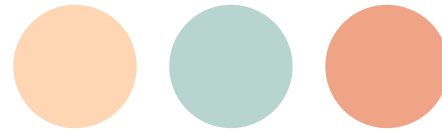


FLEXIBLA FASTIGHETER



Under våren 2022 har Fastighetsägarna Sverige och White Arkitekter gemensamt undersökt processen vid ändrad användning av lokaler ur olika perspektiv.

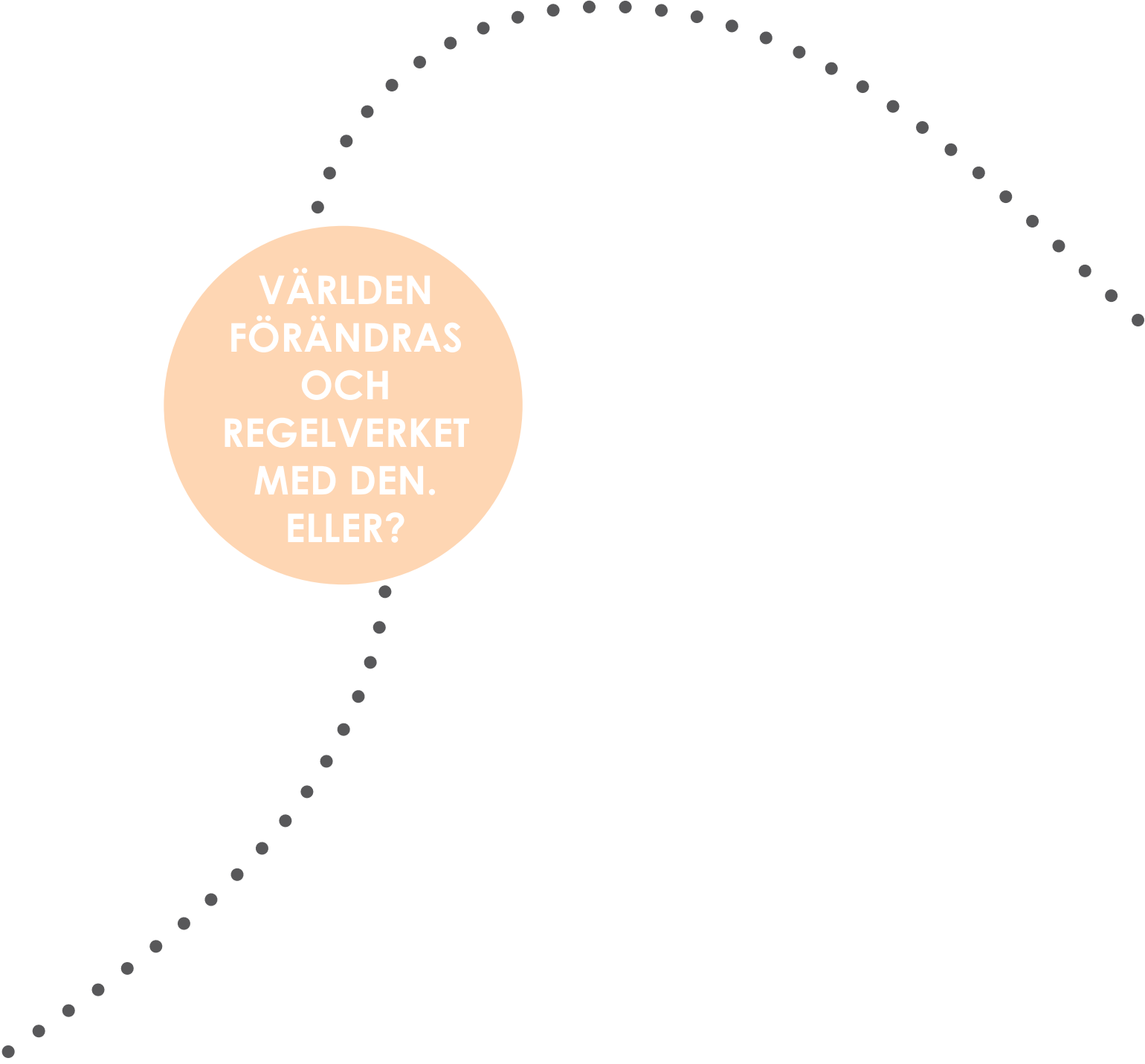
I denna delrapport summeras utmaningarna vi behöver hantera. Därefter belyser vi processens komplexitet. I det fortsatta arbetet kommer åtgärdsförslag att tas fram.

Frågan vi söker svar på i delrapporten är: Hur kan aktörerna gemensamt underlätta ett mer effektivt och hållbart nyttjande av det befintliga fastighetsbeståndet?

VILKA
UTMANINGAR
STÅR VÅRT
SAMHÄLLE
INFÖR?

VARFÖR
ÄR ÄNDRAD
ANVÄNDNING
KOMPLEXT?

VAD KAN
VI GÖRA
FÖR ATT
UNDERLÄTTA ETT
MER EFFEKTIVT
OCH HÅLLBART
NYTTJANDE?



VÄRLDEN
FÖRÄNDRAS
OCH
REGELVERKET
MED DEN.
ELLER?

VÄRLDEN FÖRÄNDRAS



Verksamheter förändras snabbt.
Lokaler som gapar tomma betyder
uteblivna värden för staden.
Fastighetsägarna behöver kliva ut
och vara mer kundnära.



Våra städer och fastigheter står under ett ökat tryck. De behöver tillgodose människors behov i en snabbt föränderlig värld samtidigt som vi måste klara klimatomställningen. Viktiga omvärldsfaktorer och megatrender är:

1. Urbanisering

Våra städer växer och blir allt tätare.

2. Klimatförändringar

Vi måste förändra vårt beteende och bygga resilienta städer med förmåga att stå emot och anpassa sig till nya förhållanden.

3. Digitalisering

Digitaliseringen präglar alla samhällets delar och påverkar vårt sätt att leva och arbeta.

4. Distansarbete

Arbetsplatserna står inför stora förändringar där många som har möjlighet kommer att vilja fortsätta arbeta på distans ett par dagar i veckan.

5. Delningsekonomi

Genom att dela och samutnyttja tjänster och varor får vi en effektivare resursanvändning med ökad ekonomisk vinning och minskad miljöpåverkan som resultat.

VI HAR EN BIT KVAR FÖR ATT KUNNA TACKLA UTMANINGARNA



Befintliga regelverk, och sättet vi tillämpar dem på, påverkar möjligheterna att ställa om och ändra användningen av befintliga fastigheter.

Vi har samtalat med kommuner, fastighetsägare och hyresgäster. Samtalen visar att:

Bygglovsprocessen upplevs av många sökande som komplicerad. Kommunerna å sin sida erfar att ansökningarna ofta inte är fullständiga, trots att många kommuner har checklistor för vad som ska finnas med. **Det finns ett behov av bättre informationsutbyte och förståelse för varandras roller!**

Ett flexibelt nyttjade av en fastighet över tid hänger mycket på detaljplanen. Här skiljer det sig mycket mellan kommunerna: Några försöker aktivt möjliggöra en stor bredd av användningar trots att det kan innebära störningar mellan exempelvis bostäder och kvällsöppna verksamheter. Andra ser att framtida konflikter bäst undviks genom att begränsa antalet användningar som tillåts i planen. **Det behövs mer kunskap kring hur vi skapar en blandad stad utifrån de verktyg vi har - detaljplan och bygglov!**



Den kommunala processen vid ändrad användning av lokaler upplevs i nästan 30 procent av fallen som komplicerad. De flesta tycker att bygglovsprocessen tar för lång tid.

REGELVERKET ÄR EN SAK – TILLÄMPNINGEN EN ANNAN



Plan- och bygglagen är en lagstiftning som tillåter olika tolkningar. Det står inte i lagens paragrafer exakt vilka ritningar som ska lämnas in när man söker bygglov. Därför måste kommunen bedöma i varje fall vilka ritningar som behövs för att säkerställa att åtgärden lever upp till lagstiftningen.

Så som lagstiftningen är utformad är det inte möjligt för kommunen att ha en "standardmall" som gäller i alla lägen! Detta kan upplevas otydligt för fastighetsägare, särskilt när man verkar i flera olika kommuner och upplever att man får olika svar! Däremot är de parametrar som ska bedömas desamma, och det finns kommuner som har "bruttolistor" över de parametrar som man alltid behöver ha koll på.

2015 infördes ny möjligheter att avvika från en detaljplan. Den så kallade paragraf 31c har använts en hel del i kommunerna. Padelhallar som inryms i industriområden är ett exempel. **Den här typen av lagändringar ger nya möjligheter, men gör också att alla aktörer måste nyorientera sig** kring vad som gäller. När en fråga sedan prövas rättsligt kan det dra undan mattan för ett sätt att jobba och aktörerna behöver nyorientera sig igen. **Det behövs en samordnande plattform för ökad samordning kring tillämpningen av lagstiftningen!**



Processen kan bli mer förutsägbar och ömsesidig genom att vi pratar öppet om roller och ansvar, och är tydliga med vilka parametrar vi alltid måste ha koll på i ett bygglov.

ETT BYGGLOV ÄR INGEN DROPPE I HAVET



När en fastighet ska utvecklas genom att byggnader ges en ny användning binder fastighetsägaren upp kapital under utvecklingsprocessen. Längre processer gör att kapitalet binds upp under längre tid och ju mer oförutsägbar processen är desto större är risken att man inte vågar eller rentav inte kan fullfölja sin utvecklingsidé.

Vår framtida stad kommer att skapas genom en lång rad goda projekt. De allra flesta behöver ske inom det befintliga beståndet - då blir resursnyttjandet mest effektivt och hållbart. Därför är varje ärende viktigt i vårt gemensamma arbete för en hållbar stad. När vi har alla har samma mål kan vi komma riktigt långt. **Vi bör alla enas om att cirkulär ekonomi är ett gemensamt mål: fastighetsägare, hyresgäster, bygglovhandläggare, planerare och arkitekter!**



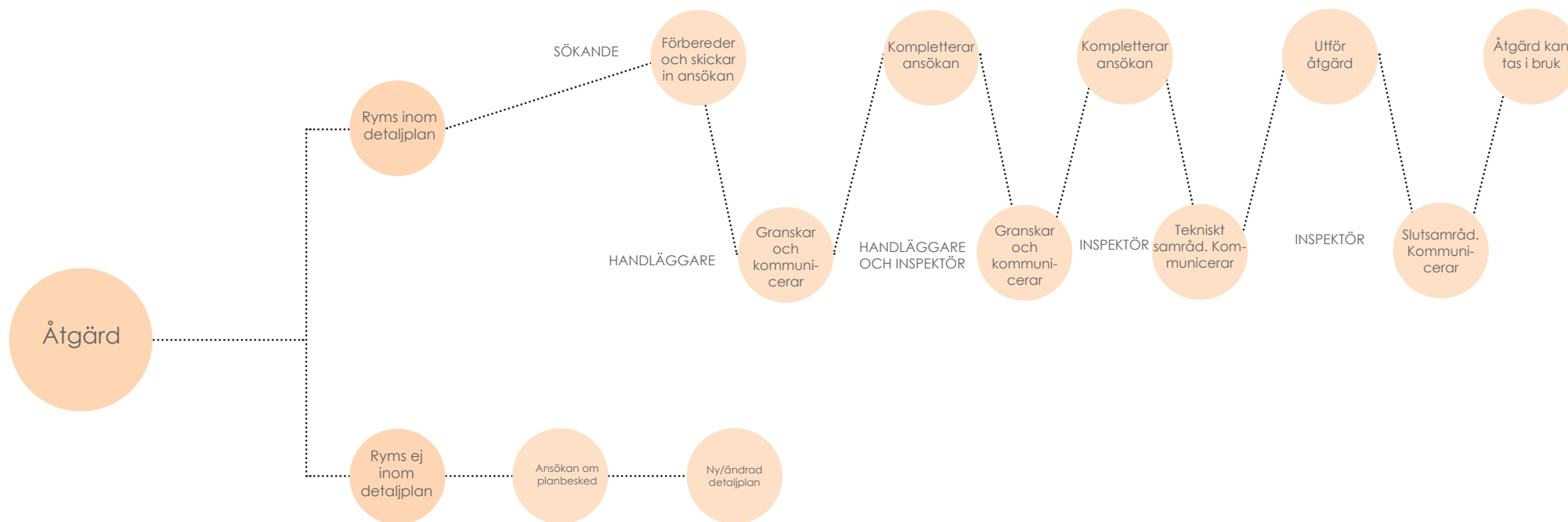
Nyttan av en ökad flexibilitet i användningen av lokaler över tid är flera:

- Levande städer
- Hållbarhet genom cirkulärt tänk
- Ekonomi
- Effektivisering av kommunernas arbete

DANS MED SVÅRA STEG?



Processen för detaljplan och bygglov/bygganmälan vid ändrad användning av lokal.





HUR MÅNGA
SIDOR HAR ETT
MYNT?

I HUVUDET PÅ EN HANDLÄGGARE



I Sverige är det en kommunal angelägenhet att planlägga och pröva användningen av mark och vatten enligt Plan- och bygglagen.

Äganderätten är också skyddad i lag i Sverige. Det är sålunda två starka rättsprinciper som bygglövhandläggaren har att väga mot varandra.

I PBL:s andra kapitel står det listat att ärenden ska prövas mot både allmänna och enskilda intressen. Listan är inte särskilt lång, men kombinationer av olika parametrar gör att variationerna är kan bli oändliga. En prövning är en prövning och ingen godtycklig process. Men kommunerna skulle kunna informera mer om hur man jobbar och hur förutsättningarna ser ut. **Eftersom kommunerna har "monopol" på att tillämpa PBL är det annars svårt för någon annan att bli riktigt duktig på prövningsgrunderna.**

Flexibla detaljplaner gör handläggningen mer komplicerad. Kommunerna bör skaffa sig beredskap för hur man hanterar frågan om väsentlig olägenhet i detaljplaner med flexibel användning.



Rådgivande funktioner – innan man skickar in sin ansökan – har prövats i flera kommuner och visat sig ge gott resultat.

FASTIGHETSÄGARENS PERSPEKTIV



Den största resurseffektiviseringen som kan ske i bygg- och fastighetsbranschen är att använda befintliga lokaler och deras omgivningar bättre och mer effektivt.”

Ingenjörsvetenskapliga Akademien 2019



För fastighetsägare är långa och stabila hyreskontrakt i de flesta fall det mest förmånliga. Detta utmanas av en allt mer rörlig omvärld där hyresgäster ställer krav på mer flexibla lösningar. Det efterfrågas bland annat ökad flexibilitet i antalet kvadratmeter för att kunna växa eller krympa, möjlighet att kunna dela yta med andra aktörer och flexibla avtalstider för att utveckla nya koncept utan att sitta fast i långa avtal.

Den kommunala processen kring ändrad användning av lokal upplevs i nästan 30 procent av fallen som komplicerad. De flesta fastighetsägare tycker att bygglovsprocessen tar för lång tid och att regelverket är svårtolkat. Som goda exempel lyfts bättre dialog och samverkan med och mellan kommunala tjänstemän fram, samt att förutsättningarna skulle förbättras genom fler möjligheter att avvika från detaljplan.

Många byggnader har ytor som står oanvända under delar av dygnet. Den effektiva användningen av resurserna måste öka.

HYRESGÄSTENS UTMANINGAR



Hyresgästerna är direkt påverkade av megatrender och omvärldstrycket i samhället. De drabbas direkt av konsumenters ändrade beteende.

Anpassningen av lokaler för ändrad användning kan vara en komplicerad process för hyresgästen. Regelverket upplevs oförutsägbart och svårtolkat och det saknas möjlighet att avvika från detaljplan. Bristande kommunikation och information mellan kommunen och den sökande är hinder som nämns av flera stora hyresgäster. Detta blir särskilt utmanande då det är viktigt med tydlig kravställning så att hyresgästen kan inkomma med rätt uppgifter för att lov ska kunna beviljas.

Hyresgäst Anpassningar är en betydande del av klimatutmaningen. Det rivs ut och byggs om innan installationer och material har nått sin tekniska livslängd. En ökad flexibilitet i samband med ombyggnation skapar förutsättningar för cirkulär ekonomi i stället för att bygga nytt. Genom att använda material mer effektivt ökar livslängden och värdet.

Den klimatsmartaste byggnaden är den som aldrig byggs, därför måste flexibiliteten kopplad till användningen av befintliga fastigheter öka.



Urbaniseringen har snedfördelat behovet av platser för utbildning. Tillgången på lämpliga lokaler för utbildning är lågt främst i de urbaniserade områdena där de behövs som mest

Etableringsansvarig på ett utbildningsföretag som hyr lokaler i stora och mellanstora städer

PLANERARENS DILEMMA



Vi måste alla lära oss att bygga omställningsbart. Det kräver också flexibilitet i detaljplanen. Arbetssätten för detta behöver utvecklas – idag kretsar alla planprocesser kring det specifika projekt som är aktuellt just nu, och då blir planerna väldigt detaljerade.



Vi har länge pratat om den blandade staden. Men i de flesta kommuner har väldigt lite gjorts för att underlätta för blandade stadskärnor. Det finns planinstrument för att gynna en ökad blandning, men erfarenhetsåterföring på området saknas då kommuner inte kunnat eller velat prioritera frågan. Kommunalekonomiskt finns en inneboende problematik i att detaljplanelagd mark kan säljas till olika priser beroende vilka användningar som tillåts: vissa användningar är "dyrare" än andra.

När man söker bygglov för en ny verksamhet i en stadskärna är risken därför stor att verksamheten bedöms kunna bli störande för bostäder som redan finns där. Begreppet väsentlig olägenhet är styrande och resultatet kan bli att verksamheter som kunnat ge ett stort tillskott till livet i stadskärnan istället hamnar i ett perifert verksamhetsområde. **Vi måste fråga oss vilken stad vi vill ha och skapa verktyg för att styra mot den, gemensamt!**

När en ny detaljplan krävs för ändrad användning av en befintlig lokal drar samma process igång som när ny bebyggelse ska prövas. Ofta får fastighetsägaren betala samma plankostnad som för en plan med ny bebyggelse, och planförfarandet är inte enklare. **Kommunerna bör se över sina processer vid nya detaljplaner för ändrad användning, så att insatsen är i paritet med åtgärden!**