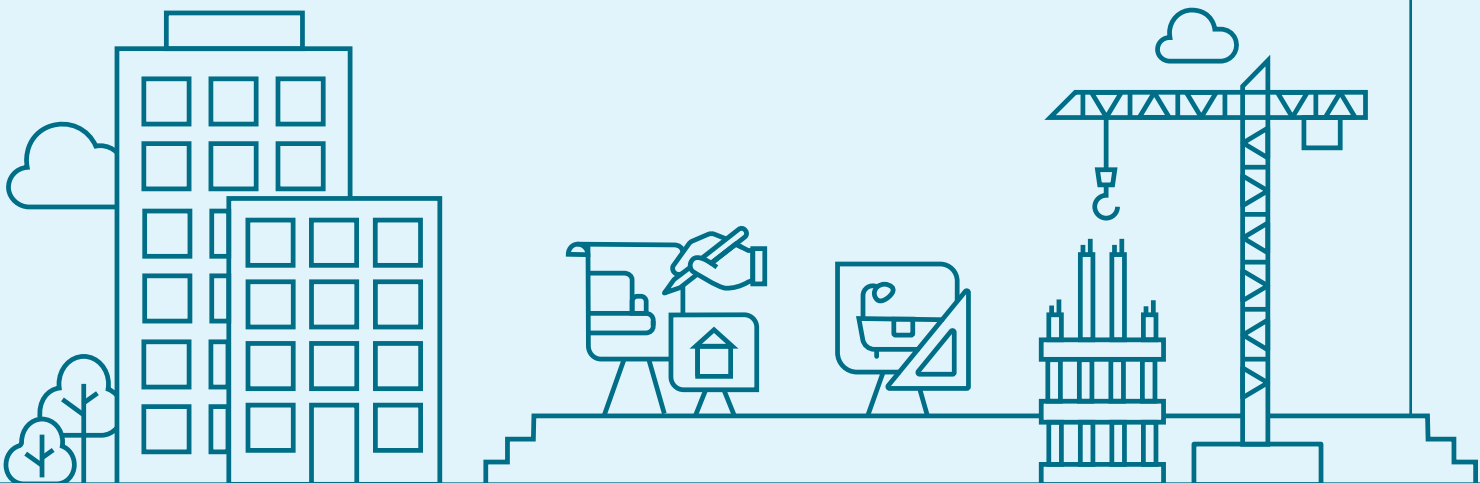


STUDENTBOSTÄDER
OCH BYGGREGLER

Tillgängliga för fler?

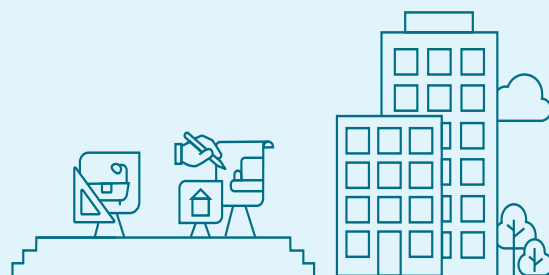


Bakgrund och utgångsläge

Idag ska studentbostäder som nyproduceras utformas med samma tillgänglighetskrav som andra bostäder. Det påverkar möjligheterna att bygga studentbostäder och att anpassa utformning och hyra efter studenternas behov. Branschen har därför länge efterfrågat flexiblare tillgänglighetsregler.

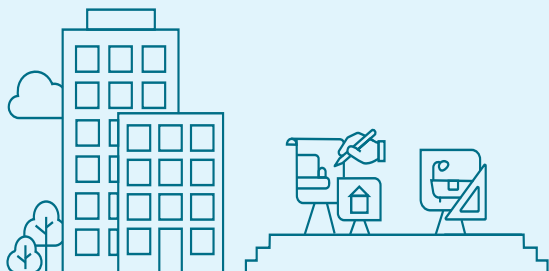
Tillgänglighetskrav kan se ut på många olika sätt. Vi sneglar gärna på våra grannländer där samtliga har generellt lättare tillgänglighetskrav eller specifika regler för studentbostäder. Med inspiration från Norge och Finland har vi utformat ett scenario på hur tillgänglighetsregler skulle kunna se ut i Sverige.

Detta scenario fick sedan studentbostadsföretag i hela landet utgå ifrån när de besvarade enkäten som ligger till grund för den här rapporten. Det är därmed det scenariot som är utgångspunkt för analysen.



Beskrivning av scenariot

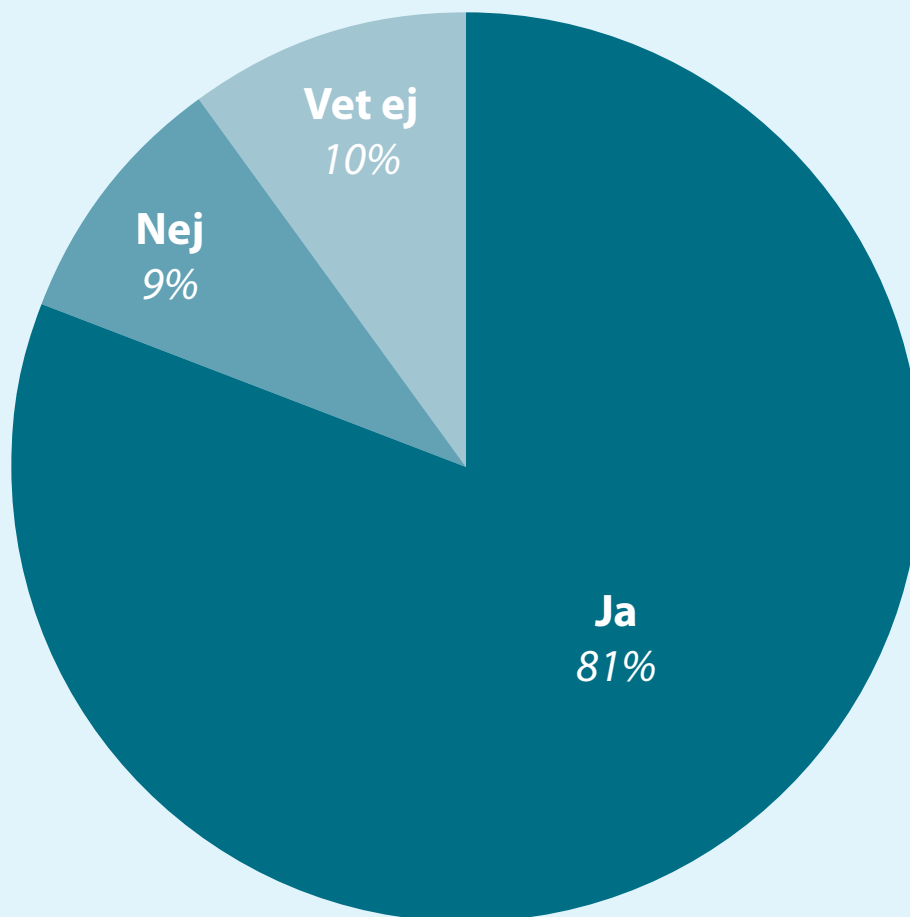
- Endast 20 procent av studentbostäderna i ett projekt behöver byggas fullt tillgängliga enligt dagens byggregler, det vill säga med samma badrums-mått, vändradier etc. som gäller för bostadsbyggande i Sverige idag.
- Övriga 80 procent av studentbostäderna i samma projekt kan byggas med en större flexibilitet, där badrum ska vara fullt funktionella men inte fullt tillgänglighetsanpassade.
- Besökstillgänglighet ska gälla i 100 procent av studentbostäderna. Det kan till exempel lösas genom att passagemått och hisskrav bibehålls, samt krav på att bygga ett tillgängligt badrum på varje våningsplan som gäster med flera kan använda.



Ändrade tillgänglighetskrav:

Kan skapa fler studentbostäder

Fråga: Skulle ni kunna bygga fler studentbostäder (ombyggnation/nyproduktion) om tillgänglighetskraven lättades enligt scenariot?



Kommentarer

A dark teal rectangular sign with the word "JA" in white, bold, sans-serif capital letters. The sign is slightly tilted and has a small vertical post at the bottom center.

JA

"Kan vi bygga badrum som tar mindre plats kan vi få ut fler lägenheter i projekten och bättre hyresintäkter vilket kan leda till att projekt blir av som annars inte hade blivit av."

"Om måttkedjan hall och badrum minskas med ett par decimeter kan uppskattningsvis 15 - 20 % fler bostäder byggas"

"Det skulle även gå att bygga fler bostäder vid ombyggnad av exempelvis korridorsbostäder då man kan anpassa ytor som idag är gemensamma till fler bostäder om tillgänglighetsmått inte behöver uppfyllas. Min bedömning är att vi under perioden 2017 - 2022 skulle kunnat tillskapa cirkaa 140 bostäder i dessa typer av projekt istället för 70 som vi tillskapat idag."

A light blue rectangular sign with the words "VET EJ" in dark teal, bold, sans-serif capital letters. The sign is slightly tilted and has a small vertical post at the bottom center.

VET EJ

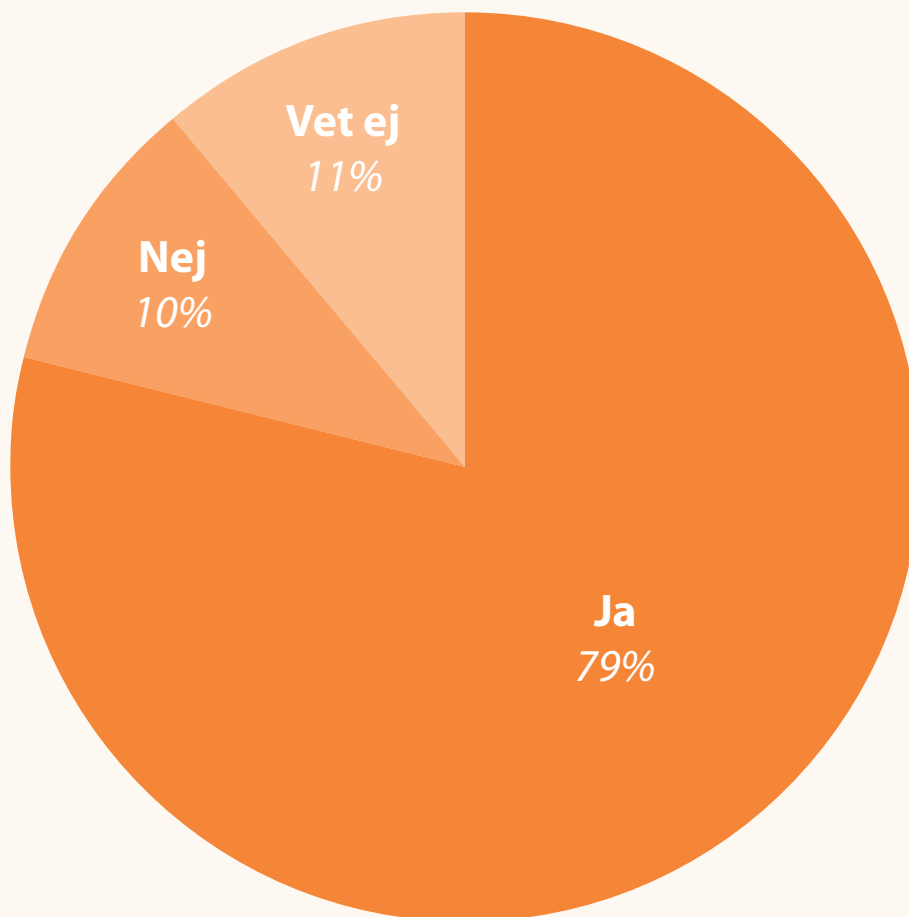
"Vi ser i dagsläget inget behov av att bygga fler studentbostäder."

De som svarat nej har inte angett någon kommentar.

Ändrade tillgänglighetskrav:

Kan ge lägre hyra

Fråga: Skulle ni kunna bygga studentbostäder med lägre hyra än idag om tillgänglighetskraven lättades enligt scenariot?



Kommentarer



JA

"Lägre kostnader för våtrum som är det dyraste"

"Vi är inte vinstdrivande och lägre produktionskostnad ger att vi inte behöver ta ut en högre hyra till vår kapitalsvaga kundgrupp"

"Hyran baseras på kvadratmeterhyra och färre kvadrat ger lägre hyra som princip. Fler lägenheter delar också på hela projektkostnaden vilket ger lägre kostnad per lägenhet."



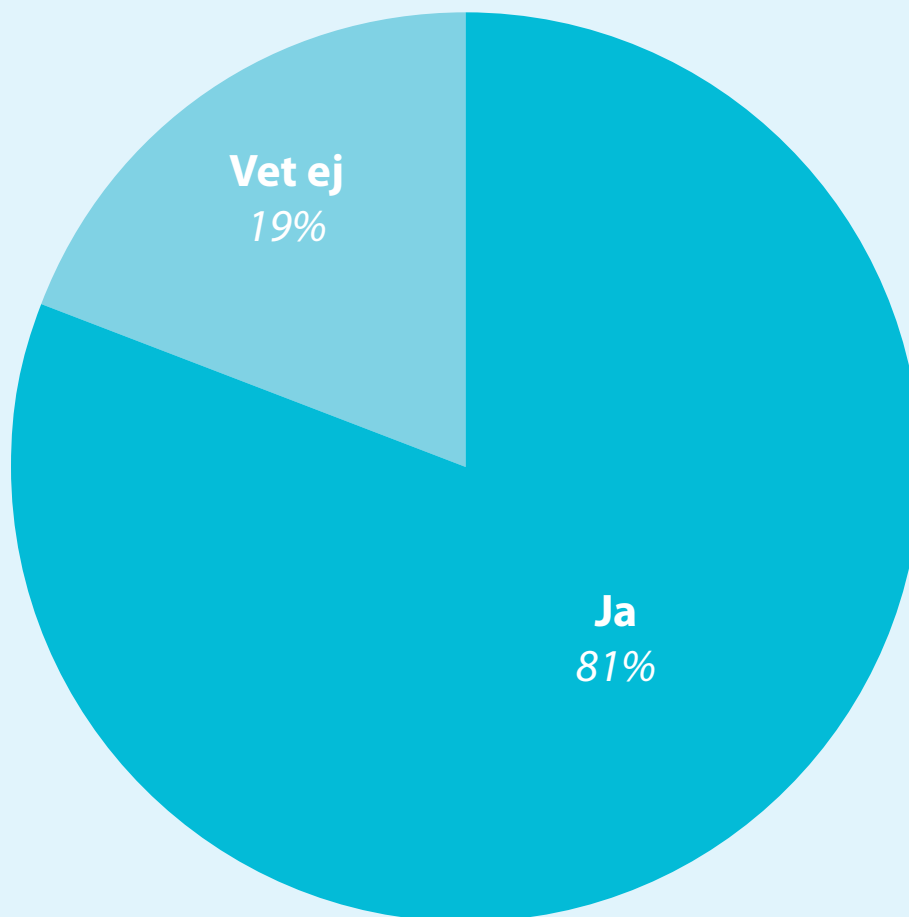
NEJ

"Det som driver kostnaden är i nyproduktion entreprenad och material, t.ex. badrum och kök som kostar och det är inte det som effektiviseras utan fler studenter ger möjlighet till ett eget studenthem"

Ändrade tillgänglighetskrav:

Ger bättre utformning

Fråga: Skulle studentbostäder kunna utformas bättre utifrån studenternas behov om tillgänglighetskraven var mer flexibla?



Kommentarer



JA

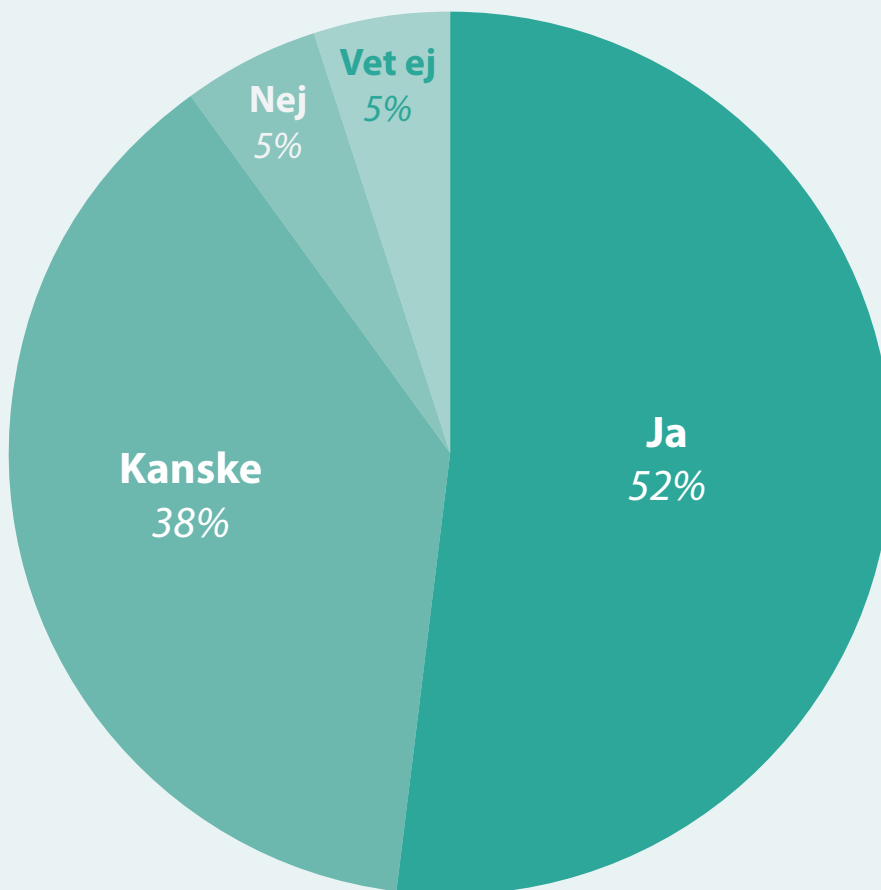
"Mindre badrum ger yta till förvaring, samvaroyta mm istället"

"Vissa vill bo större, vissa kan tänka sig att bo mindre om hyresnivån blir lägre, och vissa har krav på tillgänglighet. Ett varierat utbud kan stärka möjligheten att få en bostad som passar just mig och om vi får möjlighet att vara mer flexibla i vår utformning så kan vi också tillgodose fler behov. En studentbostad utformas oftast med en mindre bostadsyta än en mer permanent lägenhet och med andra möjligheter att jobba med den ytan så kan vi fortsatt skapa attraktiva, yteffektiva bostäder samtidigt som vi tillgodoser kraven på tillgänglighet i del av bostadsbeståndet."

Ingen svarade nej på frågan och av de som svarat Vet ej har ingen lämnat någon kommentar.

Hälften skulle använda andra tillgänglighetskrav

Fråga: Skulle ni utnyttja möjligheten att bygga studentbostäder med lägre tillgänglighetskrav om det var möjligt?



Kommentarer

JA

"Bättre effektivitet och lägenheter i förhållande till studenternas behov och efterfrågan, bättre ekonomi i projektet och lättare att få till nybyggnation."

"Vi skulle kunna skapa en ännu bättre bostad till studenterna som är anpassad just till deras behov."

KANSKE

"Självklart skulle det påverka våra möjligheter till att tänka och utforma annorlunda om begränsningarna inte var desamma"

"Detta kräver en djupare dialog och diskussion. Förhoppningsvis kan tillgänglighetskrav justeras och på så sätt bygga mer med uppnådd tillgänglighet"

NEJ

"Inte aktuellt i dagsläget att bygga fler studentbostäder"

Fler och bättre studentbostäder

Kommentar från Stina Olén, vd Studentbostadsföretagen

Bostadsbristen slår hårt mot studenter. Vi vill att fler ska få tillgång till ett tryggt, prisvärt och kvalitativt boende. Det är inte bara avgörande för individens möjligheter att utbilda sig utan också för svensk konkurrenskraft.

I den här rapporten visar vi att lättnader i tillgänglighetskraven för studentbostäder skulle kunna ge fler, billigare och bättre studentbostäder. Fler bostäder kan rymmas inom samma projekt och kvadratmeter kan användas annorlunda, till exempel till bättre studiemiljöer och sociala ytor.



En viktig orsak till att tillgänglighetskraven kan lättas för just studentbostäder är att de är genomgångsbostäder, du bor där bara under en kort tid. Den unikt höga omflyttningen gör också att vi snabbt kan tillgodose efterfrågan på anpassade bostäder vid egen eller närståendes funktionsnedsättning.

Vår dialog med funktionsrätts- och studentorganisationer visar också att allt inte fungerar idag. Dagens byggregler bidrar delvis, men för att göra studentbostäder tillgängliga på riktigt behöver andra perspektiv lyftas. Det är dags att politiken slutar ducka för tillgänglighetsfrågan. Tillsammans måste vi våga vända på stema för att skapa något som är bättre för fler.

Om rapporten

Informationen bygger på en enkät som branschorganisationen Studentbostadsföretagen skickade ut till medlemsföretag som planerar för och utvecklar studentbostäder framöver och/eller har färdigställt nya studentbostäder de senaste fem åren. 21 av 37 företag besvarade enkäten.

Studentbostadsföretagen är branschorganisationen för de som äger, utvecklar, förvaltar och förmedlar studentbostäder i Sverige. Organisationen representerar 85 procent av alla studentbostäder i Sverige, från Kiruna i norr till Malmö i söder.

www.studentbostadsforetagen.se
info@studentbostadsforetagen.se
[@studboforetagen](https://www.instagram.com/studboforetagen)



student
bostads
företagen

studentbostadsforetagen.se