

Innehåll

1. Kommentarer till tjänsteskrivelse	2
2. Boverkets och regeringens uppfattning.....	3
3. Övriga universitetsstäders uppfattning om gemensamhetsboenden	4
4. Utdrag ur tjänsteskrivelsen	4
5. Ekonomiska konsekvenser vid bortfall av gemensamhetsboende utan att ta in nya	4
6. Påverkan av studentboende i villakvarter	5
7. Erfarenheter av studentkollektiv	5
8. Klagomål på studentboenden	6
9. Studentboenden i villor i Lund – en stor politisk fråga	6
10. Synpunkter på hanteringen av ärendet	6

Bilagor

- 1 Mål P6512-17: Ansökan bygga traditionellt hyreshus 12 separata lägenheter i villaområde, sid 8
- 2 Mål P3368-17: Ändra om villa till gemensamhetsboende utan bygglov
- 3 Boverket, mejlkontakt
- 4 Verksamhetsbeskrivning Drakskeppet 20
- 5 Tjänsteskrivelse från kommunen

1. Kommentarer till tjänsteskrivelse

I tjänsteskrivelsen hävdar man att det är ändrade bestämmelser nu för det finns en dom i ett fall som betecknas P6512-17, se Bilaga 1. Detta rör sig om en byggherre som ville uppföra ett nytt hus i ett område som är avsett för småhus typ villaområde. Detta nya hus är ett traditionellt flerfamiljshus med tolv separata självständiga lägenheter (separat kök, bad, vardagsrum osv. i varje lägenhet med loftgång och separat ingång till var och en av lägenheterna, det vill säga ett traditionellt hyreshus med tolv lägenheter).

Detta har såklart inte blivit godkänt i ett villaområde och det är ju ingen nyhet att man inte får bygga hyreshus/flerfamiljshus i villaområden. Det har aldrig varit tillåtligt och är inte aktuellt i vårt fall heller.

När vi tittar på vårt hus är det en befintlig villa där alla boende delar allting i huset, såsom kök, toalett, vardagsrum och förvaring på samma vis som en stor familj. Detta är inte ett flerfamiljshus utan det är och ska betraktas som en lägenhet (se vidare i denna skrivning). Ombyggnaden är inte mer omfattande än att takytan är oförändrad efter ombyggnad.

Att jämföra det med ett mål där en person sökt bygglov för ett traditionellt flerfamiljshus med tolv separata lägenheter i ett villaområde är inte relevant och riskerar att vilseleda nämnden om man inte läser igenom ordentligt. Se Bilaga 1: Mål P6512-17 (se gul understrykning, sidan 8).

Tjänsteskrivelsen är formulerad som att jag försöker få igenom ett flerbostadshus i ett villaområde, där det inte tydligt är skrivit att det inte är tillåtligt att uppföra flerbostadshus. Vårt hus är ett kollektivboende, inte ett flerbostadshus.

Nästa mål som tjänsteskrivelsen hänvisar till är Mål P3368-17, se Bilaga 2. Detta mål handlar om ett svartbygge. Där har byggherren utan bygglov byggt om huset med ett utökat antal sovrum och inte anpassat de övriga ytorna för antalet sovrum, typ tre sovrum kräver en dusch och toalett och att det ska finnas ett visst antal meter köksbänk per person osv.

När man bygger om på detta sätt krävs bygglov och det har byggherren inte sökt. Därför har länsstyrelsen i sin dom fastställt att det krävs bygglov, vilket är helt i sin ordning. Observera att i domen finns inget som säger att det är ett flerbostadshus som strider mot detaljplan och att det inte skulle gå att få bygglov för ett kollektivboende i villaområde, som är sakfrågan i detta ärende.

Om jag hade byggt om huset till studentkollektiv som ett svartbygge utan bygglov hade denna dom kunnat vara vägledande och bevisat att det behövs bygglov för mina omändringar. Men jag söker bygglov för ändrad verksamhet till studentkollektiv.

Det är allvarligt att ta upp två fall som överhuvudtaget inte på något vis styrker att studentkollektivboende inte skulle vara tillåtet i ett villaområde.

Jag vet inte om jag övertolkar detta, men jag tycker det känns som tjänstemannen har en personlig agenda och försöker hindra kollektiv i villaområde utan att ha juridiskt stöd. Viljan att redogöra sakligt inför er i nämnden vad juridiken säger så att ni kan ta ett säkert juridiskt hållbart beslut saknas och överskuggas av egna tolkningar och viljor.

2. Boverkets och regeringens uppfattning

Jag har fördjupat mig lite mer i frågan kring att eventuellt kriminalisera framtida och befintliga studentvillor som fungerar som enbart studentuthyrning med enskilda kontrakt på sovrummen i Lund.

Om man ser på regeringens nuvarande ståndpunkt i rådande allvarliga bostadsbrist så är deras hållning "Hur kan vi på bästa möjliga vis utnyttja det befintliga fastighetsbeståndet mer än vi gör idag?".

År 2016 reformerade man boendeformen gemensamhetsboende på grund av bland annat flyktingströmmen. De bakomliggande krafterna i detta var att man inkvarterade väldigt många människor i villor och lägenheter, vilket bland annat skapade stora risker när det gäller brand.

Detta projekt ledde till att man förbättrade brandskyddet och tillgängligheten och därmed kunde man utnyttja villor på ett säkert och mer optimalt sätt, vilket var en betydelsefull insats för att minska bostadsbristen i Sverige. När det gäller studentbostäder har detta varit en viktig del av lösningen av problemet runt om i landet bland universitetsstäderna.

Boverkets hållning i dagsläget är inte att man ska tolka plan- och bygglagen som att det tredje sovrummet med enskilt kontrakt kriminaliserar fastigheten om den ligger i ett villaområde där detaljplanen enbart tillåter en- till tvåfamiljshus. Observera också att kontraktet innebär att personen har en del i huset tillsammans med andra, vilket också innebär att hyresgästen delar ansvaret för huset tillsammans med de andra.

På ett ställe i Boverkets regler finns en text där det framgår att man ska betrakta sovrummen som enskilda bostäder om det finns separata hyresavtal.

Detta är i sammanhanget för utformningskrav, det vill säga brandskydd, utrymme för hygien med mera och det är fullt logiskt med tanke på att man måste säkerställa att varje boende ex vis inte behöver dela hygienutrymme med fler än tre och att varje boende har tillgång till vissa mått av gemensamma utrymnen osv. Boverkets hållning i detta är absolut inte tänkt att vara en vägledande text i detaljplanesammanhang.

Det uttrycker de i klartext när jag frågar dem. Se Bilaga 3.

Det är inte svårt att definiera skillnaden på familjeboende/kollektiv och enskilda lägenheter när det gäller domar

- 1 En lägenhet är ett boende som fungerar som en självständig enhet med kök, toa, dusch och gemensamma utrymnen oavsett om det bor fyra eller tio personer tillsammans.
- 2 Exempel på flera lägenheter är om vi har tio lägenheter som har ett kök, ett vardagsrum, ett sovrum, bad och toalett avskilt ifrån varandra. I detta fall är det tydligt att det rör sig om flera lägenheter och hör såklart inte hemma i ett villaområde.

När man tittar i domar rent generellt råder det mycket klokhets och sunt förnuft. Ytterst sällan ser man domar som är ologiska. När det väl kommer till kritan så är det ovanstående text som kommer att vara gällande utifrån om det är ett flerfamiljshus eller bara en lägenhet. Kollektivboende har aldrig och kan aldrig klassas som flerfamiljshus ur detaljplanesammanhang.

Observera att det finns inget prejudikat i någon dom som förbjuder kollektivboende i villaområden, förutsatt att brand och tillgänglighet uppfylls enligt gemensamhetsboende ur detaljplanesammanhang.

3. Övriga universitetsstäders uppfattning om gemensamhetsboenden

Jag har varit i kontakt med samtliga stadsbyggnadskontor i landets universitetsstäder. Ingen har svarat att de planerar att kriminalisera befintliga studentboenden med enskilda hyreskontrakt i villaområden. De anser heller inte att ett gemensamhetsboende med enskilda hyreskontrakt strider mot detaljplanen i villaområden generellt. De har godkänt gemensamhetsboende i villakvarter många år bakåt i tiden.

Det vore synnerligen ologiskt om Boverket och regeringen först inför möjligheten med gemensamhetsboenden, som leder till att samtliga universitetsstäder godkänner och ändrar villor i stor utsträckning till gemensamhetsboenden i många år, och sedan bestämmer sig för att alla gemensamhetsboenden betraktas som flerfamiljshus och därmed strider mot plan- och bygglagen när de ligger i villakvarter. Om så vore fallet skulle det utdömas sanktionsavgifter för alla dessa boenden.

Om kommunerna börjar tolka Boverkets regler som att det är ett brott mot PBL när man hyr ut det tredje sovrummet med eget kontrakt, det vill säga kriminalisera befintliga gemensamhetsboenden och framtida med enskilda hyresavtal i villaområden, kommer detta att strida mot regeringens och Boverkets tanke med införandet av gemensamhetsboende och det kommer inte gå att få igenom ett prejudikat på detta i högsta instans.

Att i detta läge i Lund med en katastrofal bostadsbrist för studenter, den värsta på fem år med övernattningar i parker, på soffor och madrasser och boende i dåliga miljöer, förklara krig mot samtliga privata gemensamhetsboenden i villakvarter i Lund med enskilda hyreskontrakt och som står för mer än 5 000 boendeplatser är ingen bra politisk lösning. Konsekvenserna för studenterna, universitetet och Af bostäder kommer att vara allvarliga.

4. Utdrag ur tjänsteskrivelsen

Det framgår även ur text i tjänsteskrivelsen på sidorna 5 och 6, att om tidigare bygglov beviljats så är det vägledande för att bygglov ska ges. Se utdrag nedan:

”Av 9 kap. 30 § första stycket PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om 1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser a) överensstämmer med detaljplanen, eller b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen, 2. åtgärden inte ...”

5. Ekonomiska konsekvenser vid bortfall av gemensamhetsboende utan att ta in nya

Även ett beslut att låta befintliga gemensamhetsboenden vara kvar och förbjuda nya kan innebära allvarliga ekonomiska konsekvenser.

Med tanke på att brandskyddet är väldigt dåligt i många av de befintliga gemensamhetsboendena planerar nu räddningstjänsten att syna alla privata gemensamhetsboenden i Lund ur brandsäkerhets-synpunkt de närmaste åren. Detta tror jag kommer att medföra att minst hälften av de synade gemensamhetsboendena i villaområdena kommer att välja att lägga ner verksamheten på grund av att kostnaderna blir för höga. Om kommunen bestämmer sig för att inte ta in några nya i villaområdena kommer det att få förödande konsekvenser för studenterna och universitetet.

Om vi räknar med att 400 villor tas bort de närmaste åren på grund av dåligt brandskydd och om man räknar med 8 boende per villa skulle det bli 3 200 platser. Ska man bygga studentlägenheter till dem

får man räkna minst 25 m² per student, dvs. 80 000 m² studentboende med en byggkostnad på cirka 30 000/m². Detta landar på en byggkostnad på 2,4 miljarder.

Bara tanken på att Lunds kommun går ensam som universitetsstad fram i landet och förbjuder nya gemensamhetsboenden är horribel. Jag tycker att så länge Lunds kommun är rödlistad som studentstad med tanke på boendebrist, ska man avvakta med att förbjuda nya gemensamhetsboenden i villaområden.

6. Påverkan av studentboende i villakvarter

När man har en detaljplan som tillåter tvåfamiljshus (som Drakskeppet är) har man dimensionerat området utifrån detta vad gäller avlopp, vattenförsörjning, sopor, parkering m.m. Det är då rimligt att det bor 5–6 personer i varje familj, sammanlagt på två familjer utgör det 10–12 personer, dvs. samma antal som ett studentkollektiv.

Under sommarmånaderna när det är mycket utomhusaktivitet i villaområden (juni, juli och halva augusti) är det lugnare i studenthusen, eftersom studenterna ofta lämnar boendet på sommaren.

När det gäller trafiken i gatan är studenterna cykelburna till skillnad från normala familjer som ofta har 1–2 bilar.

När det gäller brandskydd är det en förutsättning att det är godkänt för att driva ett gemensamhetsboende.

Vi tycker inte det är rimligt att stoppa detta i en universitetsstad!

Med tanke på ovanstående fakta är det inte relevant att påstå att ett studentboende belastar området mer än vad det är dimensionerat till från början när det byggdes.

7. Erfarenheter av studentkollektiv

Våra erfarenheter av studentboende i kollektivform är mycket positiva (svenska och internationella studenter). Vi får väldigt mycket uppskattning av studenterna som väljer att bo på detta sätt när de flyttar hemifrån eller kommer till Sverige för flera års studier och inte har någon närstående här. De blir som en familj och lever som en familj. Studenterna är mycket skötsamma och ambitiösa ungdomar. Att de är cykelburna är positivt för barnfamiljerna och området i största allmänhet. Vi är stolta över att kunna erbjuda studenter ett bra och trivsamt boende i Lund.

Det som smärtar oss är att vi får säga nej till många som har sökt boende hos oss genom kontakter, kompisar osv.

Det måste till stora satsningar i Lund för att få bukt på bostadsbristen för studenter. Coronan har förvärrat det ytterligare. Varför förstår jag inte riktigt, men en orsak kan vara att fler blivit arbetslösa och studerar i stället. Vår erfarenhet är att många internationella studenter söker boende i kollektiv i stället för studentkorridor o dyl.

När det gäller störningsmässigt säger samtliga av våra grannar som bor närmast oss att de inte är störda av studentboendet, tvärt om! De tycker att studenterna är trevliga och skötsamma och det är mindre biltrafik än till andra villafastigheter.

8. Klagomål på studentboenden

När några boende i området skickar en skrivelse till kommunen om att de stör sig på kollektivhusen i området betyder inte det att de andra 45 boende tycker samma sak. De som stör sig på oss bor inte nära oss. Samtliga grannar som bor närmast oss bedyrar att studenterna inte stör.

De som klagat är inte störda av studentboenden, problemet för dem är något annat tyckande som verkar bygga mer på principer och känslomässiga grunder! Jag tycker att om man har valt att bo i en universitetsstad får man acceptera att studenterna i viss mån bor i villaområden.

Tyvärr så tas det väldigt många beslut på känslomässiga grunder i dagens samhälle. Detta är ett typiskt sådant fall att ett antal personer klagat utan att ha fakta bakom vad problemet är.

9. Studentboenden i villor i Lund – en stor politisk fråga

Det finns mellan 700–900 villor i Lund som hyrs ut till enbart studenter, detta enligt BoPoolens beräkningar (2015), det vill säga boenden som i praktiken fungerar som ett gemensamhetsboende (inneboendeverksamheten är inte inräknad).

Som exempel kan sägas att området kring Drakskeppet som innehar cirka 50 villor är 5 av dem studentvillor av gemensamhetsboendekaraktär. Mårtens fälad som ligger ovanför har fler studentboenden per 50 villor. Min uppfattning är att verkligheten ligger i det övre spannet av BoPoolens beräkningar.

Räknar vi med ett medeltal på 8 studenter per villa så handlar det om 5 600–7 200 studentboenden. Det är 50 % av Af bostäders totala boenden (inneboendeplatser ej medräknade).

Skulle kommunen bestämma sig för att kriminalisera alla dessa studentboenden så är jag rätt övertygad om att när allmänheten och grannar är medvetna om att kommunen anser att boendena strider mot plan- och bygglagen kommer de flesta att bli anmälda på väldigt kort tid, vilket skulle få till följd att vi med ytterst kort varsel kommer att sakna väldigt många studentboenden i Lund. Därför skulle retroaktiv lagstiftning skapa stora problem.

10. Synpunkter på hanteringen av ärendet

Jag har haft ett antal diskussioner med Katarina Magnusson Öberg under sommar/hösten 2021. Hon berättade att kommunen inte kommer att tillåta att hyra ut till studenter längre i villafastigheter som studentkollektiv. Är detta korrekt information?

Hon informerade om att när kommunen ser att det börjar stå fler cyklar än normalt på ett område kommer de att göra tillslag och kontrollera alla fastigheter som finns i området. Är det ok att kommunen bedriver sin verksamhet på detta vis? Jag tar mycket illa vid mig av dessa "öststatfasoner".

I samband med min ansökan på Drakskeppet 20, efter att Katarina informerat om att kommunen förbjuder kollektivboenden i villor, dyker det upp en anmälan från en granne till en annan fastighet som vi äger. Denna granne kände väl till att jag hade bygglov från kommunen för hon var informerad i samband med bygglovet på Hirdmannen 8 under 2017.

Jag har varit i kontakt med grannen som uppgav att Katarina informerat om att verksamheten eventuellt var olovlig och tipsat henne att hon kunde anmäla detta.

Detta tycker jag är riktigt vidrigt rent ut sagt, att uppvigla grannar till att anmäla något som kommunen beviljat och slutgodkänt 2019. Är det ok att göra så av en tjänsteman? Tanken på att en

tjänsteman på kommunen sysslar med angiveriverksamhet är mycket otrevlig. Återigen öststatfasoner.

Kontrollen på Hirdmannen 8 gick bra. Det kunde konstateras att verksamheten inte var olaglig och brandskyddet uppgraderades och förbättrades, vilket var positivt för alla.

Våren 2021 startade jag att gräva på fastigheten Drakskeppet 20 och det gjorde jag inte på ett bra sätt då det saknades ordentliga skyddsräcken och en balk hängde i luften m.m. Detta resulterade i en tillsägning från kommunen, vilket var behövligt. Jag bad om ursäkt och kommunen var mycket tillmötesgående och skrev av ärendet med att brott ej kan styrkas. Se Bilaga 5.

Men några veckor efter att jag blivit friad av kommunen när det gäller tillståndet att ha kollektivet i det andra huset, Hirdmannen 8, bröt Katarina Öberg Magnusson upp det förra beslutet gällande utgrävningarna på Drakskeppet 20 och kräver nu 30 000 i vite för detta. Jag kan inte motsätta mig vitet för jag vet att jag har gjort fel när jag tog bort muren och vill be om ursäkt för detta. Men principen att ta upp ett nerlagt ärende är rätt så oproffsig.

Jag uppfattar det som att Katarina Öberg Magnusson inte agerar sakligt. Hon verkar driva en personlig agenda på mer känslomässigt grunder och det berör oss väldigt illa som skattebetalare och kommuninvånare.

Det ska också sägas att hon sällan skriver under pappren hon skickar ut. Men jag har pratat med bland annat Niklas Jersblad som uppgett att Katarina Öberg Magnusson författar juridiken och sen skriver handläggarna under.

Jag kommer att dra detta ärende ända upp på regeringsnivå om det skulle behövas, men jag anser att det är ett enormt resursslöseri och vi kommer att fara mycket illa på vägen dit bara för att en enskild tjänsteman på bygglovsavdelningen, Katarina Öberg Magnusson, i egen agenda driver en fråga som inte är hållbar.

Vi i vår familj har tagit mycket illa vid oss över hur en enskild tjänsteman burit sig åt. Detta har kostat oss väldigt mycket pengar och framför allt spilld energi i onödan. Vi mår väldigt dåligt av detta (Jag tänker även på ärendet där det framfördes hot om vite för ett annat hus som är planerat och godkänt och slutbesiktigt 2019 tillsammans med kommunen).

Vi privata uthyrare i Lund håller på att organisera oss i Lund. Vårt gemensamma förslag till er på kommunen är: Kontrollera gärna boenden tillsammans med räddningstjänsten och fokusera på säkerheten och att studenterna har en vettig boendemiljö. Se även till att BoPoolens riktlinjer för rumsuthyrning följs. Sätt inte käppar i hjulen på de få uthyrare som kan tänka sig att investera i kollektivboende.

Stäng ner de boenden som inte kan uppfylla de föreslagna punkterna.

Var glada åt att ni har många seriösa privata uthyrare som står för en mycket stor och viktig del av studentboendet i Lund!

Drakskeppet 20 är av andra skäl vårt sista studenthus, så ni slipper fler bygglovsansökningar från mig.

En mycket viktig sak i detta ärende är att ni inte låter er provoceras av vad jag skriver och tar det till en personlig fråga och startar en mångårig juridisk konflikt på grunderna att nämnden är utan skuld i detta. Vi har bott i Lunds kommun i snart 60 år och anser att den, förutom i denna fråga, är en exemplarisk kommun.

Jag är av den åsikten att det är att visa styrka att kunna säga att handläggaren var inne på fel linje och nu har vi tänkt om. Vi är alla människor som ibland hamnar på fel linje, så även en handläggare på en kommun.

Vänligen

HF Bostäder Fredrik Hansson och Helena AhlströmHansson