



Effekter av lättade tillgänglighetskrav

En analys av effekterna och potentialen med nya byggregler för studentbostäder

Bättre studentbostäder?

Tänk om vi kan bygga studentbostäder som är bättre, billigare och mer hållbara!? Det lagförslag om lättare byggkrav som regeringen lagt fram ger goda förutsättningar till det. Centralt i förslaget är att endast 20 procent av nya studentbostäder behöver vara fullt tillgängliga, jämfört med 100 procent idag.

De föreslagna lättnaderna i tillgänglighetskraven skapar nya möjligheter att ompröva hur studentbostäder kan utformas. Men vad innebär det i praktiken - hur påverkas boendekvalitet, kostnader och klimatpåverkan?

För att besvara dessa frågor har Studentbostadsföretagen och Akademiska hus samarbetat om denna rapport, som utforskar potentialen med det nya regelverket. Rapporten bygger på fallstudier av fyra olika bostadsprojekt som ursprungligen planerats enligt nuvarande byggregelverk för studentbostäder. Med hjälp av fallstudier har vi gjort konkreta beräkningar och skisser som synliggör regelverkets effekter. Samtidigt är varje projekt är unikt, vilket innebär att påverkan på byggkostnader, hyresnivåer etc. kan vara något större eller mindre i andra projekt.

Vår ambition har alltid varit att skapa långsiktigt attraktiva studentbostäder, tillgängliga för fler. I den här rapporten undersöker vi därför hur regeländringarna kan bidra till fler bostäder, ökad flexibilitet och lägre hyror, samtidigt som vi säkerställer bostadskvalitet och bibehåller det som gör en studentbostad till en god studentbostad.

Innehåll:

→ Utformning	s.6
→ Antal bostäder	s.11
→ Ekonomi	s. 13
→ Klimatavtryck	s. 14
→ Inkludering	s. 15
→ Fallstudier	s. 17



Frågeställningar:

1. Högre kvalitet

Hur kan vi optimera ytan för att förbättra boendekvaliteten och skapa bra sociala ytor?

2. Fler bostäder på samma yta

Kan vi få effektivare planering som ger fler studenter boende inom samma byggnadsvolym?

3. Ökad flexibilitet

Kan vi skapa ett mer varierat utbud av studentbostäder för olika behov?

4. Ökad prisvärdhet

Kan förändringarna leda till lägre hyror, bättre anpassade för studenternas ekonomi?

Nya regler – nya möjligheter

Sedan 2010-talet har byggregelverket förändrats med målet att underlätta byggandet av fler och mindre studentbostäder. Tanken har varit att fler, mer yteffektiva bostäder per projekt skulle kunna minska produktionskostnaderna och i förlängningen leda till lägre hyror för studenter. Men regelförenklingarna har hittills inte nått ända fram.

Dagens regelverk tillåter i teorin en minsta boyta på cirka 16 kvm för en enrumslägenhet där alla bostadsfunktioner ryms inom lägenheten. Trots detta har de flesta studentbostäder som byggts under senare år varit mellan 20-25 kvm. Varför?

En av de största utmaningarna är att mindre bostäder inte per automatik innebär fler bostäder per projekt. Det beror i de flesta fall på att dagens regelverk inte tillåter en tillräcklig minskning av bostadens bredd, som är en nyckelfaktor för att få plats med fler bostäder inom samma byggnadsvolym. Det i sin tur kan härledas till kraven på full tillgänglighet som gör att badrum och hall behöver vara anpassade för att vända med rullstol. Samma regelverk innebär också att badrummen tar upp en oproportionellt stor del av bostadsytan, cirka 3,5 kvm. Regelverket har därmed snarare inneburit att det är svårt att utforma en bostad på 16 kvm med en god boendekvalitet.

De föreslagna ändringarna i tillgänglighetsreglerna innebär att 80 procent av bostäderna i ett projekt behöver vara besökstillgängliga och 20 procent fullt tillgängliga. Det innebär nya förutsättningarna för ny- och ombyggnation av studentbostäder. →



I praktiken innebär de lättade tillgänglighetskraven att:

- ✓ Badrummen kan göras mindre, eftersom alla bostäder inte längre måste rymma en vändzon för rullstol.
- ✓ Hallens bredd kan minskas, då kravet på att kunna vända med rullstol i hallen tas bort.
- ✓ Bostadens totala bredd kan minskas, vilket är avgörande för att fler studentbostäder kan tillskapas inom samma byggnadsvolym.
- ✓ Ytan kan disponeras bättre för att främja de funktioner som studenterna efterfrågar, vilket generellt förbättrar boendekvaliteten i små studentbostäder.
- ✓ Förvaring i lägenheten kan optimeras genom mer flexibel utformning och placering.
- ✓ Besökstillgänglighet säkras i de studentbostäder där man gör avsteg från tillgänglighetskraven.
- ✓ Studentbostaden kommer fortsatt vara inkluderande genom att tillräckligt många tillgängliga bostäder byggs. Men också genom ett utvidgat arbete med förtur och matchning för studenter med särskilda behov.

Den goda bostaden

I denna analys och rapport har vi utgått från Boverkets princip om *Den goda bostaden* – där varje bostad ska ha alla funktioner som krävs för att skapa en god boende-kvalitet. Då studenter i allt större utsträckning studerar hemifrån anser vi att studieplatsen också är en viktig funktion att inkludera, utöver Boverkets norm.

Analysen av förslagets effekter utgår från fyra fallstudier för att se vilka effekter det ger:

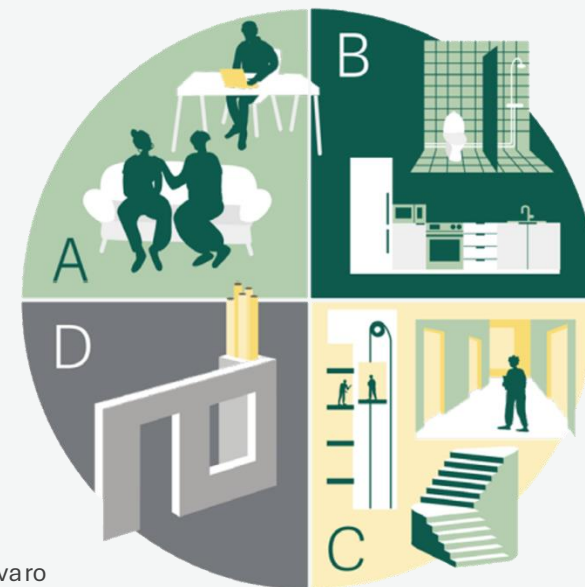
- **Två nyproduktionsprojekt** – ett punkthus och ett "standard" lamellhus.
- **Två konverteringsprojekt** – befintliga kontorsbyggnader med olika förutsättningar, som båda har omvandlats till studentbostäder.

Dessa fallstudier har analyserats utifrån både det nuvarande regelverket och det föreslagna regelverket, för att visa på vilka effekter förändringarna kan ha på boendekvalitet, resurseffektivitet och ekonomi. Målet har varit att:

- **Öka antalet boende** inom samma byggnadsvolym.
- **Maximerad funktionalitet och levnadsytor.** I ett bostadshus vill vi ha så mycket A-funktionsytor som möjligt (se bild till höger). Det är dessa ytor som skapar boendekvalitet, t.ex. plats för samvaro, måltid, utrymme för vila och återhämtning.
- **Minimera ytor som driver kostnader och ökar klimatavtryck.** Så lite av B, C och D-ytor som möjligt. Exempelvis minimera långa korridorer och kommunikationsytor, minska på väggar och tekniska installationer. Det är dessa ytor som driver kostnad och klimat.

Om vi planerar våra bostäder utifrån detta perspektiv skapas störst bostadskvalitet till lägst kostnad och klimatavtryck. Det handlar om att använda resurser där de gör störst nytta – för både studenternas och byggprojektets ekonomi.

Mål:
Mycket A-ytor
och mindre av
B,C,D-ytor



- A** Rum för umgänge, återhämtning och samvaro
- B** Funktioner som kräver fast inredning (kök och badrum)
- C** Kommunikation utanför bostadsytan
- D** Övriga ytor (väggar, installationer med mera)

Den goda bostaden

Rum för umgänge, återhämtning och daglig samvaro

- ✓ Daglig samvaro
- ✓ Plats för sömn/vila
- ✓ Plats för måltider och matlagning (kök)
- ✓ Rum för personhygien (badrum)
- ✓ Entréutrymme
- ✓ Tvättmöjlighet

Källa: Boverkets byggregler

**Plus en
studieplats
till alla
studenter!**

Slutsatser i korthet

Ett nytt regelverk för studentbostäder möjliggör förbättringar inom flera områden. Här lyfter vi fram det som fallstudierna visar gör störst skillnad inom olika områden.

Läs mer under respektive kapitel och ta del av fallstudierna på sidan 17 och framåt.

Ekonomi: Lägre bygg- och boendekostnader

Fler bostäder per byggprojekt genererar i sin helhet en bättre projektekonomi, vilket ökar investeringsviljan och främjar fler studentbostadsprojekt. Mindre bostäder innebär också förutsättningar för lägre hyresnivåer och en bättre boendeekonomi.

→ *Läs mer på sidan 13*

Utformning: Bättre nyttjande av yta

När tillgänglighetskraven på badrum och hall förändras kan yta omdisponeras till mer värdeskapande funktioner som samvaro, matlagning och vila. Ytor som både uppskattas av studenterna och som skapar möjlighet till fler boendefunktioner.

→ *Läs mer på sidan 6*

Klimatpåverkan: Ett mer hållbart byggande

Fler bostäder i samma byggnadsvolym innebär lägre klimatpåverkan per boende. Det finns också stor potential att få fram fler bostäder i konverteringar med de nya byggreglerna. Lägre tillgänglighetskrav skapar därmed möjligheter till ökad resurseffektivitet och lägre klimatavtryck.

→ *Läs mer på sidan 14*

Antal bostäder: Fler boende i samma volym

Mindre badrum och hall innebär en möjlighet att minska studentbostadens bredd, vilket är en nyckelfaktor till att få plats med fler bostäder i samma byggnadsvolym. Detta gäller för mindre, större och delade studentbostäder.

→ *Läs mer på sidan 11*

Inkludering: Fortsatt god tillgänglighet

Ett redan stort utbud av tillgängliga studentbostäder i kombination med en fortsatt nybyggnation (minst 20 %) fyller med råge det behov som finns bland studenterna. Tillförlitliga förtursprinciper från branschen blir viktigt framöver.

→ *Läs mer på sidan 15*



Utformning: Bättre nyttjande av ytan

En vanlig missuppfattning är att det nya regelverket enbart handlar om att bygga mindre bostäder. Den teoretiska minimiytan kan minska med ett par kvadratmeter – men den stora vinsten ligger i något annat: möjligheten att höja kvaliteten i de små bostäderna som redan byggs idag. Det innebär även att större lägenheter kan optimeras och göras mer yteffektiva, utan att tumma på kvaliteten för de boende.

Små bostäder med bättre funktion och mer flexibilitet

En av de största utmaningarna med dagens regelverk är att badrummen i de minsta studentbostäderna upptar en oproportionerligt stor del av bostadsytan – ibland upp emot 20 procent. Med de nya reglerna kan denna yta omorganiseras till mer värdeskapande funktioner. Om badrummet minskas med 1 kvm, kan den frigjorda ytan istället användas till ett större kök eller plats för matbord, vilket förbättrar boendekvaliteten utan att öka ytan.

Bättre funktioner på 16 kvm

Jämförelsen mellan en 16 kvm stor bostad enligt dagens regler och en 16 kvm stor bostad enligt de nya reglerna visar att bostaden med de nya reglerna kan bli smalare och längre (se exempel på nästa sida). Det ger en annan disposition av bostadens ytor, såsom mer plats för det studenterna efterfrågar: större kök, matplats, studieplats och mer förvaring. Delar man in bostadens yta efter dess funktion visar exempellägenheten att den totala

samvaroytan i bostaden ökar med 10 procent jämfört med dagens regelverk. En höjning av bostadens kvalitet sett till vad studenterna värderar i sina bostäder.

→ [Se exempel på sidorna 7 och 9](#)

Från 22 till 16 kvm med bibehållna funktioner

Det nya regelverket innebär inte bara att ytan i de minsta bostäderna kan disponeras bättre. Även större bostäder kan minskas och samtidigt bibehålla funktioner och kvalitet. En typisk studenttetta är idag mellan 20-25 kvm. I analysen undersöker vi om alla bostadsfunktioner kan bibehållas när vi minskar bostaden från 22 till 16 kvm.

Genom att optimera planlösningen med hjälp av de nya reglerna kan man säkerställa de funktioner i bostaden som studenter värderar högt. Fallstudierna visar att det är möjligt att minska bostadens yta från 22 till 16 kvm och behålla likvärdiga funktioner. Det ryms fortfarande ett lika stort kök (större än minimikravet i dagens byggregler), matbord och studieplats. Dessutom kan förvaringen optimeras genom ökad flexibilitet. Till följd av den minskade ytan går det inte att möblera sängen lika flexibelt och andelen samvaroyta minskar. Men det nya regelverket innebär att man även fortsatt kan säkra en god kvalitet i bostaden – samtidigt den byggs något mindre.

→ [Se exempel på sidorna 8-9](#)

Större och delade bostäder påverkas också positivt

Fördelarna gäller även för större och delade bostäder. I fallstudierna finns utöver enrumslägenheter även bostäder för två, tre och sex personer, där en optimerad planlösning till följd av regeländringarna gör det möjligt att förbättra boendekvalitet och yteffektivitet.

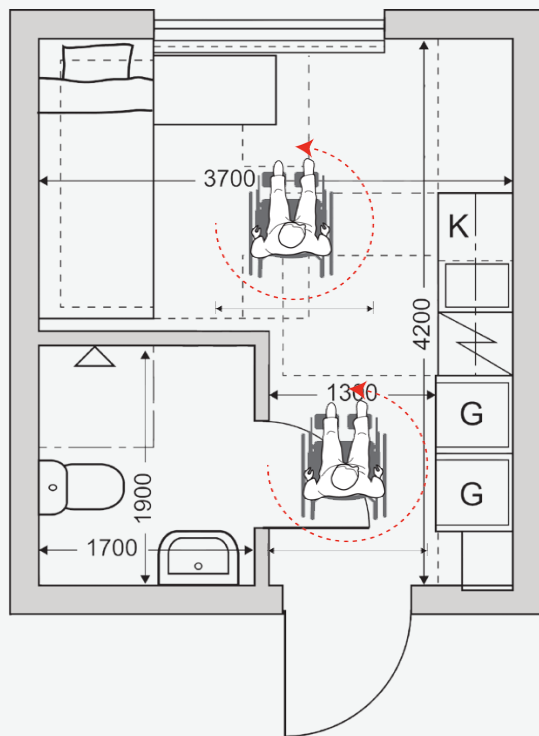
Slutsats

- ✓ Med det nya regelverket kan en studentbostad på 16 kvm innehålla 10 procent mer samvaroyta (A-yta) och mindre B, C, D-ytor, vilket ger mer levnadsyta till mindre kostnad och klimatpåverkan.
- ✓ Bostaden kan också innehålla fler funktioner, i form av matbord, studieplats, mer förvaring och mer kök.
- ✓ Funktioner som sömn/vila, samvaro, matlagning och måltid behöver inte överlappa och kan därtill möjliggöra besökstillgänglighet.
- ✓ Omfördelning från stora badrum till sociala ytor ger en mer trivsamt och social boendemiljö, något som kan vara värdefullt i såväl små som större eller delade studentbostäder.

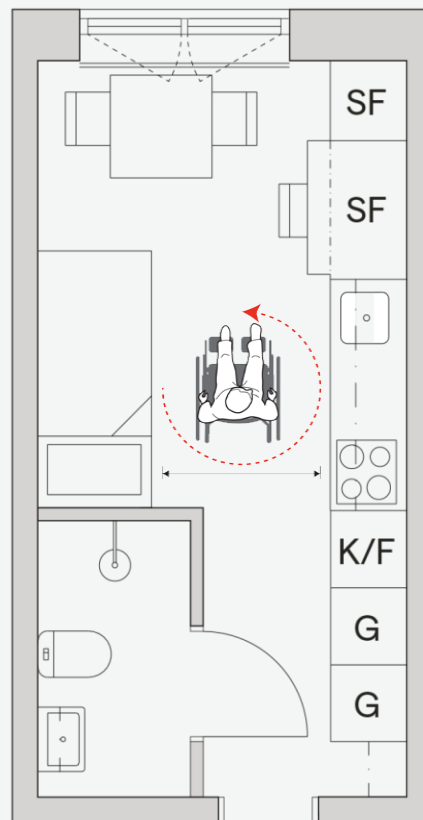
Exempel: Bättre funktionalitet i 16 kvm

Med lägre tillgänglighetskrav kan en bostad på 16 kvm utformas med ökad funktionalitet, eftersom yta kan omfördelas från badrum och hall till levnadsyta för samvaro, matlagning och vila. Det innebär att en bostad som planeras utifrån det nya regelverket också kan utrustas med fler funktioner som fullstor kyl/frys, större kök (180 cm), mer förvaring, samt utrymme för både mat- och studieplats. Bostaden är också besökstillgänglig, men vändzonen för rullstol är längre in i bostaden.

Studentbostad 16 kvm
Nuvarande regelverk



Besökstillgänglig studentbostad 16 kvm
Föreslaget regelverk 80/20



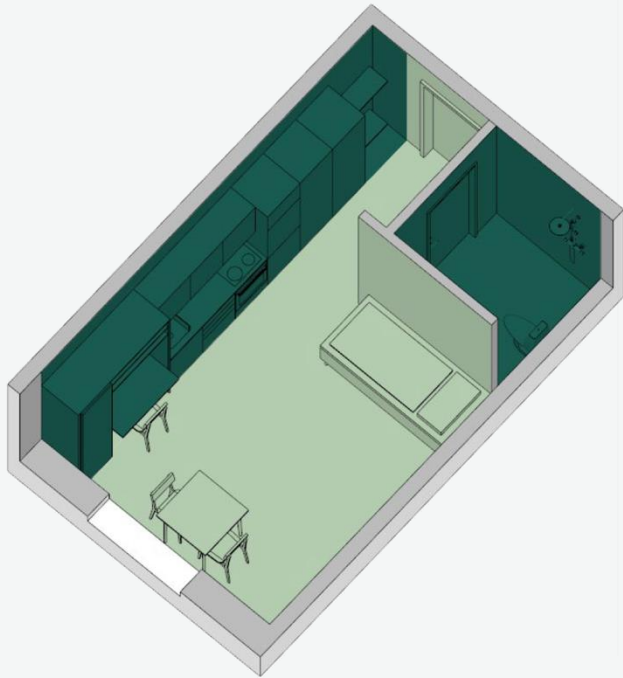
Se mer
detaljerade
3D-modeller
på sida 8 - 9

- ✓ Yta omfördelas från hall och badrum till återhämtning, matlagning och samvaro.
- ✓ Samvaroytan ökar med 10 procent
- ✓ Ökad levnadsyta innebär möjlighet till fler bostadsfunktioner

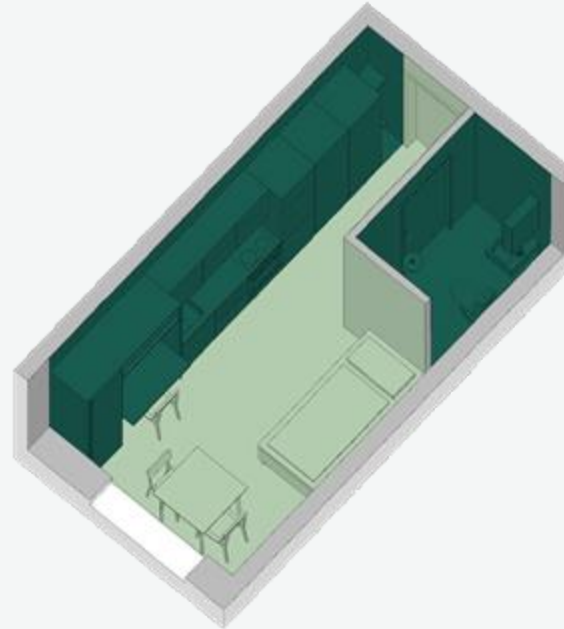
Exempel: Från 22 till 16 kvm med bibehållna funktioner

Med det nya regelverket kan den enskilda bostaden minskas från 22 kvm till 16 kvm med bibehållna funktioner och bättre utformning. Därmed skapas en mindre bostad som tillgodoser det studenter efterfrågar. Bostaden är besökstillgänglig.

Studentbostad 22 kvm
Nuvarande regelverk 100/0



Besökstillgänglig studentbostad 16 kvm
Föreslaget regelverk 80/20



Se en mer
detaljerad
3D-modell
på nästa sida

Båda bostäderna innehåller funktionerna:

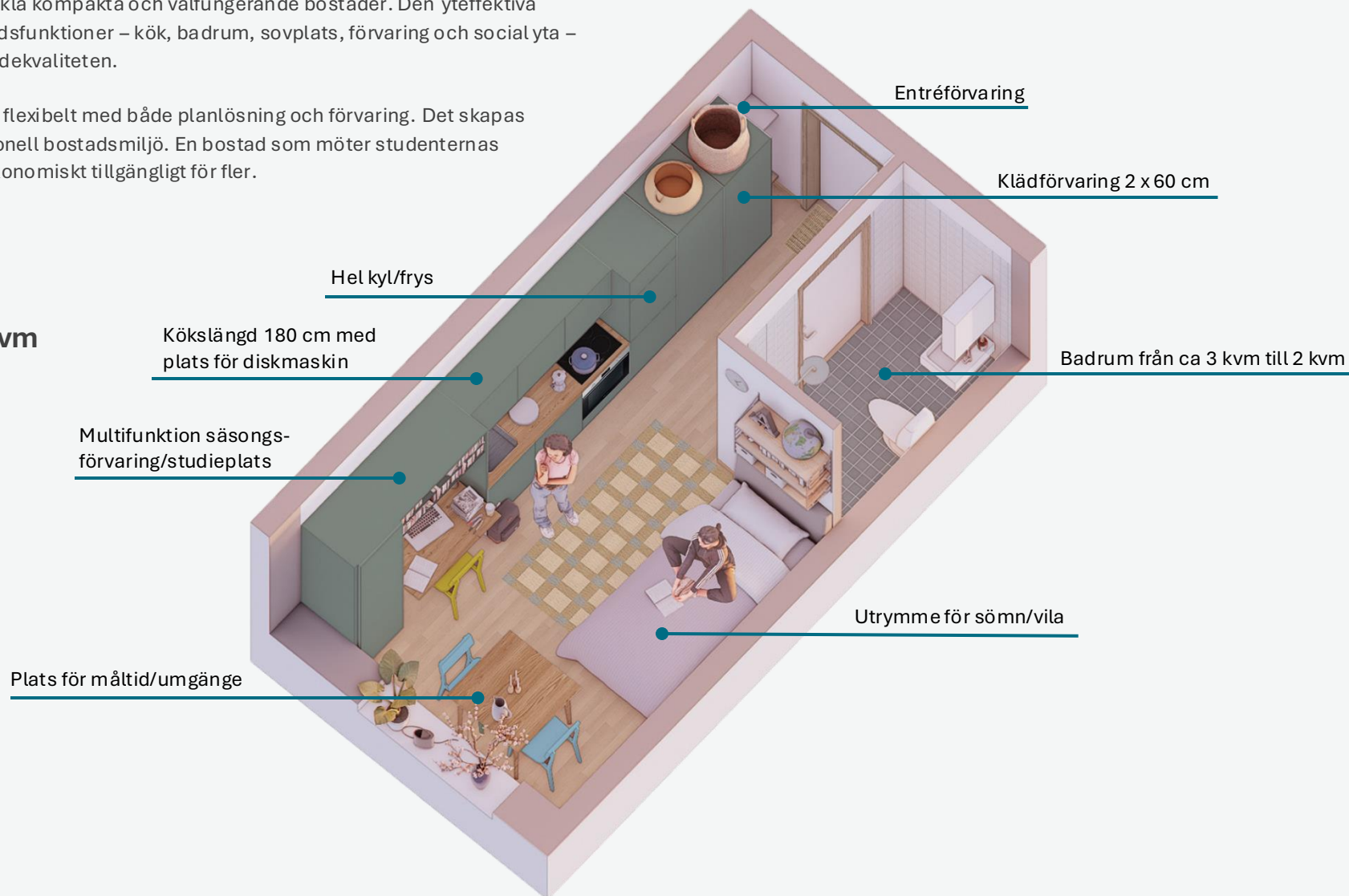
- ✓ Daglig samvaro
- ✓ Plats för sömn/vila
- ✓ Plats för måltid och matlagning (kök)
- ✓ Rum för personhygien (badrum)
- ✓ Entréutrymme

Exempel: Det egna boendet på 16 kvm

Med lättade byggkrav öppnas nya möjligheter att utveckla kompakta och välfungerande bostäder. Den yteffektiva lägenheten på 16 kvm visar hur alla efterfrågade bostadsfunktioner – kök, badrum, sovplats, förvaring och social yta – kan rymmas inom en liten yta utan att tumma på boendekvaliteten.

De nya förutsättningarna gör det möjligt att arbeta mer flexibelt med både planlösning och förvaring. Det skapas bättre förutsättningar för en öppen, trivsamt och funktionell bostadsmiljö. En bostad som möter studenternas behov och gör det möjligt att bygga mer hållbart och ekonomiskt tillgängligt för fler.

Besökstillgänglig studentbostad 16 kvm Föreslaget regelverk 80/20

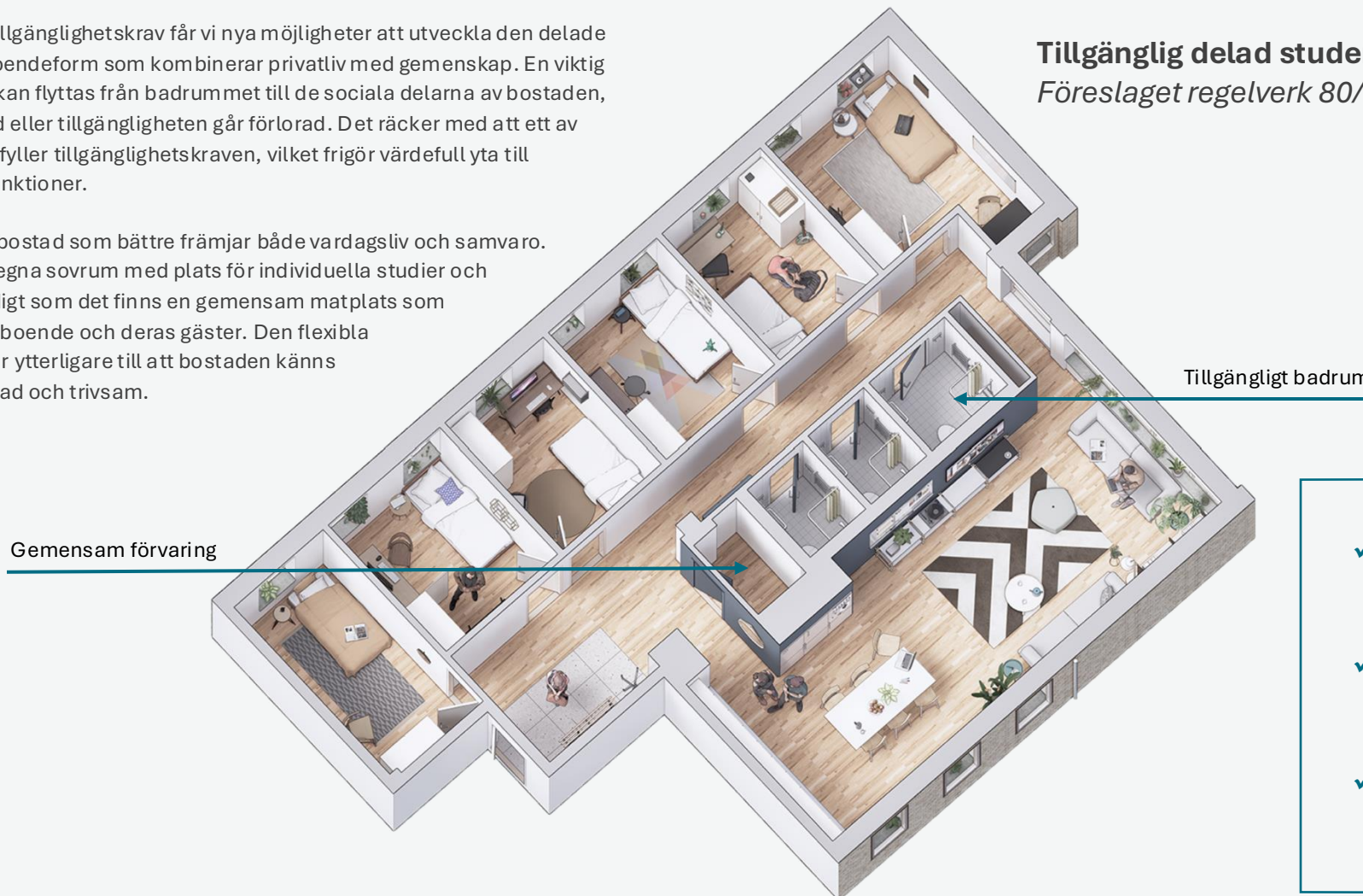


Exempel: Det delade boendet

Genom lättade tillgänglighetskrav får vi nya möjligheter att utveckla den delade bostaden – en boendeform som kombinerar privatliv med gemenskap. En viktig effekt är att ytor kan flyttas från badrummet till de sociala delarna av bostaden, utan att standard eller tillgängligheten går förlorad. Det räcker med att ett av badrummen uppfyller tillgänglighetskraven, vilket frigör värdefull yta till gemensamma funktioner.

Resultatet är en bostad som bättre främjar både vardagsliv och samvaro. Alla boende har egna sovrum med plats för individuella studier och förvaring, samtidigt som det finns en gemensam matplats som rymmer både de boende och deras gäster. Den flexibla förvaringen bidrar ytterligare till att bostaden känns rymlig, organiserad och trivsamt.

Tillgänglig delad studentbostad Föreslaget regelverk 80/20



- ✓ Ökad levnadsyta per person
- ✓ Fler bostadsfunktioner i bostaden som helhet
- ✓ Ökade sociala ytor istället för badrumsyta



Antal bostäder: Fler boende i samma byggnadsvolym

En av de stora möjligheterna med det nya regelverket är att man kan öka antalet bostäder och boende inom samma byggnadsvolym – utan att kompromissa med kvalitet eller funktionalitet.

Fler bostäder per våningsplan

Idag har en typisk enrumslägenhet i regel samma bredd, oavsett om den är 16 eller 25 kvm stor. Storleken avgörs istället av lägenhetens längd. I projekt med bostäder på var sin sida om en gemensam korridor så spelar det därför mindre roll om bostäderna är 16 eller 25 kvm – det får ändå plats lika många bostäder i bredd per våningsplan.

Om en byggnad exempelvis har en korridor med 10 lägenheter på varje sida, och det nya regelverket gör att lägenhetens bredd kan minska så att det får plats 11 bostäder istället för 10, ökar det möjliga antalet bostäder med 10 procent – oavsett ursprunglig storlek på lägenheterna.

Denna effekt har undersökts i samtliga fallstudier. Genom att behålla byggnadens fotavtryck och yttre begränsningar, men anpassa bostädernas yta och disposition enligt de nya reglerna, kan antalet boende öka med 11 till 18 procent.

Mindre badrum nyckeln till fler bostäder

De föreslagna reglerna har positiv effekt på både små och stora, enskilda och gemensamma bostäder. Det är den minskade badrumstorleken som framförallt möjliggör att

omdisponera ytor och optimera planlösningen i smalare lägenheter. I fallstudie 2, som avser nyproduktion, ökar antalet bostäder med 16 procent om man minskar bredden på enrumslägenheterna. I fallstudie 4.1, där man tittat på en konvertering med målet att skapa fler enrumslägenheter, ökar antalet boende med 18 procent.

→ [Se exempel på sidan 12](#)

I fallstudie 2 finns även bostäder för två och sex personer. Till följd av de nya reglerna kan exempelvis den delade bostaden för sex personer minska i storlek från 122 till 110 kvm. Även det ger utrymme för fler bostäder och boende i samma byggnadsvolym. Det ger också en effektivare planlösning utan att kompromissa med kvalitet, till exempel kan yta omdisponeras från badrum till sociala ytor trots en minskad boendeyta.

Bibehållen boendekvalitet

Sammantaget visar samtliga fallstudier att de föreslagna regelförändringarna kan leda till fler boende inom samma byggnadsvolym. Detta med hänsyn tagen till såväl variation av boendeformer, enskilda lägenheter och delade bostäder, samt bibehållen kvalitet i bostaden.

Det är viktigt att framhålla att analysen utgår från att behålla variationen av boendeformer såväl som funktionalitet i bostäderna för ett så likvärdigt projekt som möjligt. Hade man istället utgått från att maximera antalet

boende genom att exempelvis göra så små bostäder som möjligt hade antalet boende kunnat ökat ytterligare. Vidare exempel på effekterna på antalet bostäder finns i de redovisade fallstudierna på sidan 17 och framåt.

Slutsats

- ✓ Med de föreslagna regellättnaderna minskar lägenhetsbredden.
- ✓ Antal lägenheter och boende i projekt kan öka markant till följd av den minskade lägenhetsbredden. I fallstudierna ökar antalet boende med 11 till 18 procent efter regellättnaderna.
- ✓ Möjligheten att tillskapa fler studentbostäder i varje projekt är avgörande för att på ett resurseffektivt sätt erbjuda fler studenter ett tryggt och anpassat boende under studietiden, till en rimlig hyra.

Exempel: Fler bostäder på samma våningsplan

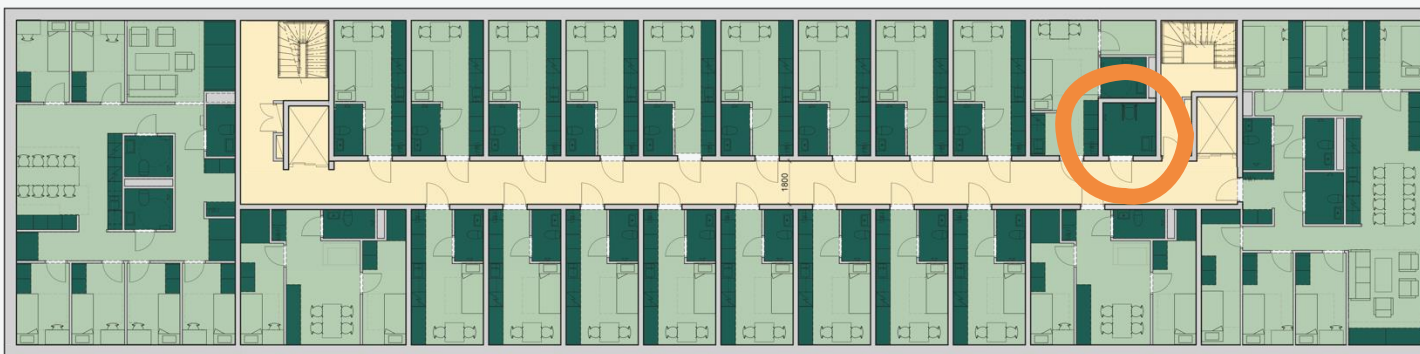
I fallstudie 2 ser vi tydligt vad som händer när bredden på den enskilda bostaden minskas: antalet bostäder per våningsplan ökar med 16 procent. Det innebär att fyra fler studenter kan erbjudas boende per plan. Översatt till en byggnad med fem våningar ger det plats för totalt 20 fler studenter – utan att byggnadsvolymen förändras. Genom det nya regelverket skapas alltså möjlighet att bättre utnyttja yta och samtidigt öka bostadsutbudet.



Siffrorna avser våningsplan

Nuvarande regelverk - 100/0

Antal lägenheter:	19
Antal boenden:	30



Föreslaget regelverk - 80/20

Antal lägenheter:	22	+16%
Antal boenden:	34	+13%





Ekonomi: Lägre bygg- och boendekostnader

Med det nya regelverket skapas bättre ekonomiska förutsättningar för studentbostaden. Fler bostäder på samma yta ger bättre projektekonomi och högre investeringsvilja som i förlängningen leder till fler byggprojekt och bostäder för studenter. En bättre projektekonomi och mindre lägenheter ger också förutsättningar för lägre hyresnivåer för studenterna.

Studentbostaden är en av grundpelarna för en hållbar studietid och den enda boendeformen som är reserverad, utformad och anpassad för enbart studenter. På orter med underskott på studentbostäder hänvisas studenter ofta till alternativ som för många är ekonomiskt ohållbart.

För att kunna tillföra fler studentbostäder som möter efterfrågan krävs först och främst att projektekonomin går ihop. Hyresintäkterna är den enda inkomst som ska bekosta såväl byggnation som framtida drift. Med fler hyresintäkter per projekt förbättras projektekonomin och möjligheterna att nya bostäder kommer till stånd. Det nya regelverkets möjligheter att bygga fler bostäder på samma yta, inom samma byggnadsvolym har med andra ord potential att bidra till att fler studentbostäder byggs.

Ytans effekt på hyresnivåer

Hyran i studentbostäder styrs, precis som för övriga bostäder, i stor utsträckning av hur stora de är mätt i antal kvadratmeter. Generellt är månadshyran för en liten lägenhet lägre än för en större, så länge de är likvärdiga vad gäller till exempel standard och läge.

I fallstudie 1 och 2 minskar enrumslägenheterna från 22 till 16 kvm. Om man beräknar månadshyra med hjälp av *normhyra* innebär den minskade lägenhetsstorleken 10 procent lägre hyra. Samma effekt nås för delade bostäder. Tidigare exempel med en delad bostad som minskar från 122 till 110 kvm, innebär med normhyresberäkning en hyra som är 4 procent lägre per boende. Normhyra tar endast hänsyn till lägenhetens minskade yta.

Fler hyresintäkter och lägre månadshyra

För att projektekonomin ska förbättras vid fler bostäder per projekt måste man även ta hänsyn till byggkostnaden. Med fler bostäder inom samma byggnadsvolym generas det fler antal kök, badrum och mer installationer per kvadratmeter, vilket är de kostnadsdrivande delarna i ett bostadsprojekt.

I nybyggnadsfallstudierna innebär den mindre bostadsytan att byggkostnaden *per boende* kan minska med mellan 6-8 procent till följd av det nya regelverket. Detta ligger i linje med den kostnadsminskning per bostad på 7 procent som Boverket och regeringen hänvisar till i förarbetena till de nya reglerna.

Fler bostäder per projekt innebär dock en ny utmaning, det genererar en högre investeringskostnad *per kvadratmeter*. Fallstudierna visar att den totala investeringskostnaden i nyproduktion ökar med cirka 5–7 procent, beroende på projektets utformning. I fallstudierna för konverteringar ser vi stora skillnader. Investeringskostnaderna i projekten ökar med 3-20 procent beroende på utformning och variation av

bostäder. Men tack vare att fler bostäder kan skapas inom samma byggnadsvolym ökar den totala hyresintäkten. Det innebär att projekt-ekonomin totalt sett påverkas positivt. Samtidigt visar analysen att månadshyran med *presumtionshyra* kan bli 6–7 procent lägre per bostad i nybyggnadsfallen jämfört med dagens regelverk – vilket både förbättrar ekonomin för byggherren och gör bostäderna mer prisvärda för studenter.

Med det nya regelverkets möjligheter att bygga fler bostäder på samma yta ges med andra ord förutsättningar att förbättra såväl projektekonomin för de som bygger studentbostäder som boendekostnaden för studenterna.

Slutsats

- ✓ Fler bostäder per projekt ger bättre projektekonomi, ökad investeringsvilja och möjlighet till fler studentbostäder och byggprojekt.
- ✓ Fler studentbostäder ger fler studenter ett ändamålsenligt och ekonomiskt hållbart boende under studietiden.
- ✓ Det nya regelverket ger möjlighet till fler bostäder med lägre hyra – oavsett typ av bostad. I fallstudierna kan hyran minskas med mellan 3 till 11 procent med *presumtionshyra*.



Klimatpåverkan: Ett mer hållbart byggande

Ur ett klimatperspektiv är det framförallt byggnadens stomme, grundläggning och klimatskal som står för den största delen av klimatpåverkan – cirka 70 procent av ett nybygge. De inre byggdelarna, såsom installationer, lägenhetsskiljande väggar och interiörer, står endast för cirka 30 procent. Det innebär att varje gång vi lyckas skapa fler bostäder inom samma byggnadsvolym, kan vi kraftigt minska klimatavtrycket per boende.

Klimatvinster att hämta med effektiv ytanvändning

I denna analys görs ett övergripande resonemang kring klimatpåverkan, men det finns redan konkreta exempel som visar potentialen. I det tidigare forskningsprojektet *CoKitchen*, genomfört av Akademiska Hus, undersöktes klimatfördelarna med optimerad och delad boendeyta. Studien visade bland annat att en delningsbostad för fyra personer kan minska klimatavtrycket med upp till 25 procent jämfört med fyra separata enrumslägenheter. Minskningen beror på mindre resurskrävande byggdelar och material – färre kök, badrum och installationer per person – vilket också ledde till en motsvarande sänkning av byggkostnaderna på cirka 25 procent. Det tydliggör hur smart planerade, gemensamma bostadslösningar kan bidra till både klimatnytta och ekonomisk hållbarhet.

Små lägenheter ger plats för fler

Genom att minska en studentlägenhets storlek från 22 till 16 kvm kan vi skapa fler bostäder inom samma byggnadsvolym. Även om detta leder till viss ökad resursanvändning för inre byggdelar – som fler badrum och kök – vägs det upp

av att fler personer kan få bostad utan att byggnadens stomme och skal behöver utökas. I dessa fallstudier ser vi att kombinationen av små yteffektiva lägenheter och välplanerade delade bostäder ger en stor potential att minska resursanvändningen per boende och samtidigt öka tillgången till fler och varierade bostäder.

Konvertering – den mest resurseffektiva lösningen

Den mest hållbara byggnaden är den som redan finns. Att konvertera befintliga kontor och lokaler till bostäder är därmed en av de mest resurseffektiva vägarna till fler bostäder. Även om konverteringar framåt innebär vissa utmaningar i form av anpassningar, ger det föreslagna regelverket en avsevärt större flexibilitet. Det gör det lättare att skapa välfungerande bostäder som kan följa byggnadens befintliga struktur, rumsindelning och fönstersättningar, utan onödiga ombyggnationer.

Effekten av det nya regelverket på konverteringsprojekt

I fallstudie 4 har två olika upplägg analyserats: ett med fler små enrumslägenheter (4:1) och ett med större andel delade bostäder (4:2). Båda alternativen visar tydligt hur det föreslagna regelverket möjliggör fler boende inom samma byggnadsvolym – i detta fall en ökning med 14–18 procent. Även i fallstudie 3 ser vi en möjlighet till 16 procent fler boende inom befintlig byggnadsvolym. Här kan man också se en skillnad i resursutnyttjande mellan de två lösningarna i fallstudie 4. Upplägget med fler små bostäder (4:1) innebär fler badrum, kök och lägenhetsskiljande väggar, vilket leder till en kostnadsökning på cirka 20

procent på grund av mer resursdrivande material. I jämförelse visar upplägget med fler delade bostäder (4:2) endast en kostnadsökning på 3 procent. Denna skillnad avspeglar behovet av särskilt klimat- och resurskrävande material.

Tillsammans visar dessa exempel hur mer flexibla byggregler, kombinerat med yteffektiv planering, kan bidra till både ökad bostadskapacitet och minskad klimatpåverkan – oavsett om det handlar om nybyggnation eller konverteringar, små eller delade bostäder.

Slutsats

- ✓ Vid nybyggnation ligger klimatvinsten i att man kan öka antalet bostäder inom likvärdig byggnadsvolym, fallstudier visar upp till 18 procent fler boende.
- ✓ Det nya regelverket gör det enklare att omvandla befintliga byggnader till studentbostäder, vilket innebär stora besparingar i både materialanvändning och klimatpåverkan.
- ✓ Genom optimerad planering och delade bostäder kan man uppnå betydande klimatvinster samtidigt som man möjliggör fler bostäder.
- ✓ Regelverket möjliggör mer resurseffektiva lösningar för att möta studentbostadsbristen.



Inkludering: Viktigt med fortsatt god tillgänglighet

Studentbostadsmarknaden ska vara tillgänglig och inkluderande för alla studentgrupper. Det föreslagna regelverket säkerställer god tillgång till fullt tillgängliga studentbostäder även i framtiden och att god besökstillgänglighet säkras i övriga bostäder.

En oro som ibland lyfts i samband med det nya regelverket är att personer med rörelsehinder kommer exkluderas från nybyggda studentbostäder. Studentbostadsbranschen är fullt medvetna och har förståelse för den oron. Det är självklart att studentbostaden ska vara tillgänglig för alla studentgrupper, oavsett eventuella funktionsnedsättningar. I praktiken är det dock inte ett problem på grund av hur studentbostadsmarknaden fungerar.

Utbudet större än behovet

Redan idag finns ett stort överutbud av tillgänglighetsanpassade bostäder sett till det verkliga behovet. Enligt en undersökning från Studentbostadsföretagen är ungefär hälften av landets studentbostäder tillgänglighetsanpassade. Samtidigt är det endast ungefär 0,5 promille av de som söker studentbostad som har behov av en fullt tillgänglig bostad. Vidare menar Folkhälsomyndigheten att ungefär 4 procent av unga har ett rörelsehinder och högskolornas egen statistik visar att totalt 600 studenter årligen får stöd i undervisningen kopplat till ett rörelsehinder. Med en regeländring som säkerställer att minst 20 procent av nybyggda bostäder är fullt tillgängliga kommer det även fortsättningsvis byggas fler tillgängliga bostäder än det faktiska behovet. Samtidigt är omflyttnings-

frekvensen i studentbostäder såpass hög (50 procent) att det kontinuerligt frigörs fullt tillgängliga bostäder. Därmed finns förutsättningarna för att studentbostadsmarknaden även fortsättningsvis är inkluderande.

Olika nivå av tillgänglighet i nyproduktion

Vidare är det viktigt att poängtera att alla nybyggda studentbostäder även fortsättningsvis kommer att vara möjliga att besöka för rullstolsburna personer. Därav åtskillnaden mellan full tillgänglighet och besökstillgänglighet. I realiteten blir den stora skillnaden att möjligheten att vända med rullstol inne i badrummet begränsas. Det kompenseras med tillkommande fullt tillgängliga badrum i närliggande ytor utanför den enskilda bostaden. För delade bostäder kan besökstillgängligheten även tillgodoses genom att ett av badrummen inom den delade bostaden är tillgängligt.

→ [Se exempel på sidan 16](#)

Viktigt att utveckla förtursprinciperna

Även om behovet av tillgänglighetsanpassade bostäder är litet, är det av stor vikt att bostäderna är tillgängliga för de som har behov av dem. Den höga omflyttningen gör att den som har behov av en fullt tillgänglig bostad alltid kan få det. Den gör det också möjligt att erbjuda bästa möjliga bostad utifrån den enskilda personens behov, exempelvis i markplan, nära entrén eller i en fastighet nära campus. Något som är en realitet redan idag då delar av beståndet inte är fullt tillgängligt enligt dagens nivå.

Studentbostadsbranschen är också redo att utveckla och formalisera den förtur för funktionsnedsatta som redan finns i branschen idag. Studentbostadsföretagen avser föra en dialog med myndigheter, student- och funktionsrättsorganisationer om hur förturen bör hanteras framåt.

Slutsats

- ✓ Det nya regelverket främjar ett ökat studentbostadsbyggande, vilket ger fler studenter tillgång till en bostad. Det gynnar tillgänglighet till högre studier, i synnerhet för resurssvaga grupper som idag i högre grad än andra väljer bort studieorter på grund av bostadssituationen.
- ✓ Med minst 20 procent fullt tillgängliga bostäder kommer det även fortsättningsvis byggas fler tillgängliga bostäder än vad det faktiska behovet är.
- ✓ God besökstillgänglighet säkras även fortsatt för att personer med rörelsehinder ska kunna besöka alla nybyggda studentbostäder.
- ✓ Studentbostadsföretagen avser utveckla förtursprinciperna för att personer med funktionsnedsättning inte ska missgynnas av de nya byggkraven.

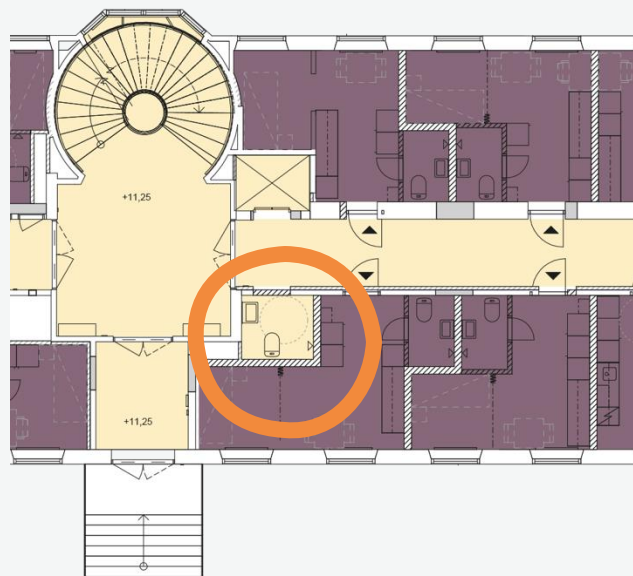
Exempel: Besökstillgänglighet

Besökstillgängligheten innebär att en tillgänglig toalett inte finns i bostaden, men placeras istället i anslutning till bostaden, till exempel på entréplan som i exemplet nedan. Det innebär också att vändzonen för rullstol hamnar längre in i bostaden, istället för att vändzon finns redan i hallen.

Entréplan med tillgänglig toalett

Föreslaget regelverk 80/20

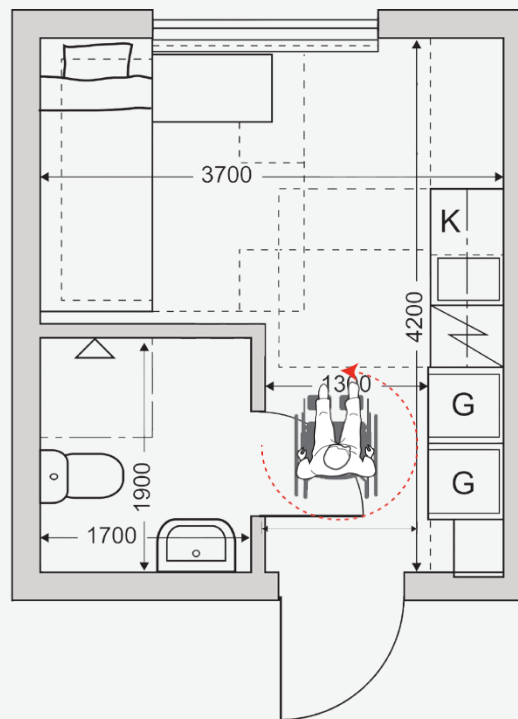
Fallstudie 3



RWC

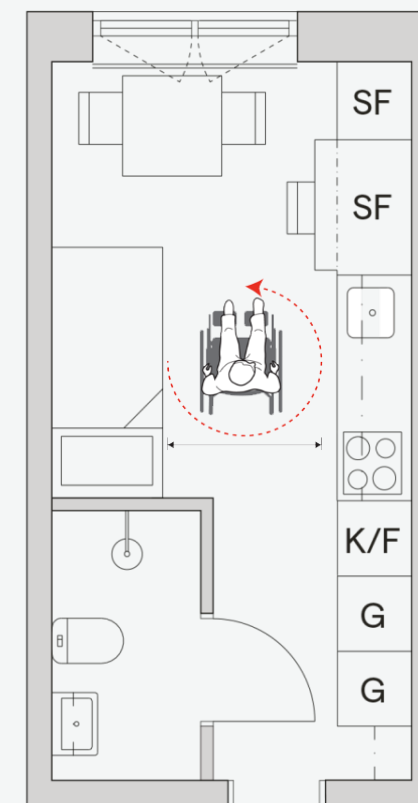
Vändzon studentbostad 16 kvm

Nuvarande regelverk 100/0



Vändzon besökstillgänglig studentbostad 16 kvm

Föreslaget regelverk 80/20



Fallstudier: Effekter av lägre tillgänglighetskrav för studentbostäder

Tabellen nedan sammanfattar de fem fallstudierna. Tabellinnehållet är utfallet i studierna jämfört med utgångsprojekten, vilka samtliga utgår från det nuvarande regelverket (100/0). Läs mer om respektive fallstudie på kommande sidor.

Fallstudie	Projekt	Antal boende/BTA	Investeringskostnad /BTA	Byggkostnad /boende	Potentiell hyressänkning*
1	Nyproduktion: Punkthus	+12	+5%	-6%	-3-4%
2	Nyproduktion: Lamellhus	+13%	+7%	-6%	-6-7%
3	Konvertering: Remus	+16%	+10%	±0%	-8%
4.1	Konvertering: Språkskrapan <i>Fler små enrumslägenheter</i>	+18%	+20%	+2%	-4%
4.2	Konvertering: Språkskrapan <i>Varierande bostadstyper</i>	+14%	+3%	-9%	-11%

*Enligt presumtionshyresmodell



FALLSTUDIE 1

Nyproduktion: Punkthus

Med de nya reglerna kan vi i detta projekt skapa 12 procent fler boendemöjligheter inom samma byggnadsvolym genom att minska lägenhetsstorleken från 24 kvm till 18 kvm. Detta resulterar i 5 procent ökning av den totala investeringskostnaden eftersom fler små kompakta bostäder leder till högre byggkostnad. Men genom att tillskapa fler bostäder inom samma byggnadsvolym kan det möjliggöra en hyressänkning på 3–4 procent enligt presumtionshyressättning.

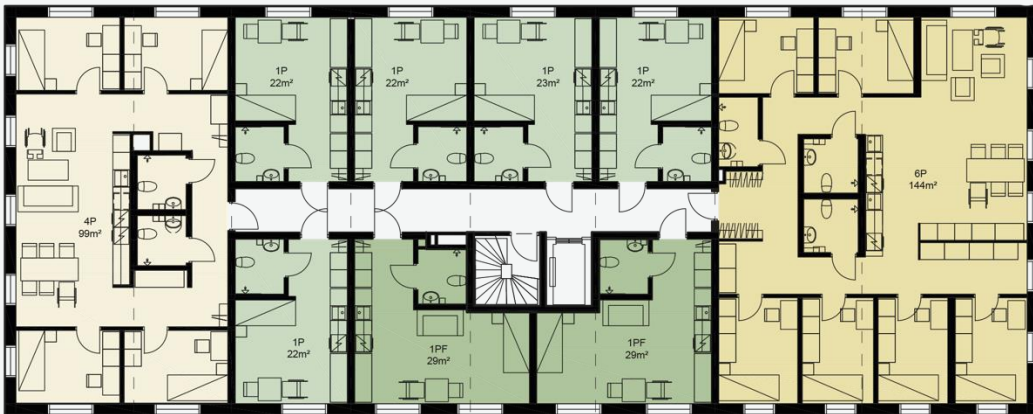
Optimeringen innebär att vi kan bygga fler studentbostäder inom samma byggnadsvolym, vilket bidrar till ökad tillgång och förbättrad ekonomi för både fastighetsägare och studenter.



Effekter:

- ✓ +12% fler studenter kan bo inom samma byggnadsvolym, vilket ger ökad resurseffektivitet och en lägre klimatpåverkan per boende
- ✓ +5% ökad investeringskostnad totalt
- ✓ -6% minskad byggkostnad per boende
- ✓ -3–4% lägre hyra per student enligt presumtionshyressättning

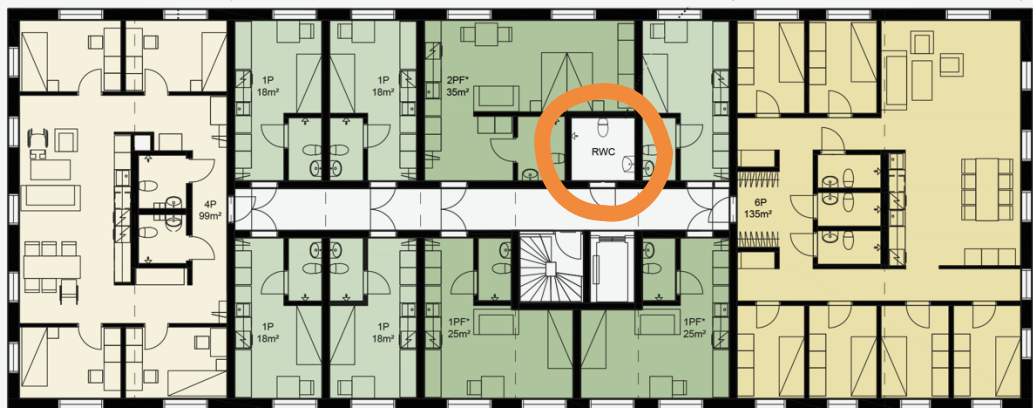
Nyproduktion: Punkthus



Avser våningsplan

Nuvarande regelverk - 100/0

Antal lägenheter:	9
Antal boenden:	17
BTA/person:	30 m ²
BOA/person:	24,4 m ²



Föreslaget regelverk - 80/20

Antal lägenheter:	10	+11%
Antal boenden:	19	+12%
BTA/person:	27,1 m ²	-10%
BOA/person:	21,5 m ²	-12%





FALLSTUDIE 2

Nyproduktion: Lamellhus

Genom att anpassa bostadsutformningen enligt de nya byggreglerna kan vi skapa 13 procent fler boendemöjligheter inom samma byggnadsvolym. Detta leder till 7 procent ökning av den totala investeringskostnaden, men tack vare den ökade kapaciteten möjliggörs en hyressänkning på 6–7 procent enligt presumtionshyressättning.

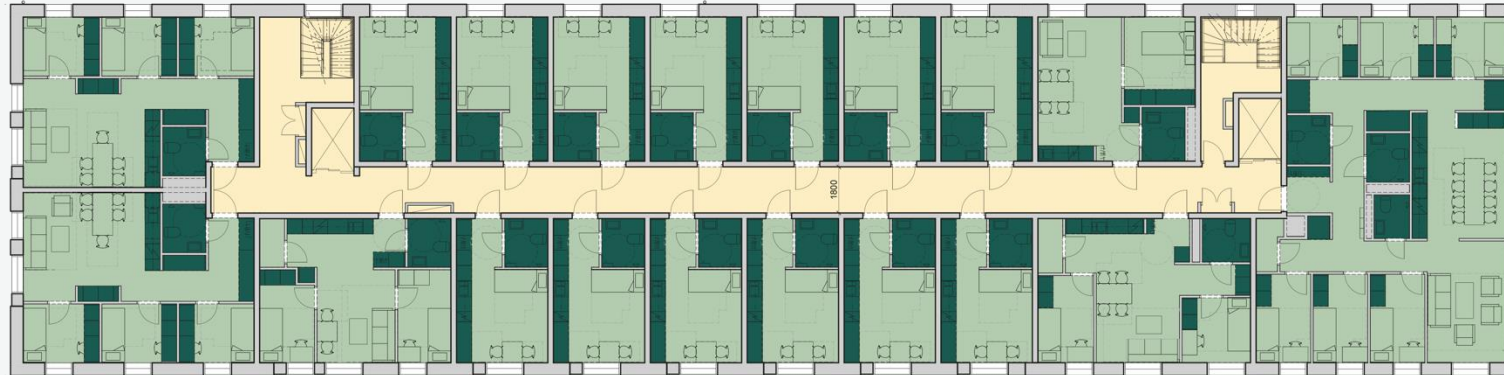
Den stora vinsten ligger i att optimera ytan genom att minska lägenhetsstorleken från 22 kvm till 16 kvm. På så sätt kan vi erbjuda fler bostäder utan att göra avkall på de grundläggande funktionerna.

Denna fallstudie visar hur de nya byggreglerna kan skapa fler studentbostäder inom samma byggnadsvolym, vilket i sin tur kan sänka boendekostnaderna och förbättra tillgången på fler bostäder.



Effekter:

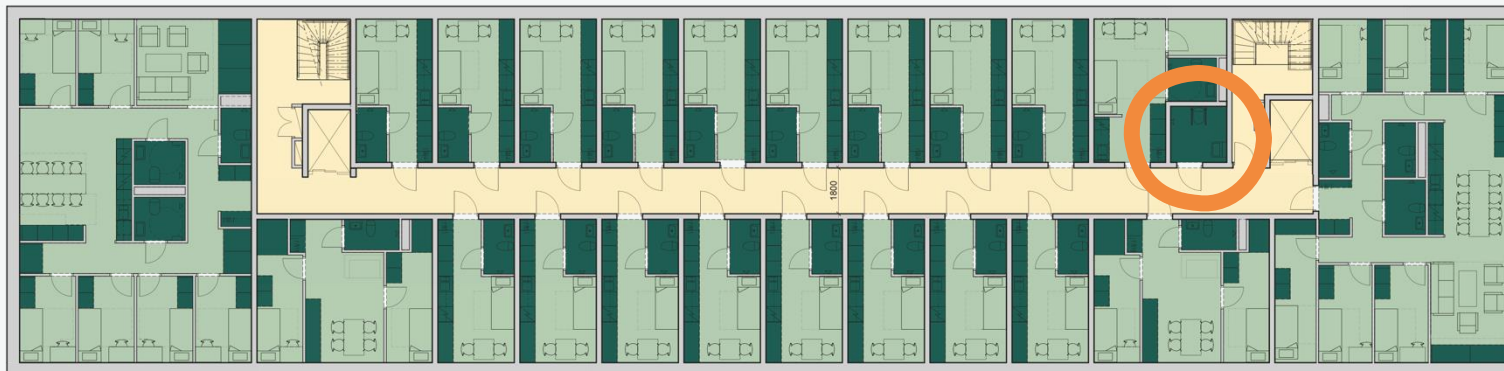
- ✓ +13% fler studenter kan bo inom samma byggnadsvolym, vilket ger ökad resurseffektivitet och en lägre klimatpåverkan per boende
- ✓ +7% ökad investeringskostnad totalt
- ✓ -6% minskad byggkostnad per boende
- ✓ -6-7% lägre hyra per student enligt presumtionshyressättning



Avser våningsplan

Nuvarande regelverk - 100/0

Antal lägenheter:	19
Antal boenden:	30
BTA/person:	28,8 m ²
BOA/person:	20,9 m ²



Föreslaget regelverk - 80/20

Antal lägenheter:	22	+16%
Antal boenden:	34	+13%
BTA/person:	25,4 m ²	-12%
BOA/person:	18,2 m ²	-13%



FALLSTUDIE 3

Konvertering: Remus

Genom att omvandla befintliga kontorslokaler till studentbostäder kan vi skapa stor klimatnytta. I detta fall då vi använt nya regelverket ser vi potential att skapa 16 procent fler boendemöjligheter inom samma byggnad. Detta leder till 10 procent ökning av den totala investeringskostnaden, men tack vare att vi skapar fler bostäder inom samma byggnadsvolym kan det teoretiskt möjliggöra en hyressänkning på cirka 8 procent enligt en presumtionshyresmodell.

Den stora fördelen ligger i en mer effektiv användning av befintlig byggnadsvolym. Den här konverteringsmodellen visar potentialen i att utnyttja befintliga byggnader på ett smartare sätt, vilket kan bidra till att möta behovet av ekonomiskt tillgängliga studentbostäder.

Effekter:

- ✓ +16% fler studenter kan bo inom samma byggnadsvolym, vilket ger ökad resurseffektivitet och en lägre klimatpåverkan per boende
- ✓ +1% ökad investeringskostnad totalt
- ✓ 0% oförändrad byggkostnad per boende
- ✓ -8% lägre hyra per student enligt presumtionshyressättning



Konvertering: Remus



Avser våningsplan

Nuvarande regelverk - 100/0

Antal lägenheter:	15
Antal boenden:	24
BTA/person:	34,5 m ²
BOA/person:	23,8 m ²



Föreslaget regelverk - 80/20

Antal lägenheter:	20	+33%
Antal boenden:	28	+16%
BTA/person:	29,5 m ²	-14%
BOA/person:	20,1 m ²	-15%



FALLSTUDIE 4.1

Konvertering: Språkskrapan 1

→ Fler små lägenheter

Genom att konvertera kontorslokaler till studentbostäder med fokus på fler små enrumslägenheter, kan vi skapa 18 procent fler boendemöjligheter inom samma byggnad. Denna lösning innebär dock 20 procents ökning av den totala investeringskostnaden, eftersom fler lägenheter kräver fler kök, badrum, och installationer vilket driver upp både kostnader och klimatpåverkan. Trots den ökade investeringskostnaden möjliggör det större antalet bostäder en hyressänkning på cirka 4 procent enligt presumtionshyressättning.

Den här lösningen bidrar till att utnyttja byggnadsvolymen bättre och skapar fler små bostäder. Däremot medför det en högre produktionskostnad och ett större klimatavtryck, gentemot konverteringar till fler delade bostäder.

Effekter:

- ✓ +18% fler studenter kan bo inom samma byggnadsvolym, vilket ger ökad resurseffektivitet och en lägre klimatpåverkan per boende
- ✓ +20% ökad investeringskostnad totalt
- ✓ -2% ökad investeringskostnad per student då fler individuella bostäder kräver mer resursintensiv byggnation, fler kök, badrum och mer installationer.
- ✓ -4% lägre hyra per student enligt presumtionshyressättning



Konvertering: Språkskrapan 1

→ Fler små lägenheter



Avser våningsplan

Nuvarande regelverk - 100/0

Antal lägenheter:	11
Antal boenden:	22
BTA/person:	30,4 m ²
BOA/person:	22,5 m ²



Föreslaget regelverk - 80/20

Antal lägenheter:	18	+63%
Antal boenden:	26	+18%
BTA/person:	25,7 m ²	-15%
BOA/person:	18,1 m ²	-19%



FALLSTUDIE 4.2

Konvertering: Språkskrapan 2

→ Varierade bostadstyper och delade bostäder

Ett alternativt tillvägagångssätt är att skapa en mix av varierade bostadstyper, inklusive fler delade lägenheter. Med denna strategi kunde man i samma projekt som på föregående sida fortfarande öka antalet boende med 14 procent, men till en betydligt lägre investeringskostnad – endast 3 procent mer än det ursprungliga projektförslaget. Eftersom flera av bostäderna är delade minskar behovet av individuella kök och badrum, vilket gör projektet avsevärt mer kostnads- och resurseffektivt. Teoretiskt möjliggör det 11 procent lägre hyresnivå enligt presumtionshyressättning.

Det här fallet visar att genom att optimera bostadstyperna och satsa på fler delade lösningar, kan vi skapa fler boendemöjligheter till en betydligt lägre kostnad och med mindre klimatavtryck jämfört med att enbart bygga små enrumslägenheter.

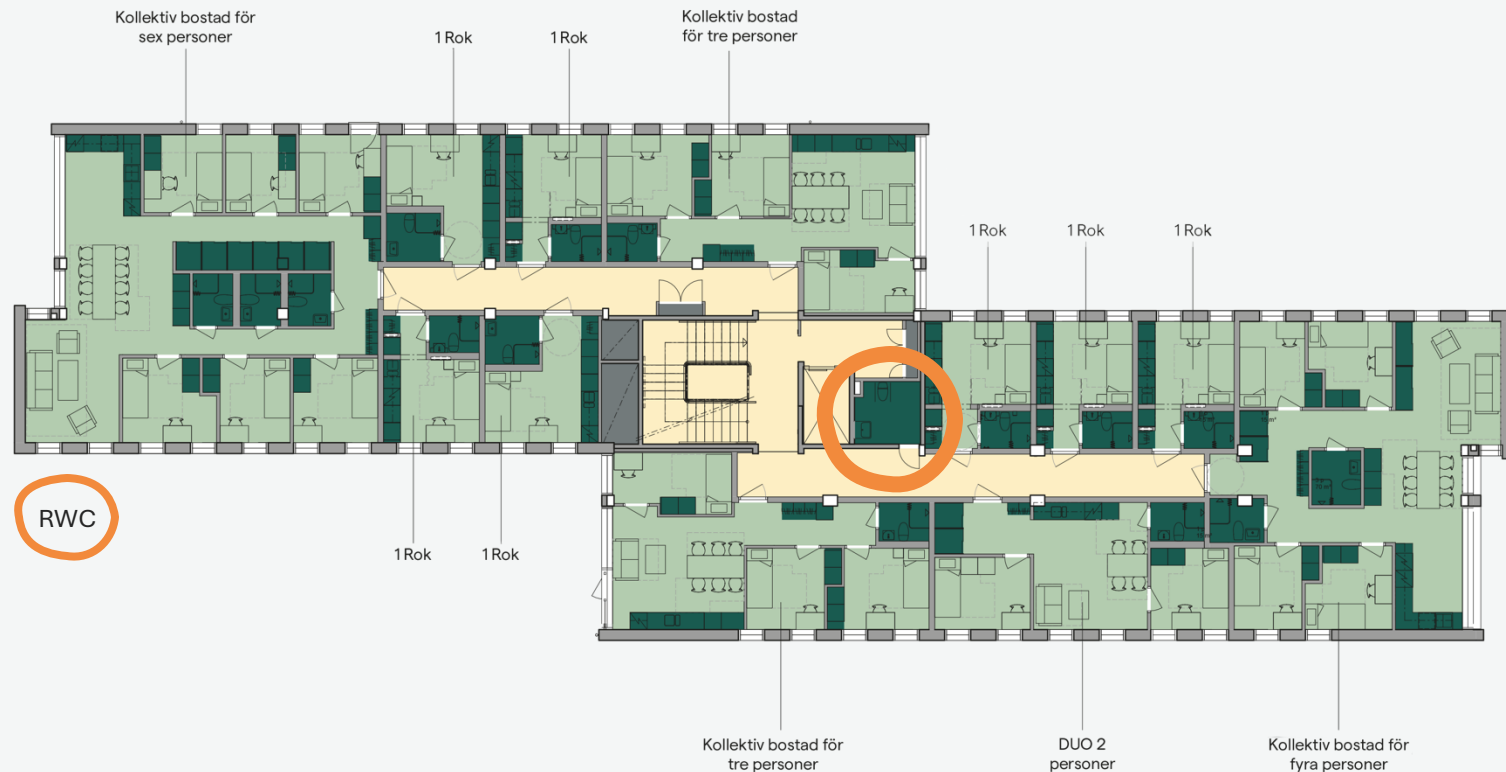
Effekter:

- ✓ +14% fler studenter kan bo inom samma byggnadsvolym, vilket ger ökad resurseffektivitet och en lägre klimatpåverkan per boende
- ✓ +3% ökad investeringskostnad totalt
- ✓ -9% investeringskostnad per student då förslaget visar fler delade bostäder med färre individuella kök och badrum.
- ✓ -11% lägre hyra per student enligt presumtionshyressättning



Konvertering: Språkskrapan 2

→ Varierade bostadstyper och delade lägenheter



Avser våningsplan och jämförs med grundritningen på Språkskrapan 1

Föreslaget regelverk - 80/20

Antal lägenheter:	12	+9%
Antal boenden:	25	+14%
BTA/person:	26,7 m ²	-12%
BOA/person:	19,5 m ²	-13%



Rapporten är framtagen av:

Linda Teng, Akademiska Hus

Martin Johansson, TPR Konsult

Stina Olén och Ida Tengroth, Studentbostadsföretagen

Fallstudierna, illustrationer är framtagna av Akademiska Hus i samarbete med Arkitema och Sunnerö arkitekter.

Kontakta oss på info@studentbostadsforetagen.se