



Omvandling av lokaler till bostäder

Förstudie med förslag till fortsatt arbete för
Boverket för att främja omvandling

Titel: Omvandling av lokaler till bostäder
Utgivare: Boverket, december, 2024
Diarienummer: 237/2024

Förord

Frågorna om omvandling är högt uppe på den internationella agendan. Ett bättre nyttjande av det redan byggda är ett led i att minska klimatutsläppen och uttaget av naturresurser samtidigt som vi bättre tar tillvara sociala och kulturella värden. Det är dock en situation som kräver att vi börjar tänka i helt nya banor.

För att undersöka dessa banor och vad som skulle krävas för att bryta den så kallade nybyggnadsnormen har Boverket under 2024 tagit initiativ till projektet Idéverkstad: Omvandling. Projektet har bedrivits i nära dialog med föreningen Fastighetsägarna och Riksantikvarieämbetet. Denna rapport är en del av projektresultatet.

Följande personer medverkade i projektet: Lisa Borgström Åkesson, fastighetsekonom; Christer Löfgren, nationalekonom; Maria Rundqvist, arkitekt; Fredrik Ingemarsson, bygglovsexpert; Tomas Carlsson, konstruktör; Otto Ryding, antikvarie; Karolina Andersson, detaljplaneexpert; Carl-Magnus Oredsson, jurist. Projektet har letts av Maria Teder, arkitekt och Ulrika Åkerlund, landskapsarkitekt.

Mari Ferring, expert och Paul Hansson, antikvarie på WSP har bidragit med underlag och texter till framför allt de svenska fallstudierna i avsnitt 4. Veronica Hejdelind på Hallemar&Hejdelind har bidragit med den internationella utblicken i avsnitt 5.

Karlskrona december 2024

Helena Bjarnegård
t.f. avdelningschef

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	5
Hinder och utmaningar	5
Möjligheter och vägar framåt.....	6
Erfarenheter från genomförda omvandlingar i Sverige och internationellt	7
Arbetsgruppens förslag till fortsatt arbete	7
1 Inledning.....	9
1.1 Bakgrund.....	9
1.2 Syfte och mål	12
1.3 Metod och arbetssätt	13
1.4 Centrala begrepp och förkortningar	14
2 Hinder och utmaningar	16
2.1 Svårigheter med att få omvandlingar ekonomiskt lönsamma	16
2.2 Behov av ökad kunskap, kompetens och erfarenhet.....	17
2.3 Nybyggnad och en linjär byggprocess är norm	18
2.4 Regelverket försvårar.....	20
3 Möjligheter och vägar framåt	22
3.1 Ekonomiska incitament	22
3.2 Ökad kunskap och vägledning samt utveckling av metoder och verktyg.....	24
3.3 Ett annat förhållningssätt till byggprocessen	29
3.4 Utveckling av regelverket.....	33
4 Exempel från Sverige	38
4.1 Årlan - Mariestad.....	38
4.2 Örnberg - Stockholm	42
4.3 Lejonet – Mariestad	44
4.4 Vattenfalls kontor – Vällingby.....	48
4.5 Vintertullstorget – Stockholm	54
4.6 Seminariet - Luleå.....	61
4.7 Hamrinsberget - Umeå.....	65
4.8 Nya Forskaren – Växjö	68
4.9 Swegmarks konfektionsfabrik – Borås.....	71
4.10 Generationsboende – Klöverträsk	74
4.11 Svets- och pannverkstaden – Malmö	77
4.12 Sammanfattande reflektion	81
5 Internationell utblick.....	85
5.1 Internationella drivkrafter för transformation	86
5.2 Omvandling i Danmark	89
5.3 Omvandling i Nederländerna	97
5.4 Sammanfattande reflektion kring svenska och utländska exempel	113
6 Arbetsgruppens förslag till fortsatt arbete.....	115
6.1 Påpeka	115
6.2 Initiera	116
6.3 Vägleda och inspirera	118
6.4 Utredda, följa upp och utvärdera.....	121

Sammanfattning

Byggsektorn i Sverige står för en dryg femtedel av landets utsläpp av växthusgaser och för en betydande del av uttaget av naturresurser som i sin tur påverkar förlusten av biologisk mångfald i världen. Samtidigt behöver Sverige fler bostäder.

Att omvandla befintliga byggnader som är byggda för exempelvis kontor eller annat ändamål till bostäder är ett klimatsmart och resurseffektivt sätt att få fram nya bostäder. Att använda den befintliga bebyggelsen, dra nytta av befintlig infrastruktur och ta tillvara den redan gestaltade livsmiljön borde vara en självklar del av hållbar utveckling. Ändå är omvandling förknippat med en rad utmaningar, och befintliga och relativt nya byggnader rivs och bidrar därigenom till en ökning av såväl klimatpåverkan som avfallsberget.

I denna förstudie undersöker och sammanställer en tvärdisciplinär arbetsgrupp från Boverket de vanligaste hindren och utmaningarna med omvandling, och diskuterar även olika lösningar för att omvandla fler lokaler till bostäder. Förstudien är baserad på intervjuer och dialog med branschens olika aktörer, tidigare rapporter, fallstudier på genomförda omvandlingar samt en internationell utblick. Delar av arbetet är gjort i samarbete med Riksantikvarieämbetet och föreningen Fastighetsägarna, samt delvis inom ramen för Shift Sweden. Rapporten avslutas med förslag på vad Boverket kan göra för att främja omvandling under kommande år.

Hinder och utmaningar

Den största utmaningen med omvandling är enligt branschens aktörer att få dem ekonomiskt lönsamma. Det finns få ekonomiska incitament för fastighetsägare att bygga om exempelvis kontor till bostäder. Omvandlingsprocessen är förknippad med en rad osäkerheter kopplat till detaljplan, bygglov och befintliga konstruktioners bärförmåga och möjligheter till förändring som sammantaget gör den ekonomiska kalkylen osäker. Så länge enskilda aktörer ska ta hela risken för denna osäkerhet (som innebär en risk för merkostnad) kommer ingen stor ökning eller förändring ske.

Osäkerheten kommer också av brist på kunskap, kompetens och erfarenhet av omvandling. Nybyggnad och en linjär byggprocess ses som en norm, och omvandling och ombyggnad ses som något svårt och anorlunda. Det finns också en utmaning med regelverken (exempelvis plan- och bygglagen) och framför allt med tillämpningen av dem.

Möjligheter och vägar framåt

Ekonomiska incitament

Det skulle behövas olika typer av ekonomiska incitament för att främja omvandling. Det kan exempelvis handla om lån i omvandlingsprocessens tidiga skeden och slopad byggmoms för ombyggnad. EU:s taxonomi och krav på hållbarhetsredovisningar (CSRD) lyfter inte specifikt ombyggnad eller rivning, men skulle kunna utgöra ett potentiellt ekonomiskt styrmedel för att främja omvandling (och samtidigt göra det mindre fördelaktigt att riva). Detta bygger dock på att man som byggaktör får tillgodoräkna sig klimatnyttan med att bevara hela byggnader genom omvandling (dvs. att beräkningarna omfattar en analys av hela livscykeln (LCA)).

Ökad kunskap och vägledning

En viktig del för att främja omvandling är att öka den praktiska och teoretiska kunskapen, utveckla arbetsmetoder och verktyg samt att vägleda kring hur det kan tillämpas i praktiken. Detta skulle på sikt öka kapaciteten och förmågan att bygga om och därigenom minska de ekonomiska riskerna med omvandling. Erfarenheter från fallstudier både i Sverige och internationellt visar att en tvärdisciplinär platsanalys och en noggrann förstudie är viktiga framgångsfaktorer, liksom att arbetet utförs av ett team som samarbetar över yrkesgränserna.

Ett annat förhållningssätt till byggprocessen

Byggprocessen för ombyggnad och omvandling skiljer sig inte nämnvärt från det normala förfarandet vid nybyggnad. Det behövs dock ett annat förhållningssätt och något större insatser i tidiga skeden med förstudie och detaljprojektering för att utreda förutsättningarna för omvandling och ombyggnad. Det är avgörande att den kunskap och kompetens om byggnaden som byggs upp under planerings- och projekteringsprocessen får följa med i byggprocessen. Under byggskedet är hantverkskunskapen central liksom att de som ritat och räknat finns ute på byggplatsen regelbundet. Detta för att kunna anpassa olika lösningar efter den befintliga byggnaden allt eftersom kunskapen om den ökar.

Utveckling av regelverket

Boverket har i en tidigare rapport (2024:19 Boverkets regler ska inte hindra cirkularitet) konstaterat att det inte finns några generella hinder för omvandling PBL, men att det inte heller främjas. Utveckling av regelverket, inklusive tillämpningen av det, är en del av lösningen för att bidra till ökad omvandling. Boverkets förslag till ett nytt sätt att ändra detaljplaner borde, om det implementeras, kunna underlätta vid ändrad användning (som omvandling från exempelvis kontor till bostäder ofta innebär). Den frågan ligger nu på regeringens bord. Ett annat förslag som nyligen har lyfts inom ramen för Boverkets regeringsuppdrag om cirkulär ekonomi i

byggsektorn är att även ändringar av byggnader ska omfattas av krav på klimatdeklaration. Detta skulle driva på kunskapsutvecklingen i branschen.

Erfarenheter från genomförda omvandlingar i Sverige och internationellt

Inom ramen för rapporten har Boverket tittat på totalt nio fallstudier av genomförda omvandlingar i olika delar av landet. Främst handlar det om byggnader från 1900-talets senare hälft som har omvandlats till bostäder. Framgångsfaktorer i dessa projekt kan sammanfattas i en gynnsam konstruktion, ett för bostäder lämpligt läge, politisk vilja, en fastighetsägare som ser omvandlingen som lönsam, kompetens och kapacitet att bygga om samt möjligheter att utöka byggrätten på fastigheten med tillbyggnad, påbyggnad eller nybyggnad (för att uppnå tillräcklig ekonomisk lönsamhet).

Flera länder inom EU har kommit längre än Sverige när det gäller omvandlingar. Incitamenten kommer delvis från olika håll. I Nederländerna, där omvandling och ombyggnad är en del av gängse praxis sedan decennier, hänger det ihop med bostadsbristen och kontorsdöden i många städer. Detta har gjort att staten tagit initiativ till en statlig fond för förmånliga lån vid omvandling samt ett nationellt kompetenscentrum som kan stötta fastighetsägare i arbetet med en förstudie. Utöver att kunna till skapa prisrimliga bostäder anses omvandling av befintlig bebyggelse innebära ett minskat behov av ny infrastruktur.

I Danmark är klimatfrågan huvudargumentet för att vilja främja omvandling av befintlig bebyggelse framför nybyggnad. Flera danska initiativ kommer från branschen själva och delar av arkitektkåren vill se ett stopp av rivningar. Realdania har de senaste åren tagit fram flera betydelsefulla rapporter inom området.

Arbetsgruppens förslag till fortsatt arbete

Mycket kan göras för att främja ombyggnad och med det ökad resurseffektivitet i byggsektorn. Nedanstående punkter är arbetsgruppens förslag till fortsatt arbete som på olika sätt berör eller tangerar Boverkets verksamhetsområde. Merparten av dessa förslag behöver bearbetas vidare av sakkunniga kollegor inom berörda verksamhetsområden.

Förslagen delas in i fyra kategorier – påpeka, initiera, vägleda och inspirera samt följa upp, utreda och utvärdera. Mest effekt för att främja omvandling skulle fås genom en kombination av flera åtgärder och insatser.

Boverket kan **påpeka** att det behövs ekonomiska incitament så som slopad byggmoms vid ombyggnad eller statsbidrag för att främja

omvandling. Internationella erfarenheter visar att staten kan stimulera transformationsprojekt dels genom att öka kunskapen om hur de kan genomföras, dels genom att ge statliga subventioner eller erbjuda marknadsmissiga lån (som i Nederländerna) och genom att erbjuda snabbare detaljplaneprocesser. Boverket kan också fortsätta lyfta vinsterna med att även ändring av byggnader ska omfattas av krav på klimatdeklaration.

För att främja omvandling kan Boverket **initiera** dialog med lärosäten och universitet för att öka kunskapen och kompetensen om omvandling. Ett ökat hantverkskunnande i hela branschen är avgörande och även yrkesutbildningar för hantverkare är därför viktiga att lyfta i detta sammanhang. Tillsammans med andra myndigheter och organisationer kan Boverket initiera fallstudier som följer och utvärderar omvandlingar. Fler studier behövs också för att kartlägga potentialen för omvandling i det befintliga byggnadsbeståndet, liksom studier om hur miljöfarliga ämnen i äldre byggnader kan hanteras vid ombyggnad.

En viktig slutsats av denna förstudie är att Boverket kan göra mycket för att **vägleda och inspirera** kommuner, fastighetsägare och byggaktörer genom att ta fram vägledning och utveckla metoder för hur man konkret kan arbeta med omvandling. Det finns erfarenhet och kunskap om detta "hur" och denna kunskap utvecklas hela tiden, såväl i Sverige som internationellt. Det därmed finns gott om goda exempel, verktyg, metoder och beräkningsmodeller (ekonomiska såväl som klimatomässiga) att sprida.

Slutligen kan Boverket inom ramen för sitt uppdrag **utreda, följa upp och utvärdera**. Förutom att följa upp effekterna av Boverkets nya byggregler och ändring av detaljplan med avseende på omvandling, kan myndigheten utveckla statistiken om rivningslov.

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Den globala byggbranschen står för en betydande andel av påverkan på klimatet, resursanvändningen och påverkan på ekosystemen. Globalt sett står byggsektorn för 37 procent av världens totala utsläpp av växthusgaser. Var femte dag byggs det motsvarande ett nytt Paris i världen och utsläppen fortsätter att öka.¹ Byggbranschen står också för 50 procent av resursuttaget som i sin tur står för 90 procent av förlusten av biologisk mångfald. Det behövs en radikal omställning av sektorn för att de globala hållbarhetsmålen ska kunna uppnås.²

I Sverige står bygg- och fastighetssektorn för en dryg femtedel av de inhemska utsläppen av växthusgaser.³ Enligt Boverkets miljöindikatorer ger bygg- och fastighetssektorn upphov till utsläpp, till exempel genom användning av insatsvaror och transporter. Vid en analys av de indirekta utsläppen från import framgår att utsläppen framför allt kommer från tillverkning av byggmaterial. En stor del av de indirekta utsläppen kommer också från ”utvinning av fossila bränslen” i utlandet som importeras till Sverige för användning i bygg- och fastighetssektorns transporter och arbetsmaskiner. Vad gäller den inhemska produktionen kommer de indirekta utsläppen framför allt från tillverkning av byggmaterial, hantering av bygg- och rivningsavfall, samt användning av arbetsmaskiner och transporter i byggbranschen.

Byggbranschen behöver ställa om samtidigt som det behövs fler bostäder i Sverige. Boverket bedömer att det behöver tillkomma 52 530 nya bostäder per år under perioden 2024–2033.⁴ Sedan pandemin har allt fler kontor lämnats till förmån för hemarbete. Tomma lokaler och hela byggnader finns nu centralt i attraktiva lägen och skulle, åtminstone i teorin, kunna byggas om till bostäder. Bara i Stockholmsregionen står 13 procent av kontorsbyggnaderna tomma. Detta motsvarar cirka två miljoner kvadratmeter.⁵

¹ Building Materials and the Climate: Constructing a new future. (UNEP, 2023). <https://www.unep.org/resources/report/building-materials-and-climate-constructing-new-future>

² United Nations Environment Programme (2024). Global Status Report for Buildings and Construction: Beyond foundations: Mainstreaming sustainable solutions to cut emissions from the buildings sector. Nairobi. <https://doi.org/10.59117/20.500.11822/45095>

³ Klimatet och bygg- och fastighetssektorn. (2023) <https://www.naturvardsverket.se/ambesomraden/klimatomställningen/omraden/klimatet-och-bygg--och-fastighetssektorn/>

⁴ <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/nyheter/523-000-nya-bostader-behovs-de-narmaste-tio-aren/> hämtat 2024-12-19

⁵ [Efter pandemin: Miljontals kvadratmeter utan hyresgäster | Mitt i](#)

Att använda den befintliga bebyggelsen, framför allt från 1900-talets senare hälft, och där bygga om olika typer av lokaler till bostäder har stor potential för att minska klimatpåverkan från bygg- och fastighetssektorn. Samtidigt kan sociala, kulturella och estetiska värden i den befintliga bebyggelsen tas tillvara.

Det finns en stor utvecklingspotential i det befintliga byggnadsbeståndet och ett växande intresse hos myndigheter, politik och bransch för omvandling, cirkulär ekonomi och återbruk. Kraftig kritik har riktats mot både planerade och genomförda rivningar av fullt fungerande byggnader till förmån för nya bostadskomplex. Lågkonjunktur och allt dyrare byggmaterial till följd av Rysslands invasion av Ukraina har bromsat nybyggnationen och gett tid för reflektion. Den så kallade kontorsdöden märks inte bara i Sverige utan i hela västvärlden, där allt fler kontorsfastigheter står helt eller delvis tomma. För marknaden är den ekonomiska situationen och vikande efterfrågan ett starkt incitament för omvandling, särskilt för kontorsfastigheter i storstäder på kollektivtrafikhöga platser med god service.

Det finns en kraft och hävstång i att hållbarhetsfrågan är så högt uppe på agendan internationellt. En ny generation arkitekter och ingenjörer är intresserade av hållbarhet, miljö och klimat på ett helt annat sätt än tidigare. De stora, prestigefyllda byggprojekten handlar inte längre bara om nybyggnad.

1.1.1 Idéverkstad: Omvandling – en förstudie

Det finns alltså ett växande intresse för omvandling och ombyggnad, vilket märks på olika håll i samhället. Regeringen har fattat beslut om planeringsstimulanser till kommuner för bland annat omvandlingsåtgärder till bostäder.⁶ Riksantikvarieämbetet har påbörjat ett arbete med att ta fram kunskapsunderlag om kulturvärden i den postmoderna arkitekturen, det vill säga bebyggelsen från sent 1970-tal och fram till tidigt 2000-tal. Föreningen Fastighetsägarna har tagit fram rapporten Flexibla Fastigheter om hinder för omvandling och en tänkbar process framåt.⁷ Som hinder lyfts särskilt tillämpningen av regelverket i bygglovsskedet och processerna kring lämplighetsprövning och ändring av detaljplan. Andra hinder handlar om hur relevanta aktörer i processen arbetar och samverkar liksom skattereglernas betydelse.

Även forskningen är engagerad i frågan. Den praktikhöga forskarskolan ASSURE - *Adaptation of urban Space through SUsustainable Regeneration* - finansieras av Formas och är ett samarbete mellan Lunds universitet/LTH, Malmö universitet, Uppsala universitet Campus Gotland och

⁶ <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/smahus-omvandling/>

⁷ <https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/rapporter/sveriges-rapporter/flexibla-fastigheter/>

RISE. Forskarskolan pågår 2023 – 2027 och finansierar tio doktorandprojekt som i nära samverkan med bygg- och fastighetsbranschen utvecklar praktisk kunskap om hållbar renovering och omvandling av fastigheter, kvarter och områden.⁸ På KTH utvecklas olika former av miljöbedömningsmetodik för den byggda miljön och dess implementering i bygg- och fastighetssektorn.⁹

För att kartlägga och vidare utforska både utmaningar och möjligheter för omvandling utifrån dagens förutsättningar har Boverket i samverkan med Riksantikvarieämbetet och föreningen Fastighetsägarna tagit initiativ till projektet ”Idéverkstad: Omvandling” som ligger till grund för denna rapport.

1.1.2 Relaterade arbeten på Boverket

Boverket fick i november 2020 i uppdrag att se över om det finns hinder för att omvandla lokaler till bostäder som erbjuder goda boendemiljöer. Boverket analyserade då hur befintliga regler och styrmedel påverkar förutsättningarna för denna typ av omvandlingar. Uppdraget redovisades i rapporten ”Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder” där det konstaterades att det inte finns några generella hinder i plan-, lov- och byggprocessen. Vid mindre omvandlingsprojekt kan de kostnader och den tidsåtgång som en eventuell planprocess innebär däremot medföra att det aktuella projektet inte bedöms som lönsamt. I skattelagstiftningen finns regler som kan fördyra omvandling till bostäder. Det handlar då om momsregler och minskade möjligheter att göra direktavdrag för byggkostnader som är mer begränsade vid omvandling till bostäder än vid fortsatt användning som lokal. Skattelagstiftningen ligger dock utanför Boverkets påverkansområde.

Boverket har nyligen avslutat ett regeringsuppdrag om att utveckla arbetet med omställningen till en cirkulär ekonomi i byggsektorn. Enligt uppdraget skulle Boverket kartlägga hur återanvändning och återvinning fungerar idag samt föreslå åtgärder för att främja cirkulärt byggande i framtiden. Boverket skulle också ta fram indikatorer, sprida information och vägleda myndigheter och berörda aktörer om omställning till en cirkulär ekonomi i byggsektorn. Uppdraget redovisades till Regeringskansliet i december 2024.¹⁰

Utifrån ett uppdrag i Boverkets verksamhetsplan för 2024 skedde en genomlysning av förslagen till nya byggregler för att säkerställa att de inte

⁸ <https://www.ri.se/sv/forskarskolan-assure>

⁹ <https://www.kth.se/profile/tovem/page/pagaende-forskningsprojekt> Se även <https://aterhus.nu/>

¹⁰ <https://www.regeringen.se/regeringsuppdrag/2022/02/uppdrag-att-utveckla-arbetet-med-omstallningen-till-en-cirkular-ekonomi-i-byggsektorn/>
<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2024/uppdrag-att-framja-en-cirkular-ekonomi-i-bygg--och-fastighetssektorn/>

innebar några omotiverade hinder mot cirkulär ekonomi. Arbetet redovisas i Rapport 2024:19 Boverkets regler ska inte hindra cirkularitet. Boverkets bedömning är att de nya byggreglerna inte innehåller några omotiverade hinder mot cirkulär ekonomi. Inom ramen för det arbetet genomförde WSP på Boverkets uppdrag en intervju med handläggare på ett antal kommuner om vilka hinder mot återbruk de såg. Det som lyftes avsåg främst återbruk av byggprodukter, men det framkom inget som visade på att byggreglerna skulle innebära ett omotiverat hinder mot återbruk av byggnader. Problem som lyftes var främst säkerhet vid brand, men sammanfattningsvis ansåg kommunerna att kraven i byggreglerna låg på en rimlig nivå.

I Rapport 2024:21, Uppdrag om översyn av regelverket för ändring av detaljplan och av olagliga planbestämmelser, föreslår Boverket förändringar i PBL som skulle kunna effektivisera ändring av detaljplan och på så sätt även kunna gynna omvandling. Förslaget har remitterats av regeringen och remisstiden går ut i januari 2025.

Boverket fick under hösten 2024 i uppdrag av regeringen att föreslå lättnader i byggkraven vid ändring och ombyggnad. Boverket ska senast den 13 juni 2025 lämna förslag till författningsändringar för att ändra de tekniska egenskapskrav och utformningskrav som i plan- och bygglagstiftningen ställs på byggnader i syfte att påtagligt minska kravnivån. Ambitionen är att därigenom kraftigt minska kostnaderna vid ändring, ombyggnad och omvandling av byggnader, för att på så sätt möjliggöra ett bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet.

1.2 Syfte och mål

Syftet med projektet är att tillsammans med en bredd av aktörer få ökad kunskap gällande utmaningar och hinder för omvandling till bostäder från annan verksamhet med dagens förutsättningar. Projektet syftar också till att få en förståelse för vilka förändringar som krävs för att omvandling genom ombyggnad ska kunna vara ett lika självklart alternativ som nybyggnad.

Målet är att genom denna förstudie identifiera vad Boverket, inom ramen för sitt myndighetsuppdrag, kan göra för att bidra till att underlätta i omställningsarbetet genom att fler lokaler omvandlas till bostäder.

1.2.1 Frågeställningar

Utgångspunkterna för diskussionerna i projektet har varit klimat, hållbarhet, stadsbyggnad, arkitektur, fastighetsekonomi och kulturmiljö. I dialog med regeringsuppdraget Cirkulär ekonomi i byggsektorn har fyra fokusområden med frågeställningar ringats in:

- Ekonomi och marknad – vad krävs för att omvandling från lokaler till bostäder ska vara lönsamt? Kan icke-monetära värden göras beräkningsbara och synliga i kalkylen?
- Kompetens och process – Hur ser en byggprocess som underlättar omvandling ut? Inom vilka områden saknas kompetens? Vilka kompetenser behöver utvecklas?
- Projekt- och platsspecifika förutsättningar – Hur kan vi ta vara på miljömässiga, sociala och kulturella värden i det befintliga byggnadsbeståndet och samtidigt skapa fler bra bostäder? Hur kan byggnader omvandlas på ett varsamt sätt så att värden och kvaliteter tas till vara?
- Lagar och regler – Vilka utmaningar och möjligheter finns i regelverket när det kommer till omvandling och ombyggnad?

1.3 Metod och arbetssätt

Denna förstudie utgår från medverkande aktörers tidigare framtagna rapporter och arbete inom området samt pågående och nyligen avslutade regeringsuppdrag (se avsnitt 1.1.2). Viktiga moment under förstudien har bestått av:

1.3.1 Rundabordssamtal med branschen

Centralt för förstudien är det rundabordssamtal som Boverket, tillsammans med Riksantikvarieämbetet och föreningen Fastighetsägarna, bjöd in till. Ett 40-tal personer från kommuner, konsult- och fastighetsbransch, myndigheter, civilsamhälle och akademi samlades i Växjö i september 2024 för att diskutera utmaningar och möjligheter med ombyggnad och omvandling.

1.3.2 Intervjuer och fallstudier

Boverket har även genomfört och låtit genomföra ett flertal intervjuer, enskilt och i grupp, för att fördjupa frågeställningar och samla in kunskap från pågående eller genomförda omvandlingar. Materialet har sammanställts till ett antal fallstudier som belyser och konkretiserar olika utmaningar och möjligheter.

1.3.3 Internationell utblick

Med stöd av en konsult har Boverket låtit göra en internationell utblick för att sätta omvandlingsarbetet i ett europeiskt perspektiv. I flera länder är omvandling av olika typer av lokaler betydligt vanligare förekommande. I utblicken undersöks drivkrafter och policy på nationell nivå i Danmark och Nederländerna, vilket kan användas som inspiration och förebilder för arbetet i Sverige.

1.3.4 Analys och förslag

Analys och förslag är utarbetade av Boverkets medarbetare som representerar en stor bredd inom fältet ombyggnad och omvandling med experter

på strategisk planering, arkitektur, kulturmiljö, detaljplanering, bygglov, konstruktion och byggregler samt fastighetsekonomi och samhällsekonomi. Även Riksantikvarieämbetet har deltagit i granskningen av förslagen.

1.4 Centrala begrepp och förkortningar

Många olika begrepp används för att prata om omvandling, exempelvis transformation, återbruk, adaptive reuse, cirkulär ekonomi och konvertering. Begreppen tolkas ibland olika av olika aktörer.

I detta projekt använder vi begreppen enligt följande:

Cirkulär ekonomi

Begreppet cirkulär ekonomi beskriver en samling strategier och principer som kan användas för att åstadkomma en långsiktigt hållbar utveckling. Den cirkulära ekonomin syftar till att minska uttaget av naturresurser, minska klimatpåverkan, motverka uppkomsten av avfall och bidra till att nya affärsmodeller utvecklas för att bättre kunna tillvarata resurser i ekonomin. Den cirkulära ekonomin ska förstås hypotetiskt som en utveckling av den nuvarande, linjära ekonomin, vilken i hög grad är uppbyggd kring att naturresurser utvinns, förädlas, konsumeras och slutligen bortskaffas som avfall.

En generaliserad teoretisk modell för omställningen till en cirkulär ekonomi beskriver omställningen i tre dimensioner. Varje dimension handlar om en enskild aspekt av omställningen.

- Sakta ner resursflöden. Denna dimension innebär längre livslängder för exempelvis byggnader och byggnadsdelar.
- Minska resursflöden. Denna dimension innebär mindre förbrukning av resurser och mindre avfall.
- Sluta kretslopp för resursflöden. Denna dimension innebär mer återanvändning och materialåtervinning av resurser och mindre avfall.

EPBD – EU:s direktiv för byggnaders energiprestanda

Inom EU finns mål att minska utsläppen av växthusgaser och bli klimatneutral till senast 2050. För att uppnå målet om klimatneutralitet har bland annat direktivet för byggnaders energiprestanda, EPBD, omarbetats. Kraven i EPBD innebär bland annat att livscykel-GWP (Global Warming Potential) ska redovisas för nya byggnader.

Ombyggnad

I Plan- och bygglag (2010:900) (PBL) definieras ombyggnad som en ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas (1 kap. 4§ PBL). I andra regelverk används ordet med en annan innebörd utifrån de

reglernas syfte. I vanligt språkbruk används det för en stor mängd ändringsåtgärder, liksom i denna rapport.

Omvandling

När en byggnad övergår från en användning till en annan, exempelvis från kontor till bostäder, kallas det för en omvandling. Förändringen sker oftast i samband med större eller mindre ändringsåtgärder. Andra synonyma begrepp som används är konvertering och transformation. Internationellt och inom forskningen används begreppet adaptive reuse.

Återbruk

Cirkulär ekonomi inom byggande omfattar återbruk av byggprodukter i nya byggnader, fortsatt brukande av byggprodukter på sin tidigare plats, återbrukande av en byggnad eller del av byggnad för en ny användning, eller fortsatt brukande av en byggnad i samma användning. I denna rapport är det framför allt fokus på återbrukande av en byggnad för en ny användning.

2 Hinder och utmaningar

I detta avsnitt beskrivs hinder och utmaningar så som olika branschaktörer upplever dem i sitt arbete med omvandling, primärt till bostäder från andra typer av verksamhet.

2.1 Svårigheter med att få omvandlingar ekonomiskt lönsamma

Den ekonomiska lönsamheten är den största utmaningen med omvandling enligt flera av branschens aktörer. De ekonomiska utmaningarna består av osäkerheter och kostnader förknippade med långa processer för detaljplan och bygglov, rivning och ombyggnad, men även av begränsade hyresintäkter för de färdiga bostäderna. Nedanstående aspekter har särskilt lyfts:

2.1.1 Det är billigare att bygga nytt och med nya material

Den globala marknaden av byggmaterial uppfattas bidra till att det oftare är billigare att bygga nytt än att renovera och bygga om. Att bygga nytt innebär också att det är enklare och därmed billigare att planera och genomföra byggarbetet. Det är oftast en mer komplex logistik kring ett ombyggnadsprojekt än vid nybyggnad. Det kan till exempel handla om svårigheter med att få plats med byggbodar, att lösa transporter till och från byggplatsen, lagerhantering av återbrukat material, personalparkering med mera.

2.1.2 Osäkerhet i plan- och byggprocesserna är kostnadsdrivande

Det finns en stor osäkerhet kring vad som gäller inför detaljplaneprocessen och bygglovsprocessen vid en omvandling. Det upplevs som oförutsägbart hur mycket detaljplanen behöver ändras, att bygglovshandlingar kan behöva omarbetas under projektets gång och vilka utformningskrav och tekniska egenskapskrav som ställs vid ändring. Dessa osäkerheter gör att projektet riskerar att ta längre tid att genomföra än en nybyggnad, vilket ökar kostnaderna.

2.1.3 Det kan vara mer lönsamt att behålla kontor än att omvandla dem till bostäder

För en fastighetsägare kan det vara mer lönsamt med kontorslokaler än med bostäder på grund av den hyresreglering som bruksvärdessystemet innebär. Lokalhyror är marknadsmässiga och genererar högre hyresintäkter och det kan därmed vara ekonomiskt sett mer fördelaktigt att behålla kontorslokalerna även med en viss vakansgrad. En omvandling till bostäder måste därmed vara tillräckligt lönsam, eller lokalerna tillräckligt

vakanta, för att väga upp för den intäktsminskning som bostäder innebär jämfört med kontorslokaler. Även skattelagstiftningen, till exempel olika moms på fastigheter för olika typer av verksamhet, gör det mindre lönsamt att omvandla till bostäder.

2.1.4 Olika förutsättningar i storstaden och på en liten ort

Några fastighetsägare lyfter att befolkningen, och därmed efterfrågan och investeringsviljan, är ojämnt fördelad över landet. Även kraven på boendestandarden är olika menar de, samtidigt som kostnaden för arbete och byggnadsmaterial är densamma överallt. Om det bedöms som svårt för en fastighetsägare att få lönsamhet i en omvandling eller ombyggnad i en större stad, så är detta ännu svårare på en mindre ort. Bankens värdering av fastigheten är lägre och risken att inte kunna betala investeringen med hyresintäkter anses vara större.

2.2 Behov av ökad kunskap, kompetens och erfarenhet

Bristen på kunskap om och erfarenhet av ombyggnad leder till längre byggprocesser och därmed ökade kostnader. Detta gör att (alltför) få beställare vågar testa och därigenom skaffa sig erfarenhet. En ökad kompetens behövs i alla led från tjänstepersoner till hantverkare om antalet omvandlingar ska öka. Några områden som särskilt lyfts fram är:

2.2.1 Bristande omvandlingskompetens

Många av branschens aktörer upplever sig ha begränsad kompetens att bedöma en befintlig byggnads förutsättningar för att omvandlas. De flesta konstruktörer, hantverkare och arkitekter är utbildade för nyproduktion. Många av dagens byggnader består av prefabricerade byggprodukter och byggarbetarna på plats arbetar snarare som montörer som sätter ihop färdiga delar, än som bygghantverkare. De hantverkare som kan demontera och bygga om på ett mer traditionellt, hantverksmässigt sätt är få och inte sällan från andra länder (vanligen Östeuropa). Om en kompetensöverföring inte sker kontinuerligt så kan kunskap och erfarenhet försvinna och många möjligheter gå förlorade gällande omvandling och ombyggnad.

2.2.2 Begreppsapparaten är otydlig

Det används många olika begrepp för att prata om omvandling. Transformation och konvertering är två vanligt förekommande begrepp, inte minst i den engelska litteraturen. Begreppet återbruk tolkas på olika sätt, vilket anses skapa särskild otydlighet. Ibland syftar återbruk till nybyggnad med återanvända delar.¹¹ Ibland syftar det till att en byggnad

¹¹ Ett exempel på detta är Boverkets nya huvudkontor, där Ikano fastigheter flyttat delar från Alfa Lavals före detta kontor i Lund.

återbrukas i sin helhet eller delvis på den ursprungliga platsen. Detta gör att byggprojekt bedöms på ett godtyckligt sätt, inte minst när det gäller klimatavtrycket.

2.2.3 Avsaknad av en samlad bild av byggnaders status och hur mycket som rivs

För att kunna göra rätt bedömningar gällande rivningsbeslut skulle det behövas heltäckande statistik som kunskapsunderlag på såväl kommunal som på nationell nivå. Beslut kring en enskild byggnads potentiella rivning behöver sättas i ett större sammanhang.

Det skulle också behövas bättre överblick över befintliga byggnaders status för att kunna avgöra den faktiska potentialen i det befintliga beståndet gällande antal bostäder som skulle kunna tillskapas genom omvandling. Studier över Göteborg och Stockholm har nyligen genomförts¹², men även övriga delar av landet skulle behöva kartläggas på liknande sätt, exempelvis Norrland där behovet av fler bostäder nu är mycket stort på vissa ställen.

2.2.4 Brist på samlade bedömningar från olika yrkeskategorier och kunskapsområden

Vid omvandling av byggnader är det viktigt att man tidigt i processen identifierar egenskaper, karaktärsbärande värden och kvaliteter (inklusive byggnadstekniska) som kan bevaras och utvecklas. Det saknas idag interdisciplinära arbetssätt för att samlat fånga alla dessa perspektiv. Många aktörer är låsta i sina egna målbilder vilket skapar målkonflikter. I en antikvarisk bedömning tittar man till exempel inte på funktionsdugligheten i en byggnad. Tillgänglighetskrav och bevarande av kulturvärden är en vanligt förekommande målkonflikt. I den tidiga processen behöver en varsamhetsbedömning finnas med som fångar konsekvenserna av en tänkt förändring.

2.3 Nybyggnad och en linjär byggprocess är norm

Många av branschens aktörer menar att byggsektorn i stort fortsatt ser på hållbarhet som något som ska tillskapas genom nybyggnad, snarare än något som uppnås genom att förändra det redan byggda. Detta har också att göra med de osäkerheter som är förknippade med omvandlings- och ombyggnadsprocesser. Det har delvis också att göra med vad som premieras och framställs som attraktivt.

¹² <https://www.e2b2.se/forskningsprojekt-i-e2b2/renovering/bolokal-att-bygga-om-lokaler-till-bostader/>, Mjörnell, K. och Gunér, B. (2023). *Hållbar renovering och konvertering av lokaler till bostäder*. Husbyggaren, 4:2023

2.3.1 Omvandling innebär större osäkerhet kring tidplanen

Vid nyproduktion kan all projektering göras innan arbetet på plats påbörjas och tidplanen kan då baseras på att det mesta går som planerat. Vid ombyggnad är det däremot snarare regel än undantag att förutsättningarna ändras allt eftersom arbetet pågår och nya detaljer upptäcks i byggnaden. Tidigare ritningar stämmer sällan helt överens med verklighetens placering av exempelvis pelare, installationskanaler och schakt. Detta kan leda till förskjutningar i den tilltänkta tidplanen (med ökade kostnader som följd), vilket gör att ombyggnad ofta väljs bort om nybyggnad är ett alternativ.

2.3.2 Klimatnyttan av att omvandla saknas i certifieringar

Flera aktörer menar att certifieringssystemen är utformade för nyproduktion, och sällan värderar de redan använda resurserna. Idag kan en byggnad certifieras som exempelvis Miljöbyggnad Guld, den högsta klassen, trots att byggherren har rivit en fungerande byggnad för att åstadkomma den certifierade byggnaden. Flera aktörer i branschen menar att det är absurt.

Certifieringarna förhåller sig till EU:s taxonomi, vars kategorisering idag inte är baserad på en analys av hela livscykeln (LCA), dvs. den tar inte hänsyn till nivåerna av inbäddade växthusgasutsläpp i byggnaden (embodied carbon). Taxonomin innehåller inte heller några gränsvärden. Flera aktörer menar att avsaknaden av nationella gränsvärden och beräkningar baserade på en analys av hela livscykeln (LCA) – vilket inkluderar rivning av byggnaden - exempelvis i en klimatdeklaration, gör att klimatvinsterna med att bevara och bygga om inte syns eller premieras.

2.3.3 Synen på vad som är värt att bevara och betala för

Språkbruket, det vill säga hur det befintliga byggnadsbeståndet och dess kvaliteter beskrivs, är viktigt för att skapa förändring. Detta gäller inte minst det yngre kulturarvet (byggnader från 1950-talet och framåt). Enligt några fastighetsägare är majoriteten av deras kunder fortfarande beredda att betala betydligt mer för något nytt än något ombyggt (även om motsatt uppfattning råder hos andra – det vill säga att den äldre/lägre standard med en billigare hyra som följd efterfrågas). Att bygga nytt har också länge haft högre status hos arkitekter, byggarbetare och hantverkare.

2.3.4 Kvalitetskontroller av byggnadsdelar och material

Att omvandla byggnader och återbruka byggnadsdelar kräver andra kvalitetskontroller än nyproduktion, och dessa metoder är ofta dyrare eftersom de inte är standard idag. Det ligger en inbäddad osäkerhet i att det inte på

förhand går att veta exakt hur stora delar av byggnadsmaterialet som går att återbruka. Det saknas också branschrutiner och standarder gällande förväntningar och kvalitet på återbrukade byggnadsdelar, särskilt gällande sammanfogade material och bärverksdelar.¹³

2.4 Regelverket försvårar

Branschens aktörer lyfter en rad olika situationer där de upplever att regelverket gör det svårt eller inte medger att den befintliga bebyggelsen omvandlas till bostäder.

2.4.1 Detaljplan och planbestämmelser

När det gäller detaljplan framför branschens aktörer ofta att alltför detaljerade planbestämmelser är ett hinder för omvandling. Det kan exempelvis handla om att detaljplanen inte tillåter den tilltänkta användningen på delar av eller inom hela planområdet. Det kan också handla om att detaljplanens reglering förutsätter att den befintliga bebyggelsen rivs, exempelvis genom att prickmark täcker befintliga byggnader och att en ny byggrätt är placerad på en annan plats på tomten.

2.4.2 Ändring av bygglov

I byggprocessen kan det dyka upp saker som man inte tagit höjd för i bygglovet. Detta är mer regel än undantag vid omvandling. Enligt rättspraxis är det inte möjligt att ändra ett beviljat bygglov, men det går att godta mindre justeringar. Är det inte fråga om en mindre justering så behöver i stället ett nytt bygglov sökas, vilket fördröjer och fördyrar processen.

2.4.3 Byggregler – osäkerhet om vad som gäller vid ändring av byggnad

Det finns en uppfattning om att de tekniska egenskapskraven utgår från att nybyggnad är norm och att det är svårt att uppfylla nybyggnadsnivån i befintliga byggnader. Tillgänglighet och dagsljus liksom takhöjd är de tekniska egenskapskrav som oftast anges som de största utmaningarna. Nybyggnadskraven uppfattas bli väldigt kostnadsdrivande under en omvandling. Det finns också en osäkerhet kring tolkningen av kraven och om det är nybyggnadskraven som gäller eller inte vid omvandling.

Det har också framförts att tolkningen varierar mellan olika kommuner, mellan olika funktioner och mellan olika personer. Vissa kommuner

¹³ Det krävs även andra projekteringsmetoder för konstruktörer att dimensionera med redan befintliga bärverksdelar. Boverket har därför tagit fram vägledning om återbruk av bärverksdelar för att bistå branschen.

uppges tolka byggreglerna på ett sätt som ställer högre krav än gällande lagstiftning, vilket får stor påverkan i projekten både vad gäller genomförbarhet och lönsamhet.

2.4.4 Det är för lätt att riva

Flera aktörer menar att kommunen har få verktyg att neka rivningslov. Rivningslovet prövas mot 9 kap 34 § PBL, vilket gör att kommunen bara kan neka rivningslov av kulturmiljöskäl. Utanför detaljplanelagt område behövs inte rivningslov alls. Vissa aktörer menar att växthusgasutsläpp inbyggda i befintliga byggnader borde vägas in vid bedömningen av rivningslov.

3 Möjligheter och vägar framåt

I detta avsnitt diskuteras olika möjligheter för att med dagens regler genomföra fler omvandlingar, liksom vägar framåt för att övervinna de övriga utmaningar som branschen idag upplever. Avsnittet återger förslag från branschens aktörer samt resonemang från Boverkets arbetsgrupp.

3.1 Ekonomiska incitament

Det förefaller som att det enskilda projektet, där en kommersiell fastighet i det yngre beståndet som omvandlas till hyresrätter, generellt sett inte är ekonomiskt lönsamt. Om det inte enbart ska vara aktuellt med bostadsrätter, krävs idag att projektet paketeras i någon form. Det kan till exempel vara genom att det finns möjlighet att komplettera med ytterligare byggrätter som kan generera fler bostäder eller genom att projektet ingår i ett större omvandlingsområde där vissa delar är tillräckligt lönsamma för att väga upp för andra delar.

Relativt stor enighet råder inom branschen att i slutändan är det de ekonomiska förutsättningarna som är avgörande. Det behöver bli billigare att omvandla befintliga byggnader till bostäder för att det ska bli en märkbar förändring i användningen av det befintliga beståndet. Historiskt sett har det varit staten som har finansierat strukturella satsningar/förändringar på bostadsmarknaden och det skulle behövas statliga ekonomiska incitament för att främja omvandling. Detta skulle kunna göras genom att:

- Göra det dyrare att riva. Här kan taxonomiförordningen, med etablering av ett klassificeringssystem för miljömässigt hållbara verksamheter, komma att få genomslag. (Se vidare under rubrik 3.1.1.)
- Gynna finansiering av omvandling i förhållande till nybyggnad och erbjuda subventionerad finansiering till omvandlingsprojekt.
- Slopa byggmomsen för ombyggnad.¹⁴ (Momsfrågan är av betydelse även ur andra aspekter. Boverket har i en tidigare rapport från 2021 (se 1.1.2) konstaterat att när en momspliktig lokal omvandlas till bostad, ändras användningen även momsmässigt. Det innebär att momsavdrag på tidigare ny-, till- eller ombyggnadskostnader som gjorts inom en 10-årsperiod kan behöva betalas tillbaka.¹⁵)
- Införa ROT-avdrag även på renoveringsarbeten som utförs utanför hemmet (tex. fönsterrenovering på verkstad). Man skulle också

¹⁴ I Sverige finns byggmoms vilket innebär att om köparen är ett byggbolag, är denne skyldig att redovisa utgående moms vid förvärv av byggtjänster. Detta är tvärtom hur det är i vanliga fall vid momsredovisning då det är säljaren som debiterar och redovisa utgående moms. Momssatsen på byggnadsarbeten i Sverige är för närvarande satt till 25 procent, vilket avsevärt kan påverka kostnaderna för byggprojekt.

¹⁵ Boverket, 2021, Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder, <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2021/forutsattningar-for-omvandling-av-lokaler-till-bostader/>, hämtat 2024-09-10

kunna överväga att stimulera renoveringsåtgärder i övriga upplåtelseformer.

3.1.1 EU:s taxonomi kan komma att påverka förutsättningarna

Taxonomin är ett EU-gemensamt verktyg för att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar och driva på omställningen till miljömässigt hållbara verksamheter.

I kommissionens delegerade akt (EU) 2023/2486 finns bland annat kriterier för cirkulär ekonomi som specifikt gäller vid bygg- och fastighetsverksamhet så som uppförande av nya byggnader, renovering av befintliga byggnader samt rivning av byggnader och övriga anläggningar.

Särskilt intressanta kriterier kopplat till ombyggnad är att allt bygg- och rivningsavfall som uppkommer ska behandlas enligt unionens avfallslagstiftning och checklista om hantering av bygg- och rivningsavfall. Vid nybyggnad ska användningen av primära råmaterial minimeras genom användning av sekundära råmaterial. Högsta tillåtna andel primära råmaterial ska finnas för de tre tyngsta materialkategorierna som används för att uppföra byggnaden. För renovering och ombyggnad av befintliga byggnader gäller samma kriterier med tillägg om att minst 50 procent av den ursprungliga byggnaden ska behållas.¹⁶

Taxonomiförordningen kompletterar kraven på upplysningar i andra regelverk. Till exempel ska företag som har en skyldighet att upprätta en hållbarhetsrapport enligt hållbarhetsdirektivet Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) även redovisa i vilken utsträckning företagets verksamheter omfattas av och är i linje med EU:s taxonomi.¹⁷

Hållbarhetsrapporteringen kan underlätta finansiering och samtidigt skapa medvetenhet i företaget om egna risker och möjligheter kopplade till hållbarhet. Genom att informationen införs i årsredovisningen skapas förutsättningar för att den är relevant och jämförbar.¹⁸

Enligt vad Boverkets arbetsgrupp erfar så kommer taxonomin att ha en än större påverkan framöver. Detta genom att till exempel hyresgäster i form av verksamheter, även de som ännu inte är ålagda att hållbarhetsrapportera, redan idag efterfrågar lokaler som är ”linjerade” med taxonomin (i enlighet med regelverket). Hyran är en stor kostnadspost och kommer därmed vara en del i deras kommande hållbarhetsrapportering.

¹⁶ <https://www.boverket.se/sv/byggande/cirkular-ekonomi/styrmedel/taxonomin/> hämtad 2024-11-26

¹⁷ <https://www.fi.se/sv/hallbarhet/regler/taxonomi/> hämtat 2024-11-07

¹⁸ <https://www.fi.se/sv/hallbarhet/regler/hallbarhetsrapportering/> hämtat 2024-11-07

Samtidigt finns det röster som menar att kraven för att uppföra nya bostäder är för svaga, framför allt under uppförandefasen. Det innebär att nybyggnader inte ”straffas” i tillräcklig grad för att gynna omvandling av befintliga byggnader.

Det ges även uttryck för att hållbarhetsrapporteringen generellt inte ger relevant och jämförbar information, till exempel CSRD innebär krav på en så kallad dubbel väsentlighetsanalys. Utifrån att olika företag har olika fokus och inriktningar, blir det därmed olika utfall från analysen. Eftersom siffrorna inte är jämförbara mellan företagen, har de ingen direkt påverkan på kreditgivningen. Däremot kan det antas att eftersom kreditgivare har olika fokus, kommer de framöver att utarbeta modeller för hur hållbarhet ska bedömas och prissättas inom respektive fokusområde. Beroende på kreditgivarens fokus och benägenhet att ta risk kan det ge vissa hållbara åtgärder en prisförändring.

Det är svårt att idag se hur de olika regelverken (taxonomin och hållbarhetsdirektivet) kommer att samverka. Den detaljerade rapporteringen är dock en förutsättning för att kunna ge effekt i framtiden. Vilken effekt det blir beror delvis på när det kommer beslut om gränsvärden eller annat som möjliggör mätbarhet.

Sammanfattningsvis kan Boverket konstatera att taxonomin och övrig hållbarhetsredovisning kan komma att ha en påverkan framöver, men i vilken utsträckning går inte att säga idag. Sannolikt måste en åtgärd ha en direkt påverkan på kassaflödet för att få genomslag på marknaden.

3.2 Ökad kunskap och vägledning samt utveckling av metoder och verktyg

Det finns olika föreställningar och förutfattade meningar om vad som är värt att spara. För att ställa om från nybyggnad till ombyggnad behövs en ny syn på estetik och kulturhistoriska värden. Alla i branschen behöver omvärdera synen på den "vardagliga och fula" bebyggelsen. Byggnadernas funktionsmässiga förutsättningar måste tas med i besluten och riskerna – upplevda eller verkliga – behöver fördelas på ett annat sätt.

Den antikvariska professionen kan bidra med att synliggöra byggnadens värden och kvaliteter och sätta dem i en historisk kontext. Omvandling i en bredare bemärkelse handlar inte främst om bebyggelse med utmärkande arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter, utan mer om vardagens bebyggelse, som kontors- och verksamhetslokaler och bostadshus från senare delen av 1900-talet och tidiga 2000-talet. Även dessa byggnader har naturligtvis kulturhistoriska, estetiska och sociala värden, men de kan vara mer subtila. Genom att inventera, beskriva och värdera kvaliteter i byggnader från de senaste 70 åren kan personer med antikvarisk kompetens bidra till att öka kunskapen om dessa byggnaders värden hos

både fastighetsägarna och civilsamhället. Övrig metod- och kunskapsutveckling kan handla om:

3.2.1 Områdesanalys som verktyg för att nå gemensamma mål

Olika aktörer värdesätter ofta olika saker beroende på yrkeskompetens och roll i projektet. De inblandade aktörerna behöver få insikt i och förståelse för varandras perspektiv, incitament, uppdrag och syfte, liksom vilka risker som andra aktörer upplever och behöver hantera. Här kan en områdesanalys i ett tidigt skede av en omvandlingsprocess vara ett verktyg och en väg framåt. En områdesanalys är då en del av det som kallas förstudie i andra delar av denna rapport.

Genom att i början av processen mäta upp och tillsammans analysera platsen utifrån befintliga värden så som funktion, miljö, upplevelsevärden, livskvalitet och kulturvärden, och sedan i en tvärdisciplinär grupp utveckla en plan kan en bättre helhetsmiljö skapas. Befintliga värden kan finnas såväl över som under marken. Exempelvis innebär parkeringsgarage och skyddsrum stora investeringar såväl ekonomiskt som klimatmässigt. De kan bevaras vid en områdesomvandling om planen utformas med det i åtanke. Skyddsrummen behöver då ett skyddande ”tak” i form av byggnader eller kullar även i den nya planen.

En helhetsanalys ger ett annat resultat än när olika ämnesanalyser läggs på varandra och hanteras som checklistor. Sådana checklistor skapar inte sällan målkonflikter. Den helhetsmiljö som kan växa fram ur en tvärdisciplinär platsanalys kan bättre ta till vara och bygga vidare på befintliga kvaliteter och värden. Att en byggnad har kulturhistoriska värden betyder inte att man inte kan göra förändringar, utan att man behöver göra medvetna val. För att göra det krävs att flera kompetenser samverkar.

3.2.2 Tydligare vägledning kring regler och ansvar

Det finns missuppfattningar bland branschens aktörer kring vilka regler som gäller när vid omvandlingar och ombyggnader. Särskilt inom följande områden kan kunskapshöjande insatser få stor effekt:

3.2.2.1 Krav vid ändring av byggnader

Vid ändring av byggnader är utgångspunkten förvisso att det är samma krav som gäller som vid nybyggnad, men vid ändring ska alltid krav anpassas utifrån ändringens omfattning, byggnadens förutsättningar samt kraven om hänsyn till byggnadens kulturvärden. Dessutom ska kraven bara tillämpas på den ändrade delen. Detta gör att kraven för nya byggnader aldrig är direkt tillämpbara vid ändring, men hur stort anpassningsutrymme är varierar.

Hos flera organisationer råder en felaktig uppfattning om att det är kraven för nya byggnader som gäller rakt av vid ombyggnad och ändrad

användning. Det finns även enstaka exempel som antyder att några kommuner i vissa situationer kan ha tillämpat en för hög kravnivå.¹⁹ Detta gör att det finns ett fortsatt behov av informationsinsatser inom detta område och att formerna för informationsinsatserna behöver övervägas. En möjlighet som arbetsgruppen ser är att göra myndighetsövergripande, gemensamma och målgruppsinriktade kommunikationsinsatser, exempelvis tillsammans med Riksantikvarieämbetet och Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), för att nå fram bättre.

3.2.2.2 Krav vid flyttning av byggnader

Boverkets byggregler omfattar inte flyttning av byggnader. Av PBL framgår det att det liksom vid ändring finns ett stort utrymme att anpassa kraven vid flyttning av byggnader. Av intervjuerna som Boverket låtit genomföra i ett tidigare uppdrag framgår det att flera kommuner inte är medvetna om det anpassningsutrymme som finns vid flyttning av byggnader.²⁰

Kraven vid flyttning behöver tydliggöras. Hur det bör ske - genom föreskrift, allmänna råd eller enbart genom information - behöver övervägas.²¹

3.2.2.3 Detaljplan

Det behövs en större kunskap om vilka avvägningar och prövningar som görs i en detaljplan och vilka nyttorna är av att lämplighetsprövningen redan är gjord i ett större sammanhang.

3.2.3 Inventera potentialen i det befintliga beståndet i hela landet

Det finns idag ingen nationell statistik över den totala potentialen för omvandling av verksamhetslokaler till bostäder i det befintliga byggnadsbeståndet. Lokala studier har gjorts, framför allt i storstadsområdena. Forskare från LTH och RISE har i projektet BoLokal gjort studier på lediga kontorslokaler i Stockholm och Göteborg. Lokalerna analyserades utifrån fyra aspekter: närhet till service, kollektivtrafik och rekreation samt planlösningens lämplighet för bostad. Av de i april 2023 500 senast inkomna objekten på objektvision.se bedömdes 39 av de 500 lediga lokalerna i Göteborg direkt eller med små ombyggnadsåtgärder kunna användas som bostäder. Av dessa låg ca hälften på områden som bedömdes tillåta bostäder enligt gällande detaljplan. 94 av lokalerna i Göteborg låg i bra läge med närhet till service, kollektivtrafik, rekreation. I Stockholm var

¹⁹ Se exempelvis Boverket "Boverkets regler ska inte hindra cirkularitet" Rapport 2024:19, dnr 238/2024; Boverket "Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder". Rapport 2021:3. Dnr 5888/2020; Boverket "Översyn av ombyggnad i PBL" Rapport 2021:19, dnr 809" 2021.

²⁰ a.a. Rapport 2024:19

²¹ Motsvarande bedömning gjorde Boverket i en sammanställning av ett regeringsuppdrag till länsstyrelserna att se över hur reglerna vid flyttning av byggnader tillämpades.

motsvarande siffror att 22 av 500 lokaler med mycket små ombyggnadsåtgärder skulle kunna användas som bostäder och att 104 lokaler hade kunnat byggas om till bostäder utan alltför omfattande insatser. Lite beroende på hur storleken på de lägenheter som skapas så var potentialen i tomma lokaler totalt i Stockholm och Göteborgsområdet vid denna tidpunkt över 100 bostäder men små ombyggnadsåtgärder och nästan 1000 bostäder med lite mer omfattande ombyggnadsåtgärder.²²

Inom ramen för ett SBUF-projekt har möjligheten att tillgodose bostadsbehovet i Göteborg i tomma kontorslokaler studerats.²³ Ett överslag ger att den outhyrda kontorsytan skulle motsvara i storleksordningen 17 000 bostäder om 65 kvadratmeter. Av den outhyrda ytan är bortåt en tredjedel uppförd under 2020-talet, ofta i attraktiva kontorslägen. Sannolikt har dessa uppförts med frivillig beskattning, vilket innebär att avdragen moms skulle behöva betalas tillbaka vid en konvertering till bostäder. Motsvarande problem finns inte för byggnader uppförda före 2014, men är de belägna i attraktiva lägen är kontorshyran cirka tre gånger så hög som hyran för bostäder. Detta gör att det, enligt rapporten, ofta saknas ekonomiska incitament för fastighetsägarna att omvandla kontorsbyggnader till bostäder.

Inom forskarskolan ASSURE har det gjorts en kartläggning av 141 konverterade byggnader för att analysera hur frekventa olika typer av konverteringar är och vilken typ av byggnader som historiskt sett har konverterats. I dagsläget pågår även en kartläggning av alla konverterade byggnader i Sverige baserat på information i register över energideklarerade byggnader.²⁴

Fler landsomfattande studier och sammanställning av nationell statistik skulle utgöra ett bättre underlag för att diskutera förutsättningarna och den verkliga potentialen för bostadsförsörjning genom omvandling av verksamhetslokaler.

3.2.4 Synliggör rivningsläget

Det saknas idag en nationell bild över hur många rivningar som genomförs i Sverige. Boverket följer årligen upp hur många ansökningar om rivningslov som görs och hur många av dessa som beviljas. Varje år beviljar

²² <https://www.e2b2.se/forskningsprojekt-i-e2b2/renovering/bolokal-att-bygga-om-lokaler-till-bostader/>, Mjörnell, K. och Gunér, B. (2023). *Hållbar renovering och konvertering av lokaler till bostäder*. Husbyggaren, 4:2023

²³ Ulla Janson Anna-Maria Blixt, Riikka Kyrö och Peter Fredriksson 2024, *Hinder och möjligheter för bostadisering ur ett entreprenörsperspektiv*, Lunds universitet, Rapport TVIT—24/7132

²⁴ <https://www.ri.se/sv/forskarskolan-assure/doktorander>, Mjörnell, K. och Palmgren, O. (2024) *Transformation of existing buildings to new uses: A snapshot of conversions in Sweden*. Bebyggelsehistorisk tidskrift.

kommunerna mellan 2500–3500 rivningslov.²⁵ Det är en stor skillnad mellan antalet ansökningar om rivningslov och hur många som beviljats. Det saknas dock statistik gällande om denna diskrepans beror på att rivningslov har nekats, eller ifall den sökande har dragit tillbaka sin ansökan, till exempel för att det inte behövs något rivningslov. Det saknas också uppgifter om hur många av dessa beviljade rivningar som genomförs. Utanför planlagt område behövs det inte något rivningslov, utan det räcker med en rivningsanmälan. Det bidrar till att ingen vet exakt vad eller hur mycket som rivs i Sverige idag.

För att uppmärksamma vad som rivs i syfte att driva opinion samlar idag tre ideella organisationer i Sverige in uppgifter om rivningar (planerade och genomförda). Av dessa har Byggnadsvårdsföreningens Gula listan²⁶ funnits längst. Det är en bevakningstjänst som visar kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer i Sverige som hotas av rivning, ovarsam ombyggnad eller bristande underhåll. Hösten 2023 lanserade organisationen ACAN Sverige (Architects Climate Action Network) Rivningskartan. Målsättningen med den är att kartlägga rivningshotade, redan rivna byggnader och de som räddats från rivning i hela Sverige genom att bjuda in allmänheten att lägga in information (likt Wikipedia). Uppgifterna granskas och godkänns innan publicering. Förutom fakta uppmuntrar Rivningskartan uppgiftslämnarna att dela med sig av berättelser om vad dessa byggnader betyder, eller betydde, för lokalsamhället eller enskilda individer. Rivningskartan samlar rivningar som skett från och med 2016, året efter att Sverige skrev under Parisavtalet. Den tredje ideella organisationen är kollektivet 08-demolition som sedan 2023 kartlägger rivningshotade byggnader i Stockholms kommun och tillgängliggör information via sin webbplats och Instagram. Sammanställningen är baserad på offentlig information hämtad från stadsbyggnadskontorets projektsidor.

3.2.5 Stärka ombyggnadskompetensen

För att byggsektorn ska kunna arbeta framgångsrikt med ombyggnad, återbruk och reparation krävs kompetensutveckling på flera nivåer. En nyckel till framgångsrik omvandling är samarbete över kompetensgränser.

För att få till stånd en cirkulär byggprocess krävs såväl yrkestrygghet/stolthet som fortbildning och träning i att samverka för flera av branschens aktörer (hantverkare, arkitekter, konstruktörer, antikvarier, byggherrar, fastighetsägare/förvaltare med flera). Det finns ingen kompetens som på egen hand kan sätta befintliga byggnader och deras omvandlingspotential i fokus.

²⁵ Boverkets PBL-enkät, öppna data, [Öppna data lov och byggande - Boverket](#)

²⁶ <https://byggnadsvard.se/om-byggnadsvard/gula-listan/>

Det finns ett behov av differentierad utbildning även på lägre nivåer som till exempel gymnasiet. Det är viktigt att redan där fånga upp elevers olika intressen och skapa framtida yrkesstolthet som kan följa med en specialisering. Det är också viktigt att bygga vidare på vedertagna modeller för värdering och identifiering av byggnaders potential som till exempel vårdprogram.

Det behövs en statushöjning för renoveringsarbeten på alla hierarkiska nivåer inom byggbranschen, inte minst hos byggarbetarna. Det skulle locka fler att gå hantverksinriktade utbildningar och vara till nytta för byggbranschens framtida kompetensförsörjning och utveckling.

Det krävs även andra projekteringsmetoder för konstruktörer för att dimensionera med redan befintliga bärverksdelar. Boverket har tagit fram vägledning om återbruk av bärverksdelar som ett första steg i att bistå branschen.²⁷

3.3 Ett annat förhållningssätt till byggprocessen

Omvandling kräver ett annat förhållningssätt till byggprocessen än nybyggnad. Det handlar bland annat om att när en nybyggnad uppförs kan man planera in olika åtgärder i en kedja där varje specialiserad yrkeskategori kommer in i tur och ordning och utför sin arbetsuppgift. Vid ändring kan det ofta vara svårt att lägga upp motsvarande händelsekedja, olika uppgifter kan behöva utföras parallellt och anpassas utifrån varandra. Det är avgörande hur arbetsplatsen organiseras, vem som anlitas och hur de samarbetar.

Några aspekter är centrala för denna typ av byggprocess:

3.3.1 Värdena med en stegvis förändring

En rivning sker sällan stegvis utan hela förändringen sker oftast på en gång, samtidigt som det skapas en avspärrad byggarbetsplats under många år om en ny byggnad ska uppföras på platsen. Stora, snabba förändringar i stadsrummet skapar både logistiska utmaningar med flöden av människor och fordon som behöver ledas om, och de väcker inte sällan också starka känslor av förlust. Kontinuitet i den yttre miljön är en trygghetsfaktor för många människor.

Arbetsprocessen vid en ombyggnad kan möjliggöra en successiv förändring av en byggnad eller ett område, där några verksamheter eller boende kan vara kvar i en del medan en annan omvandlas eller byggs om. Detta är en fördel ekonomiskt för fastighetsägaren, men också för de boende eller verksamma som på så sätt slipper flytta ut tillfälligt. Den långsammare

²⁷ <https://www.boverket.se/sv/byggande/cirkular-ekonomi/vagledning/barverksdelar/>

förändringstakten bygger också på ett mer organiskt sätt på stadens årsringar.

3.3.2 Bygga gemensam kunskap om byggnaden och platsen

Genom tidiga (antikvariska) inventeringar och platsanalyser kan man ta reda på förutsättningarna så långt möjligt. Byggherrar och entreprenörer behöver dock vara på det klara med att byggprocessen ser annorlunda ut vid ombyggnader. Oväntade saker kommer dyka upp på bygget och arbetsplanen kommer att behöva ändras, ibland flera gånger. Detta behöver tas med i beräkningen från början så att förväntningarna är de rätta.

Inom flera områden – exempelvis föroreningar, behov av sanering och det hantverksmässiga kunnandet - behövs gemensam kunskap och förståelse för möjligheter och utmaningar hos beställare, kommuner, arkitekter och konstruktörer.

3.3.2.1 Vikten av en omsorgsfull förprojektering

När man uppför en ny byggnad väljer man metoder och material med kända egenskaper som sammantaget kan antas resultera i att byggnaden får vissa egenskaper. Ibland kan man behöva ta till säkerhetsmarginaler för att byggnaden med tillräcklig sannolikhet ska få de eftersträvade egenskaperna.

Vid ändring har man en delvis annan situation där de befintliga materialens egenskaper inte alltid är kända. Då det är möjligt att göra mätningar i den befintliga byggnaden för att utifrån det bedöma i vilken utsträckning byggnaden motsvarar de ställda kraven.

En befintlig byggnad kan bjuda på många överraskningar. Icke bärande delar kan visa sig fylla en konstruktiv funktion. Balkar kan ha mist sin bärförmåga genom korrosion eller röta. Grundläggningen kan vara bristfällig eller innehålla hälsofarliga ämnen.

Genom en grundlig förprojektering kan bristerna karteras i förväg och arbetena planeras utifrån detta. Då minskar riskerna för förseningar och dyra tilläggsarbeten. Därmed kan också behovet av riskpåslag minskas.

Förprojekteringen klarlägger hur byggnaden ursprungligen var tänkt att fungera, vilket kan begränsa ombyggnadens omfattning. Det kan handla om hur förstå hur ventilationssystemet var planerat och därmed minimera behovet av nya kanaler. Genom att förstå hur den ursprungliga konstruktionen var beräknad kan förstärkningsarbeten ibland undvikas.

3.3.2.2 Rutiner för hantering av hälsofarliga ämnen

En utmaning vid ombyggnad kan vara att byggnaden i sig, marken som byggnaden står på eller bägge delar, är kontaminerade av hälsofarliga ämnen. Föroreningarna kan ha orsakats av byggprodukter som senare

visat sig innehålla hälsofarliga ämnen eller av att den verksamhet som bedrivits i byggnaden avgett hälsofarliga ämnen.

Har man som beställare inte gjort en noggrann miljöinventering innan omvandlingsarbetet påbörjas så riskerar man obehagliga och dyra överraskningar. Det kan handla om såväl direkta saneringskostnader som om en förlängd byggtid. Ett bristfälligt underlag kan också medföra att entreprenörer lägger på en riskpremie.

Exempel på farliga ämnen i 1960–70-talsbyggnader är fogmassa med PCB i anslutning till fönster och dörrar, asbest som fogmassa i ventilationssystem och svartlim i våtutrymmen. I äldre träbyggnader kan det finnas problem med kreosot eller ämnen som använts för att bekämpa virkesförstörande insekter.

Många äldre industribyggnader är kontaminerade av ämnen som använts i industriprocessen. Välkända problem är oljespill, organiska lösningsmedel i anslutning till tvättinrättningar och kvicksilver i vattenlås på tandläkarmottagningar.

För hantering av föroreningar i byggnader och mark behövs det

- Kännedom om var vilka föroreningar kan förekomma.
- Metoder för sanering eller för att på andra sätt säkerställa att föroreningarna inte medför en oacceptabel hälsorisk.
- Kunskap om vid vilka koncentrationer och vilken exponering av olika ämnen som kan medföra en oacceptabel hälsorisk.

3.3.3 Synliggöra och förklara ombyggnadsprocessens steg

När ombyggnadsprocessen jämförs med nybyggnadsprocessen är skillnaderna flera. Trots det kan de ändå synas vara ganska lika, eftersom vi idag anpassar processen för ombyggnad till den som gäller för den inarbetade nybyggnadsprocessen. Enkelt sammanfattat ersätts de delmoment som inledningsvis linjärt avlöser varandra vid nybyggnad med en mer arbetsintensiv förstudie i program- och systemskedet vid ombyggnad. Denna förstudie används och uppdateras sedan genom hela processen.

Det är med hjälp av förstudien, inklusive kalkylerna, som ombyggnaden kan bli en framgång. Det betyder att projektet behöver behålla, fylla på och återkomma till de kunskaper som tagits fram från början. Kostnaden för en ordentlig förstudie är liten i jämförelse med hela projektets kostnad.

I många fall tappas kunskap och kompetens efter skedet för systemhandling och förfrågningsunderlag. Vid upphandling av en totalentreprenad kan entreprenören byta ut konsulter, välja enklare material etcetera.

Upparbetad kunskap går förlorad, vilket kan leda till ett långt sämre och dyrare projekt. I en ombyggnadsprocess finns bland annat behov av:

- Kompetens i samverkan genom hela projektet (som exempelvis i en samverkansentreprenad och utförandeentreprenad).
- Kompetens vad gäller återanvändning av det befintliga byggnadsskicket från olika tider, kunskap om kulturvärden såväl som tekniska värden, möjliga skadebilder, lösningar för brand och samverkande konstruktion samt kalkylering för ombyggnad. Arkivstudier är en viktig källa till kunskap om specifika byggnader.
- Ständig återkoppling bakåt i processen till redan framtagen kunskap, och en form av spiralverkan där kunskap leder till insikter som leder till att bygga upp ny kunskap och så vidare.
- Ett byggnadsnära arbetssätt på plats. Kunskapen och lösningarna vid en ombyggnad är primärt baserade på den redan byggda verkligheten och omständigheterna på platsen i fråga. Endast genom att fortlöpande återbesöka byggnaden och bygget under ombyggnadens gång kan utformningen och detaljlösningarna bli riktigt bra. Standardlösningar fungerar sällan vid en ombyggnad och inte heller att tillämpa samma lösning på olika platser i byggnaden.

Exempel: 9 punkter för hållbar ombyggnad från konsultföretaget Restaurera

- 1) Titta i DP och arkiven. Hur har byggnaden sett ut tidigare? Var fanns öppningar, schakt och liknande?
- 2) Skadebesiktning och inventering. Hur är status för den befintliga konstruktionen och olika byggnadsdelar? Provborrhningar är en viktig källa till information.
- 3) Hitta material som fungerar tillsammans med de befintliga. Många moderna material fungerar dåligt att kombinera med äldre varianter.
- 4) Hitta underhållsmöjliga lösningar. Dagens standardsortiment går ofta inte att renovera i ett senare skede.
- 5) Tänk minst 100 år framåt när olika val görs. Ett tegeltak håller till exempel i princip hur länge som helst.
- 6) Även ett skissförslag är en kalkyl. Hjälp beställaren med prioriteringar redan i detta skede.

7) För en dialog med kommunen kring om nybyggnadskraven eller ändringskraven gäller i det enskilda fallet.

8) Gör beskrivningar med ord, inte bara med ritningar och skisser. Det underlättar dialogen mellan olika aktörer/kompetenser/roller i projektet.

9) Lämna en underhållsplan åt beställaren som beskriver hur de ska förvalta byggnadens olika delar och material.

3.3.3.1 Ett sätt att illustrera skillnaderna mellan nybyggnad och ombyggnad

Illustrationen nedan visar hur skedena i processen för nybyggnad respektive ombyggnad i princip är desamma. Det som skiljer dem åt är arbetsinsatsen (svarta staplar) i respektive skede (blå cirkel). Det kritiska skedet är vid bygglovsansökan och valet av entreprenadform. Kompetens som byts ut i en totalentreprenad kan leda till kunskapstapp i ombyggnaden. En annan risk är att arbetet påbörjas innan detaljprojekteringen är färdig. Det kan vara görbart vid nybyggnad, men vid ombyggnad kan mycket gå fel. En kvalificerad förstudie som kontinuerligt uppdateras i processen är en framgångsfaktor. Kostnaden för förstudien är liten i relation till helheten.

Figur 1. Schematisk skiss över skeden och storlek på arbetsinsats i processen vid nybyggnad kontra ombyggnad.

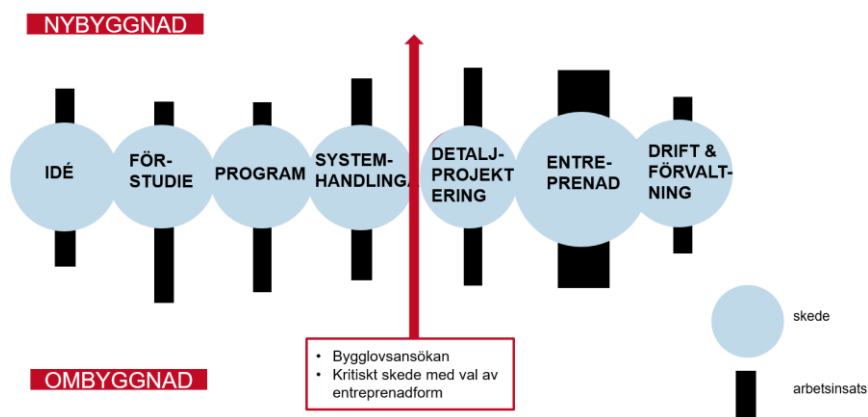


Illustration: Boverket

3.4 Utveckling av regelverket

Även om det idag är fullt möjligt att genomföra omvandlingar skulle regelverket kunna utvecklas gällande några punkter:

3.4.1 Ändring av detaljplan kan bli lättare

En detaljplan visar vad kommunen har bestämt sig för att tillåta inom ett område utifrån lämpligheten på platsen. Enligt PBL ska de bestämmelser som finns i planen vara nödvändiga för att planens syfte och lämpligheten

ska garanteras. En detaljplan ska inte reglera mer än vad som krävs för att säkerställa detta men hur detaljerad regleringen i en detaljplan behöver vara beror både på förhållandena på platsen och på vilken typ av bebyggelse som planeras.

Däremot kan kommunens uppfattning om utvecklingen av en plats förändras över tid och då kan en detaljplan behöva ändras. I PBL finns möjligheten att ändra detaljplaner som upplevs som hindrande. För att garantera planens lämplighet och det demokratiska deltagandet krävs en process där lämplighetsprövningen görs och där berörda ges möjlighet att ta del av och lämna synpunkter på planförslaget. Det finns inga hinder i PBL för att en ändring skulle kunna göras relativt snabbt. Beroende på vilka ändringar som ska göras kan däremot prövningen och utredningar som krävs för att kunna göra prövningen ta tid. Genom Boverkets förslag om ett nytt sätt att ändra detaljplaner som nu är ute på remiss kan det bli mer effektivt att göra ändring av detaljplan än idag.

Om ändringen inte ryms inom syftet med planen går det i stället att anta en ny plan. Både en ändring av en detaljplan och en ny detaljplan måste dock uppfylla lämplighetsvillkoret i PBL. Att lätta på lämplighetsprövningen och att kommunen skulle få anta detaljplaner som man inte vet är lämpliga är inte att rekommendera. Kommunen kan även upphäva detaljplaner som inte längre är aktuella.

I en detaljplan ska kommunen bestämma användningen av marken. Detta krav innebär att kommunen också behöver bedöma lämpligheten av de angivna användningarna. Att det, som några av de aktörer arbetsgruppen pratat med föreslog, skulle kunna vara möjligt att skjuta på lämplighetsprövningen till bygglovsskedet och att detaljplanen bara skulle kunna ange att byggnader skulle bevaras, går därför inte. Däremot går det, under vissa förutsättningar, att göra genom områdesbestämmelser.

Boverket har tidigare konstaterat att PBL:s möjligheter till reglering med detaljplan är väl avvägt och inte innebär några omotiverade hinder om de används rätt.²⁸

3.4.2 Klimatdeklarationer som styrmedel

Den ekonomiska kalkylen skulle kunna kompletteras med en klimatkalkyl inför beslut om huruvida en byggnad ska rivas eller ändras (byggas om). Den största delen av klimatpåverkan från uppförandet av en ny byggnad kommer från byggprodukterna i stommen och från klimatskärmen ur ett livscykelperspektiv. Genom att behålla stommen och andra byggnadsdelar i en befintlig byggnad, i stället för att riva den och bygga nytt, undviks stora mängder utsläpp av växthusgaser per byggnad.

²⁸ Rapport 2024:21, Uppdrag om översyn av regelverket för ändring av detaljplan och av olagliga planbestämmelser.

3.4.2.1 Boverkets förslag på krav på klimatdeklaration vid viss ombyggnad

År 2023 föreslog Boverket i ett regeringsuppdrag att vissa ändringar av befintliga byggnader skulle kräva en klimatdeklaration från 1 januari 2027. De föreslagna kraven gäller inte alla ändringar utan begränsas till två bygglovspliktiga åtgärder. Dels om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis används för ett väsentligt annat ändamål, liksom om byggnaden inreds med ytterligare bostäder eller ytterligare kommersiella, hantverks- eller industrilokaler. Syftet med att ställa krav även vid ombyggnader (vissa ändringar) är att öka kunskapen om klimatpåverkan vid olika åtgärder vid renovering av befintliga byggnader.²⁹

I samma rapport diskuteras även införandet av gränsvärden för utsläpp av växthusgaser. Om sådana gränsvärden skulle införas vid ändringar och ligga på samma nivå som vid uppförande av nya byggnader, skulle det synliggöras i majoriteten av fallen att det kostar mindre klimatpåverkan att renovera och ”återanvända” befintliga byggnadsstommar än att riva och bygga nytt. Styreffekten mot en återanvändning av byggnadsstommar skulle enligt rapporten dock vara mycket tveksam, så länge gränsvärdena inte är mycket kostsamma att klara vid nyproduktioner. Systemgränsen skulle behöva utvidgas för klimatdeklarationer vid uppförande till att omfatta rivningar och avfallshanteringar av en befintlig byggnad på tomten där en ny uppförs, för att kunna åstadkomma en styrning mer i denna riktning. Alternativt bör man söka efter andra styrmedel för att understödja tillvaratagandet av den resursbank som samhället har i befintliga byggnader

3.4.2.2 Klimatdeklarationer och omvandling i nordiska länder

Även andra nordiska länder undersöker just nu möjligheten att införa klimatdeklarationer vid omfattande renoveringar och större ändringsåtgärder.

Finland anser att samma deklaraionskrav bör gälla för ombyggnadsprojekt, såsom för hela livscykeln och för uppförande av byggnader. Detta inkluderar byggnader som ska energieffektiviseras. Tanken är att koppla definitionen av vilka byggprojekt som ska täckas strikt och mer detaljerat till definitionerna i EPBD. I Finland diskuteras även styrmedel för att stimulera renovering snarare än rivning och nybyggnation. Finland har däremot inte för avsikt att sätta några gränsvärden för ombyggnadsprojekt.

Danmark undersöker hur renoveringsarbeten ska behandlas i regelverket från 2025. Landet har en beräkningsmetod med gränsvärden för utsläpp av växthusgaser för nya byggnader och alternativa metoder för att kunna sätta gränsvärden även för renoveringsprojekt utreds. Olika angreppssätt

²⁹ <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2023/gransvarde-klimatpaverkan/>

har studerats när det gäller beräkningsmetoder och systemgränser och hur detta påverkar nivån på klimatpåverkan från ombyggnadsprojekt. För närvarande utreds hur ombyggnad ska definieras i regelverket.

I Norge krävs klimatdeklarationer vid större ombyggnationer av flerbo-stadshus och kommersiella byggnader.

3.4.2.3 Slutsats om möjliga vägar framåt

Regler om klimatdeklarationer för byggnader kommer att revideras i och med EU:s omarbetning av direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD). Bland annat ska EU:s medlemsstater senast den 1 januari 2027 offentliggöra och till kommissionen anmäla en färdplan med närmare uppgifter om införandet av gränsvärden för total kumulativ livscykel-GWP (global warming potential) för alla nya byggnader och fastställa mål för nya byggnader från och med 2030, samt högsta gränsvärden, specificerat för olika byggnadstyper. Omarbetningen av EPBD kommer innebära att Sverige måste anpassa reglerna om klimatdeklarationer till kraven i EPBD. Där finns dock inte krav på klimatdeklarationer vid ändring av byggnad.

Om klimatfrågan ska få större tyngd inför beslutet att riva för att sedan bygga nytt eller att istället välja bygga om befintliga byggnader, så behövs troligen nya styrmedel för att öka incitamenten. Ett förslag som lyfts av flera branschaktörer är att koppla (subventionerad) finansiering till klimatdeklarationen.

Boverket har som tidigare nämnts lämnat författningsförslag om klimatdeklaration för vissa ändringar. Det skulle innebära att andra aktörer +än idag kommer att behöva öka sin kunskap om klimatberäkningar. Kunskapen om klimatpåverkan från åtgärder av befintliga byggnader skulle på så sätt öka i byggbranschen.

3.4.3 Skärpa kraven för rivning

Som nämnts ovan har flera aktörer lyft att det är för enkelt att riva. I en del länder, exempelvis Norge, måste varje rivning motiveras av fastighetsägaren. Fastighetsägaren måste då visa att rivning är absolut nödvändig och att alla andra alternativ är uttömda.

Boverket ser dock stora svårigheter med att skärpa kraven för rivning i PBL på motsvarande sätt. Detta på grund av bland annat rätten till ersättning till fastighetsägaren vid nekat rivningslov.³⁰

³⁰ <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2024/uppdrag-att-framja-en-cirkular-ekonomi-i-bygg--och-fastighetssektorn/>

3.4.3.1 Rivning i klimatdeklarationer

Branschens aktörer har också lyft att det vore önskvärt att en klimatdeklaration vid ombyggnader även kunde stimulera en återanvändning av byggprodukter, samt undvika rivningar av byggnader för tidigt. Boverket bedömer dock att klimatdeklarationer inte är rätt styrmedel för att förhindra rivning av stommar, utan att andra mer lämpade styrmedel bör ses över (se avsnitt 3.4.2).

4 Exempel från Sverige

Idag tillkommer ca 2500 nya bostäder varje år genom omvandling. Det motsvarar i runda tal 7 procent av det tillkommande bostadsbeståndet de senaste 20 åren, eller – en kanske mer relevant jämförelse – 11 procent av det tillkommande bostadsbeståndet i flerbostadshus.

Detta kapitel visar exempel på omvandlingar som nyligen har gjorts i Sverige och som illustrerar såväl hinder som lösningar.

4.1 Ärlan - Mariestad

Fakta om Kvarteret Ärlan

Kommun: Mariestad

Byggår: Ursprungligen 1955, omvandling 2018

Ursprunglig arkitekt: Paul Hedqvist

Beställare: Mariehus AB (Mariestads kommunala bostadsbolag). Ursprunglig beställare 1955 var Kreditbanken, Posten och Systembolaget.

Arkitekt omvandling: Murman Arkitekter AB

Fastighetsägare: Mariehus Ärlan 3 och 4 AB

Användning: Från kontor och butiker till bostäder och butiker

Antal bostäder: 30

4.1.1 Ursprunglig byggnad

Ärlan 3 ritades av Paul Hedqvist i en avancerad och tidstypisk 1950-talsstil. Gestaltningen präglades av 1950-talets formrikedom och högkvalitativa material. Byggnaden som är i tre våningar fick fasader indelade av ett raster med granitskivor fyllda med tegelsten ställd på högkant och generösa teakfönster, allt under ett sadeltak täckt med skiffer. Byggnaden har en platsgjuten pelar/däckkonstruktion med uppåtstående betongbalkar i bjälklaget. Mellan balkarna var det ingjutet lättbetong.

Byggnaden ligger centralt i rutnätsstaden och har sin norra fasad ut mot Nya Torget, sin västra fasad mot centrumstråket Österlånggatan och sin södra gavel mot Kungsgatan från vilken man når stadsparken 50 meter bort. Mot Österlånggatan är den södra byggnadskroppen indragen vilket ger utrymme för en liten platsbildning som idag är uteservering för restaurangen i bottenplanet.

Gården är överbyggd och under denna finns garage. Vinden var delvis inredd redan innan omvandlingen.

Figur 2. Ursprunglig fasad mot gatan. Foto: Mikael Krüger.



4.1.2 Förutsättningar för omvandling

Det kommunala bostadsbolaget Mariehus köpte fastigheten just med avsikten att omvandla kontorslokalerna till bostäder. Bakom köpet låg en politisk vilja att bygga fler bostäder och att Mariehus ska vara med att utveckla staden. Flertalet av kontorslokalerna hade dessutom stått tomma under ganska lång tid.

Detaljplanen var från 1965 och hade en öppen användning som medgav både handels och bostadsändamål. Någon ny detaljplan behövde därför inte tas fram.

Stadsbyggnadskontoret ansåg byggnaden som kulturhistoriskt värdefull och inför bygglovets togs en antikvarisk förundersökning fram.

4.1.3 Omvandlingen

Omvandlingen till bostäder medförde ett flertal förändringar. Fler hissar fick installeras, mot gatan byggdes balkonger och på gården gjordes uteplatser för flera lägenheter. På vindsplanet byggdes lägenheter och för att nå dessa anlades en loftgång. Taket höjdes och försågs med kupor.

Figur 3. Fasaden mot gatan efter omvandlingen. Foto: Stefan Svensson



4.1.3.1 Utmaningar

En av projektets största utmaningar var att utforma balkongerna på ett sätt som harmonierade med byggnadens arkitektur. Detta löstes genom att de inordnades i det raster som betongskivorna gav. Balkongerna ramas in av perforerad plåt med samma storlek som granitskivorna. Balkongerna var relativt stora och konstruktivt löstes detta genom att balkongerna fick dragstag in i ytterväggarna. Arkitekten säger att ”Balkongerna var en grannliga uppgift! Förutom att anpassa dessa till husets arkitektur så ville vi inte att de skulle privatisera det offentliga rummet. Balkongerna vänder sig ju både mot Nya Torget och det centrala promenadstråket. Det var tvunget att ge balkongerna en offentlig gestaltning.”

Byggnadens konstruktion var en platsgjuten betongstomme med uppåtvända betongbalkar och bärande väggskivor. Håltagning och avväxling för nya hissar och dörrar fick därför studeras noggrant. En något pressad tidplan gjorde att projektering fick göras under pågående entreprenad.

Betongbjälklaget med ingjuten lättbetong medförde en hel del arbete då denna var radonhaltig och fick tas bort. Även asbest förekom i byggnaden.

Tillgängligheten var en annan utmaning i detta projekt. För att lösa tillgängligheten utan att förändra gallerians förutsättningar för genomströmning av människor och för att ta upp nivåkillnaderna inom kvarteret byggdes en utvändigt ramp till den förhöjda gården (varifrån hissen till bostäderna nås).

Figur 4. Den utvändiga rampen mot gatan. Foto: Stefan Svensson



Figur 5. Den upphöjda gårdssidan efter omvandlingen. Foto: Stefan Svensson



4.1.3.2 Framgångsfaktorer

Projektets framgångsfaktorer har varit flera. Det politiska beslutet om ökat bostadsbyggande och en levande stadskärna blev utgångspunkten för det kommunala bostadsbolaget att köpa fastigheten som delvis stått tom och varit till salu i flera år.

Beställaren var drivande för en bra arkitektur och anordnade därför en arkitekttävling för projektet. Det vinnande kontoret har stor vana av att arbeta med kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Kravställningen från stadsbyggnadskontoret drev också fram en bra arkitektur.

Entreprenaden bedrevs som en totalentreprenad i partnering vilket engagerade beställaren i beslutsfattandet och gav en öppenhet och samverkan inom projektet.

Entreprenören hade underentreprenörer och konsulter som de samarbetat med sedan lång tid tillbaka. ”Det är en stor fördel att man känner varandra redan från början!”

4.1.4 Lärdomar

Konsulter och entreprenörer med stor erfarenhet av ombyggnad är viktigast för den här typen av projekt. Det är också en stor fördel om de arbetat tillsammans i tidigare projekt. Partnering engagerar beställaren i projektet och leder till samverkan.

Mer om projektet

- <https://stenmarksbygg.se/arlans-mariestad/>
- <https://www.murman.se/arlans-3/>
- <https://mariehus.se/arlans-mitt-i-centrum-2/>

Fler foton finns på Stenmarks hemsida i länken nedan. Fotografen heter Stefan Svensson. <https://fotograf-stefan.se/web/>

4.2 Örnsberg - Stockholm

Fakta om Örnsberg

Kommun: Stockholms stad

Byggår: Planlagt som industriområde sedan 1943. Planområdet består idag av verksamhetsbebyggelse uppförd ungefär mellan år 1940 och 2000.

Fastighetsägare: John Mattson, Riksbyggen, Genova, Vincero, Stockholmshem, Pong och Väderholmen.

Användning: Från verksamhetsbebyggelse till bostäder och service

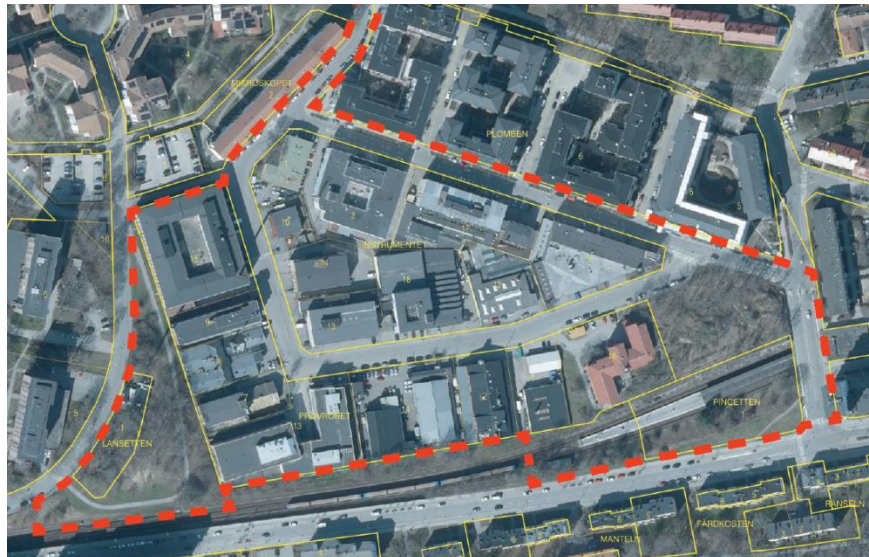
Antal bostäder: ca 1380 (enligt samrådsförslaget från 2022)

4.2.1 Förutsättningar för omvandling

Arbetet med omvandlingen av Örnsberg påbörjades 2016 och 2020 bestämde sig fastighetsägarna för att anställa en samordnare. Stockholms stad fick en ny politisk majoritet som i början av 2023 ifrågasatte det ursprungliga planförslaget. Handläggarna uppmanades av politiken att arbeta fram ett nytt planförslag tillsammans med fastighetsägarna, där fler befintliga byggnader bevaras och där de rivningar som önskas genomförs är tydligt motiverade.

Fastighetsbeståndet är varierat till utseende och storlek. Det finns två grönklassade byggnader enligt den antikvariska utredningen, vilket innebär att de bedöms ha högt kulturhistoriskt värde och vara särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Figur 6. Ortofoto över planområdet. Källa: Lantmäteriet



4.2.2 Omvandlingen

Diskussionerna har kretsat mycket kring huruvida en bevarad byggnad skulle kunna integreras i en fungerande helhet, med ny eller bibehållen funktion, påbyggd eller orörd, utan allt för stora planmässiga justeringar och utan att försämra planens möjligheter att uppnå sina syften och mål för området i stort. Byggnadens dimensioner, tekniska status och placering är avgörande för förutsättningarna att skapa tillräckligt många bostäder och med bra kvalitet inklusive bra gårdsytor, acceptabla bullernivåer, rimlig angöring och god tillgänglighet.

Det finns tankar om att starta en återbruksdepå på området för att kunna återbruka rivningsmaterialet. Planbestämmelserna ska ses över för att möjliggöra flexibilitet gällande fasadfärg, material och liknande beroende på vilka byggnadsmaterial som finns tillgängliga när behovet uppstår.

Figur 7. Byggnaderna på fastigheten Instrumentet 17. Bilden till höger visar en befintlig verkstadslokal under gården. Foto: Christian Rydberg (vänster) och Byrå Belatchew (höger).



4.2.3 Framgångsfaktorer

En nyckelperson under denna pågående omvandlingsprocess är samordnaren av byggaktörerna, som alla har sin egen arkitekt, gentemot SBK. Han har sammanställt resonemanget kring de enskilda fastigheterna till ett gemensamt PM. Det var byggherrarna själva som ville ha en samordnare till hjälp för att driva planprocessen efter att tagit hjälp av danska Lendager tidigt i diskussionerna. De fördelar kostnaden för konsulterna mellan sig enligt hur mycket BTA de har i området.

Stockholmshem och Riksbyggen är de fastighetsägare som har kunnat ändra sig mest utifrån det tidigare förslaget och bevarar nu betydligt mer. Detta eftersom större fastighetsägare, och i synnerhet allmännyttan som Stockholmshem är en del av, kan balansera kostnader och risker över ett större antal byggprojekt och fastigheter (enligt samordnaren).

Även mindre fastighetsägare ser utvecklingsmöjligheter. En fastighetsägare som idag äger ett lager vill spara dess grund och källare och bygga ett hotell med restaurang i bottenvåningen. Att spara grunden innebär en stor ekonomisk vinst, inte minst för en mindre aktör. Flera av de befintliga, små verksamheterna kommer nu också kunna vara kvar enligt det omarbetade förslaget.

4.2.4 Utmaningar

Vissa rivningar kommer fortfarande att genomföras. Det finns en del väldigt enkla konstruktioner i form av plåtskjul och liknande och även en del förorenade stommar som innehåller blåbetong eller asbest. Det finns också stommar som inte är tekniskt lämpade för påbyggnad, vilket gör det utmanande att klara ekonomin. Byggnadens djup, fönstersättning eller våningshöjd kan skapa alltför stora begränsningar gällande dagsljus och rationella och rimliga planlösningar för bostäder. På några fastigheter diskuteras möjligheten att riva vissa delar för att få till en bra bostadsgård.

4.3 Lejonet – Mariestad

Fakta om Kvarteret Lejonet

Kommun: Mariestad

Byggår: Ursprungligen 1961, omvandling 2018

Beställare: Mariehus AB. Ursprunglig beställare 1961 var Transportstyrelsen.

Ursprunglig arkitekt: Gyllenberg & Thorén Arkitektkontor genom Drott Gyllenberg

Arkitekt omvandling: Murman Arkitekter AB

Fastighetsägare: Mariehus AB (Mariestads kommunala bostadsbolag)

Användning: Från kontor till bostäder.

Antal bostäder: 20

4.3.1 Ursprunglig byggnad

Lejonet 14 byggdes 1961 som kontorshus i fem våningar åt Transportstyrelsen. Det ritades av Drott Gyllenberg i en rationell och tidstypisk 1960-talsstil. Gestaltningen präglades av horisontella fönsterband med identiska fönster vilket balanserades av ett vertikalt raster bestående av betongpelare från mark till takfot mellan vart fjärde fönster och med mindre pelare mellan varje fönster. Fönsterbröstningarna var putsade med serponit ädelputs. Byggnadens stomkonstruktion är platsgjuten betong med betongbalkar i bjälklaget och förstyvande trapphallar och väggskivor.

Byggnaden ligger centralt i Mariestad i kanten av rutnätsstaden och har sin västra fasad längs med Hamngatan med fri utsikt mot Tidån.

År 1987 fick byggnaden en vindsvåning och samtidigt förvanskades fasaden då de mindre vertikala pelarna mellan varje fönster doldes av en tilläggsisolering.

4.3.2 Förutsättningar för omvandling

Det kommunala bostadsbolaget Mariehus köpte fastigheten med avsikten att omvandla kontorslokalerna till bostäder. Bakom köpet låg en politisk vilja att bygga fler bostäder och att Mariehus ska vara med att utveckla staden. Kontorslokalerna hade dessutom stått tomma under lång tid.

Gällande detaljplan är en stadsplan från 1960 med en öppen användning som medger både handels- och bostadsändamål. Någon ny detaljplan behövde därför inte tas fram.

4.3.3 Omvandlingen

Omvandlingen till bostäder medförde ett flertal förändringar. Fastigheten gjordes stomren dvs betongstommen bevarades liksom delar av taket, trapphuset och väggar mot angränsande fastigheter. Istället fick byggnaden helt nya fasader med balkonger mot både gata och gård. På vindsplånet gjordes ett indrag vilket gav lägenheterna som byggdes däruppe en generös långsgående takterrass. Fasaden mot gatan gestaltades relativt exklusivt med skimrande keramiska plattor och arkitekterna gav gatufasaden lite av den tidigare fasadens vertikala karaktär, även om detta inte var ett krav från stadsbyggnadskontoret.

Figur 8. Gatufasaden efter omvandlingen. Foto: Stefan Svensson.



4.3.4 Utmaningar

Projektets största utmaning var att hantera det stora husdjupet på 17 meter. Detta gjordes genom att förlägga toaletter, förråd och klädkammare i husets mörka kärna. Den mörka kärnan motverkades något av de genomblickar som tillskapades i planlösningarna. Beställaren accepterade också att lägenheterna då blev ganska stora, uppemot 90 kvm för 3 rum och kök.

Likaså var trapphallen och trapphuset väldigt stora men då det hade kostat ganska mycket att riva dessa så behölls de och skapar istället karaktär med sin marmorbeläggning och tidstypiska smidesräcke med handledare i trä.

Ett skyddsrum/arkiv på bottenvåningen vållade en del problem då det behövde gå ventilationskanaler genom skyddsrummet och det saknades mer detaljerade ritningar just för detta, men här kunde MSB hjälpa till.

Figur 9. Gårdssidan efter omvandlingen. Foto: Stefan Svensson.



4.3.5 Framgångsfaktorer

Projektets framgångsfaktorer har varit flera. Det politiska beslutet om ökat bostadsbyggande och en levande stadskärna blev utgångspunkten för det kommunala bostadsbolaget Mariehus att köpa fastigheten som delvis stått tom och varit till salu i flera år.

- Det fanns gott om äldre konstruktionsritningar så det var lätt att verifiera konstruktionen
- Tidsplanen gav utrymme för en rejäl förstudie.
- Det gick att köra igång direkt med bygglovshandlingar då detaljplanen inte behövde ändras.
- Konstruktören upplevde det som positivt att de kunde sitta med arkitekterna och tillsammans hitta lämpliga platser för schakter.
- Beställaren var drivande för en bra arkitektur och uppmanade arkitekterna ”att ta i!”
- Entreprenaden bedrevs som en totalentreprenad i partnering vilket engagerade beställaren i beslutsfattandet och gav en öppenhet och samverkan inom projektet.
- Entreprenören hade underentreprenörer och konsulter som de samarbetat med sedan lång tid tillbaka. Flera av dessa hade också med sig lärdomar från ett nyligen avslutat projekt i samma stad som de samarbetat i och konsultgruppen behölls genom hela projektet ”Det var samma gäng från början till slut!”

4.3.6 Lärdomar

Konsulter och entreprenörer med stor erfarenhet av ombyggnad är viktigast för den här typen av projekt. Det är också en stor fördel om de arbetat tillsammans tidigare. Noggrann förstudie och realistisk tidplan är en nödvändighet i ombyggnadsprojekt. Partnering engagerar beställaren i projektet och leder till samverkan.

Mer om projektet

- <https://stenmarksbygg.se/kv-lejonet-mariestad/>
- <https://www.murman.se/lejonet/>
- <https://mariehus.se/nyproduktion/kvarteret-lejonet/>

Fler foton finns på Stenmarks hemsida i länken nedan. Fotografen heter Stefan Svensson. <https://fotograf-stefan.se/web/>

4.4 Vattenfalls kontor – Vällingby

Fakta om Vällingby Parkstad, före detta Vattenfalls huvudkontor

Kommun: Stockholm

Byggår: Ursprungligen 1956 - 1964, omvandling 2015

Beställare: Einar Mattsson AB totalentreprenad i samverkan

Ursprunglig arkitekt: Sven Danielson

Arkitekt omvandling: Total arkitektur

Antikvarie: Tyréns

Byggherre och fastighetsägare: Svea Fastigheter AB därefter Alecta

Antal bostäder: 457 och tre lokaler

4.4.1 Ursprunglig bebyggelse

Anläggningen utgörs av Vattenfalls monumentala kontorshusanläggning, uppförd mellan 1956 och 1964. Anläggningen är ritad av verkets dåvarande egna arkitekt Sven Danielson. I köpet av Räcksta gård ingick en herrgård med anor från början av 1700-talet, och ett större antal ekonomibyggnader. Som mest arbetade 3000 personer i Vattenfalls kontorshus.

Figur 10. Entrén efter omvandlingen. Foto: Annika Wahlström



Vattenfalls anläggning i anslutning till Råcksta gård är ett synnerligen kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde, blåmarkerad i Stadsmuseets klassificeringssystem. Området är en del av riksintresset för kulturmiljövärden ABC-staden (Arbete, Bostad, Centrum) Vällingby-Råcksta.

4.4.2 Förutsättningar för omvandling

I konverteringen arbetade Einar Mattson med två större huskroppar med kontor (Häftklammern 1 och Vattenfallet 10) om tio våningsplan, bestående av två förskjutna volymer vardera.

4.4.3 Omvandlingen

- 457 hyresrätter tillskapades
- Renovering 2015
- 40 000 m²
- Budget 400 miljoner
- Två arkitekter satt på plats 3 dagar i veckan, 4 platschefer jobbade parallellt
- Jaru Novak, som konstruerade huset för 60 år sedan, var utsedd ansvarig och cyklade varje dag till bygget
- Ett atombombssäkert krigssjukhus under anläggningen omvandlades till ett garage för 360 bilar

I dessa enorma byggnader fanns både fördelar och stötestenar. Det var självklart att återanvända husen eftersom de var kulturhistoriskt klassade. Det var heller ingen långdragen process med detaljplan. Däremot var det enligt arkitekten 4-5 olika förslag som "hade kört i diket" innan man kom fram till något som gick ihop i kalkylen. Tidigare förslag handlade om externa trapphus och andra tillägg och ändringar som inte tog hänsyn till befintliga värden i husen. Arkitekten berättar att en ny projektgrupp endast hade fyra veckor på sig att lyckas ta fram ett hållbart förslag, och när detta väl var framme så tog det bara 2 månader att få bygglov. Målsättningen var att återanvända så mycket som möjligt. Entreprenaden blev klar på ett år.

I och med att byggnaderna var utpekade som kulturhistoriskt värdefulla utvecklades ett nära samarbete med antikvarisk expertis. De repetitiva fasaderna bedömdes tåla tillägg med franska balkonger som kunde ge mer värden i boendemiljön. Arbetet med de franska balkongerna med räcken i perforerad plåt blev en utmaning då riskerna för fuktgenomträngning skulle minimeras.

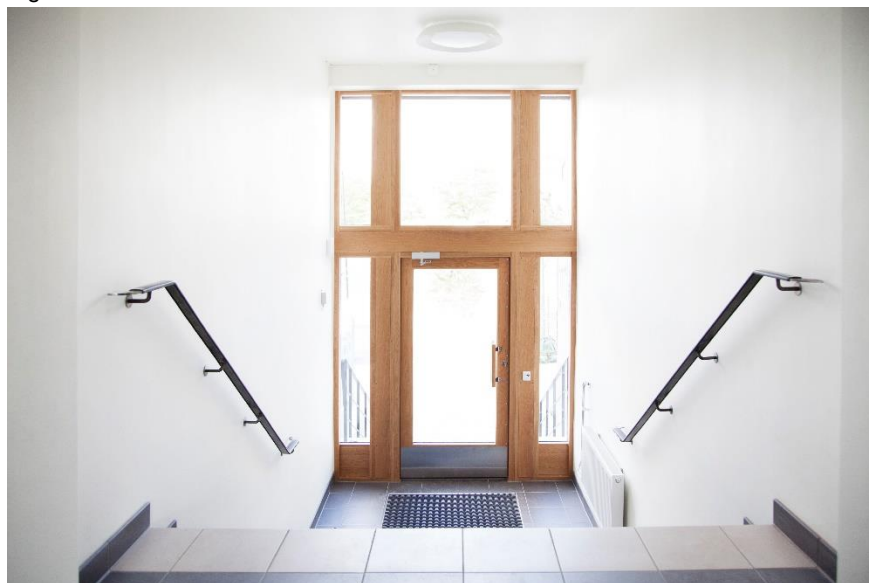
Figur 11. Kök och matplats med fransk balkong i fonden. Foto: Annika Wahlström



De stora volymerna är klädda med emaljerade kassetter i präglad aluminium. Plåtarna i fasaden plockades tillfälligt ned för att det skulle gå att asbetsanera bakom dem. Plåtar från en riven sammanbindningsbyggnad användes för att ersätta skadade plåtar och pussla ihop fasaderna. När plåtarna togs bort monterades en mer effektiv och tunnare isolering, vilket kunde spara boendeyta utan att bygga fasaden utåt.

Fönsterbyte genomfördes i alla hus. De befintliga hissarna var bra, man behövde inte göra så mycket och de kunde renoveras. En transporthiss till sista planet behövdes som tillägg. Nya entréer tillskapades och ganska mycket stomarbeten fick genomföras i den centrala delen. Större lägenheter fick plats omkring kärnan och det blev blandade lägenhetsstorlekar i hela husen.

Figur 12. Interiör från en av entréerna. Foto: Annika Wahlström



Takhöjden var lägre i husets mitt, medan det var mer öppet, cirka 2.70 närmare fasaden. Huset är tjockt, cirka 18 meter djupt. På gavlarna blev det en enda större lägenhet på varje plan, i övrigt är det enkelsidiga lägenheter som nås via en mittkorridor som inte ligger helt centralt. Varje våningsplan har 13 lägenheter. Förråden ligger i källaren.

Utmaningen var att ändra ganska radikalt i stommen för att få större hissar. Sedan skapades en stor foajé som en mötespunkt. Där var egentligen tanken att det skulle bli ett kafé, men det blev inte av. Det blev en affär istället.

Takvåningen är den befintliga och i princip inom den befintliga volymen. En ny takterrass och biograf, bastu, ateljé samt gemensam lokal byggdes i rum som var direktionsalar från början. Det kulturhistoriskt värdefulla styrelserummet hyrs idag ut till en kyrklig verksamhet. Entréhallen, som nu är ett gym, har fått dubbel takhöjd till följd av utgrävd mark. Varje våningsplan har fått en egen tvättstuga vilket är mycket uppskattat.

Figur 13. Kaklat badrum. Foto: Annika Wahlström



4.4.4 Utmaningar enligt Einar Mattssons hyresrätter

Nya våningsplan frigjordes genom att sänka marknivån runt huset och därmed få upp en tidigare underjordisk våning i ljuset. Detta var dock en komplicerad åtgärd då det blev nödvändigt att spränga bort berg. Även

rivningen av en länkbyggnad måste lösas då det påverkade husets stabilitet.

Det fanns en bullerproblematik som löstes genom att byggnaden närmast Bergslagsvägen och tunnelbanespåren fick korridor längs fasaden och inte i mitten av huset som i övriga fall.

Andra utmaningar var husdjupet, trapphus samt hisslösningar. De befintliga hisschakten och trapphusen kunde återanvändas men det fanns en överkapacitet i hisschakten i mitten, och hissar togs bort där, medan extra hissar tillskapades i husens ytterändar.

4.4.5 Framgångsfaktorer

Teamet såg det som högsta prioritet att återanvända de värden som fanns. Det fanns 2,74 i takhöjd, natursten i entréer, ventilationskanaler som gick att återanvända och det blev ljusa, annorlunda lägenheter och planlösningar.

Det blev korta beslutskedjor i styrgruppen genom samverkansentreprenaden. Konstruktören som var med när husen byggdes blev ansvarig för konstruktionsfrågan även under ombyggnaden.

4.4.6 Utmaningar enligt PEAB

En utmaning var hur "mittenklumpen" i betong skulle hanteras. Balkonger diskuterades men det blev "franska fönster", med en mindre indragen balkong med räcke av perforerad plåt.

En av länkbyggnaderna revs och en blev kvar (Vattenfallet 16). En större entré och två utrymningstrapphus fanns. Med så många lägenheter i ett och samma hus var en av utmaningarna i projektet att hissarna i mitten skulle kunna försörja våningsplanen. Hissar byggdes, men man fick skära ut så att det blev mer utrymme.

Figur 14. Lägenhetsentréerna. Foto: Mattias Hamrén.



4.4.7 Framgångsfaktorer och lärdomar

Nyckeln i konverteringen var upprepning, bland annat genom att tillskapa samma slags lägenheter - totalt tio lägenhetstyper. Utgångsläget var 4000 fönster med 2,4 meter mellan varje fönster. Till varje liten optimerad sak i lägenheterna kunde man spara x 460 lägenheter

Fönsterbanden var en stor fördel, liksom pelardäckkonstruktionen. Även de enkelsidiga små lägenheterna blev ljusa. Plåtkassetterna i fasad kunde återanvändas. PEAB fick också bygga nya bostäder på parkeringsplatsen, vilket sannolikt hjälpte ekonomin.

Återanvändning blev inte dyrare, enligt arkitekten. Inga ekonomiska problem och återanvändning var det självklara alternativet eftersom det var bestämt att bebyggelsen skulle ha kvar sin karaktär. Väldefinierat projekt. Sjysta standardvaror där det inte prutades. Priserna för bostadsrätterna som såldes blev också rimliga. Råck 16 nominerades till ROT-priset 2016.

Mer om projektet

- <https://www.bostadsratterna.se/artiklar/2024/k-markta-kontoret-blev-bra-bostader>

4.5 Vintertullstorget – Stockholm

Fakta om Vintertullstorget

Kommun: Stockholms stad

Byggår: Ursprungligen 1991, omvandling 2020

Beställare: Savana AB

Ursprunglig arkitekt: Jacek Kwetzer, i visst samarbete med Axelsson & Borowski arkitektkontor

Arkitekt omvandling: Urban Couture

Fastighetsägare: Savana AB

Användning: Från kontor och mataffär till bostäder och mataffär.

Antal bostäder: 77 lägenheter

4.5.1 Ursprunglig byggnad

Huset ritades av arkitekten Jacek Kwetzer, i visst samarbete med Axelsson & Borowski arkitektkontor. Det byggdes 1991 som kontorshus i postmodernistisk stil, med en livsmedelsaffär i bottenvåningen. Efter en första ombyggnad 2005 inrymde huset sedan en skola, Jensen gymnasium Södra, vars lokaler var ändamålsenliga och uppskattade.

”Huset hade särpräglade, olikformade fönster och en kraftigt utskjutande gesims. En originell hörnställd ljusgård med en monumental välvd glasfasad gav en festlig touche åt hela Vintertullstorget och borde vara ett omistligt inslag i stadsbilden. Ljusgården var sofistikerat utformad, med balkonger avsedda för stora växter. Mot gården låg som en pendang ett elegant, glasat trapphus, med väggar och golv i mönsterlagd marmor. Huset är utfört med stor precision exteriört och interiört.”³¹

³¹ Samfundet S:t Erik:s yttrande över detaljplanen Vintertullstorget-Kv-Gurkan-1-Dnr-2015_13878-161025.pdf (samfundetsterik.se)

Figur 15. Vintertullstorget före omvandlingen. Foto: Johan Fowelin för Urban couture.



4.5.2 Förutsättningar för omvandling

Vintertullstorget ligger på Södermalm i Stockholm. Den befintliga kontorsbyggnaden skulle omvandlas för att bli en del av ett modernt bostads-kvarter.

4.5.3 Omvandlingen

Genom att bevara kontorsbyggnadens robusta betongstomme och lägga till ytterligare tre våningar har 77 lägenheter skapats. Livs-medelsbutiken i bottenvåningen har fått vara kvar, men har fått vissa ytor omdisponerade. Kvar är också garaget i källarvåningen. Detta var en viktig förutsättning för projektet eftersom källare är mycket kostsamt att bygga och parkering är utmanande att lösa på Södermalm.

Figur 16. Vintertullstorget efter omvandlingen. Foto: Johan Fowelin för Urban couture.



För att respektera omgivande byggnader är de extra våningsplanen indragna. Fasaden mot innergården är också terrasserad för att skapa goda sol- och ljusförhållanden och attraktiva boendemiljöer. Där är det ursprungliga och för tiden karakteristiska trapphuset bevarat.

Fasaden mot gatan är strikt och formell och korresponderar mer med den angränsande stenstadens arkitektur än den postmoderna i nästa kvarter. För att ytterligare ge en känsla av att byggnaden hör till stenstaden valde man en jordfärgad puts i fasaden. Fasaden mot bostadsgården är mer informell och småskalig. Fönstersättningen är repetitiv på båda sidor.

Den välvda takvåningen som rymde installationer och mötesrum revs och ersattes med tre nya våningsplan. För att byggnaden skulle uppfattas som ett femvåningshus och inte som ett åttavåningshus från gatan, är de nya våningarna indragna.

Att fastighetsägarna hade en långsiktig hyresgäst som i bottenplanet (livsmedelsbutiken) före, efter och framför allt under hela byggprocessen var en stor fördel för projektets ekonomi.

Byggnaden hade en rejäl våningshöjd, 3,70 meter, vilket kunde ge en rumshöjd på 2,70 meter i lägenheterna.

Byggreglerna utgjorde inte något problem för omvandlingen. Alla lägenheter klarar alla tillgänglighetskrav, men det var inte det som var i fokus

under projektet. Utgångspunkten var att skapa rumsliga kvaliteter och då klarades de tekniska egenskapskraven också.

Figur 17. Kök på ett av de nya våningsplanen. Foto: Johan Fowelin för Urban couture.



4.5.4 Framgångsfaktorer

En avgörande faktor ur arkitekternas perspektiv var beställarens öppenhet för omvandlingens möjligheter och beredskap för dess utmaningar. Visionen var att skapa högkvalitativa bostäder. Fastighetsägaren Savana har lång erfarenhet av att bygga om vindar till lägenheter i Stockholms innerstad och hade sedan tidigare ett etablerat samarbete med erfarna hantverkare. Med egen entreprenörsverksamheten har de stor kompetens och hantverkskunnande för ombyggnad. Fastighetsägarens utgångspunkt vid starten var förvisso att riva och bygga något nytt, men när de såg hur mycket de kunde vinna på att bygga om så bestämde de sig för att istället satsa på en omvandling. Särskilda framgångsfaktorer som betonas är:

- En intresserad och kunnig beställare som kände till ombyggnadprocessens logik sedan innan
- Duktiga hantverkare som såg möjligheter och lösningar på plats
- Ett bra team av arkitekter, beställare, konstruktörer och hantverkare som var med i processen hela tiden och förde en kontinuerlig dialog
- En påbyggnad som kunde ge lite mer exklusiva lägenheter gjorde att kalkylen gick ihop
- Konstruktionen var relativt lätt att bygga om tack vare en rejäl takhöjd och en icke-bärande fasad. Bärförmågan var god och tillät en rejäl påbyggnad.
- En bra balans mellan rivning, återbruk och till-/påbyggnad
- Funktionsändringen bidrog till en mer levande stadsmiljö

- Livsmedelsbutiken (dvs. en långsiktig hyresgäst) var och är en stor tillgång ekonomiskt

Figur 18. Den terrasserade gårdssidan. Foto: Johan Fowelin för Urban couture.



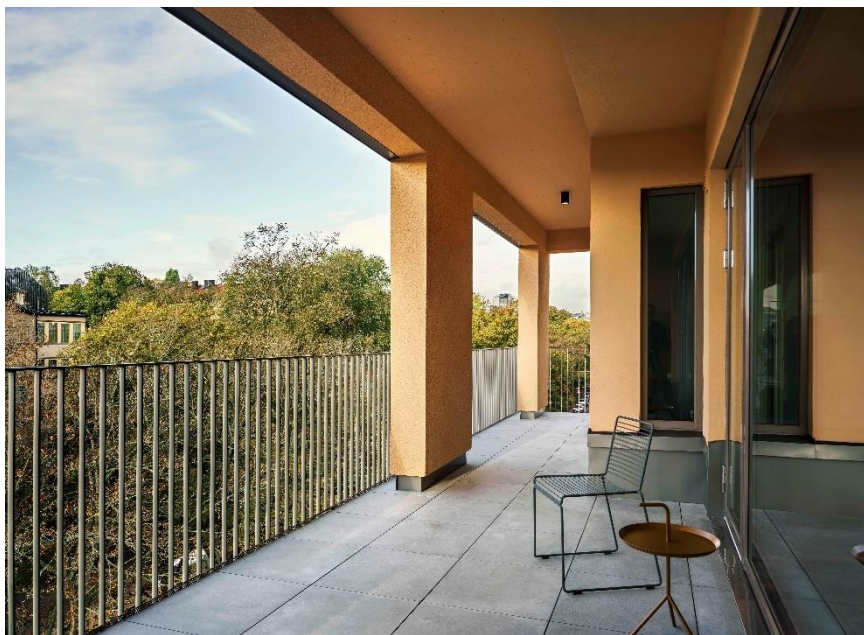
4.5.5 Utmaningar

Byggnadens unika form och djup var en särskild utmaning för gestaltningen av rummen och planlösningarna i de enskilda lägenheterna. Detta hanterades genom följande tillvägagångssätt:

- Varsam rivning och genomtänkt byggplatsorganisation - det är en utmaning att riva, återvinna och bygga om samtidigt. Fastighetsägaren hade ett eget lager där de kunde förvara marmorskiivor, armaturer och annan inredning som skulle sparas. Hela byggnaden plastades in för att skapa bra arbetsmiljöförhållanden för byggarbetarna.
- En effektiv byggprocess med två parallella arbetsgrupper – en grupp arbetade med att bygga om, en med att bygga till. Att veta vad man ska göra och i vilken ordning man ska göra det är avgörande för en lyckad ombyggnad.
- Förstärkning av stommen – konstruktörerna var mycket på plats. Atriumgården bars upp av två stora betongpelare som ersattes med en nättare konstruktion för att öka boarean i hörnlägenheterna.
- Lätt påbyggnad med terrasser – de tre nya våningarna utgörs till stor del av en träkonstruktion för att hålla nere vikten. På grund av att bostadsgården blev så liten så har en utemiljö adderats genom en takterrass som kan användas av alla boende i huset. Arkitekterna menar att taken är viktiga utemiljöer vid

omvandling i många innerstadsmiljöer eftersom det är svårt att få till tillräckliga bostadsgårdar på marken.

Figur 19. Privat terrass i anslutning till en lägenhet. Foto: Johan Fowelin för Urban couture.



- Skräddarsydda lösningar – det blir inga standardlägenheter och man får ibland lite udda rum vid ombyggnad. Det behöver finnas med i beräkningen och vägas mot andra kvaliteter som tillskapas, såväl i bostäderna som i stadsrummet.
- Återbruk - byggnadens själ lever vidare. Entréhallen byggdes om med återvunnet material. Det hade aldrig gått ihop ekonomiskt att använda exempelvis marmorskivor om man inte redan haft tillgång till materialet. De ursprungliga trappräckena i stål har kompletterats med ytterligare delar för att klara barnsäkerhetskraven. En detalj som visar byggnadens årsringar är att de nya delarna av räcket är brutna i 90 graders vinkel, medan de gamla delarna i räcket är mjukare böjda.
- På innergården återanvändes betongplattorna. På initiativ från hantverkarna vände man plattorna, skurade rent dem och kompletterade med nya rödtonade plattor som lades i ett oregelbundet mönster.

4.5.6 Lärdomar

4.5.6.1 Mervärden för stadsmiljön

En ombyggnad bygger vidare på platsens identitet på ett varsamare sätt än en nybyggnad och har här gett mervärden för hela kvarteret. Närliggande fastighetsägare berättar att tryggheten i området har ökat genom att fler bostäder har tillkommit.

Tack vare stora öppningar i fasaden, den gemensamma takterrassen och rymliga, privata terrasser kopplas inomhusmiljön ihop med den yttre miljön. Detta är särskilt märkbart på den femte våningen som har en loggia längs med hela fasaden. Byggnaden upplevs genom detta som mindre sluten utifrån.

4.5.6.2 Återbruk av material

Både utifrån ett hållbarhetsperspektiv och av respekt för den befintliga byggnaden har material och delar återanvänts genom projektet. Det som har återbrukats är framför allt stommen, men även en hel del annat material så som marmorplattor, armaturer, glasdörrar och räcken. Ett exempel är huvudentrén där en blandning av befintlig och återbrukad marmor i kombination med nya detaljer och restaurerad belysning nu skapar en elegant och tidlös karaktär.

Figur 20. Återbrukade marmorplattor och armaturer i kombination med nya detaljer i entrén. Foto: Johan Fowelin för Urban couture.



4.5.6.3 En byggnad för framtiden

Det övergripande målet har varit att skapa attraktiva och högkvalitativa boendemiljöer som är hållbara över tid. Användningen av tidlösa material och renoveringsbara material som trä, gips och

metall var därför viktig. Variationen i bostadsstorlek skapar i viss mån förutsättning för en social blandning av boende.

4.6 Seminariet - Luleå

Fakta om Seminariet

Kommun: Luleå

Byggår: Ursprungligen 1905, omvandling 2018

Ursprunglig arkitekt: Gustaf Hermansson

Arkitekt omvandling: Johan Berg Arkitekter AB

Fastighetsägare: Avarus AB vid omvandlingen, sedan Brf Seminariet

Användning: Från undervisning till bostäder

Antal bostäder: 68

4.6.1 Ursprungliga byggnader

Folkskoleseminariet i Luleå byggdes enligt beslut från hans Kungliga majestät i stadsdelen Östermalm 1905. Här utbildades folkskolelärare, främst kvinnliga sådana. Det är en pampig stenbyggnad i tre våningar med rejäl takhöjd och stora fönster. Utformningen går igen i andra skoleseminarier från den tiden.

Cirka tio år senare byggdes ytterligare en så kallad övningsskola i vinkel med seminariebyggnaden. Hela området omgavs av en park med köksträdgårdar som användes i undervisningen. På 1970-talet länkades de båda byggnaderna ihop med en modern byggnad ämnad för administration. Det finns också en gymnastiksal i äldre stil i en separat byggnad längs den ena långsidan av köksträdgården (mitt emot seminariebyggnaden) som inte var en del av omvandlingen. Många Luleåbor har personliga minnen från denna plats och de äldre byggnaderna.

Lärrhögskolan försvann från området på 1990-talet och parken bebyggdes med punkthus med bostäder. Komvux var den sista användaren av Seminariet innan ombyggnaden.

Figur 21. Den sammanlänkande delen från 1970-talet sedd från gatan. Foto: Maria Teder/Boverket.



4.6.2 Förutsättningar för omvandling

Byggnaderna dömdes först ut av kommunen på grund av mögel och fukt-skador och det var tal om att riva dem. De såldes sedan istället till en privat aktör för bostadsutveckling, Avarus. Arkitekten såg kvaliteter i samtliga tre byggnadsdelar när han anlätades för en förstudie tidigt i processen. Parallellt med förstudien gjordes en ny detaljplan som tillät även 70-talsdelen att inrymma bostäder. Ombyggnaden utfördes av Nåjden, en lokalt stor byggaktör i norra Sverige. Bygghandlingarna gjordes av ett lokalt arkitektkontor.

4.6.3 Omvandlingen

Totalt byggdes 68 lägenheter fördelade på de tre byggnadsdelarna som nu ägs av bostadsrättsföreningen Seminarieriet. Bostadsrättsföreningen har påbörjat arbetet med att återskapa köksträdgården i egen regi. Det fanns önskemål från de boende om att bygga på balkonger mot gården på de äldre byggnaderna, men det tillät inte kommunen av antikvariska skäl. Lägenheterna i den nyare delen har balkonger eller egna uteplatser, både mot gården och gatan.

4.6.3.1 De äldre byggnaderna – utmaningar och framgångsfaktorer

En stor utmaning i de äldre byggnaderna var att få till en bra planlösning med de 5 meter breda korridorerna som fanns ursprungligen. Ytan ingår nu i lägenheterna och aulan med 8 meter i takhöjd gjordes om till etagelägenheter. Lägenheterna i de äldre byggnaderna har nylagd stavparkett och nya fönster. Golv, trappor och räcken har bevarats i trapphusen, liksom andra ursprungsdetaljer.

Figur 22. Interiör från en av lägenheterna i seminariebyggnaden. Foto: Maria Teder/Boverket.



4.6.3.2 1970-talsbyggnaden – utmaningar och framgångsfaktorer

Ett centralt trapphus skapades i mitten av denna del för att få till bra planlösningar trots byggnadens djup. En solfjäderformad utbyggnad i bottenplanet (i vinkeln mot gården) innehöll tidigare en restaurang. Denna del revs på grund av fuktproblematik, men också på grund av att byggnaden annars hade varit så djup att det hade varit svårt att få in tillräckligt med dagsljus. En anslutande del mot den äldsta delen glasades upp och fungerar nu som huvudentré för hela bostadsrättsföreningen.

Lägenheterna i denna del är mellan 60–90 kvm (de mindre i det yttre hörnet och de större mot de äldre byggnaderna), vilket det fanns för lite av i centrala Luleå. Det var avgörande att visa att det gick att få till lägenheter av denna storlek för att projektet skulle bli av. Det var en utmaning att få till nyckeltalen för lägenheterna utan att förstöra den ursprungliga strukturen, men arkitekten tycker att det blev bra planlösningar till slut. Det fanns ett fint innertak med betongbalkar som lämnades synligt inne i lägenheterna.

Lägenheterna i denna del gjordes lika påkostade som i de äldre delarna, och arkitekten tror därför att denna del hade kunnat konverteras även utan de äldre byggnaderna.

Figur 23. Interiör från en av lägenheterna i 1970-talsdelen. Foto: Johan Berg arkitekter AB.



Figur 24. Interiör från en av lägenheterna i 1970-talsdelen. Foto: Johan Berg arkitekter AB.



4.7 Hamrinsberget - Umeå

Fakta om Hamrinsberget

Kommun: Umeå

Byggår: Ursprungligen 1958, omvandling 2024

Ursprunglig arkitekt: Hillevi Callander

Arkitekt omvandling: Link

Fastighetsägare: Balticgruppen

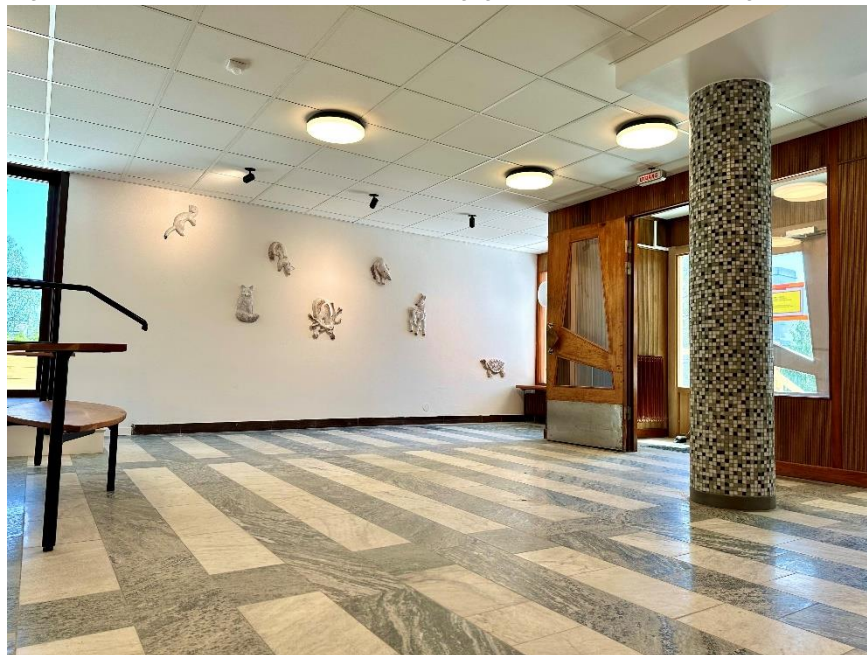
Användning: Från kontor till bostäder

Antal bostäder: 167

4.7.1 Ursprunglig byggnad

Huset stod ursprungligen färdigt 1958 och byggdes för att vara sjuksköterskebostäder. När Balticgruppen köpte huset 2008 hade det varit kontor i ca 20 år. Den sista hyresgästen flyttade ut runt 2018 och Balticgruppen gjorde då analysen att det var för lågt i tak för att användas till moderna och attraktiva kontor. (Takhöjden är 2,50 m istället för 2,70 m som de minst vill ha i kontor.)

Figur 25. Entré som har bevarats i ursprungligt utförande. Foto: Balticgruppen.



4.7.2 Förutsättningar för omvandlingen

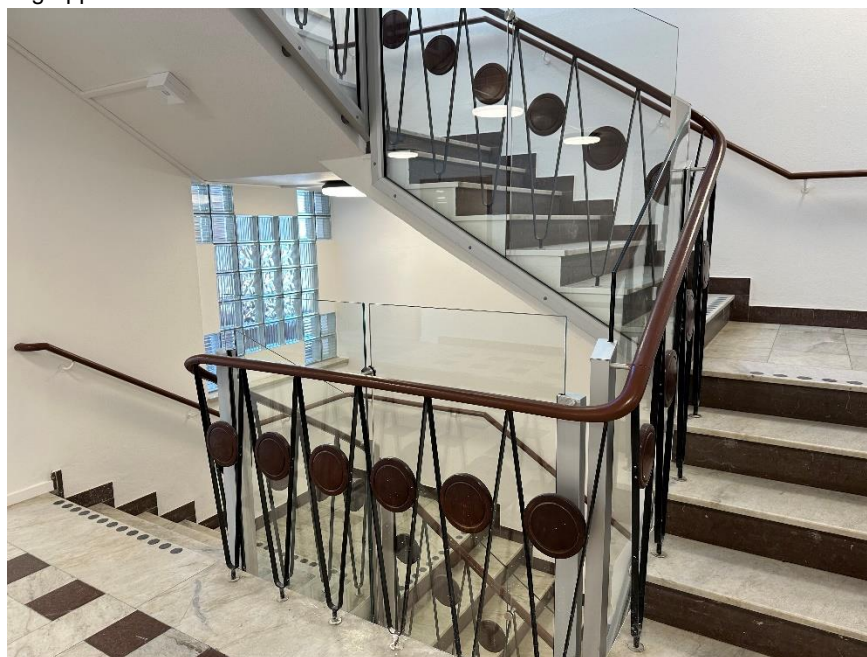
Detaljplanen tillät kontor och allmänt ändamål så en bygglovsansökan för bostäder avsågs till en början. Balticgruppen hade dock haft en dialog med byggnadsnämnden tidigare angående platsens potential för bostäder, och de var positiva, så en ändring av detaljplanen gjordes.

Balticgruppen övervägde först, efter att detaljplanen ändrats, att riva och bygga nytt, men efter att arkitekterna (Link) visat att det gick att få en tillräckligt stor boarea genom en omvandling och eftersom byggnaden hade bra biutrymmen i källaren (förråd mm.) bestämde de sig för att satsa på en omvandling och göra det till ett lärandeprojekt för såväl sig själva som för andra branschaktörer.

4.7.3 Omvandlingen

Under processens gång fick Balticgruppen veta (via arkitekterna) att huset ursprungligen ritats av Hillevi Callander, en betydande arkitekt i Umeå under 50-talet. Huset har många gestaltungsmissigt fina delar med gedigna material som inte skulle gå att få till vid en nyproduktion – exempelvis rymliga trapphus och entréer med konstnärlig utsmyckning.

Figur 26. Ett av trapphusen som har bevarats i ursprungligt utförande. Foto: Balticgruppen.



Byggnaden skalades stomren invändigt i övriga delar. Fasaden fick ny puts och 20 cm tilläggsisolering. Schakt och stammar hade bra placering sedan tidigare eftersom de ursprungligen ritats för sjuksköterskebostädernas och inte kontorens behov. 2 nya hissar installerades och en gammal togs bort. Den gamla hissens schakt använd nu som ventilationsschakt.

För att stärka projektets hållbarhetsprofil föreslog byggprojektledaren att betongfundamenten som byggkranarna stod på under byggtiden skulle

sparas och användas i landskapsutformningen. De bildar nu en trappa ner för sluttningen, döpt till Hillevis trappa efter ursprungsarkitekten.

Umeå universitet blockhyr de 167 lägenheterna åt sina gästforskare som stannar i genomsnitt 6 – 24 månader. Det finns lägenheter i storlekarna 1 – 3 rum och kök. Samtliga lägenheter hyrs ut färdigmöblerade. Den sista etappen av projektet blev klar för inflyttning i hösten 2024.

Figur 27. Kök i en av lägenheterna. Foto: Balticgruppen.



4.7.4 Framgångsfaktorer

Tillkomsten av två nya punkthus strax intill var ekonomiskt avgörande för att omvandlingen skulle genomföras. De tre byggnaderna bildar nu tillsammans en enhet runt en gemensam (upphöjd) innergård. Innergården ses som en viktig kvalitet i form av en social yta för de boende (som ofta är nya i Umeå).

4.7.5 Lärdomar

En klimatberäkning gjordes, och jämfört med nyproduktion minskade koldioxidutsläppen med 1274 ton. Totalt beräknas omvandlingen av

byggnaden ha kostat 20 – 30 miljoner kronor mer jämfört med vad en nyproduktion skulle ha kostat.³²

4.8 Nya Forskaren – Växjö

Fakta om Nya Forskaren

Kommun: Växjö

Byggår: Ursprungligen 1988-1992, omvandling 2016

Beställare: Vidingehem (ursprunglig beställare 1988-1992 var Videum, ett kommunalt fastighetsbolag)

Ursprunglig arkitekt: FFNS och K-Konsult

Arkitekt omvandling: SAJT arkitekter AB i Växjö

Fastighetsägare: Vidingehem (Växjös kommunala bostadsbolag)

Användning: Från kontor till studentbostäder

Antal bostäder: 112

4.8.1 Ursprunglig byggnad

Nya Forskaren i Växjö är en del av en forskarby som omvandlats till studentbostäder. Forskarbyn var knappt 30 år när den byggdes om år 2016 varför stora delar behölls som de var.

Inspirationen till den ursprungliga anläggningen kom från forskarbyn Ideon i Lund. Byggherre var det kommunala fastighetsbolaget Videum. Anläggningen byggdes i etapper där den första ritades av FFNS och den andra av K-Konsult. Byggnadskropparna är grupperade kring atriumgårdar och är i två till tre våningar. Stilen är en enkel postmodernism med fasader i gult tegel och sadeltak täckt med röda pannor. Kännetecknande är de spetsiga burspråken i glas och färgat glas. Stomkonstruktionen är prefabricerad med pelare och håldäck i betong. Anläggningen ligger på Linnéuniversitetets Campus i Teleborgsområdet söder om Växjö tätort.

³² Mer om projektet finns att se i ett SVT-reportage från när de första hyresgästerna flyttade in. [167 nya forskarbostäder i Umeå – rektorn Hans Adolfsson: "Här kan du krypa till jobbet" | SVT Nyheter](#)

4.8.2 Förutsättningar för omvandling

Under 2010-talet var det skriande brist på studentbostäder vilket hotade utbildningarna på Linnéuniversitetet. Politikerna tog år 2015 beslutet att det kommunala bostadsbolaget skulle köpa anläggningen av Videum och omvandla de delvis tomma kontorslokalerna till studentbostäder. En komplicerad tredimensionell fastighetsbildning (en av de första i Sverige) fick genomföras då Videum ville behålla vissa lokaler som var specialdesignade för universitetet. Detaljplanen var från 1998 och hade en öppen användning S = Universitetsändamål. Någon ny detaljplan behövde därför inte tas fram.

Figur 28. Entré och exteriör efter omvandlingen. Illustration: Vidingehem.



4.8.3 Omvandlingen

Omvandlingen till bostäder medförde få exteriöra förändringar. Ett antal fönster fick bytas till likartade med högre brandklassning då nya brandcellsgränser infördes. Interiört behölls klinkergolven.

Större delen av installationerna fick bytas och utökas men tack vare en del provborrningar i betonghåldäcken kunde en del installationer dras här vilket minskade rivning för kanalisation och schakt.

4.8.4 Utmaningar

En av projektets största utmaningar var att, trots husdjupet på över 10 meter och beställarens vilja att inte ändra i fasad, kunna utforma planlösningarna så att det blev tilltalande lägenheter. Detta löstes genom att till skapa rymliga ettor samt så kallade dubletter och tripletter, en slags blandform mellan studentkorridor och lägenhet. Arkitekten säger att ”Jag tycker att det blev intressanta planlösningar även om det i några lägenheter står en pelare mitt i rummet. Det var en fördel att det fanns flera entréer till byggnaden och atriumgårdarna gav ju lite ljus och grönska.”

4.8.5 Framgångsfaktorer

Projektets framgångsfaktorer har varit flera. Det politiska beslutet att lösa bostadsbristen för studenterna var utgångspunkten för det kommunala bostadsbolaget Vidingehem att köpa fastigheten som delvis stått tom.

Beställaren var drivande för att spara så mycket som möjligt. Fasaderna ändrades knappast och även i interiören kunde klinkergolv mm bibehållas. Beställaren säger: ”Det hade varit kapitalförstöring att ändra byggnaderna, de var ju inte ens 30 år.”

Tack vare att det fanns tomma lokaler så kunde projekteringsmötena hållas på plats. Arkitekten säger: ”Det var en stor fördel att sitta på platsen, vi kunde ju resa oss och gå bort och se hur det såg ut!”

I och med att husen var så pass unga så var de tillräckligt isolerade och det fanns ingen asbest eller andra miljöfarliga ämnen.

Figur 29. Interiör i en av lägenheterna. Foto: Vidingehem.



4.8.6 Lärdomar

En grundinställning från beställaren att spara så mycket som möjligt satte tonen för projektet. Att kunna utföra projekteringen på plats i lokalerna gav en god kännedom om byggnadens förutsättningar.

Mer om projektet

- <https://www.vidingehem.se/har-finns-vi/vaxjo-stad/campus/student-lagenheter/forskaren.html>

4.9 Swegmarks konfektionsfabrik – Borås

Fakta om Swegmarks f.d. konfektionsfabrik

Kommun: Borås

Byggår: Ursprungligen 1943, omvandling 2022

Beställare: Bostäder i Borås

Ursprunglig arkitekt: Olof Siby

Arkitekt omvandling: Tengbom arkitekter

Fastighetsägare: Bostäder i Borås

Användning: Från konfektionsfabrik till bostäder

Antal bostäder: 107

4.9.1 Ursprunglig byggnad

Utgångspunkten var en robust byggnad i bra läge med utpekade kulturhistoriska värden. Utpekandet grundades inte så mycket i byggnadens enskilda kulturvärden, utan i den före detta fabriken del i Borås betydelsefulla industrihistoria. Byggnaden uppfördes 1943 i fyra våningar för H. Swegmarks Fabriks AB. Arkitekt var enligt uppgift Ingenjör Olof Siby, Borås.

En första större tillbyggnad gjordes 1954 när byggnaden förlängdes och i princip fördubblade sin yta. För ritningarna stod Fällmans Ingenjörbyrå.

Ytterligare en större tillbyggnad genomfördes även 1964 när byggnaden förlängdes ytterligare och fick dagens volym. För ritningarna stod Hugo Nilssons Ingenjörbyrå. Funktionen var till största del konfektionstillverkning i öppna ”arbetslokaler” enligt ritningar. Översta våningen innehöll ett bandväveri.

Figur 30. Fasaden på den före detta konfektionsfabriken. Foto: Linn Greaker/Bostäder i Borås.



4.9.2 Förutsättningar för omvandling

Fastighetsägaren inledde processen. Kommunen köpte och tog över med målet att tillskapa fler studentlägenheter i centralt läge. Att bidra med möjligheter för unga människor att bo närmare centrum var en aktiv drivkraft hos kommunen. Studenter lockas idag av läget, men möjligen också av det faktum att om man pluggar på högskolan inom textil kan det kännas intressant att bo i en före detta konfektionsfabrik. Kommunen tog över fastigheten innan detaljplanen var klar, vilken tog lång tid.

4.9.3 Omvandlingen

Frågan om entreprenaden löstes så att den skulle bli så effektiv som möjligt i genomförandefasen, liksom i förvaltningsfasen. Stammar är åtkomliga och placerade utmed korridorerna. Kvalitetsluckor och kök är valda för att de ska hålla. Alla material är noga utvalda.

Kalkylen har gått ihop långsiktigt. Efter att Borås bostäder gick in med sin affärsidé finns inga andra intäkter än hyrorna.

Byggnaden har en pelardäckkonstruktion. Det är en fördel, och gav en ganska enkel rivning. Det fanns tre trapphus redan, så det var löst. Trapphusen var också bra, de har behållits, och vi har ett huvudtrapphus. Frågan om hiss upp till vindslägenheten, blev ett avsteg i bygglovet. Projektet innehåller inte någon tillbyggnad, men det finns en möjlighet i dp, som inte är utnyttjad, vilken möjligen kan aktiveras i framtiden

Takhöjden i den före detta fabriken visade sig passa utmärkt för att skapa sovloft på flera av våningarna. Den befintliga byggnaden var fantastisk i sig själv. Strukturen, pelardäckskonstruktionen med två rader med pelare. Byggnaden passade bra för studentbostäder, fönstersättningen är utmärkt och vi kunde använda upprepade lägenhetslösningar. Vi fick ut mycket mer än om vi hade gjort ett nybyggt hus med kvaliteter som stora fönster

och gedigen byggteknik. Den är dessutom vacker med det välvda yttertaket där man kunde göra lägenheter med stort loft.

Figur 31. Interiör från en lägenhet med sovloft. Foto: Linn Greaker/Bostäder i Borås.



4.9.4 Utmaningar

Utmaningar gällde bland annat en bred byggnadskropp där problemet löstes genom enkelsidiga lägenheter med en korridor i mitten. Det fanns även problem med buller från järnvägsspåren intill samt risker med förbi-passerande farligt gods. Det senare löstes med en jordvall längs spåret som kan hindra det värsta om ett tåg skulle spåra ur.

Fönstersättningen var också en utmaning. På grund av problem med buller från väg och järnväg blev det inga större lägenheter.

Angående bygglov och detaljplan blev det en lång och segdragen process på grund av närheten till järnvägen. Urspråningsutredning som Trafikverket ville ha på grund av närheten till järnvägen tog närmare tre år. Hälften av fönstren byttes, och hälften är kvar. Taket var bra, det fanns dock inte utrymme att göra något när det gällde isoleringen av taket. Kulturvärden var viktiga och hänsyn togs till dessa. En ursprunglig balkong togs bort, men den andra är kvar. En matsal som adderats på taket under 1960-talet med kulturvärden togs bort och omvandlades till två lägenheter. Denna kunde ha sparats som ett gemensamhetsutrymme.

Energifrågan var svår att lösa. Solceller var tyvärr inte aktuellt. En anpassad ventilation genomfördes, och smarta produkter och energikloka lösningar eftersöktes.

Det fanns utmaningar när det gällde tillgänglighet. Det fanns inte hiss upp till översta våningsplanet och ingen tillskapades. Detta löstes genom en dialog med bygglov under förfrågningsunderlagsskedet. Avsteg gjordes med hänvisning till att det var ett konverteringsprojekt. Viktigt att ha en dialog med bygglov som kan försvara en rimlighet vid ombyggnad av en fabrik.

4.9.5 Framgångsfaktorer

Det är oerhört viktigt att ha bra underlag, till exempel inmätning och undersökningar till att börja med. Hur ser bjälklagen ut? Är byggnaden lämplig för det som ska göras? När man arbetar med konvertering av en befintlig byggnad måste man vara öppen och se vad som finns. Vad kan vi dra nytta av?

4.10 Generationsboende – Klöverträsk

Fakta om Klöverträsk

Kommun: Luleå

Byggår: Ursprungligen början av 1980-talet, omvandling 2015

Ursprunglig arkitekt: okänd

Arkitekt omvandling: invånarna i Klöverträsk

Fastighetsägare: Pingstkyrkan i Klöverträsk

Användning: Från förskola till bostäder

Antal bostäder: 4

4.10.1 Ursprunglig byggnad

Ursprungsbyggnaden är en långsmal enplanskonstruktion från början av 1980-talet som byggdes för att vara en förskola.

4.10.2 Förutsättningar för omvandlingen

Klöverträsk ligger 4,5 mil från Luleå och har ca 300 invånare. Med tanke på storleken har byn ett förhållandevis stort utbud av såväl service som fritidsaktiviteter. Det finns en självservice-butik, en bränsleanläggning, en bensinpump och en F-6 skola. Pingstkyrkan ordnar regelbundet kvällsaktiviteter för olika åldersgrupper från tonåren och uppåt. Det finns ett starkt föreningsliv i byn och invånarna har själva etablerat en badplats och en skidbacke.

Tidigare bodde många i Klöverträsk kvar i sina hus tills de dog eller tvingades lämna byn och sitt sociala sammanhang för äldreboenden på annat ort. Ofta togs husen då över av barn eller barnbarn för att användas som sommarstugor. Stora delar av året stod dessa hus därför tomma, samtidigt som många barnfamiljer letade efter hus att flytta till i Klöverträsk med omnejd. Allmännyttan och kommunen såg dock inte samma behov

som invånarna i Klöverträsk av att tillskapa nya bostäder, varför ett lokalt initiativ togs av Pingstkyrkan tillsammans med byföreningen.

Tanken om ett så kallat generationsboende föddes för att vända trenden och bibehålla en levande by och bygd året runt. Ett generationsboende innebär en samling lägenheter till vilka de som säljer sitt hus i Klöverträsk med omnejd får förtur. 2005 nyproducerades 6 st sådana lägenheter i egen regi med hjälp av en lokal byggfirma och frivilliga bybor. Resultatet blev 4 st 3:or på 90 kvm och 2 st 2:or på 70-80 kvm samt en gemensam förrådsdel. Det behövdes bara bygglov, ingen detaljplaneändring.

4.10.3 Omvandlingen

2015 hade förskolan flyttat upp till skolan och det stod klart att kommunen inte längre såg någon användning för den tidigare förskolebyggnaden strax nedanför nybygget. Pingstförsamlingen blev då erbjudna att köpa byggnaden, som hade 2 WC-enheter och en köksenhet. Omvandlingen genomfördes på samma sätt som nybyggnaden tio år tidigare – i egen regi med hjälp av en lokal byggfirma och frivilliga bybor. Alla i byn som hade möjlighet hjälpte till på bygget en vardagskväll i veckan under ett drygt halvår. 8–10 personer per kväll arbetade under ledning av 2 byggkunniga arbetsledare.

Figur 32. Den omvandlade huskroppen. Foto: Maria Teder/Boverket.



Omvandlingen resulterade i 4 st lägenheter – 3 st 3:or på 87 kvm och en stor 1:a på 50 kvm. I mitten finns en gemensam förrådsdel och befintliga utvändiga förrådsbodar från förskolan behölls också. Fasaden bevarades till stor del, endast några av fönsteröppningarna ritades om. Det befintliga ventilationssystemet kunde bevaras och byggas på. (Tack vare att förskolan hade ett eget kök var kapaciteten mer än tillräcklig.) Nya kök och badrum byggdes och kopplades på befintliga stammar, dock placerade

annorlunda i byggnaden än tidigare. Byggnaden tilläggsisolerades på utsidan och bergvärme installerades (precis som i nybyggnaden tidigare). Inte heller för omvandlingen behövdes någon detaljplaneändring, men samtalen med kommunen var många under projektets gång. Hyran ligger idag på 850 kr/ kvm och år, vilket innebär en avräkningstid på 15 år för ombyggnadskostnaderna.

Figur 33. Interiör från en av trumslägenheterna. Foto: Maria Teder/Boverket.



4.10.4 Utmaningar

Den största utmaningen var att få gehör från kommunen för behovet av nya bostäder.

4.10.5 Framgångsfaktorer

Pingstkyrkan hade sedan tidigare erfarenhet av att bygga i egen regi – den nuvarande kyrkan längs med bygatan byggdes 1987. Kyrkan utgjorde också ekonomisk garant för banken under byggtiden.

Byföreningen hade vid flera tillfällen tidigare lämnat förslag på andra projekt i egen regi tillsammans med den lokala byggfirman – ett äldreboende och en ny skolbyggnad – även om de inte blev genomförda. Det fanns alltså lokal erfarenhet och kunskap om att initiera och driva byggprojekt sedan tidigare.

Samarbetet inom byn och bybornas medverkan lyfts dock fram som den viktigaste framgångsfaktorn för projektet. Generationsboendet är hela bygdens projekt och har stärkt den sociala sammanhållningen, inte minst över generationsgränserna.

Figur 34. Alla lägenheterna har en egen entré med en privat uteplats. Foto: Maria Teder/Boverket.



4.10.6 Lärdomar

Kyrkan är fastighetsägare och hyresvärd, vilket är en ny roll som kräver rutiner och transparens. De som lämnar ett hus i Klöverbygden får förtur i kön, men annars hyrs lägenheterna ut via ett kösystem där även yngre personer som letar efter sitt första hus kan få ett hyreskontrakt under tiden. 1:an hyrs i nuläget ut till en sådan person.

Nyligen bildades ett fastighetsråd på 5 personer inklusive en fastighets-skötare och en hyresgästrepresentant för att organisera förvaltningen av byggnaden, exempelvis att besluta i vilken ordning fel ska åtgärdas. Detta fastighetsråd borde ha bildats redan från början enligt projektledarna, då det tidigare var lite godtyckligt vem som fick fel åtgärdade, vitvaror utbytta osv.

4.11 Svets- och pannverkstaden – Malmö

Fakta om Svets- och pannverkstaden

Kommun: Malmö stad

Byggår: ursprungligen 1954, omvandling påbörjad 2024

Ursprunglig arkitekt: Nils Centerlöf

Arkitekt omvandling: Förstberg Ling (för bostäderna)

Fastighetsägare: Varvsstaden AB

Användning: Från verkstad till handel, kontor, parkering och bostäder

Antal bostäder: 23

4.11.1 Ursprunglig byggnad

Svets- och pannverkstaden i nordvästra delen av Varvsstaden byggdes 1954. Den höga tegelbyggnaden med stora portar och glaspartier och ritades av arkitekten Nils Centerlöf och användes tidigare för att bland annat svetsa fartygsdelar.

4.11.2 Förutsättningar för omvandlingen

Varvsstaden ligger i stadsdelen Västra Hamnen och är en del av det område där Kockums hade sin varvsverksamhet från 1870-talet och nästan 100 år framåt. Inför omvandlingen av Varvsstaden till en funktionsblandad stadsdel gjordes en antikvarisk utredning som pekade ut 9 byggnader att bevara, däribland Svets- och pannverkstaden. Byggnadens volym och takfot ska bevaras enligt den antikvariska utredningen.

Svets- och pannverkstaden ska nu omvandlas till bostäder, matbutik, kontor och parkeringshus.

4.11.3 Omvandlingen

Svets- och pannverkstaden har en betongstomme och de stora vinsterna ur ett koldioxidperspektiv, enligt projektledaren, är att bevara stomme och grund (inklusive pålar i marken). Saneringsarbetet (och därmed kostnaderna för det) blir dock detsamma som vid en nybyggnad, eftersom den befintliga betongplattan behöver knackas sönder så att marken under den kan saneras, för att sedan ersätta den med en ny.

En del av ytan inom den befintliga byggnadsvolymen omvandlas till enkelsidiga kontor. Två kontorstillbyggnader görs också à 1000 respektive 3400 kvm. De vilar på en travers från en annan del av området som delats i två och återbrukas i sin helhet. Fasaderna på kontorstillbyggnaderna är av återbrukad plåt (i söder) respektive återbrukat trådglas (i norr). Både befintliga och nya ventilationsrör är synliga på fasaden.

Figur 35. Fasad mot väster. Illustration: Open studio.



Som ett led i att omvandla Varvsstaden till en funktionsblandad stadsdel ville kommunen gärna ha handel i bottenvåningen. Här förblir fasaden sluten i enighet med den kommande livsmedelsbutikens önskemål. Staden pekade också tidigt ut denna plats som lämplig för parkering och ca 560 parkeringsplatser fördelas över 5 plan. Kontor, parkering och livsmedelsbutik beräknas vara klara i mitten av 2027.

Figur 36. Gatuvy mot söder. Illustration: Open studio.



4.11.3.1 Bostäderna

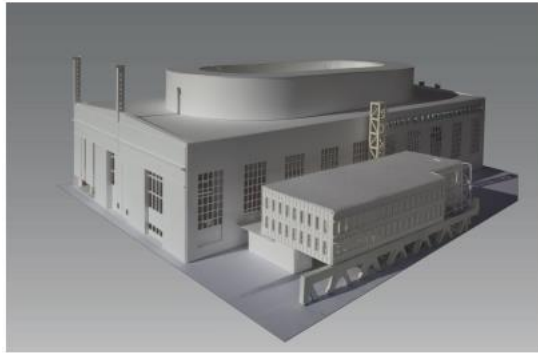
På ursprungsbyggnadens tak planeras för 23 radhus i tre våningar ritade av arkitekterna Förstberg Ling med boendeytor i spannet 125 – 185 m². Radhuskroppen är tänkt att utformas som en oval (med de större lägenheterna i bågdelarna) som ger en omsluten innergård där bostäderna samtidigt får ljus från två väderstreck. Innergården kommer att präglas av grönska och varje bostad kommer att ha en egen uteplats. Det kommer även finnas plats för ca 25 cyklar på taket.

Bostädernas gestaltning sker i dialog med den befintliga byggnaden och bidrar samtidigt med en spännande kontrast i stadsrummet. Radhusen är indragna från takfoten för att bevara dess karaktär från gatan (i enighet med den antikvariska utredningen). De nås via ett trapphus med hiss från

markplan i sydväst och via ytterligare ett som går ner en våning till det översta p-däcket.

Underkonstruktionen för bostäderna finns, men Varvsstaden AB har valt att vänta in marknaden innan bygglov söks för den delen av projektet. Bostäderna skulle kunna stå klara i slutet av 2027 eller i början av 2028, beroende på konjunkturläget och intresset från marknaden.

Figur 37. Radhuslängan är den vita volymen på taket. Illustration: Open studio.



4.11.4 Framgångsfaktorer

Omvandlingen är en investering i halvmiljardersklassen som kan räknas hem dels på områdesnivå, dvs. genom att andra projekt i området resulterar i en större vinst och på så sätt balanserar upp de höga kostnaderna här, och dels genom påbyggnaden av radhus på taket. Radhusen kommer ligga kvar i Varvsstaden AB:s ägo till dess att de är inflyttningsklara. De kommer då utgöra en bostadsrättsförening i en egen fastighet. (Övriga bostäder i området har sålts vidare redan när detaljplanen blivit klar.)

4.11.5 Utmaningar

Att få in välfungerande funktioner i en så stor och djup byggnadsvolym samtidigt som de levandegör byggnaden och bidrar till stadslivet har varit en av projektets största utmaningar. Det gällde att få en bra planlösning utan att behöva addera alltför många nya pelare, eftersom det hade varit både kostnadsdrivande och dessutom inte önskvärt ur livsmedelsbutikens perspektiv.

Det har även varit utmanande att som bolag hantera en så stor investering. Enkelsidiga bostäder hade kunnat rymmas inom den ursprungliga byggnadsvolymen men lösningen med bostäder på taket valdes för att kunna få in fler funktioner på fastigheten och samtidigt få en större BTA.

4.12 Sammanfattande reflektion

Sammantaget finns det i de svenska exemplen flera utmaningar som återkommer, liksom en rad olika lösningar på dem.

4.12.1 Den drivande kraften

En aspekt som kan framhållas i jämförelse mellan de svenska exemplen är det kommunala och sociala intresset för utveckling i de mindre kommunerna respektive på de mindre orterna. Bostadsbristen i Växjö hotade exempelvis utbildningarna på Linnéuniversitetet och i Borås fanns ett behov av studentbostäder närmare centrum och högskolan. I Mariestad köpte det kommunala bostadsbolaget kontorshuset i kvarteret Lejonet, då en politisk vilja fanns att öka antalet bostäder i centrum. Detta gällde även för Ärlan i Mariestad. Det är alltså i många fall kommunerna och deras fastighets-/bostadsbolag som initierar konvertering med ett socialt syfte. Exemplet från Klöverträsk visar att det också kan finnas andra, privata drivkrafter – i detta fall en önskan från invånarna i bygden att till skapa en ny form av bostäder som tidigare saknats.

4.12.2 Okomplicerad detaljplan

En aspekt som ofta lyfts som en framgångsfaktor är att de befintliga detaljplanerna stod öppna för olika sorters användning och ingen ny detaljplan behövde göras. Det gäller exempelvis för kvarteret Forskaren i Växjö och kvarteren Lejonet och Ärlan i Mariestad. I före detta Vattenfalls kontorsbebyggelse blev det en snabb detaljplaneprocess eftersom höga bevarandekrav fanns på byggnaderna och bygglovets där tog endast två månader. Även för Seminariet i Luleå (där kommunen sålt byggnaderna inför omvandlingen) och för Hamrinsberget i Umeå var detaljplaneändringen oproblematiske. Inför omvandlingen av före detta Swegmarks konfektionsfabrik i Borås tog dock en ny detaljplan mer än tre år.

4.12.3 Utökad byggrätt och andra funktioner får den ekonomiska kalkylen att gå ihop

För alla studerade exempel anges att kalkylen gick ihop. Kalkylen för PE-ABs ombyggnad av Vattenfall stärktes sannolikt av bostadsbyggande på parkeringsplatsen intill. I Ärlan och i projektet på Vintertullstorget tillskapades nya lägenheter på takplanet. Svets- och pannverkstaden i Varvsstaden ska byggas på med 23 radhus i tre våningar och på Hamrinsberget i Umeå uppfördes två nya punkthus intill, vilka bidrog till att kalkylen gick ihop på totalen. För övriga genomförda exempel räckte det med ombyggnad av det befintliga huset, med smärre tillägg och ändringar. I Örnberg, som är en pågående omvandlingsprocess, är det de stora fastighetsägarna (med parallella projekt på andra platser i staden) som tror sig kunna räkna hem mest omvandlingsnytta.

Andra framgångsfaktorer som återkommer i flera av exemplen är att resultatet av omvandlingen inte bara har blivit bostäder. I exemplet från

Vintertullstorget fanns en långtidshyresgäst i form av en stor livsmedelsbutik som fanns kvar under hela ombyggnaden, och även i Svets- och pannverkstaden omvandlas markplanet till en livsmedelsbutik. Där finns också parkering och kontor med som funktioner utöver bostäderna.

4.12.4 Den befintliga konstruktionen måste ha förutsättningar för ombyggnad

I de flesta av fallen har den befintliga konstruktionen varit en stor fördel. Vissa har en pelardäckkonstruktion såsom Forskaren, före detta Swegmarks och Vattenfall. Andra har robusta betongkonstruktioner med en icke-bärande fasad såsom bland annat i Lejonet, Ärlan och Vintertullstorget. Dessa har varit okomplicerade att bygga om och göra ändringar i. Fönsterbanden gav också flexibilitet åt planlösningarna i fallen Vattenfall och Swegmarks. Generationsboendet i Klöverträsk är en enplansbyggnad i trä som kunde omvandlas utan konstruktionsmässiga överväganden.

4.12.5 Att bevara det befintliga ger mervärden

Kvaliteter i de gemensamma utrymmena som inte skulle kunna ha skapats vid nybyggnad (för att det hade ansetts vara för kostsamt) nämns i flera av fallen av såväl fastighetsägare som arkitekter. Ärlan, Hamrinsberget, Seminariet och Vintertullstorget har alla stora, ljusa trapphus och entréer med gedigna material i golv och räcken (oftast stengolv och trä- eller smidesräcken) som går att underhålla. Även befintlig konstnärlig utsmyckning lyfts fram som en kvalitet som inte hade fått plats i en nybyggnadsbudget.

Befintliga värden under marken lyfts fram som en kvalitet och en ekonomisk fördel i flera av projekten. Det kan handla om pålning som bevaras (Svets- och pannverkstaden), underjordiska garage (Vintertullstorget) eller om skyddsrum (Seminariet) som behövs i staden men innebär en stor kostnad vid ett nybygge.

4.12.6 Dialog och en sammanhållen arbetsgrupp

En annan viktig aspekt är arbetsgruppens sammansättning. Kunskap om ombyggnad och omvandling behövs i alla led – från beställare till hantverkare. Team som är vana att arbeta tillsammans och som har erfarenhet av ombyggnader nämns som en de viktigaste framgångsfaktorerna. Detta gäller såväl fastighetsägare som hantverkare och konsulter. En beställare/fastighetsägare som ser värdet av att bevara och utveckla befintliga värden istället för att riva ut och ersätta med nytt sätter grundtonen för hela projektet. Den platsnära arbetsprocessen där utformningen och detaljlösningarna kan anpassas efterhand är avgörande för kvaliteten på slutresultatet. I beställarrollen för ett ombyggnadsprojekt ingår därför också en förståelse för att tidplanen behöver ta höjd för förändringar under byggskedet.

I Lejonet valdes en totalentreprenad i partnering med ett sammansvetsat team från början till slut. I projektet för Swegmarks fanns en effektiv entreprenad både i utförande och förvaltning. I Ärlan fick detaljprojektering genomföras under pågående entreprenad men det var en totalentreprenad i partnering som engagerade beställaren och ett projekt där alla kände varandra från början. I Vattenfalls stora omvandling fanns en totalentreprenad i samverkan vilket gav korta beslutskedjor (Häftklammern 1, Einar Mattsson). Här var två arkitekter på plats tre dagar i veckan och fyra platschefer jobbade parallellt. Dessutom anlätades den ursprungliga konstruktören (en man med en ålder om 90+) som ansvarig, vilket var en framgångsfaktor. I Vintertullstorget fanns två effektiva, parallella arbetsgrupper - en för ombyggnad och en för påbyggnad - i god samverkan. I Klöverträsk genomfördes omvandlingen helt i egen regi i allt från markarbeten till målning av panel med ett arbetslag bestående av bybor under ledning av erfarna snickare.

I Örnsberg är fastighetsägargruppen så stor och blandad att en koordinator som håller i gemensamma diskussioner inom gruppen och i samtalen med kommunens olika förvaltningar under detaljplaneprocessen ses som en viktig framgångsfaktor.

4.12.7 Noggrann förstudie

Noggranna förstudier angavs också som en av de viktigaste framgångsfaktorerna för kvaliteten på slutresultatet, liksom för att göra en realistisk tidplan för byggskedet. Ju färre överraskningar desto mindre ändringar och kostnadsdrivande fördröjningar av arbetet. I Forskaren i Växjö genomfördes exempelvis provborrningar, vilket gav lösningar för kanalisering och schakt. Genom att arbetslagen befann sig på plats kunde beslut fattas och ändringar och detaljutformning göras även under byggskedet. ”Vi kan ju resa oss och gå bort och se hur det såg ut!”. Snäv budget gjorde här att så mycket som möjligt skulle återanvändas och sparas. Av vikt är också arkivstudier av ursprungliga konstruktionsritningar samt noggrant utvald kompetens i arbetsgruppen. Den gemensamma inriktningen är att se till byggnadens möjligheter och att vidareutveckla dess positiva värden.

4.12.8 Byggnadstekniska, arkitektoniska och logistiska utmaningar

När det gäller byggnadstekniska utmaningar så kan det vid omvandling ofta handla om stora husdjup (upp till 17–18 meter) som ändå till slut var hanterbara i exempelprojekten. Det kan också vara utmaningar med att anordna adekvata hissar och utrymningsmöjligheter. Enkelsidiga lägenheter längs en korridor blev lösningen i Swegmarks och nya trapphus för att lösa både tillgänglighet och dagsljus tillfördes i flera av projekten (exempelvis Swegmarks och Ärlan). Kostsamma saneringar på grund av föreningar i marken eller byggnaden är en annan vanlig utmaning.

En respektfull arkitektonisk anpassning till ursprungsbyggnaden nämndes som en mer positiv och inspirerande typ av utmaning i projekten Ärlan och Vintertullstorget. En annan utformningsmässig utmaning som uppstod var att få till en bra bostadsgård i samband med omvandlingen, exempelvis i Örnberg och Vintertullstorget där plats på marken saknades. På Vintertullstorget skapades en takterrass som kompletterande utemiljö för de boende. I fallet Hamrinsberget handlade det om att skapa ett gårdsrum till ett punkthus, något som löstes med hjälp av andra (nyttillkomna) huskroppar. I Seminariet fanns ytan men den hade genom åren förvandlats från köksträdgård till parkering. Den gröna miljön är nu på väg att sakteliga återskapas av de boende i egen regi.

Byggnadens placering i staden kan ibland resultera i en bullerproblematik när kontor eller andra verksamheter ska omvandlas till bostäder (där kravnivåerna är högre). Detta har i flera fall (exempelvis Vattenfall och Swegmarks) lösts med små, enkelsidiga lägenheter och intill Swegmarks även en vall som också ska agera buffert vid en eventuell tågurspårning.

Slutligen nämns också logistiken kring byggarbetsplatsen som en vanlig utmaning. Det kan handla om att koordinera materialflödena rumsligt när rivning och byggande pågår parallellt (som i Vintertullstorget). Det kan också handla om att transportfordon har svårare att angöra och lasta/lossa i en uppbyggd miljö än på en avskalad (ny)byggarbetsplats.

5 Internationell utblick

Omvandlingar, transformationer, renoveringar och återbruk av befintliga byggnader och byggmaterial är inget nytt. Det är en process som pågått genom hela arkitekturhistorien. Det finns således otaliga exempel runt om i världen i olika skalor och från olika tidsepoker att lära och inspireras av. Vissa länder har strängare regler för rivningslov än Sverige och andra har en starkare tradition av ombyggnation, vilket innebär att omvandlingar är en global praktik som fortsatt pågår, om än i blygsam omfattning i relation till nybyggnation. Det finns således erfarenheter och kunskap även hos dagens internationella arkitekter, byggare och fastighetsutvecklare om hur man byggt tekniskt, ekonomiskt och arkitektoniskt genomför transformationsprojekt. Vissa välkända arkitektkontor som till exempel Lacaton & Vassal, Herzog De Meuron och Caruso St John Architects har profilerat sig genom sina transformationsprojekt.

På policynivå sker, i många länder, kunskapsbyggande åtgärder, förändringar i regelverk och olika former av finansiella stöd i syfte att bättre nyttja det redan byggda. Det bedrivs även forskning, insamling av data och potentialstudier inom akademi och konsultbransch.

Under de senaste årtiondena har flera böcker med genomförda exempel på temat transformation och återbruk publicerats.³³ Det finns även ett flertal nationella priser för ombyggnationsprojekt som skapar uppmärksamhet och samlar goda exempel på temat.³⁴

Frågan om hållbart byggande och ett ökat nyttjande av det befintliga fastighetsbeståndet drivs internationellt av enskilda debattörer men också av civilsamhällesorganisationer.

2019 lanserade till exempel journalisten Will Hurst kampanjen *Retrofirst*³⁵, ett upprop till branschen att se värdet i det redan byggda och verka för omvandling framför rivning. *Retrofirst* fick snabbt momentum och väcker idag engagemang utanför arkitektur- och bebyggelseantikvariekårerna också, så som hos klimataktivister och engagerad allmänhet. Samma år grundades nätverket Architects Climate Action Network (ACAN) i Storbritannien. ACAN är ett forum för klimatengagemang med målet att minska byggbranschens utsläpp och prioritera biologisk mångfald. Idag, 2024, är ACAN en multinationell organisation med flera tusen

³³ Se text *Umbaukultur - The Architecture of Altering* Red: Christoph Grafe, Tim Rieniets. Baukultur Nordrhein-Westfalen (2020) Lang, Ruth *Building for Change - The Architecture of Creative re-use* (2022)

³⁴ Till exempel: RIBA Reinvention Award (UK), Renoverprisen (DK), Gulden Feniks (NL)

³⁵ Mer info om Retrofirst via länken: <https://www.architectsjournal.co.uk/news/retrofirst>

yrkesverksamma medlemmar och studenter från hela Europa inklusive Sverige.

5.1 Internationella drivkrafter för transformation

Trots ovan beskrivna initiativ är nyttjandet av världens befintliga fastighetsbestånd långt ifrån praxis. Uppfattningen att det är riskfyllt, krångligt och dyrt att bygga om i jämförelse med att riva och bygga nytt är norm. Ur ett internationellt perspektiv finns det tre huvudsakliga drivkrafter som verkar för att förändra detta. De hakar i varandra på olika sätt.

5.1.1 Hållbart byggande och minskade koldioxidutsläpp

Enligt FN:s miljöprogram, UNEP:s står byggsektorn för 37% av världens totala utsläpp av växthusgaser. En radikal omställning av sektorn är en förutsättning för att de globala klimatmålen ska kunna uppnås.³⁶ En av de tre strategier som UNEP föreslår för att minska byggsektorns koldioxidutsläpp är att undvika onödigt material.³⁷ Det är tydligt att framtidens hållbara byggande bättre måste nyttja det redan byggda som en resurs. Internationella regleringar, lagkrav, strategier och policys har under de senaste decennierna upprättats för att accelerera utvecklingen. Detta är oftast den starkaste drivkraften för transformation, renovering och återbruk på policynivå.

Forskning inom fältet bidrar med kunskap, data och kunskapsbyggande som stödjer policynivån med argument och kvantitativa mål.

Även i opinionsbildning lyfts hållbarhets- och klimatfrågan oftast som det främsta argumentet för transformation. ”Det mest hållbara huset är redan byggt!” och ”Stopp för rivningar!” är slogans som återkommer i den internationella debatten. De används även av engagerade civilsamhällesorganisationer som ACAN (se ovan). På arkitekternas världskongress UIA i Köpenhamn 2023 antogs tio principer för byggande, den tredje punkten hävdar att befintliga byggnader måste användas i första hand och punkt sex att inget jungfruligt material ska användas i nybyggnation om återbruk finns att tillgå.³⁸

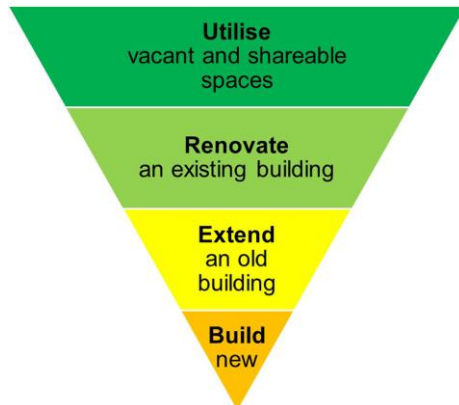
³⁶ United Nations Environment Programme (2024). Global Status Report for Buildings and Construction: Beyond foundations: Mainstreaming sustainable solutions to cut emissions from the buildings sector. Nairobi. <https://doi.org/10.59117/20.500.11822/45095>.

³⁷ United Nations Environment Programme, & Yale Center for Ecosystems + Architecture (2023). *Building Materials and the Climate: Constructing a New Future*. <https://wedocs.unep.org/20.500.11822/43293>

³⁸ UIA Copenhagen lessons 2023. <https://www.uia-architectes.org/en/news/copenhagen-lessons/>

Medvetenhet inom berörda branscher om att behovstrappan för byggande behöver vända ökar, men omställningen går långsamt.

Figur 38. Hållbart byggande



Inspirerad av EU:s avfallshierarki illustrerar Matti Kuittinen, professor i hållbart byggande på Aalto Universitet, hur branschens prioriteringar behöver ställas på ända. Källa: Kuittinen, M. Building within planetary boundaries: moving construction to stewardship. *Buildings and Cities*, 4(1), pp. 565–574 (2023): <https://doi.org/10.5334/bc.351>

5.1.2 Kontorsvakanser

Kontorsmarknaden har på grund av förändrade arbetssätt utvecklats till en ersättningsmarknad. Det finns inte längre någon efterfrågan på expansion.³⁹ Den så kallade kontorsdöden märks i hela västvärlden där allt fler kontorsfastigheter står helt eller delvis tomma.

Centrala London hade andra kvartalet 2024 en kontorsvakansgrad på 30,4 procent, i förorterna var motsvarande siffra 10,6 procent, vilket gav sammanlagd kontorsvakansgrad på 25,3 procent för hela staden.⁴⁰ I USA ligger den nationella kontorsvakansgraden på cirka tjugo procent. Manhattan's Financial District har en vakansgrad på tjugofem procent och runt Times square i Midtown står närmare tjugo procent av kontorsytan tom.⁴¹ I

³⁹ *Transformatie in cijfers: heden, verleden en perspectief*. Expertteam Vastgoedtransformatie. Rijksdienst voor het Ondernemend Nederland. (2022) s. 5 Länk till publikationen: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/06/10/transformatie-in-cijfers-heden-verleden-en-perspectief>

⁴⁰ De Bono, Norman *London downtown office vacancy rate hits record high of 30 %*. Artikel, London Free press.2024-07-03. Statistik från analysföretaget CBRE refererat i artikel: <https://lfpress.com/news/local-news/london-downtown-office-vacancy-rate-hits-record-high-of-30>

⁴¹ Haag, Matthew *What record office space vacancy rates means for New York City's economy*. Artikel New York Times 2023-05-05. <https://www.nytimes.com/2023/05/05/nyregion/nyc-office-space-vacancy-rates.html>

Europa är uthyrningsgraden generellt högre men den ligger fortfarande inte på samma nivåer som innan Covid-pandemin.⁴²

De finansiella konsekvenserna av den sjunkande efterfrågan på kontor är betydande. En artikel i New York Times⁴³ beskriver läget i USA som “en långsamt brinnande kris” och belyser situationen med ett exempel från Denver där en grupp kontorsskrapor år 2013 fullt uthyrda värderades till 176 miljoner dollar, idag står i stort sett tomma värderades till 82 miljoner dollar.

För marknaden är den ekonomiska situationen och vikande efterfrågan ett starkt incitament för transformation. Det kan på lång sikt vara mer lönsamt än att sälja eller vänta ut att marknaden eventuellt vänder. För policynivån kan olika former av stöd och andra åtgärder för att stimulera ombyggnader vara ett verktyg i att nå hållbarhets- och bostadspolitiska mål.

I en rapport⁴⁴ beställd av staden New York 2023, konstaterar konsultfirman ARUP, att om tvåhundra-tjugio kontorsbyggnader byggdes om till bostäder skulle det kunna bidra till femtiofyra procent mindre koldioxidutsläpp till 2050. Det skulle vara en minskning med upp till 11 miljoner ton koldioxid, vilket motsvarar årliga utsläpp från 2,3 miljoner passagerarfordon. Över hälften av koldioxidbesparingarna skulle komma från att återanvända byggnaderna.⁴⁵

5.1.3 Bostadsbrist

I vissa länder är bostadsfrågan en starkare drivkraft för transformationer än hållbarhets- och klimataspekter.

Bristen på bostäder för målgrupper med lägre inkomster i växande städer och oförmågan att lösa den komplexa och för samhällena kostsamma utmaningen är idag i det närmaste global. Att konvertera byggnader från annan användning till bostäder är en möjlighet men innebär, precis som i Sverige, en risk för marknaden.

Många kommuner/städer runt om i världen undersöker därför olika möjligheter att med morot (finansiella initiativ som subventioner och lån) och/eller piska (lagkrav och regleringar) främja transformationer så att de

⁴² *Spotlight: European Office Occupancy Rates*, Savills on-line artikel:

https://www.savills.com/research_articles/255800/368699-0

⁴³ Smialek, Jenna ‘Zombie Offices’ Spell Trouble for Some Banks. Artikel New York Times 2024-02-04

<https://www.nytimes.com/2024/02/08/business/economy/commercial-real-estate-banking-industry.html>

⁴⁴ *Office Adaptive Reuse Study*. New York City (2023)

<https://www.nyc.gov/site/planning/plans/office-reuse-task-force/office-reuse-task-force.page>

⁴⁵ *Insights: Office to residential conversions. The carbon story*. Arup. 2023

<https://www.arup.com/insights/office-to-residential-conversions-the-carbon-story/>

kan bidra till flera prisvärda lägenheter. Staden New York arbetar till exempel med att ta fram en strategi och handlingsplan. Även London arbetar med förstudier inom detta område,⁴⁶ liksom många länder inom EU.

5.1.4 Fördjupade studier av Danmark och Nederländerna

I denna rapport har vi valt att göra fördjupade studier av transformationer av kontor till bostäder i Nederländerna och Danmark, dels för att länderna tillhör EU och därmed omfattas av samma EU-lagstiftning som Sverige, och dels för att de har kommit längre än Sverige i arbetet, men på olika sätt. Det finns alltså mycket att lära och inspireras av från dessa båda länder.

5.2 Omvandling i Danmark

I Danmark drivs frågan om omvandlingar, renovering och återbruk främst som en hållbarhets- och klimatfråga, även om bostadsfrågan också lyfts i sammanhanget. Den danska folketinget har tagit fram en handlingsplan för cirkulär ekonomi, en strategi för hållbart byggande och en handlingsplan för klimatet i syfte att påskynda den gröna omställningen inom bygg- och fastighetsbranschen. Arkitektbranschen är engagerad och har flyttat fram positionerna särskilt när det gäller återbruk i byggandet (cirkulärt byggande). Medlemsföreningen och fonden Realdania har engagerat sig i frågan och bidrar till ny och fördjupad kunskap genom finansiering av ett flertal forskningsbaserade rapporter i ämnet. Antal genomförda transformationsprojekt i Danmark är fortfarande relativt få, men variationen på fastighetstyper och geografisk spridning är stor, vilket ger en mångfald av exempel.

5.2.1 Politik, strategier och vägledningar

Danska Folketingets nationella strategi för hållbart byggande⁴⁷ innefattar tjugoen åtgärder/initiativ som tillsammans “väsentligt ska bidra till att säkerställa ett helhetsfokus på byggandets utveckling i hållbar riktning”. Stort fokus ligger på att minska koldioxidutsläppen i byggsektorn genom materialval och mer klimatsmarta byggprocesser.

Transformationer, renovering och återbruk lyfts i strategin, som en del av initiativ 13. *Helhedsvurderinger ved renoveringer*. Där framhålls att man i “syfte att bygga kunskap om de miljömässiga och ekonomiska utmaningarna och potentialerna i renovering och ombyggnad kontra rivning

⁴⁶ *Future of office use*. Final report. City of London. (2023) <https://www.cityoflondon.gov.uk/assets/Services-Environment/city-of-london-future-of-office-use-city-plan-2040.pdf>

⁴⁷ *Den nationale strategi for bæredygtigt byggeri udgør regeringens sektorhandlingsplan for bygge- og anlægssektoren*. (2021) <https://www.sbst.dk/byggeri/baeredygtigt-byggeri/national-strategi-for-baeredygtigt-byggeri>

och nybyggnation ska genomföra en analys, som ska innefatta en kartläggning av orsaker till rivningen.”⁴⁸

2021 beslutade den danska regeringen att skjuta till öronmärkta medel för att stärka den nationella strategin. 25 miljoner DKK per år betalades ut år 2021 och 2022 (totalt 50 miljoner DKK), i syfte att stödja "insatser som bidrar till att stödja ett grönare och mer hållbart och kvalitetsmedvetet byggande som samtidigt är ekonomiskt hållbart".⁴⁹ Medlen användes för fem olika initiativ: ett kunskapscenter om byggandets klimatpåverkan; utveckling av beräkningsverktyget LCA-bygg; främjande av återbruk av bärande konstruktioner; främjande av miljödeklarationer och att stärka kostnadseffektiva energisparande renoveringar.

För att främja återbruk av stommar tog man fram två vägledningar.⁵⁰ En riktar sig till privatpersoner och ger konkreta tips och goda exempel på renoveringar och energieffektivisering av enfamiljshus. Den andra har fastighetsägare och konsulter som målgrupp och innehåller beskrivningar om byggnadsprocessen för transformationsprojekt, hur man kan minska risker och kostnader, samt undvika hinder. Vägledningarna kompletteras av en exempelsamling med tolv genomförda danska projekt där stommar på olika sätt har återbrukats.⁵¹ Det tillfördes inga nya medel 2023 eller 2024.

2023 tog Social- och Boligstyrelsen initiativ till en systematisk datainsamling av genomförda renoveringar i Danmark som utförs av forskningsinstitutet BUILD.⁵² Den är ännu inte slutförd.

5.2.2 Den danska arkitektbranschen driver utveckling och opinion

Arkitektkåren i Danmark driver utvecklingen mot ett mer hållbart byggande genom återbruk, transformation och renoveringar på flera sätt.

⁴⁸ 13. *Helhedsvurderinger ved renoveringer*: “Med henblik på at opbygge viden om de miljømæssige og økonomiske udfordringer og potentialer ved renovering og omdannelse versus nedrivning og nybyggeri skal der igangsættes en analyse, der belyser området, hvor der blandt andet indgår en kortlægning af årsager til nedrivning af bygninger, der fortsat har en høj byggeteknisk kvalitet. Der skal indgå forslag til vægtning af resultater af livscyklusvurdering og totaløkonomi i renoverings- versus nedrivningssager. Endvidere kan sammenhæng med værdier som bevaring af bygningskultur og kulturmiljøer indgå i 36 initiativets analyser.” s. 36 <https://www.sbst.dk/byggeri/baeredygtigt-byggeri/national-strategi-for-baeredygtigt-byggeri>

⁴⁹ Satsningen beskrivs på Social- og Bolig styrelsens webb: <https://www.sbst.dk/byggeri/baeredygtigt-byggeri/pulje-til-baeredygtigt-byggeri>

⁵⁰ *Genbrug af bærende konstruktioner till professionelle* respektive privatpersoner. Social- og Boligstyrelsen (2023) <https://www.sbst.dk/nyheder/2023/nve-guides-genbrug-af-baerende-konstruktioner>

⁵¹ *Case samling om genbrug af bærende konstruktioner*. Teknologisk Institut og ABC Rådgivende Ingeniører for Social- og Boligstyrelsen. (2023) <https://www.sbst.dk/udgivelser/2023/case-samling-om-genbrug-af-baerende-konstruktioner>

⁵² BUILD - Institut for byggeri, by og miljø är en del av Aalborg universitet. De bedriver bl.a. forskning om transformationer. <https://www.build.aau.dk/om-build>

Med projekt som Upcycle studios, Resource Rows och UN Village har till exempel arkitektkontoret Lendager Group⁵³ visat att återbruk och cirkularitet i byggprocesser är möjligt - arkitektoniskt, tekniskt och ekonomiskt. Det har inspirerat andra att följa efter såväl i Danmark som internationellt. Lendager arbetar nu med ett av Danmarks mer uppmärksammade transformationsprojekt - ombyggnaden av Høje-Taastrups rådhus⁵⁴ till bostäder. Projektet är ännu inte slutfört. Cobe arkitekters transformation av en spannmålssilo i stadsutvecklingsområdet Nordhavn i Köpenhamn, som genomfördes 2013-2017 lyfts ofta fram som ett exempel på danska transformationsprojekt nationellt och internationellt. Det är ett spektakulärt projekt som gett Nordhavn en stark och synlig identitetsbyggnad. Den sjutton våningar höga silon innehåller lägenheter i lyxsegmentet och kommersiella lokaler i bottenvåning och en takterrass med bar och restaurang.

Flera namnkunniga danska kontor som Lundgaard & Tranberg, 3XN och landskapsarkitekterna BOGL profilerar sig allt mer genom ombyggnationer och renoveringsprojekt i olika skalor, och bygger därigenom kunskap, erfarenheter och inspirerar.

Branschen är aktiv i opinion och debatt, vilket engagerar och syns i Danmark. I september 2023 gick till exempel Søren Nielsen, arkitekt, professor och partner på Vandkunsten arkitekter, ut i dagstidningen Politiken och krävde att den danska regeringen skulle införa ett totalstopp för all nybyggnation.⁵⁵

–Vi har överskridit de planetära gränserna. Vi har den högsta boendeytan per person i världen, samtidigt hävdar forskning att vi måste reducera koldioxidutsläppen från byggsektorn med 96% över en period på 7–14 år. För att klara det måste vi helt sluta bygga, och fokusera på att utveckla helt nya metoder och sätt att arbeta, argumenterade han.

Utspelet fick igång diskussionen om framtidens byggande och bostäder i branschen och hos den bredare allmänheten. I Danmark finns idag flera exempel på genomförda transformationer av många olika slags byggnadstyper till bostäder, men ombyggnation, renovering och återbruk sker än så länge i relativt liten skala och är långt ifrån praxis.

⁵³ Projekten beskrivs på Lendager Groups webb: <https://lendager.com/>

⁵⁴ Om Høje-Taastrup på Lendager Groups webb: <https://lendager.com/project/hoje-taastrup-town-hall/>

⁵⁵ Brenner, Torben och Lerhart, Johanne *Arkitekterna vil have stoppet al nybyggeri*. Politiken 27 juli 2024. <https://politiken.dk/kultur/arkitektur/art9939638/Arkitekter-vil-have-stoppet-alt-nybyggeri.-K%C3%B8benhavn-s-nyeste-prestigeprojekt-er-et-skr%C3%A6mmende-eksempel?srltid=AfmBOoplCXIo-jWRjP335fMRdhKVWHBqmTEJ9ILUJ8wl73PYv1DK554J>

Byggestopp - arkitekterne gør CO2 upprør. Søren Nielsen interview i Politiken podcast 7 september 2023. https://politiken.dk/podcast/den_levende/art9514727/BYGGESTOP-Arkiteterne-g%C3%B8r-CO2-opr%C3%B8r

5.2.3 Realdania stödjer kunskapsbyggande

Medlemsföreningen och fonden Realdania⁵⁶ har engagerat sig i frågor om hållbart byggande. De driver till exempel kunskapsprojekt *Klimadata för renovering*.⁵⁷ Syftet med projektet är att bidra med en kvalificerad jämförelse av klimatpåverkan i ett livscykelperspektiv från bevarande och renovering kontra rivning respektive nybyggnation. Sådana beräkningar kräver förtydligande av ett antal antaganden i förhållande till LCA-metoden⁵⁸ och en kartläggning av data som kan användas som underlag för jämförelse.

Under hösten 2024 publicerade Realdania projektets slutsatser i rapporten *Renovering er bedst for klimaet. Konklusioner fra udviklingsprojektet Klimadata for renovering*.⁵⁹ Projektet har studerat tre byggnadstyper: fristående hus, äldre radhus och mer moderna radhus. De tre typerna jämförs med olika renoveringsgrader, från den så kallade baslinjen där byggnaden helt enkelt är i fortsatt drift utan ingrepp, lätta och medelhöga renoveringsgrader till den djupa renoveringen med omfattande åtgärder. Studien visar tydligt att renovering är att föredra framför nybyggnation ur ett klimatperspektiv och att även mindre, enklare renoveringar är bättre än att riva och bygga nytt. Av rapporten framgår att det finns många parametrar att ta hänsyn till när man optimerar renovering i förhållande till klimatet. Det är redan väl belagt att klimatpåverkan från befintliga byggnader beror på hustyp, byggnadsår och energiförbrukning. De nya siffrorna visar att även sättet - hur - man renoverar på spelar stor roll och att det krävs förändringar i dagens praktik för att nå nettoutsläpp noll. Även i förhållande till ekonomi visar beräkningarna tydligt att renovering är den bästa lösningen. Majoriteten av de danska studieobjekten i undersökningen visade att klimatbördan för bevarande och renovering var mindre än ett motsvarande generiskt scenario för rivning och nybyggnation.

I Realdanias skrift *Nya boliger i gamle bygninger - 20 aktuelle eksempler fra Danmark og udlandet på transformation og fortætning*⁶⁰ presenteras tjugo transformationsprojekt där bostäder skapats i befintliga byggnader som tidigare haft en annan funktion. Projekten har slutförts mellan 2017

⁵⁶ Realdania är en dansk allmännyttig, affärsdrivande förening, vars syfte är att främja livskvalitet i fysisk miljö. Källa: Wikipedia Mer om Realdania: <https://realdania.dk/>

⁵⁷ *Klimadata for renovering. Et udviklingsprojekt om livscyklusanalyser, klimabelastning, økonomi og arkitektoniske perspektiver ved renovering. RealDania (2024)* Projektet drivs i samråd med ett tvärvetenskapligt team bestående av Arkitema, COWI, BUILD och Rådet for Bæredygtigt Byggeri. Mer info: <https://realdania.dk/projekter/klimadata-for-renovering>

⁵⁸ Livscykelanalys eller *life-cycle assessment* (LCA) är en metod för att åstadkomma en helhetsbild av hur stor den totala miljöpåverkan är under en produkts hela livscykel. Detta inkluderar tiden från råvaruutvinning, via tillverkningsprocesser och användning till avfallshanteringen, inklusive alla transporter och all energiåtgång i mellanleden. Källa: Wikipedia

⁵⁹ *Renovering er bedst for klimaet*. Rapport Realdania red. Thomas Waras Brogren (2024) <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/renovering-er-bedst-for-klimaet>

⁶⁰ *Nya boliger i gamle bygninger*. Realdania (2024) <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/nye-boliger-i-gamle-bygninger>

och 2023. Syftet med skriften är att “inspirera byggbranschen och visa hur det befintliga byggnadsbeståndet kan användas för spännande och anorlunda bostäder av hög kvalitet.

År 2023 publicerade Realdania även rapporten, *Potentialer for indretning af flere boliger i den eksisterende bygningsmasse*, i vilken det bland annat konstateras att man genom att bättre nyttja det befintliga fastighetsbeståndet i de trettio största städerna i Danmark kan tillskapa 40 000–70 000 bostäder. Den största potentialen finns, enligt rapporten, i att bygga om (förtäta) småhus och villor.

5.2.4 Bevar mere

Tillsammans med tre andra stiftelser har Realdania under hösten 2024 lanserat satsningen: *Bevar mere - framtidens bostäder i dagens byggnader*⁶¹. Syftet är att verka för en attityd- och normförändring i Danmark, så att renovering och ombyggnad av befintligt fastighetsbestånd blir ett attraktivt och kvalificerat alternativ till nybyggda bostäder.

5.2.5 Renoverprisen

Renoveringspriset⁶² delar årligen ut priser till de bästa renoveringsprojekten i Danmark. Priset är ett samarbete mellan *Grundejernes Investeringsfond*⁶³ och *Realdania*. Syftet med priset är att öka kännedomen om transformation- och renoveringsprojekt hos bransch och allmänhet. Priset har delats ut sedan 2013 och har nu en bank av bedömda, goda exempel på genomförda projekt på sin hemsida. Ett nationellt pris för transformation och renovering kan bidra till att höja statusen på projekten och bygga nätverk.

5.2.6 Rådet for Bæredygtigt Byggeri - ett initiativ från fastighets- och byggbransch

Rådet for Bæredygtigt Byggeri (Rådet för hållbart byggande)⁶⁴ är en ideell medlemsorganisation som bildats för att främja hållbarhet inom bygg- och fastighetsbranschen. De administrerar och utvecklar certifieringssystemet DGNB, arbetar med kunskapsbyggande aktiviteter för branschen i form av kurser och utbildningar.

5.2.7 Sammanfattande reflektioner

I Danmark ligger frågan om hållbart byggande högt på agendan i debatten inom branschen. Klimatfrågan, det ökade bostadsbehovet och bristen på bostäder med lägre hyra driver utvecklingen mot rivningar av

⁶¹ Bevar mere länk till hemsida: <https://www.bevar-mere.dk/>

⁶² Mer om Renoveringsprisen <https://renover.dk/>

⁶³ I Grundejernes Investeringsfond är en oberoende institution som grundades av det danska parlamentet 1967 som ett led i att skapa balans på bostadsmarknaden. Deras uppgift är att förvalta pengar till underhåll av privata hyresfastigheter, erbjuda lån och ge stöd till projekt som främjar utvecklingen av våra bostäder och byggnader. <https://gi.dk/om-gi/>

⁶⁴ <https://rfbb.dk/>

funktionsdugliga fastigheter, för förtätning i befintligt bestånd, renovering och ombyggnader. Det pågår ett ambitiöst kunskapsbyggande i ämnet från staten med stöd av Realdania och andra fonder. Det bidrar till att skapa ökad medvetenhet om behovet av kursändring i hur man bygger och bor i framtidens Danmark.

Arkitektkåren är mer aktiv i debatten än i Sverige, och man har arbetat framgångsrikt med cirkulära processer och återbruk men antalet genomförda transformationsprojekt är inte nödvändigtvis fler i Danmark än i Sverige. Kartläggningar av genomförda transformationer saknas dock i båda länderna.

I Danmark har inte tomma kontorsfastigheter hittills varit en lika stor drivkraft i transformationsprojekt som i andra länder. Här finns en större variation av byggnadstyper som transformeras, med särskilt fokus på småhus.

5.2.8 Exempel på omvandlingar i Danmark

5.2.8.1 Kanalgaden 3 - från kontor till seniorboende

Kanalgade 3 är ursprungligen en kontorsbyggnad uppförd 1986. Byggnaden ligger i centrala Albertslund, strax utanför Köpenhamn, nära station, bibliotek, stadshus och köpcentrum. En kanal går på båda sidor om byggnaden.

2019–2022 transformerades byggnaden till 88 seniorbostäder, mellan 41–96 kvadratmeter, gemensamma ytor med kök och rum för motion och aktiviteter, tre gästlägenheter samt innergård och takträdgårdar med orangeri. De tre nedersta våningarna består av den ursprungliga byggnaden, ovanpå dem har en påbyggnad i varierande höjd upp till fyra våningar skapats. Påbyggnaden ökade BOA från 5 058 kvm till 8 832 kvm.

Den ursprungliga byggnadens betongelementkonstruktion och delar av fasaderna har återanvänts. För att kunna bära påbyggnaden förstärktes fundamentet och tvärgående betongväggar stabiliserades. Påbyggnaden består av betongelement täckta med lätta träkassetter.

Projektet är ett exempel på hur man kan återbruka stommar och arbeta med påbyggnader för att skapa lönsamhet, med respekt för den omgivande miljön i komplexa lägen.

Källa: Case samling - eksempler på genbrug af bærende konstruktioner. Social- og Boligstryrelsen, Danmark1. (2023)

Fakta om Kanalgaden 3

Byggår: Ursprungligen 1986, ombyggnad 2019–2022

Arkitekt ursprunglig: ingen uppgift Arkitekter transformation: ak83 arkitekter

Från kontor till seniorbostäder

Antal bostäder: 88 seniorbostäder 41–99 m², 3 gästlägenheter, gemensamhetslokaler

Ursprunglig byggnad

Den befintliga byggnaden är en prefabricerad betongbyggnad från 1986.

Utmaningar

För att skapa lönsamhet och en god boendemiljö krävdes en påbyggnad. Byggnadens befintliga bärande system kunde inte belastas ytterligare. Genom att ändra det ursprungliga modulsystemet från bärande ytterväggar till nya tvärgående bärande väggar förstärktes konstruktionen. I samband med genomfördes grundläggningar för de nya bärande väggarna, vilket bidrog till att stora delar av ett befintligt parkeringsdäck behövde brytas upp och byggas upp på nytt. De befintliga nästan oarmerade väggarna förstärktes med stål för att stabilisera byggnaden. De befintliga betongplattorna isolerades med fasadisolering och puts.

Tillförlitlig dokumentation om byggnadens bärkraft var bristfällig. Det saknades bland annat information om hållfasthet och armering för de befintliga betongkonstruktionerna. En grundläggande kartläggning var tvungen att genomföras.

Lärdomar

- Man valde transformation istället för rivning och nybyggnation av flera skäl: ekonomisk lönsamhet, klimatet och miljön samt bevarandet av lokal historia och kulturarv.
- Det blev en försening i projektet på grund av markförhållanden som krävde pålning.
- Placeringen av befintliga pelare och balkar var en utmaning. De nya tvärgående elementen inkorporeras synligt i den slutliga designen.
- De faktiska förhållandena på konstruktionerna stämde inte alltid överens med det befintliga ritningsmaterialet.
- Nödvärdigt att använda befintliga avstånd och djup från det befintliga, vilket utmanar dagsljuset på grund av djupet.
- Endast den befintliga byggnadens bakvägg har bevarats.

- Generellt ett bra och gediget råhus med möjligheter att arbeta på. Placeringen av den befintliga byggnaden var riktigt bra för projektet och gav goda möjligheter att utveckla en unik seniorbogemenskap

Mer om projektet

- <https://ak83.dk/projekter/2019/kanalgaden/>
- <https://www.sbst.dk/udgivelser/2023/case-samling-om-genbrug-af-baerende-konstruktioner>

5.2.8.2 Siljängade - från bokdistribution till co-working och co-livning

7 770 kvm tidigare bokdistributionslokaler i Köpenhamn har transformerats till ett co-working och co-living koncept där bostad och arbete kan flyta ihop. Den transformerade byggnaden innehåller även gemensamhetsytor. 60% av BOA:an är ytor avsedda för co-working, möten och gemenskap. Den transformerade byggnaden innehåller gym, takterrass, möteslokaler, parkeringsgarage och gemensamt kök. Målsättningen har varit att bevara så mycket som möjligt av den ursprungliga betongbyggnaden från 1968. Den ursprungliga betongkonstruktionens modulsystem är bevarat, liksom trappan som kompletterats med ytterligare trapplopp. De nya fasaderna i aluminium fungerar som solskydd och innefattar även extra isolering. Betong i pelare och golv är framtagna, vilket skapar en rå, industrikaraktär interiört.

Projektet har skapat 138 nya bostäder på 48 kvm till 86 kvm fördelade på 4 våningsplan. Det är ett exempel på hur den industriella karaktären kan bevaras och framhävas för att skapa identitet till ett projekt. Det har vi många exempel på i äldre industribyggnader i större svenska städer men Siljängade visar att det är möjligt även i yngre fastigheter. Det är också ett exempel på hur Köpenhamns kommun arbetar med att skapa kreativa zoner där vissa förutsättningar gäller för fastighetsutvecklingen.

Fakta om: Siljängade

Kommun: Köpenhamn

Byggår: Ursprungligen 1968, ombyggnad 2021

Arkitekt: Juul Frost Arkitekter

Ursprunglig arkitekt: ingen uppgift

Beställare: NREP

Fastighetsägare: XX

Från kontor och lager för bokdistribution till bostäder och co-working kontor

Antal bostäder: 138

Ursprunglig byggnad

Den ursprungliga betongkonstruktionens modulsystem är bevarat. Fasaderna är nya. Betong i pelare och golv är framtagna, vilket skapar en rå industrikaraktär.

Förutsättningar för omvandling

Köpenhamns kommuns definition av området som en kreativzon innebär att fastighetsutveckling ska erbjuda lokaler för kreativa verksamheter för de som söker flexibla lokaler till överkomliga priser. Det bidrog med dess blandade utbud av bostäder, service och kontor till valet att bygga om snarare än att riva och bygga nytt. I området finns fler ombyggda industrifastigheter. Siljansgades breda utbud av aktiviteter dygnet runt bidrar till att skapa liv och rörelse i kvarteret.

Mer om projektet

- <https://juulfrost.dk/en/project/siljangede>
- www.realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/nye-boliger-i-gamle-bygninger s.62ff

5.3 Omvandling i Nederländerna

I det tätbefolkade Nederländerna⁶⁵ drivs transformationer av det befintliga fastighetsbeståndet främst som en bostadsfråga, även om hållbarhetsaspekterna och bevarandet av det arkitektoniska kulturarvet också lyfts fram som drivkrafter. Den holländska staten ser ombyggnationer som en betydelsefull del av landets bostadsproduktion, särskilt för bostäder med lägre hyra (betaalbare woningen/affordable housing). Att ha tomställda lokaler samtidigt som det råder bostadsbrist betraktas som ett orimligt resursslöseri.

Runt 10 000 nya bostäder per år har under de senaste tio åren skapats genom transformation i Nederländerna. Det utgör ungefär 10% av den totala årliga nationella bostadsproduktionen. Ombyggnationer av kontorsfastigheter till bostäder är vanligast men även andra kommersiella och offentliga byggnader, såsom butikslokaler, industri- och lagerlokaler, skolor, sjukhus och kyrkor finns bland genomförda transformationsprojekt.

Fram till omkring år 2014 såg den holländska staten transformation främst som en lösning för vakansgraden på kontorsmarknaden, som under

⁶⁵ Nederländerna har en befolkningstäthet 531 invånare per kvadratkilometer, vilket gör det till det näst mest tätbefolkade landet i EU efter Malta, enligt SCB.

perioden 2001–2013 steg från cirka 5 % 2001 till nästan 15 % 2013.⁶⁶ Efter det började transformationsprojekt allt mer motiveras av efterfrågan på bostadsmarknaden. Samtidigt ökade uppmärksamheten på transformation som hållbart byggande från marknaden, för vilken ökade energikostnader och kostnader för byggmaterial samt klimatris angavs som starka drivkrafter.⁶⁷

Den nederländska bostadspolitiska strategin 2022–2030 har ett kvantitativt nationellt mål för transformationsprojekt på 15 000 bostäder per år. Det är ett högt satt mål. De fastigheter som varit tekniskt och juridiskt enklast och mest lönsamma att bygga om till bostäder har i princip redan transformerats. Antalet genomförda transformationer till bostäder mellan 2018 och 2023 minskade från 12 210 till 9 565.⁶⁸ Nu måste man därför få marknaden att ta sig an mer komplexa projekt.⁶⁹

Den nytgivna forskningsantologin *Transformatie naar woningen*⁷⁰ (TU Delft år 2024), sammanfattar utvecklingen i Nederländerna, beskriver metoder och åtgärder som vidtagits, presenterar ett antal genomförda projekt och sammanfattar framgångsfaktorer.

I texterna framgår att den holländska staten har drivit på utvecklingen av ombyggnader till bostäder genom att satsa på att definiera de ekonomiska, juridiska och politiska utmaningarna som transformationer innebär för marknaden men även för offentlig sektor. Analysen av hinder och möjligheter har kompletterats av data. CBS, Centraal Bureau voor de Statistiek, Nederländernas motsvarighet till SCB, har i uppdrag att genomföra nationella kartläggningar av tomställda och outhyrda fastigheter. Underlaget har bland annat använts för att genomföra olika slags potenti-
alstudier för transformationer⁷¹ som sedan legat till grund för definition av kvantitativa mål i den nationella bostadspolitiska strategin. Man har även tagit fram en nationell transformationsplan (Nationaal

⁶⁶ “Orsakerna ansågs vara; dotcom-krisen och finanskrisen, den tekniska utvecklingen med fler digitala möten och ett ökat flexibelt arbete, samt ett överskott av nybyggda kontor.” *Transformatie naar woningen*. red. Hilde Remoy, Gerard van Borte m.fl. TU Delft, 2024. s.5ff

⁶⁷ Randstad är området runt Amsterdam, Rotterdam, Utrecht och Haag. Här bor 50% av befolkningen på en femtedel av landets totala yta.

⁶⁸ *De Rijksoverheid en Transformatieprojecten* (2024) Sessie-11-Gebouwtransformatie-als-aanjager-1719242778.pdf

⁶⁹ *Transformatie in cijfers: heden, verleden en perspectief* (2022) <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/06/10/transformatie-in-cijfers-heden-verleden-en-perspectief>

⁷⁰ *Transformatie naar woningen*. red. Hilde Remoy, Gerard van Borte m.fl. TU Delft, 2024 finns tillgänglig på holländska på open access: <https://bookrxiv.com/index.php/b/catalog/book/42>

⁷¹ *Transformatie in cijfers: heden, verleden en perspectief*. Expertteam Vastgoedtransformatie. Rijksdienst voor het Ondernemend Nederland. (2022) <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/06/10/transformatie-in-cijfers-heden-verleden-en-perspectief>

Transformatieplan⁷²) samt en så kallad accelerationsplan, Versnellingsagenda Transformaties.⁷³

Det strategiska arbetet kompletteras av en rad konkreta åtgärder som de följande avsnitten beskriver.

5.3.1 Ett snabbspår för förändringar av detaljplaner

Ett definierat hinder för transformationsprojekt ur ett marknadsperspektiv var osäkerheten i den ofta långa handläggningen av de förändringar i detaljplan som krävs. För att sänka tröskeln införde den nederländska staten en garanterad tidsgräns för processen. Idag får det ta max åtta veckor att handlägga detaljplaneförändringar för ett transformationsprojekt. För att kommunerna ska klara av den korta handläggningstiden har staten upprättat ett stöd i form av ett slags kansli/resurspool med handläggande tjänstepersoner som arbetar enbart med dessa ärenden på uppdrag av kommunerna/staten.

5.3.2 Transformatiefaciliteit - statligt finansierad fond öronmärkt för transformationsprojekt

Kommersiella banker i Nederländerna är ovilliga att upprätta lån för transformationsprojekt innan bygglov finns. De bedömer att osäkerheten - tekniskt, tidsmässigt och ekonomiskt - i projektets utvecklingsfas är för stor. För att skapa bättre ekonomiska förutsättningar och stimulera marknaden att driva transformationsprojekt beslutade den nederländska staten år 2019 att upprätta en fond på 80 miljoner, kallad *Transformatiefaciliteit*.⁷⁴

Finansieringen beviljas av *Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening*⁷⁵ och betalas ut som ett bidrag till den privata stiftelsen, *Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten* (kallad SVn). SVn är en så kallad stimulerings- eller incitamentsfond för allmännyttiga bostäder, som grundades 1996 av nederländska kommuner och regioner. SVn förvaltar cirka 2 miljarder euro i lån för sociala projekt, särskilt öronmärkta för att möjliggöra prisvärda bostäder. *Transformatiefaciliteit* fonden ligger i stiftelsen SVn:s förvaltning men verkar självständigt.

⁷² *Nationaal Transformatieplan* är en del av den nationella bostads- och byggnadspolitiken *Nationale Woon- en Bouwagenda 2022*. <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-087913609165530493dc30784f0b535b9a906f2e/pdf>

⁷³ *Versnellingsagenda transformaties* (2024) ungefär Accelerationsagenda för transformationer. <https://open.overheid.nl/documenten/07110594-32eb-4219-8787-88739c12d3de/file>

⁷⁴ Mer om fonden: <https://www.svn.nl/transformatiefaciliteit>

⁷⁵ På eng. The Ministry of Housing and Spatial Planning. Se länk för mer information: <https://www.government.nl/ministries/ministry-of-housing-and-spatial-planning>

Transformatiefaciliteit är en så kallad revolverande fond.⁷⁶ Den verkar på marknadsmässiga villkor och beviljar lån med konkurrenskraftig ränta, vilket innebär att den inte utmanar EU:s konkurrenslagstiftning. Fonden betraktas därmed inte som ett statligt stöd eller subvention.

Fonden beviljar endast lån till fastighetsägare och fastighetsutvecklare i fasen fram till bygglov, det vill säga fram till att kommersiella banker kan kliva in i affären. Fonden stödjer enbart omvandlingsprojekt i Nederländerna. För att lån ska beviljas krävs en viss del av egenfinansiering i projektet från låntagaren. Fonden stödjer enbart bostadsprojekt som skapar så kallade prisvärda bostäder. Fonden kräver att minst två tredjedelar av bostäderna (äganderätter⁷⁷ och hyresrätter) får en så kallad rimlig prissättning (bostäder till rimlig kostnad/affordable housing).

Beslut om vilka projekt som fonden ska stödja och vilka villkor som ska gälla i relation till bostadsproduktionen gör fonden i nära samråd med den kommun och region i vilken fastigheten står. Kommunen garanterar genomförbarhet i relation till detaljplan. Analysen mellan fonden och offentliga aktörer minskar risken och säkerställer att bostäderna byggs för målgrupper som kommunen bedömer har störst behov, exempelvis studentbostäder, äldreboenden och barnfamiljer.

Startkapitalet på 80 miljoner euro har sedan 2019 finansierat fyrtio genomförda transformationsprojekt, vilka tillsammans genererat elvatusen bostäder. Samtidigt har fonden vuxit till 110 miljoner euro. Fondens arbete fortsätter att verka oförändrad.

5.3.3 Kunskap och nätverk - stöd för marknaden och offentlig sektor

Att öka kunskapen och bygga erfarenhet hos marknaden ökar villigheten att axla riskerna som ombyggnadsprojekten innebär, men även offentlig sektor behöver, enligt erfarenheten från Nederländerna, kunskapsstöd.

För att möta behovet har staten inrättat ett expert- och kunskapsstöd kallat *Expertteam Vastgoedtransformatie*.⁷⁸ De arbetar på uppdrag av *Rijksdienst voor Ondernemend Nederland*⁷⁹ (The Netherlands Enterprise Agency, RVO), men anlitas även av *Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Ministeriet* (ungefär: departementet för bostadsutveckling- och fysisk planering). Expertteamet har i uppdrag att ta fram

⁷⁶ En revolverande fond avser ett system där pengar som har avsatts till finansiella instrument återanvänds eller ”revolverar” efter att ha använts en gång. Lånen som *Transformatiefaciliteit* beviljar sker på marknadsmässiga villkor, vilket innebär att de lånas med ränta och återbetalningskrav. När lånen betalas tillbaka växer således fonden.

⁷⁷ I Nederländerna har man inte bostadsrätter utan äganderätter.

⁷⁸ Mer om teamets sammansättning och kompetenser: <https://flexwonen.nl/wp-content/uploads/2016/10/tweede-rapportage-van-het-expertteam-transformatie-2015.pdf>

⁷⁹ Om RVO:s uppdrag på engelska se: <https://english.rvo.nl/topics/about-us>

kunskapsunderlag, analyser och rapporter men ger också konkret rådgivning i faktiska projekt. Teamet består av konsulter, tjänstemän från kommuner och regioner samt experter. Teamets medlemmar och sammansättning förändras efter behov. Teamet hjälper kommuner med bland annat besiktning och analys av stadsdelar och möjliga transformationsobjekt. De ger råd om potentiella hinder i projekt och utreder marknadsbehov. Expertteamet kan ge råd om hur en kommun bäst kan stimulera och underlätta en omvandlingsprocess. De erbjuder skräddarsydda lösningar, samarbeten och arrangerar möten och seminarier.

Vid starten 2012/2013 arbetade expertteamet primärt med ombyggnader av kontorsfastigheter till bostäder. 2013/2014 breddades uppdraget till att omfatta återanvändning och ombyggnation av alla slags outhyrda och tomställda fastigheter samt områdesutveckling (av till exempel kontorsparker eller affärsdistrikt till bostadsområde).

5.3.4 Transformatiemeter kantoren - ett verktyg för genomförbarhet

För att på ett effektivt och systematiskt sätt avgöra om en tomställd kontorsbyggnad har tillräcklig potential - ekonomisk, tekniskt och funktionsmässigt - för att omvandlas till just bostäder har verktyget *Transformatiemeter kantoren* (kontorsomvandlingsmätaren) tagits fram. Det är en checklista som kan användas för att i ett tidigt skede avgöra om platsen och byggnaden är gynnsamma eller ogynnsamma för framgångsrik omvandling, identifiera möjliga risker och hur dessa risker kan reduceras. Verktyget hjälper de inblandade aktörerna att fatta välgrundade beslut och att testa om de är på rätt väg under projektutvecklingens olika skeden. *Transformatiemeter kantoren* är framtaget av tre forskare på TU Delft.⁸⁰ Den första versionen av verktyget är från slutet av 1990-talet, då rekordmånga kontorsbyggnader i Nederländerna stod vakanta. Det har sedan utvecklats och justerats ett flertal gånger, i nära dialog med aktörer i branschen och tillämpning av verktyget i forskarstudier vid TU Delfts arkitekturfakultet.

Verktyget består av fem steg:

- Steg 1 är en snabbskanning/quick-scan baserad på ett begränsat antal veto kriterier, uppdelade på marknad, plats, byggnad och organisatoriska förutsättningar hos aktörerna. Om en byggnad inte uppfyller dessa kriterier anses den inte vara gynnsam att transformera och ett no-go följer.

⁸⁰ Rob Geraedts, Theo van der Voordt, Lizanne Espinal <https://research.tudelft.nl/en/publications/transformatiemeter-kantoren>

- Steg 2 är en snabbskanning av ekonomisk genomförbarhet. Om detta inte uppfylls avvisas transformation, förutsatt att inte sociala värden väger tyngre än ett otillräckligt eller negativt ekonomiskt resultat.
- Steg 3 är en mer detaljerad genomförbarhetskanning. Utifrån graderade kriterier för läge och byggnad bedöms gynnsamma respektive ogynnsamma egenskaper för omvandling och återanvändning.
- Detta uttrycks i steg 4 som en total siffra, en indikation på en skala från icke eller knappast transformerbar till mycket väl transformerbar. Beroende på detta resultat kommer ett annat beslut att fattas mellan ett go eller no-go.
- Steg 5 består av en checklista för riskplanering.

Ordningen på stegen kan skilja sig åt mellan olika projekt. Även om det är logiskt att börja med vetokriterier som kan bedömas snabbt, har ett test på gradvisa kriterier och risker plus alternativ för att ändå uppfylla vissa kriterier och eliminera eller minska risker stor inverkan på den ekonomiska genomförbarheten.

Utvärderingar av verktyget har visat att det är särskilt användbart för att steg-för-steg avgöra vilka lediga kontorsbyggnader som är gynnsamma att omvandla till bostäder. Arkitekter och fastighetsutvecklare använder det som ett komplement till sina egna utvärderingar, kunskaper och erfarenheter. För offentliga parter och mindre erfarna intressenter, kan det fungera som ett stöd i beslutsprocessen för ett go eller no-go och i vidare planutveckling.⁸¹

5.3.5 Arkitekternas kunskap och kompetens

Marknaden i Nederländerna möter efterfrågan av kompetens och erfarenhet. Arkitektkåren har i sin grundutbildning studerat ombyggnation i generationer. När efterfrågan och intresset för hållbart byggande ökar specialiserar och profilerar sig allt fler arkitektkontor⁸² på transformationer. Den tidigare skarpa gränsen mellan restaureringsarkitekt och arkitekt och kulturarvsvård och arkitektur suddas alltmer ut. Ett nytt förhållningssätt till återbruk och återanvändning, med en bredare tolkning av vad som betraktas som kulturarv och värdet därav växer fram inom kåren.⁸³

⁸¹ Transformatie naar woningen. TU Delft (2024) s.158

⁸² Se till exempel Office Winhov <https://www.winhov.nl/projecten/categorie/onderzoek/> eller Mei <https://mei-arch.eu/> Skiftet ses även hos de stora holländska kontoren som till exempel OMA, MVRDV, Neutelings riedijk och Mecanoo.

⁸³ Intervju med arkitekterna Koen Kragting och Louise Jallian, Urban Couture Arkitekter.

5.3.6 Effekter av transformationsprojekt

I rapporten *Transformatie in cijfers: heden, verleden en perspectief*⁸⁴ som Expertteam Vastgoedtransformatie författade på uppdrag av Ministerie van Binnelandse Zaken en Koninkrijksrelaties (ungeförl Inrikesdepartementet) 2022, analyserar teamet potentialer, risker och utmaningar för framtida transformationsprojekt i Nederländerna. Några av slutsatserna i rapporten är, förutom de uppenbara att de bidrar till fler prisvärda bostäder och ett mer hållbart byggande, att:

- transformation avfärdas ofta som svår, dyr och tidskrävande. Det är en norm/inställning som starkt utmanas när antalet genomförda projekt ökar och det offentliga och marknaden visar på de positiva effekterna.
- vakanta byggnader kan omvandlas snabbt, snabbare än förberedelsestiden av en byggplats och en områdesomvandling. För de sistnämnda är en förberedelsestid på mindre än fem år sällsynt, medan det finns flera exempel där förberedelsestiden för omvandling har reducerats till några månader och boende kan bo inom ett år från den ursprungliga idén.
- ombyggnationer på nationell nivå ger betydande besparingar för byggande av ny infrastruktur.
- transformationsprojekten matchar det lokala bostadsbehovet väl.
- omvandlingar sker främst i urbana miljöer.
- transformationer av lediga butikslokaler till bostäder, bidrar till att ta bort överskottshandelsytor och det stärker de kvarvarande butikerna.
- omvandlingar bidrar till ökad medvetenhet om cirkulär ekonomi.
- transformationsprojekten bidrar till en större mångfald av nybyggnation.

5.3.7 Sammanfattande reflektioner

I Nederländerna är det staten som håller i taktpinnen för byggande och planering. I det tätbefolkade och tätbebyggda landet betraktas det befintliga fastighetsbeståndet och redan utvecklade stadsdelar som en värdefull resurs med stor utvecklingspotential.

⁸⁴ *Transformatie in cijfers: heden, verleden en perspectief*. Expertteam Vastgoedtransformatie. Rijksdienst voor het Ondernemend Nederland. (2022) <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/06/10/transformatie-in-cijfers-heden-verleden-en-perspectief>

Främjandet av omvandling drivs främst av rationella och affärsmässiga argument kopplade till bostadspolitiken. Den nederländska staten betraktar transformationer främst som ett verktyg för att tillföra det marknaden inte kan leverera trots att efterfrågan är mycket stor - prisvärda bostäder. Det offentliga driver utvecklingen av transformationer till bostäder genom kunskap, fakta och konkreta åtgärder. Att detta även bidrar till ett mer hållbart byggande är en värdefull synergieffekt men inte huvudargumentet.

Nederländerna och Sverige har olika förutsättningar när det gäller demografi, geografi, byggande och politik med mera men samtidigt har vi mycket gemensamt. Nederländerna ligger före Sverige när det gäller transformationer, renoveringar och återbruk. Här finns genomförda, konkreta projekt, policys, strategier, analysverktyg och metoder, kunskap och erfarenheter för Sverige och svenska företag att inspireras och lära av inom flera fält - offentlig förvaltning och styrning, arkitektur, byggande och fastighetsutveckling.

5.3.8 Inspirerande exempel - genomförda projekt

Mellan åren 2015–2022 genererade transformationsprojekt i Nederländerna mellan 10 000 och 12 000 nya bostäder årligen. Omvandling av kontorsfastigheter står för huvuddelen men även andra kommersiella och offentliga lokaler har bidragit till statistiken (butiker, industribyggnader, lagerlokaler, sjukhus, skolor etc.).

De fyra projekt som valts ut för denna rapport är alla genomförda transformationer av kontorsbyggnader till bostäder. Projekten har genomförts i byggnader som uppförts under fyra olika decennier, från 1960- till 1990-tal. Bostäderna har skapats för olika målgrupper. Några är har haft en multifunktionell utveckling. Ingen av omvandlingarna startade för längre än tio år sedan.

Samtliga är hämtade ur forskningsantologin *Transformatie naar Woningen*, TU Delft (2024).⁸⁵ För bildmaterial och ritningar se denna publikation.

5.3.9 VB Gebouw Phillips - från kontor till studentbostäder i kulturminnesmärkt byggnad.

Kontorsbyggnaden VB Gebouw Phillips uppfördes som huvudkontor för elektronikföretaget Philips i Eindhoven 1964. Projektet är ett exempel på hur transformationer kan bidra till tillfälliga bostäder för vissa målgrupper samt hur ekonomisk lönsamhet kan uppnås genom samverkan. FAAM arkitekter som var ansvarig för transformationen har i samråd med beställaren arbetat med att stärka byggnadens koppling till den

⁸⁵ <https://www.tudelft.nl/2024/bk/transformatie-naar-woningen-een-nieuw-open-access-boek>

omgivande miljö. Denna gröna kvalitet är en av spjutspetsarna i projektet vilket är ytterligare en intressant kvalitet i projektet.

Byggår: Ursprungligen 1964, ombyggnad 2023

Arkitekt ursprungliga: Verhave, Luyt, De Jongh Architecten

Arkitekter transformation: FAAM Architects

Typ av ombyggnad: Från kontor till tillfälliga studentbostäder

Antal bostäder: 456

5.3.9.1 Ursprunglig byggnad

VB Gebouw Phillips består av två volymer. De mer allmänna funktionerna, som en stor företagsrestaurang och entrézonerna låg i den låga byggnaden medan kontoren inrymdes i den högre. Byggnadens konstruktion är unik. Den har en betongkärna där hissarna är placerade och en robust stålkonstruktion i tak och skal som är upphängda i betongkärnan. Golven bärs således inte av pelarkonstruktioner, utan är fästa på hängstolpar av stål. Detta gör golven fritt delbara, vilket tillsammans med de stora öppna fönsterpartierna gör dem relativt lätta att förvandla till tillfälliga bostäder. Det finns bara två skrapor i Europa som är konstruerade på detta sätt, byggnaden är därför sedan 2021 kulturminnesmärkt.

5.3.9.2 Förutsättningar för omvandling

2011 lämnade Philips stadsdelen Vredeoord i Eindhoven. Bostadsbolaget Trudo köpte fastigheten. Flera kontorstorn på området revs och ersattes av nybyggda bostäder. VB Gebouw Phillips köptes av byggherren Ten Brinke. När det blev känt att huset fått en ny ägare med planer på transformation kontaktade Technische Universiteit (TU) Eindhoven byggherren och kommunen för att diskutera möjligheterna att bygga studentbostäder i tornet. På cirka sex månader 2023 byggdes ca 450 tillfälliga studentbostäder.

5.3.9.3 Utmaningar

Byggnaden stod innan transformationen tom i flera år. Att utveckla hela den kulturminnesmärkta fastigheten är ett stort projekt, som kommer att ta lång tid att utveckla och finansiera. Att bygga tillfälliga studentbostäder som i ett senare skede kan byggas om till permanenta större lägenheter var ett attraktivt sätt för aktörerna att lösa sina respektive utmaningar: ägaren och fastighetsutvecklarna har inte en tomställd fastighet, TU Eindhoven minskar bristen på studentbostäder och kommunen får en mer levande stadsdel vilket ökar tryggheten i området.

5.3.9.4 Framgångsfaktorer

För att projektet skulle vara ekonomiskt genomförbart, adderades nybyggda bostäder på tomten, invid där ett tidigare kontorshus som tillhörde det ursprungliga komplexet rivits. De nya husen har samma fotavtryck och höjder som de ursprungliga.

Projektets mervärde för miljön är tillskottet av den omgivande grönsstrukturen som till stor del kommer att vara tillgänglig för allmänheten. FAAM arkitekter har gjort många studier för att koppla byggnaden med den omgivande miljö och har i samråd med beställaren valt att göra denna gröna kvalitet till en av spjutspetsarna i projektet. Stadsplanen och landskapsarkitekturen ritades av Diederendirrix respektive Buro Lubbers. Samtliga arkitekterna arbetar och verkar i Eindhoven och har tidigare samarbetat med byggherren och fastighetsutvecklare, som också har erfarenhet av att arbeta lokalt. De valdes utan tävling- Lokalkännedomen och erfarenheter från tidigare samarbeten framhålls som en framgångsfaktor för projektet.

Den tillfälliga transformationen till studentbostäder var en logisk lösning för fastighetsutvecklaren. På grund av byggnadens unika konstruktion och att den kulturminnesmärkta fasaden inte fick förändras, krävdes få kostbara justeringar.

De befintliga installationerna i byggnaden var i gott skick och kunde med mindre justeringar återanvändas till studentbostädernas kök och badrum. Byggnaden hade dessutom redan värme- och kylkällor i kombination med värmepumpar. Det i kombination med fastighetens ursprungliga konstruktion gjorde att omvandlingen kunde genomföras på så kort tid.

5.3.9.5 Lärdomar

- Transformationer behöver inte nödvändigtvis vara krångliga och ta lång tid.
- Kontorsfastigheter med öppna golvlösningar och stora fönsterpartier är okomplicerade att göra om till bostäder.
- En kulturminnesmärkt fastighet kan omvandlas utan att förlora sin karaktär.
- Att arbeta med livsmiljön mellan husen har skapat mervärde.
- Ett intressant exempel på ombyggnation av ett ungt kulturarv, byggnaden uppfördes 1964 och fick status som nationalmonument 2021, endast 58 år gammal.

Mer om projektet

- <https://www.faamarchitects.nl/projecten/transformatie-vb-gebouw/>

- <https://www.architectuurcentrumeindhoven.nl/archief/background-story-philips-office-building-vb/>

5.3.10 Blackbox, Groningen - från socialkontor till bostäder

Socialtjänstens tidigare kontorsbyggnad i Groningen, folkmun känd som "De Zwarte Doos" (den svarta lådan), transformerades 2021 till ett modernt bostadshus. Med tolv våningar och en boyta på 15 000 m², rymmer det nu 225 studentlägenheter á 20 kvm och 75 mindre hyresrätter á 40 kvm. Byggnaden behöll i ombyggnaden sin ursprungliga exteriör.

Ombyggnad interiört innebar bland annat installation av moderna värmepumpar, vilket gav en mer energieffektiv fastighet. De små lägenheterna kompletteras med gemensamma utrymmen på varje våning, och gemensamma lokaler på entréplan och första våningen. Med ett program av studentbostäder och hyreslägenheter till mellanpris är Black Box ett viktigt tillskott till bostadsbeståndet i Groningen. Projektet bidrar till stadsförnyelsen och visar att återanvändning av tomma kontorsbyggnader, med social anknytning och hållbarhet i centrum kan skapa många olika värden - socialt, ekonomiskt och miljömässigt.

Förvandlingen skapades av utvecklaren DubbeLL (för Xior Studentbostäder) och arkitektbyrån Team 4 Architecten.

Byggår: 1976 , ombyggnad 2021

Arkitekt: Van Linge & Kleinjan

Transformation: Från kontor till studentbostäder

Antal bostäder: 300

5.3.10.1 Ursprunglig byggnad

Byggnadens ursprungliga struktur, bygger på ett rutsystem på 3,60 meter. Det skapade goda möjligheter att realisera bostäder i olika storlekar, från studios till två-/trerumslägenheter i form av etagevåningar. Arkitekterna valde att behålla de ursprungliga svarta fasadelementen av grus och betong. De fick anpassas på vissa ställen för att skapa utrymme för de nya lägenheterna. Alla fönsterkarmar och fasadskivor har ersatts av champagnefärgade fönsterkarmar, vilket ger fasaden en småskalig rytm.

En annan aspekt av designprocessen var valet att behålla byggnadens befintliga skal, med invändig isolering för att göra byggnaden mer energieffektiv. Kontorsfastigheten hade ursprungligen ett parkeringsgarage i två våningar. Studentbostäderna sänkte parkeringsnormen, vilket gav möjlighet att bygga om det översta parkeringsdäcket och använda ytan för att bygga lägenheter i två etage med en ytterdörr på gatan. De nybyggda

lägenheternas skala, material och färgsättning har anpassats så att de följer övrig bostadsbebyggelse på gatan.

5.3.10.2 Förutsättningar för omvandling

Transformationen av fastigheten genomfördes av fastighetsutvecklaren DubbeLL, på uppdrag av den belgiska investeraren Xior.

Groningens kommun hade i ett tidigare skede ändrat planeringen av tomten från kontor till bostad, vilket gjorde att det inte krävdes ändringar i detaljplanen. Groningens kommun ställde villkoret att transformationen inte enbart skulle bestå av studentbostäder. En gräns på 225 enheter sattes för studenter.

Genom att använda parkeringsgaraget översta däck till nyproduktion av ett antal etagelägenheter fick projektet en bättre lönsamhet.

5.3.10.3 Lärdomar

- Kreativa lösningar för nyttjande av parkeringsgarage kan skapa nya möjligheter och öka projektets lönsamhet.
- Kontorsomvandlingar till bostäder bidrar till stadsutveckling.

5.3.11 Zoetelaarpassage, Almere - kontor till bostäder

Zoetelaarpassagen i utkanten av staden Almere, är en karakteristisk byggnad från 1980, som ursprungligen innehöll butiker, kontor, bostäder och ett parkeringsgarage. Efter långa vakansperioder startade 2016 ombyggnad av kontoren till bostäder. Transformationen skedde i två faser. I etapp 1, som startade 2017, omvandlades 10 000 m² kontorsyta till 94 kooperativa bostadsrätter för föreningen De Alliantie, som hyr ut inom det som i Nederländerna kallas "den sociala hyressektorn" Etapp 2 är en påbyggnad av 34 lägenheter i trä. Dessa bostäder är byggda för det s.k. mellansegmentet.

Detta är ett exempel på en mixed-use fastighet där outhyrda kontor omvandlas till prisvärda bostäder för en bostadskooperativförening (motsvarande SKB ungefär). Påbyggnaden i etapp 2 skapar lönsamhet i projektet men bidrar även till en blandning av boenden i fastigheten. Omvandlingen har skett i ett socialt utsatt område.

Byggår: Ursprungligen 1980, ombyggnad två etapper 2017 respektive 2023

Arkitekt: Kees Rijnboutt

Från kontor till bostäder

Antal bostäder: etapp 1 94 bostäder, etapp 2 34 bostäder

5.3.11.1 Ursprunglig byggnad

Byggnaden har haft olika funktioner genom åren. På 1980-talet inrymde kontorsvåningsplanen staden Almeres rådhus. När rådhuset flyttade ut hyrdes kontoren ut till olika företag. Under en tid fungerade fastigheten som högskola. Från 2010 minskade kontorsbeläggningen på grund av ekonomiska utmaningar. 2015 renoverades butiksdelens. 2023 såldes fastigheten.

5.3.11.2 Förutsättningar för omvandling

2016 förvärvade byggherren Alta SV den 10 000 m² stora fastigheten. Innan budet lämnades förde Alta SV diskussioner med den bostadskooperativa föreningen De Alliantie om en plan för 94 lägenheter. Bostadskooperativet angav specifika kriterier, inklusive kvadratmeterpriset och villkoren för utvecklingen. Bostäderna är mellan 60 m² och 80 m² och hyran (2024) varierar från 452 € till 724 € per bostad och månad. Detta gjorde det möjligt för byggherren att beräkna kostnaderna och lämna ett anbud. De Alliantie var både investerare och köpare av de färdiga bostäderna som såldes till föreningen av fastighetsutvecklaren.

Kommunen hade redan innan budet ändrat detaljplanen, vilket tog bort risken för långa ledtider och osäkerhet i projektet. Etapp 2 av projektet är en påbyggnad med större hyresrätter med en hyra i det s.k. mellanprissegmentet. Lägenheterna, som är byggda i trä, är på 70 m² och har uteplats.

5.3.11.3 Utmaningar

Transformationen av kontorsbyggnaden till bostäder var utmanande på grund av det socialt utsatta läget. Nära Zoetelaarpassagen finns ett vandrarhem för hemlösa. Frälsningsarméns natthärbärke finns också i närheten. Att skapa en trygg bostadsmiljö var en viktig förutsättning för De Alliantie.

Omfattande samråd ägde rum med Almere kommun för utvecklingen av Zoetelaarpassagen, främst för att fastställa målgruppen för bostäderna. I slutändan beslutades blandade målgrupper: hushåll utan sociala utmaningar, personer som lämnar socialvården, seniorer, unga och studenter i form av ett femårigt så kallat campuskontrakt. För tilldelningen ägnades noggrann uppmärksamhet åt en blandning av olika målgrupper, med 'bärrare' (resilienta hushåll) och socialt utsatta hushåll placerade bredvid varandra.

Utrymmet i shoppinggallerian är allmänt tillgängligt, men tillträdet till bostadsvåningarna är låsta för obehöriga. Inga kollektiva utrymmen har lagts till komplexet.

Byggfasen hade komplexa logistik- och faskrav (vilket innebär att man måste bygga i etapper/faser så att det inte krockar med andra verksamheter i fastigheten) på grund av fortsatta detaljhandelsaktiviteter i byggnadens sockel. Dessutom utgjorde läget i utkanten av Almeres centrum en utmaning för tillförsel och bortförsl av byggmaterial. Den nya designen resulterade i ett betydande rivningsarbete, vilket ledde till produktion av mycket rivningsavfall.

5.3.11.4 Framgångsfaktorer

I ombyggnaden behölls endast de första våningarna och bärande elementen, samtidigt som alla skiljeväggar togs bort. Det gjorde möjligt att skapa ett stort antal bostäder av samma storlek. Genom att upprepa planlösningarna hölls byggkostnaderna nere.

Byggnadens ursprungliga fem entréer har bevarats och använts för att skapa sektionindelningar och utrymningsvägar. De befintliga entréerna skapade också en mänsklig skala med endast ett begränsat antal bostäder per entré.

5.3.11.5 Lärdomar

I Nederländerna går det att skapa bostäder i mindre gallerior utanför centrala lägen, men det kräver anpassningar - entrélösningar kan vara en utmaning.

- Genom att arbeta med standardiserade planlösningar hölls kostnaderna nere
- Påbyggnad skapar lönsamhet

Mer om projektet

- www.alta-sv.nl/projecten/optopping-zoetelaarpassage-almere/
- www.zegersbouw.nl/portfolios/transformatie-zoetelaarpassage-almere/

5.3.12 Enter, Amsterdam - kontor från 90-talet blir bostäder

Projektet har genomförts av ett så kallat Design & Build-team bestående av Ector Hoogstad Architects, Heddes Bouw & Ontwikkeling, och konsultfirman DWA som fungerade som rådgivare för installationer och konstruktion, samt konstruktörer IMD.

Ombyggnaden gav 191 rymliga (50–110 kvadratmeter) hyresrätter och av hög kvalitet. Projektet innehåller även kompakta tvårumslägenheter, så kallade kompisbostäder, som är speciellt utformade för gemensamt boende. Kontorsskraporna har byggts på med tre nya våningsplan, i vilka rymliga tre- och fyrrumslägenheter skapades.

Kontorsbyggnaden byggs om efter endast trettio år, vilket är intressant. Lösningen med påbyggnaden med lägenheter i tre våningar för att skapa lönsamhet i projektet är en förutsättning. Arkitekterna har löst det och flera andra utmaningar på ett kreativt sätt. Det är framför allt stommen som har återvunnits. Den har förstärkts i syfte att öka fönsterstorlekarna.

Det är uppenbart att efterfrågan på kontor fluktuerar övertid. Att bygga in möjligheter att transformera till bostäder vid behov borde i större utsträckning tas hänsyn till i nyproducerade kontor. Ombyggnadsprojekten visar vilka konstruktioner som ger bäst förutsättningar för detta.

Kontorsbyggnad från 1991

Ombyggd till 191 bostäder (50 kvm-120 kvm) år 2019.

Byggår: Ursprungligen 1991 ombyggnad 2019

Arkitekt: XX

Från kontor till bostäder

Antal bostäder: 191

Ursprunglig byggnad

Kontorskomplexet består av fyra praktiskt taget identiska byggnadsvolymer på fem våningar på en parkeringssockel. De ligger i utkanten av affärsparken Amstelkwartier, i Amsterdam. De ursprungliga byggnaderna är uppförda av prefabricerade betongfasadelement, betonggolv och betongpelare. Fasaderna var täckta av keramiska plattor och metallplätning.

Fastighetens läge i staden gjorde den attraktiv för transformation till bostäder. Initiativet kom från ägaren Delta Lloyd, efter att de inte längre lyckades hyra ut kontoren.

Arkitekter och entreprenörer inbjöds att lämna anbud för transformationen som ett Design & Build-team där ett integrerat tillvägagångssätt med design och genomförande efterfrågades.

5.3.12.1 Förutsättningar för omvandling

Ett radikalt val var att skapa fler lägenheter än vad som var möjligt utifrån parkeringsnormen. Beställaren fattade detta beslut med kännedom om att inga tillstånd för parkering i allmänna utrymmen skulle ges. Principer för hållbart byggande var inbäddade i designen, från energieffektivitet till materialanvändning och biologisk mångfald. Nedmontering och möjliggörande av återanvändning av material, så kallad Urban Mining, ingick som princip.

Påbyggnaden är gjord av en extremt lätt struktur bestående av en stål-stomme, lätt armerad betonggolv och väggar av trä med en keramisk fasadbeklädnad. Detta möjliggjorde tillägget av tre nya våningar utan att den befintliga strukturen behövdes ändras.

5.3.12.2 Utmaningar

En designidé som blev viktig för projektet var att koppla ihop de fyra ursprungliga byggnaderna två och två. Det möjliggjorde installation av förstärkning av de bärande konstruktionerna så att de befintliga fönstren kunde förstöras. Det skapade ytterligare boyta vilket innebar att man endast behövde två hisskärnor och fyra utrymningstrapphus för hela projektet.

5.3.12.3 Framgångsfaktorer

Användningen av kontorsskrapornas ursprungliga dimensionella rutnät, den bärande strukturen och fasaddetaljerna var avgörande för en framgångsrik omvandling. Genom att följa logiken i den befintliga konstruktionen så mycket som möjligt kunde tre ljusa våningar läggas till – utan justeringar av grunden. Detta resulterade i kostnadsbesparingar och effektiv användning av utrymmet. Som medlem i Design & Build-teamet var entreprenören involverad tidigt i designprocessen, vilket gjorde att problem kunde åtgärdas i ett tidigt skede.

5.3.12.4 Lärdomar

- Samarbetet mellan entreprenör och arkitekt är oerhört värdefullt för transformationsprojekt, där skräddarsydda lösningar ofta är nödvändiga.
- Att ta hänsyn till framtida anpassningsförmåga och flexibilitet i designen är en viktig del av hållbarhetsarbetet. Genom att använda icke-bärande, lätta mellanväggar som enkelt kan flyttas om behovet förändras skapas flexibilitet.
- Krav på installationer är en begränsande faktor i många nybyggnations- och omvandlingsprojekt. Placeringen av installationer är ofta inte flexibel och begränsar byggnadernas framtida anpassningsförmåga.

Mer om projektet

- <https://www.ectorhoogstad.com/en/project/enter-amsterdam>

5.4 Sammanfattande reflektion kring svenska och utländska exempel

Utmaningarna liknar varandra i de svenska och de utländska exemplen, men kontexten som de hanteras i är delvis olika. Det är trots det intressant att jämföra förhållningsätt och lösningar i de olika länderna. Särskilt från Nederländerna, som har arbetat med omvandlingar systematiskt under en mycket längre tid än Danmark och Sverige, finns många intressanta lösningar att fundera över och inspireras av. Särskilt intressant är det nederländska huvudincitamentet för att omvandla befintlig bebyggelse – att skapa prisrimliga bostäder – och verktygen för att uppnå det målet.

5.4.1 Den ekonomiska kalkylen

Det verkar som om omvandling i många fall, såväl i Sverige som utomlands, kräver någon form av nybyggnad för att skapa lönsamhet. Påbyggnader eller tillägg i form av nya byggnader görs i syfte att öka lönsamheten i projekten och för att fördela de ekonomiska riskerna.

”Kontorsdöd” är inget nytt fenomen i Nederländerna. Redan sedan början av 2000-talet har omvandling av tomma kontorslokaler till bostäder varit en aktuell fråga på statlig nivå. Omfattande vakanser i kontorsbyggnader från 1960 - 1990-talet föranledde staten att under pandemin initiera stora insatser för att stödja omvandlingen till bostäder. I Nederländerna får det ta max åtta veckor att handlägga ett detaljplaneärende som rör en relevant omvandling. Det finns även en statlig fond som hanterar risker i tidiga skeden. Fonden gör det möjligt för fastighetsutvecklare att fram till bygglov erhålla lån på marknadsmässiga grunder för ombyggnads- och omvandlingsprojekt. Fonden har sedan 2019 finansierat fyrtio genomförda omvandlingsprojekt med 11 000 bostäder. I Nederländerna används vidare en ”kontorsomvandlingsmätare” som är en checklista som används i tidiga skeden för att avgöra gynnsamhet för omvandling, med indikatorer på hur risker kan reduceras.

5.4.2 Incitamenten för omvandling och ombyggnad

En ambition i såväl Nederländerna och Danmark som i Sverige är att minska byggbranschens koldioxidutsläpp. Det är dock värt att fundera på olika viktning när det gäller hållbarhetsfrågan jämfört med bostadsfrågan.

I Danmark lyfts bevarande och omvandling som något betydelsefullt med hänvisning till den gröna omställningen. Det anses av vikt att vända på bevisbördan så att exploatörerna ska argumentera för varför de vill riva – inte varför de vill bygga nytt. Den danska medlemsföreningen och fonden Realdania har engagerat sig i frågor om hållbarhet. 2024 presenterades en rapport med slutsatsen att bevarande och renovering av befintlig bebyggelse är det mest hållbara alternativet för att nå nettoutsläpp noll, snarare än omfattande ombyggnader. I Danmark finns också en stark arkitektkår som driver på debatten om återbruk och cirkulärt byggande. Danmark

uppvisar inte så många exempel på omvandlingar från kontor till bostäder, men det finns många projekt som handlar om befintliga byggnader med olika funktioner, även småhus och villor, som kan inrymma fler bostäder med syfte att i förlängningen minska klimatavtrycket.

I Nederländerna är, som ovan beskrivet, huvudincitamentet för omvandling att lösa bostadsfrågan, även om klimatvinsterna också är en del av argumentationen.

5.4.3 Det offentliga initiativet på olika samhällsnivåer

I de svenska exemplen är det i flera fall kommunen som driver omvandlingsprojekten – särskilt i mindre städer och bland annat av sociala skäl. Bostäder ska tillskapas i centrala lägen, även för studenter vid de mindre högskolorna. Målet är också att skapa en mer levande stadskärna (exempelvis i Borås, Växjö och Mariestad).

I Nederländerna är staten en tydligt drivande kraft, även där i syfte att skapa social hållbarhet genom återanvändning av det befintliga beståndet. En målsättning för statens engagemang är att skapa fler prisvärda bostäder för fler. Vidare möter de nederländska arkitekterna efterfrågan på kunskap då arkitektutbildningen i generationer har inkluderat studier i ombyggnad. Detta kan jämföras med den svenska arkitektutbildningens och byggbranschens utbildningar som i allmänhet har en svag inriktning på renovering, omvandling och ombyggnad. I Nederländerna finns också ett statligt initierat expertteam som tar fram kunskapsstöd men även kan ge råd i enskilda omvandlingsprojekt.

Ett annat offentligt initiativ som kan användas i Nederländerna är möjligheten att skapa tillfälliga bostäder i tomma kontorsbyggnader. Philips enorma före detta kontorsbyggnad i Eindhoven från 1964 stod tom länge. Det näraliggande tekniska universitetet (TU) i Eindhoven kontaktade den nya ägaren och i dialog med kommunens kunde kontorshuset anpassas tillfälligt för studentboende. Kontrakten gällde i väntan på den större konverteringen till regelrätta lägenheter. I Sverige är det av många skäl ovanligt att tomma lokaler får användas för bostadsändamål.

6 Arbetsgruppens förslag till fortsatt arbete

Erfarenheterna från detta projekt visar att det finns ett stort intresse för omvandling och ombyggnad hos såväl bransch som myndigheter, liksom ett stort behov av ökad kunskap för att kunna växla upp arbetet. Att Boverket inom ramen för detta arbete har bjudit in till samtal och diskussion har varit mycket uppskattat.

Mycket kan göras för att främja ombyggnad och med det ökad resurseffektivitet i byggsektorn. Nedanstående punkter är arbetsgruppens förslag till fortsatt arbete som på olika sätt berör eller tangerar Boverkets verksamhetsområde. Merparten av dessa förslag behöver bearbetas vidare av sakkunniga kollegor inom berörda verksamhetsområden. Förslagen är uppdelade i fyra kategorier – påpeka, initiera, vägleda och inspirera samt utreda, utvärdera och följa upp. Mest effekt för att främja omvandling skulle fås genom en kombination av flera av dessa åtgärder och insatser.

Vissa av förslagen ingår också i slutrapporteringen av regeringsuppdraget om cirkulär ekonomi i byggsektorn.⁸⁶

6.1 Påpeka

Under denna rubrik beskriver Boverkets arbetsgrupp de åtgärder och insatser som skulle kunna främja omvandling och ombyggnad, men där myndigheten saknar direkt påverkansmöjlighet. Arbetsgruppen har identifierat detta behov, men Boverket kan inte agera vidare på det på eget initiativ.

6.1.1 Statliga ekonomiska incitament för att främja ombyggnad är nödvändiga

Med dagens system är den ekonomiska lönsamheten en utmaning för den enskilde fastighetsägaren. Det skulle behövas statliga ekonomiska incitament för att främja omvandling, se avsnitt 3.1.

Boverket har också föreslagit flera ekonomiska styrmedel som kan främja omvandling inom ramen för regeringsuppdraget om cirkulär ekonomi i byggsektorn.⁸⁷

⁸⁶ <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2024/uppdrag-att-framja-en-cirkular-ekonomi-i-bygg-och-fastighetssektorn/> hämtad 24-12-19

⁸⁷ Ibid

6.1.2 Utreda möjlighet att ändra ett bygglov

Av ett antal avgöranden i mark- och miljööverdomstolen framgår det att det inte finns någon möjlighet att ändra i ett tidigare bygglovsbeslut, men att vissa mindre justeringar kan godtas av byggnadsnämnden. Ryms ändringen inte inom utrymmet för en mindre justering behöver ett nytt bygglov sökas. Av domarna framgår det att utrymmet för mindre justering är begränsat.

Boverkets arbetsgrupp kan se att det kan finnas skäl att utreda om det ska vara möjligt att ändra ett bygglov eller inte och på vilket sätt detta i så fall skulle vara möjligt att göra. Boverket har dock inte möjlighet att göra denna utredning på eget initiativ utan behöver ett uppdrag från regeringen. Även detta lyfts i rapporten om cirkulär ekonomi i byggsektorn⁸⁸.

6.1.3 Beakta koldioxidutsläpp och LCA i samband med energieffektivisering och klimatdeklarationer

I det fortsatta arbetet med implementering av Direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) och de nya byggreglerna om energihushållning är det väsentligt att påpeka att hela livscykelperspektivet bör beaktas så att de energiinvesteringar som har gjorts i den befintliga bebyggelsen tas tillvara.

Boverket har i slutrapporten om Cirkulär ekonomi lagt förslaget att regeringen borde ge Boverket i uppdrag att ta fram nationella referensvärden eller jämförelsevärden för byggnaders klimatpåverkan vid ombyggnad. Fokus skulle vara på sådana ombyggnadsprojekt som avser vanligt förekommande energireoveringsåtgärder eller paket av sådana åtgärder.⁸⁹ Ett sådant uppdrag skulle, enligt arbetsgruppen för Idéverkstad omvandling, även kunna omfatta omvandlingar av hela byggnader.

6.2 Initiera

Här beskriver Boverkets arbetsgrupp initiativ och åtgärder som myndigheten kan initiera – själv eller tillsammans med andra aktörer – men inte nödvändigtvis behöver driva i egen regi.

6.2.1 Innovativa pilotstudier som testar nya lösningar

Allting är svårt första gången man gör något och det finns ett naturligt motstånd till att göra på nya sätt eftersom det är förknippat med många osäkerheter som kan bli både dyrare och sämre. När man väl har gjort

⁸⁸ <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2024/uppdrag-att-framja-en-cirkular-ekonomi-i-bygg-och-fastighetssektorn/> hämtad 24-12-19, s. 80

⁸⁹ Ibid s. 37

annorlunda en gång är situationen annorlunda – man vet hur man kan göra nästa gång. Då är det mindre svårt och dyrt.

Boverket kan inleda dialog med andra myndigheter och organisationer som kan driva pilotstudier inom omvandling. Pilotstudierna kan belysa olika perspektiv, testa nya metoder och arbetssätt och utforska begränsningar och möjligheter i olika konkreta omvandlingsprojekt. Erfarenheterna från pilotstudierna kan sedan sammanställas till vägledning.

6.2.2 Kunskapsuppbyggnad om föroreningar i byggnader och mark

När man uppför nya byggnader finns det inget skäl att acceptera att hälsofarliga ämnen förs in i dem. När ämnena redan finns i byggnader finns det ett behov av att kunna bedöma i vilka koncentrationer och vid vilken exponering som de kan medföra en oacceptabel hälsorisk. Detta gäller särskilt vid ändrad användning eller om ventilationssystemet ändras. Denna kunskap finns inte alltid idag och behöver stärkas i branschen som helhet, både gällande hur prover tas och hur sanering bäst genomförs. Boverket kan stötta detta kunskapsbyggande genom att tillsammans med forsknings- och innovationsfinansiärer initiera forskningsstudier och genom att ingå i referensgrupper för sådana projekt.

6.2.3 Bidra till ett ökat hantverkskunnande

Vid omvandlingar och ombyggnader behöver många beslut tas på plats under ombyggnadsprocessens gång. Dessa beslut är sällan standardlösningar, utan utmaningarna behöver lösas på ett hantverksmässigt sätt. Det finns ett behov av bygghantverkare som kan demontera och bygga om befintliga hus.

Boverket kan tillsammans med andra branschaktörer initiera dialog med högskolor, universitet och gymnasieskolor om behovet av ombyggnadskompetens – inte minst för arkitekter och konstruktörer.

I detta sammanhang är det även viktigt att stödja behovet av vidareutbildning för redan yrkesverksamma bygghantverkare. Yrkesverksamma har sällan den tid som krävs för mer genomgripande kurser utan det mest effektiva för en kompetenshöjning hos specialister är troligen mikroutbildningar kring specifika moment. Boverket erfar att flera forskningsinitiativ kommer att genomföras kring detta under 2025.

6.2.4 Heltäckande, nationell statistik över genomförda rivningar

Det saknas idag en nationell strategi för registrering och insamling av data över rivningar – varför byggnader rivs och vilken typ av byggnader som rivs. Boverket kan förbättra sin uppföljning av beviljade rivningslov, se avsnitt 6.4.3, men det skulle behövas ett kunskapsunderlag som belyser situationen gällande genomförda rivningar i landet som helhet.

6.2.5 Kartlägga potentialen i det befintliga beståndet

Några forskningsstudier som bedömer potentialen för omvandling i det befintliga beståndet i storstadsregioner har gjorts, se avsnitt 3.2.3. Fler landsomfattande studier och sammanställning av nationell statistik skulle utgöra ett bättre underlag för att diskutera förutsättningarna och den verkliga potentialen för bostadsförsörjning genom omvandling av verksamhetslokaler. Boverket kan lyfta betydelsen av sådana studier och diskutera resultaten.

6.3 Vägleda och inspirera

Här beskrivs uppgifter som redan ligger inom Boverkets uppdrag. Det handlar om att vägleda och inspirera genom att ta fram goda exempel och arbeta med metodutveckling. Det handlar också om att Boverket kan utgöra en samtalsarena för olika aktörer. Arbetet kan enligt arbetsgruppen med fördel utföras i samverkan med branschaktörer, andra myndigheter och akademien för att stärka arbetet.

6.3.1 Utveckla metoder och arbetssätt för omvandling

Det behövs fler konkreta exempel på hur befintliga, icke-monetära värden och kvaliteter kan inkluderas samtidigt som projekten når ekonomisk lönsamhet. Under runda bordssamtalen och efterföljande intervjuer har flera konkreta exempel synliggjorts. Några av dem ingår i del 4 i denna rapport. Det finns också andra, exempelvis Alviks strand och Marievik i Stockholm där konkret förändring och omställning gjorts på lokal nivå. Initiativ som dessa skulle kunna spridas för att öka kunskapen och omställningstakten i samhället. Här kan Riksantikvarieämbetet vara en samarbetspart för Boverket.

6.3.1.1 Beskriva metoder för områdesanalys

En samlad, tvärdisciplinär inventering i ett tidigt skede i omvandlingsprocessen kan bidra till en gemensam syn på vilka värden som finns i ett område och som kan vidareutvecklas genom omvandling av enskilda fastigheter. Bland fallstudierna i denna rapport finns Örnberg i Stockholm och Varvsstaden i Malmö som exempel på en sådan arbetsmetod.

6.3.1.2 Checklista för att kartlägga en byggnads potential för ombyggnad

Med inspiration från Nederländerna (se avsnitt 5.3.5) kan Boverket ta fram en till svenska förhållande anpassad metod/checklista/strategi för att i ett tidigt skede kunna göra en bra bedömning av en byggnads omvandlingspotential. Checklistan kan med fördel göras tillsammans med andra aktörer som exempelvis akademien, föreningen Fastighetsägarna, Riksantikvarieämbetet med flera.

6.3.2 Ta fram exempelsamling med lärande exempel

Det har tagits fram exempelsamlingar på omvandlingar inom regeringsuppdraget om cirkulär ekonomi och arbetet med gestaltning och cirkulär ekonomi.⁹⁰ Av dessa exempel är det få som hanterar omvandling av byggnader från 1960-talet och framåt. Exempelsamlingarna kan behöva kompletteras med fler ordinära byggnader som inte är skyddade enligt PBL och där kontor har omvandlats till bostäder. I denna förstudie finns flera exempel som skulle kunna ingå.

6.3.3 Ändra föreskrifter med mera till följd av författningsändringar angående ändring av detaljplan

Boverket har under hösten 2024 rapporterat regeringsuppdraget att se över regelverket för ändring av detaljplaner och olagliga planbestämmelser^[1]. I rapporten^[2] lämnar Boverket förslag på hur ändring av detaljplan kan utvecklas till att bli ett mer ändamålsenligt och effektivare planeringsverktyg. Rapporten innehåller dessutom författningsändringar för att kunna genomföra förslaget.

Ett genomförande av förslaget skulle få till följd att regelverket kring ändring av detaljplan blir klarare och möjliggöra ett tydligt sätt att genomföra ändringar. Det skulle också bli möjligt att göra mer omfattande ändringar än vad som kan göras idag. Sammantaget skulle detta leda till att ändring blir ett effektivare planeringsverktyg som underlättar justeringar och uppdateringar av gällande planer som blivit inaktuella eller som behöver utvecklas. Det skulle då bli enklare att ändra detaljplaner med planbestämmelser som inte längre fyller sitt syfte utan hindrar exempelvis omvandling eller ett cirkulärt byggande. Det kan exempelvis handla om att ta bort allt för detaljerade utformningsbestämmelser eller placeringsbestämmelser som förutsätter rivning.

Regeringen har valt att skicka ut rapporten på remiss. Om Regeringen väljer att gå vidare med förslaget kommer Boverket att behöva ändra föreskrifter, ta fram vägledning samt genomföra utbildnings- och informationsinsatser.

6.3.4 Vägledning om lämplighetsprövning

Detaljeringsgraden i detaljplaner lyfts ofta som ett problem, inte bara när det gäller ombyggnad och omvandling. På PBL Kunskapsbanken saknas vägledning om lämplighetsprövning för detaljplaner i praktiken. I en

⁹⁰ <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/arkitektur-och-gestaltad-livsmiljo/arbets-satt/cirkularitet-och-gestaltning/> läst 241130

^[1] LI2023/03247, Regeringsbeslut II 4, Uppdrag till Boverket att se över regelverket för ändring av detaljplaner och olagliga planbestämmelser

^[2] Rapport 2024:21, Uppdrag om översyn av regelverket för ändring av detaljplan och av olagliga planbestämmelser

sådan vägledning hade Boverket till exempel mer utförligt kunnat beskriva lämpliga detaljeringsnivåer utifrån olika situationer, vilket hade kunnat gynna bland annat ombyggnadsprojekt men även detaljplaneringen generellt. Framtagandet av en sådan vägledning skulle kunna leda till en ökad förståelse för detaljplaneinstrumentet och motverka omotiverade regleringar som ibland kan försvåra omvandlingar i ett senare skede.

6.3.5 Vägledning om krav vid ändring av byggnader

Hos flera organisationer som Boverket har varit i kontakt med råder en felaktig uppfattning om att det är kraven för nya byggnader som gäller rakt av vid ombyggnad och ändrad användning. Det finns även enstaka exempel som antyder att några kommuner i vissa situationer kan ha tillämpat en för hög kravnivå.⁹¹

Det finns alltså ett fortsatt behov av informationsinsatser inom detta område och formerna för dessa informationsinsatser behöver övervägas för att nå fram bättre än tidigare. En möjlighet är att göra myndighetsövergripande, gemensamma och målgruppsinriktade kommunikationsinsatser, exempelvis tillsammans med Riksantikvarieämbetet och Sveriges Kommuner och Regioner (SKR). Detta förslag lyfts även i rapporten om cirkulär ekonomi i byggbranschen.

6.3.6 Ge ombyggnadsprocessen ett ansikte

För att öka kunskapen kring och förståelsen för vad det innebär att arbeta med omvandling och ombyggnad, behövs ökad vägledning som beskriver och illustrerar byggprocessen i dessa sammanhang. Byggprocessen kan vid ombyggnader ses som mindre linjär och kompetensmässigt mer parallell och iterativ mot en gemensam målbild. Kunskapen om byggnadens och platsens förutsättningar byggs på och överförs till övriga inblandade aktörer successivt under projektets gång. Mycket handlar om andra typer av arbetsinsatser och förarbeten i olika delar av byggprocessen jämfört med vid nybyggnad, se avsnitt 3.3.3.

Boverket kan stärka kompetensen att hantera omvandlingens osäkerheter genom att vägleda kring vad man behöver tänka på under en ombyggnadsprocess. Vägledningen kan med fördel tas fram med utgångspunkt i exempelinsamlingen i denna rapport.

⁹¹ Se exempelvis Boverket "Boverkets regler ska inte hindra cirkularitet" Rapport 2024:19, dnr 238/2024; Boverket "Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder". Rapport 2021:3. Dnr 5888/2020; Boverket "Översyn av ombyggnad i PBL" Rapport 2021:19, dnr 809" 2021.

6.4 Utreda, följa upp och utvärdera

Här lyfts saker som Boverket redan idag arbetar med och som kan vidareutvecklas framöver för att ytterligare främja omvandling.

6.4.1 Följa upp effekterna av ”ändring av detaljplan”

Om förslagen i Boverkets rapport⁹² om ändring av detaljplan leder till författningsändringar bör en utvärdering av dessa göras. I rapporten föreslår Boverket att en utvärdering av lagändringarna kan ingå i Boverkets årliga uppföljning av tillämpningen av PBL och en första utvärdering tidigast bör göras fem år efter att regeländringarna trätt i kraft.

6.4.2 Följ upp effekterna av Boverkets nya byggregler

I arbetet med de nya byggreglerna låg fokus på hur kraven för nya byggnader skulle formuleras, medan ändringssituationer ägnades en begränsad uppmärksamhet. Det gjordes ingen systematisk uppföljning av hur de befintliga reglerna tillämpades i ändringssituationer och i vilken mån de var adekvat utformade för att tillgodose såväl allmänna som enskilda intressen. Reglerna om ändring innehåller ett relativt stort bedömningsutrymme vilket gör att den faktiska tillämpningen kommer att få en stor betydelse.

När det finns tillräcklig erfarenhet av tillämpningen anser arbetsgruppen att reglerna om ändring bör utvärderas utifrån hur väl anpassade de är till den befintliga bebyggelsens förutsättning och om det behöver vidtas åtgärder för att få tillstånd en enhetligare tillämpning.

6.4.3 Utveckla statistiken om rivningslov

Arbetsgruppen ser också att det kan vara lämpligt att Boverket överväger om den årliga PBL-uppföljningen ska kompletteras med fördjupade uppgifter om rivningslov eller om det i stället ska ske i en separat undersökning som genomförs för ett visst år. Detta skulle kunna ske genom att komplettera Boverkets årliga plan- och byggenkät med uppgifter om antalet rivningsanmälningar enligt 6 kap. 5 § 1 PBF och antalet avslagna rivningslov. Statistiken över antalet rivna byggnader och i vilken mån kommunerna utnyttjar möjligheten att neka rivningslov skulle genom detta förbättras

⁹² Rapport 2024:21, Uppdrag om översyn av regelverket för ändring av detaljplan och av olagliga planbestämmelser



Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se