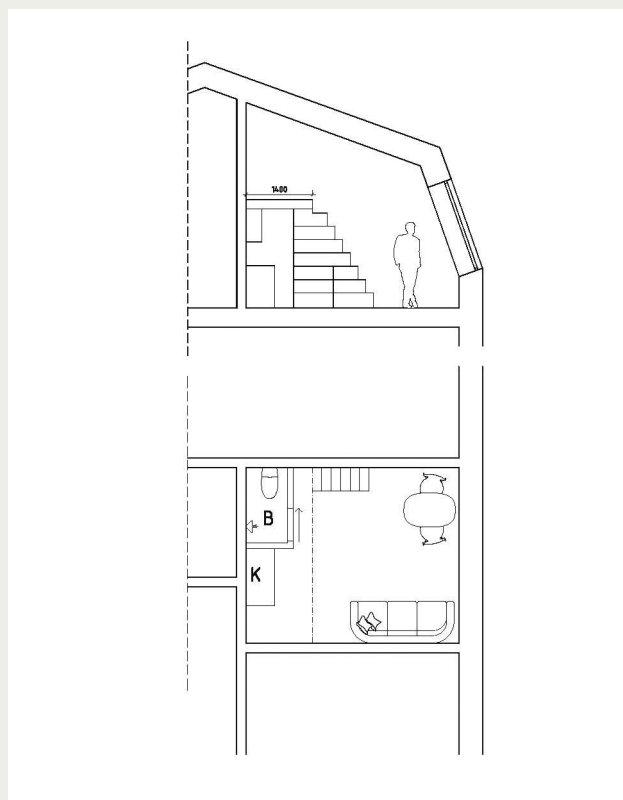
Vi konstaterar i vår studie att det finns stor potential i att göra avsteg från dagens regelverk. I vårt studerade projekt inrymmer vi 40 procent fler lägenheter (231 i stället för 165) och vi kan få ner produktionskostnaden per lägenhet med 20 procent. Om man antar att lägenheterna skulle upplåtas med hyresrätt skulle månadshyran för en tvårumslägenhet kunna vara 1200-1500 kr lägre i vårt förslag, jämfört med ett förslag som följer dagens regler. Givetvis är de lägenheter som vi föreslår mindre till både yta och antal rum än de lägenheter som finns i samrådsförslaget, men små och ekonomiskt tillgängliga lägenheter är det som i första hand efterfrågas på dagens marknad.

Vi har inom studien också grovt studerat effekterna av dagens parkeringsnormer och dagens regler för utformning av vägar och gator. Vi kan översiktligt konstatera att ytterligare en markant kostnadsbesparing skulle kunna uppnås med ett mer flexibelt synsätt avseende dessa frågor. Som en del av studien har vi också undersökt hur man skulle kunna utforma riktigt små lägenheter på vindsplanen, med ytterligare avsteg från främst tillgänglighetsreglerna. Vi konstaterar från denna analys att det skulle finnas stora möjligheter att på marginalen i planerade projekt erbjuda små, billiga och attraktiva lägenheter som skulle passa exempelvis som första bostad för många unga eller som övernattningsbostad för veckopendlare.

Ett övergripande resultat av rapporten är att intresse för frågan väckts i ett antal kretsar och en välkommen debatt om kravnivåer och typer av krav har startats. Vi har skrivit debattartiklar och krönikor och även fått presentera rapporten i olika sammanhang, bland annat genom ett webb-sänt seminarium i Sveriges Byggindustriers regi och för Boverkets byggråd. Vidare har resultaten presenterats för den pågående statliga Kommittén för modernare byggregler och resultaten utgör därmed ett delunderlag inför de förslag som kommittén ska lämna senast i december 2019.

Slutsatser

Vår utredning visar att det finns stora pengar att spara genom ett nytt synsätt på regelverket avseende bostäder. Vi anser också, som framgår av rubriken att man inte bara kan bygga fler och billigare bostäder, utan att man också kan få bättre bostäder. Bättre som i större frihet att disponera den yta man betalar för. Bättre som i större möjligheter att bygga stadsmässiga hörn och lummiga gårdar utan underbyggt garage. Bättre som i större frihet att utforma fasader vilket påverkar gatubilden. Boendekvalitet gäller inte endast den egna bostaden utan miljön i sin helhet. En bättre anpassning till dagens situation ger många nya kvaliteter som många av dagens boende skulle uppskatta som bättre.



Figur 3. Bild på vår vindsvåning.

Ytterligare information

Kontaktpersoner:

Mårten Lindström, More10 AB, tel 070-523 38 51,
e-post marten.lindstrom@more10ab.se

Matilda Bäcklund, Maestrale arkitektur AB, tel 072-386 86 15,
e-post matilda.backlund@gmail.com

(Rapporten togs fram på Arkitema)

Ove Lagerqvist, ProDevelopment AB, tel 070-665 50 13,
e-post ove@prodevelopment.se

Litteratur:

- SBUF rapport 13271, utgiven maj 2017 "Fler, billigare och bättre bostäder – är det möjligt genom att förenkla byggreglerna?"
- Bostadspolitik.se juni 2017 – "Så kan vi bygga 40 % fler lägenheter"
- Bygg & teknik nr 7/2017 "Byggregler som stimulerar innovationer – ett av flera sätt att få ett billigare byggande"
- Samhällsbyggaren nr 3/2017 "Byggregler kan förhindra innovativt tänkande"

Internet:

www.bostadspolitik.se/2017/06/15/sa-kan-vi-bygga-40-fler-lagenheter/

www.samhallsbyggarna.org/media/479733/sb3_17_lo.pdf