

Konvertering av kommersiella fastigheter till bostäder

Erik Ullsten
Karl-Johan Svensson

© copyright
Karl-Johan Svensson och Erik Ullsten
Institutionen för byggvetenskaper,
Byggproduktion, Lunds tekniska högskola, Lund

ISRN LUTVDG/TVBP—09/5387—SE

Lunds tekniska högskola
Institutionen för byggvetenskaper
Byggproduktion
Box 118
221 00 LUND

Telefon: 046-222 74 21

Telefax: 046-222 44 20

E-post: bekon@bekon.lth.se

Hemsida: www.bekon.lth.se

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

Tryckt av Media-Tryck 2010

Sammanfattning

Titel: Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder
– En studie av framgångsfaktorer

Författare: Karl-Johan Svensson
Erik Ullsten

Handledare: Stefan Olander, PhD, Institutionen för byggproduktion, Lunds Tekniska Högskola

Johan Varland, CFO och Partner, Sveamalm

Examinator: Bengt Hansson, Professor, Institutionen för byggproduktion, Lunds Tekniska Högskola

Syfte och mål: Syftet med studien är att utreda vilka faktorer som för kommersiella fastigheter är avgörande för byggnadens potentiella möjlighet att konverteras till bostäder. Följande målsättningar finns med studien:

- Undersöka hur förutsättningar, val samt strategiska överväganden analyseras vid en konvertering.
- Visa vilka faktorer som är avgörande för en byggnads flexibilitet och generalitet.
- Identifiera de framgångsfaktorer som krävs för en lyckad konvertering

Metod: Studien inleds med formulering av problem, bakgrund, syfte och mål. Utifrån syftet skapas en teoretisk bakgrund från tidigare litteratur. En empirisk undersökning genomförs med semistrukturerade intervjuer samt en kvalitativ fallstudie av tre genomförda projekt för att identifiera framgångsfaktorer. Empirin analyseras mot teorin och resulterar i en slutsats.

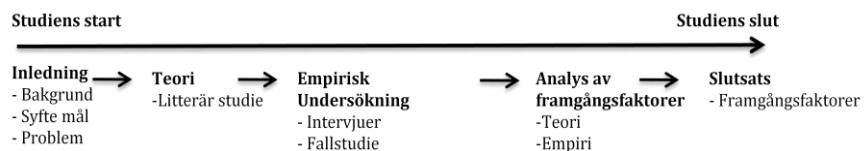


Illustration av arbetsmetoden

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

Slutsats:

Rapporten har resulterat i följande förutsättningar och framgångsfaktorer som är avgörande för en kommersiell fastighets potential att konverteras till bostäder.

Marknads förutsättningar: Den allra viktigaste förutsättningen är att konverteringen skall skapa ett mervärde för fastigheten. Det krävs således att fastigheten har en hög vakansgrad. Vidare måste fastigheten vara tom eller ha hyreskontrakt som inte löper allt för lång tid.

Planprocessen: En förutsättning för att en konvertering ska vara genomförbar är möjligheten att ändra detaljplanen på en specifik fastighet.

Läget: För att en byggnad skall vara ett intressant konverteringsobjekt är ett bra läge den viktigaste egenskapen den måste besitta. Ett Sådant läge kan generaliseras genom att det ska vara ett A-läge för bostad samtidigt som det är ett B-, C- eller D-läge för kontor.

Besiktning: En noggrann besiktning minskar risken av bland annat skador på huset samt miljöfarliga ämnen.

Fysiska egenskaper: Resultatet av fastighetens fysiska egenskaper kan sammanfattas med att: det ska vara en fastighet där det går att skapa så bra förhållande mellan BOA/BTA samtidigt som de fysiska egenskapskraven ska gå att uppfylla utan för kostsamma åtgärden.

Samarbete: Varje konvertering är unik och leder ofta till oväntade problem. Att samarbeta ses som en stor framgångsfaktor samt att ta med sig den kunskap man har samlat på sig i tidigare projekt.

Produkten: En väl utformad produkt underlättar försäljningen oavsett hur marknaden ser ut.

Abstract

The lack of housing in Stockholm is a fact. People ask for centrally located housing and the demand is contributing to increased prices. There are clear political message of creating more housing in the city, while construction of new buildings, and conversion of older buildings, are limited by rules and laws. City Planning establishes follows and modifies overviews and detailed plans of the city. The reason is to control and influence contractors' exploitation of new properties, and modification of old buildings, to preserve the cultural heritage. A city's cultural heritage is important and it characterizes both the appearance and design of our buildings.

The construction of new housing in the city is difficult when most of the land is already developed. Today's economic downturn increases the vacancy rate for office while property owners may reduce their rents, the objects affected the most are the obsolete office buildings. Conversion of commercial buildings to housing shelters both markets. For a conversion must be timely, it must involve an added value of the building. The value added is determined by a number of success factors with and affect a building's potential.

Förord

Detta examensarbete är skrivet för institutionen för byggproduktion på Lunds Tekniska Högskola (LTH) i samarbete med Sveamalm. Studien som omfattar 30 högskolepoäng utgör den avslutade delen inom Civilingenjörsutbildningen Väg- och vattenbyggnad, LTH.

Att kunna utveckla en grundidé från start till färdigt resultat har varit utmanande och enormt lärorikt. Vi vill tacka alla er som bidragit till färdigställandet av denna studie och speciellt ni som bidragit med uppgifter och erfarenheter. Stort tack till: Sveamalm, Sveafastigheter, Ebab, Aros Bostad, Newsec, Vasakronan och Stadsbyggnadskontoret.

Att få möjligheten att skriva arbetet på Sveamalm har varit otroligt roligt och intressant. Ett stort tack riktas till Sveafastigheter för ett trevligt samarbete.

Slutligen vill vi tacka våra handledare Johan Varland och hans kollegor på Sveamalm samt Stefan Olander på LTH för att ni tagit er tid att hjälpa och bidra med stöd under hela rapportens gång.

Stockholm, december 2009
Karl-Johan Svensson
Erik Ullsten

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

Innehållsförteckning

1 INLEDNING.....	12
1.1 BAKGRUND	12
1.2 SYFTE OCH MÅL	14
1.3 AVGRÄNSNINGAR	14
1.4 PROBLEMFÖRMULERING	14
2 METOD	16
2.1 VAL AV UNDERSÖKNINGS- OCH FORSKNINGSMETOD	16
2.2 INTERVJU.....	17
2.3 LITTERATUR	18
2.4 TILLVÄGAGÅNGSSÄTT	18
2.5 METODDISKUSSION.....	19
3 GRUNDLÄGNADE BEGREPP OCH DEFINITIONER	22
3.1 DEFINITIONER	22
4 REGLER OCH KRAV	26
4.1 LAGAR OCH FÖRORDNINGAR.....	26
4.2 BYGGNADSTEKNISKA KRAV	27
4.3 JURIDISKA.....	31
5 KONVERTERINGSPROCESSEN	34
5.1 ÄNDRINGSPROCESSEN	34
5.2 ÖVERSIKTSPLAN.....	34
5.3 DETALJPLAN.....	34
5.4 BYGGLOV OCH BYGGANMÄLAN	34
6 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR EN KONVERTERING	36
6.1 FASTIGHETSMARKNADEN	36
6.2 BOSTÄDER	38
6.3 LOKALER.....	39
6.4 LÄGETS BETYDELSE	41
6.5 ARKITEKTUR.....	44
7 KONVERTERING.....	49
7.1 OMBYGGNADER	49
7.2 KONVERTERINGSPROCESSEN	50
7.3 INTERVJUER	51
8 BECKASINEN & DOMKRAFTEN.....	69
8.1 SVEAMALM.....	69
8.2 PROJEKTPORTFÖLJ.....	70
8.3 SAMMANSTÄLLNING.....	71
8.4 VASASTAN	72
8.5 MARKNADSANALYS	73
8.6 BECKASINEN	74

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

8.7 RESULTAT	76
8.8 SAMMANSTÄLLNING.....	78
8.9 ÖRBY	79
8.10 MARKNADSANALYS	79
8.11 DOMKRAFTEN	80
8.12 RESULTAT	83
9 VARGENS VRET 1.....	85
9.1 AROS BOSTAD AB.....	85
9.2 PROJEKTPORTFÖLJ.....	85
9.3 SAMMANSTÄLLNING.....	87
9.4 VÄSTERÅS.....	88
9.5 MARKNADS ANALYS	89
9.6 VARGENS VRET 1	89
9.7 RESULTAT	92
10 ANALYS	95
10.1 ANALYS AV FÖRUTSÄTTNINGAR	95
10.2 ANALYS AV FRAMGÅNGSFAKTORER	98
11 SLUTSATS	105
11.1 FÖRUTSÄTTNINGAR	105
11.2 FRAMGÅNGSFAKTORER.....	105
12 DISKUSSION	109
12.1 DISKUSSION	109
12.2 VALIDITET.....	109
12.3 RELIABILITET	109
12.4 FÖRSLAG PÅ VIDARE FORSKNING.....	109
13 KÄLLFÖRTECKNING	111
13.1 LITTERÄRA	111
13.2 RAPPORTER	111
13.3 ARTIKLAR	112
13.4 REGELSAMLINGAR, FÖRFATTNINGAR OCH LAGAR.....	113
13.5 ELEKTRONISKA.....	113
13.6 ÅRSREDOVISNINGAR.....	116
13.7 WEBBASERADE TJÄNSTER	116
13.8 MUNTliga KÄLLOR	117
13.9 DETALJPLANER	117
BILAGA 1 – BECKASINEN	118
BILAGA 2 – DOMKRAFTEN.....	121
BILAGA 3 – VARGENS VRET 1	123

1 INLEDNING

I denna avdelning presenteras inledningsvis arbetets bakgrund, syfte och mål som leder fram till problemformulering, frågeställning och avgränsningar.

1.1 Bakgrund

I början av 90-talet skedde en överproduktion av nya kontorsbyggnader i många städer runt om i världen. Fenomenet spred sig även i hela Europa från London, Paris, Amsterdam och Stockholm (Gann och Barlow, 1995). Överproduktionen har lett till att flera av dessa kontor i dagens läge står vakanta. Samtidigt befinner sig Sverige mitt i en lågkonjunktur som resulterar i minskad sysselsättning och därmed högre vakanser inom kontorsfastigheter (Stockholmsstad, 2009a). Enligt Newsec Springrapport (2009) bidrog den globala ekonomiska krisen 2008 till en ökad vakansnivå vilket förväntas fortsätta under 2010. Ökade vakansnivåer har även bidragit till att hyresnivåerna på kontorslokaler har sjunkit under 2000-talet (Newsec, 2009).

Kontorsutvecklingen började även under tidiga 90-talet att efterfråga en ny typ av kontorsbyggnader. Det resulterade i mer flexibla, ändrings- och anpassningsbara kontor (Gann och Barlow, 1995). Utvecklingen ledde till att hyresgästerna ställer allt större krav på flexibilitet för att kunna förändra lokalerna allt efter hur verksamheten förändras. I dagens läge kan vi även notera en effektivisering av företagen. Verksamheten trimmas vilket leder till att de inte behöver lika stora lokaler. Man bedriver outsourcing och samverkar ihop med andra företag för att minska eller öka sin lokal användning. En flexibel avtalslösning med möjlighet att växa eller krympa vid behov blir allt mer viktigare. Kraven på flexibla lokaler gör att skillnaden mellan moderna och omoderna lokaler ökar allt mer, vilket har resulterat i sjunkande hyror. Till följd av efterfrågan på flexibla kontor har nyproduktionen ökat kraftigt i Stockholm, Göteborg och Malmö (Kungsleden, 2008). En annan anledning att företag byter från gamla till modernare kontorslokaler är att nya mer energieffektiva lokaler efterfrågas, så kallade ”green buildings”.

Nyproduktionen leder till att nya områden runt städerna växer upp med modernare och mer lättillgängliga lokaler. Marknaden utanför storstadsregionerna är mer stabil med avseende både på hyror och på vakanser samtidigt som andelen nyproduktion är relativt begränsad.

Samtidigt ökar befolkningen i storstäderna och tillgången av bostäder blir allt sämre. Både antalet födda och befolkningsökningen uppgår till nivåer staden inte sett sedan 1940-talet. (Stockholmsstad, 2009b). Befolkningsökningen i Stockholm förklaras av ett fortsatt positivt födelseöverskott, men framför allt på att fler flyttade till än från Stockholm från övriga landet och utlandet (Stockholmsstad, 2009a).

Parallellt med att befolkningen ökar minskar nyproduktionen av lägenheter i Stockholm. En studie som Stockholms stad publicerat visar på att nyproduktionen nästan halverats jämfört med samma kvartal föregående år. Den låga nyproduktionen

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

samt ökade befolkningen leder till fortsatt växande bostadsbrist i Stockholm (Stockholmsstad, 2009b). Bostadskön uppgår till 6-10 år enligt Stockholmsstads Bostadsförmedling AB (2009c).

Ökade vakansnivåer och sänkta hyror på kontroslokaler tillsammans bostadsbristen leder in på frågan om konvertering. Genom att konvertera kommersiella lokaler till bostadsrätter tillfredställs både fastighetsmarknaden och bostadsbristen.

Kristina Alvendal från stadsbyggnads- och fastighetsborgarrådet skriver i en artikel att bostadsbrister beror på att många bostadsfastigheter revs som en följd av efterkrigstiden. Kristina ser dagens lågkonjunktur som århundradets chans att bygga fler bostäder i innerstäderna dels genom konvertering av stockholmsstads egna fastigheter, men också genom att utnyttja planmonopolet och kräva övriga fastighetsägare till ny-, om- och tillbyggnad i city (Alvendal, 2009).

Eklandias VD Tage Christoffersson förklara i en intervju för lokalguiden att den höga vakansgraden i innerstaden beror på att hyrorna är högre och konkurrensen större. De har själva erfarenhet av konvertering till bostäder men ser inga behov för detta nu. Det handlar om överlevnad, står lokaler tomma gäller det att hitta nya hyresgäster. Läge och situation avgör hur vi agerar säger Tage Christoffersson (Lokalguiden, 2009).

Stora delar av de äldre kontorsfastighetsbestånden är omoderna och nedslitna, de kan inte längre konkurrera på kontorsmarknaden. Utbudet av modernare lokaler ökar och bidrar till att vakansgraden ökar i de äldre. Läget spelar också stor roll, försämrade kommunikationerna sjunker också hyrorna, säger Mikaela Carlsson, analytiker Newsec, till sydsvenskan (Dahl, 2009).

1.2 Syfte och mål

Syftet med studien är att utreda vilka faktorer som för kommersiella fastigheter är avgörande för byggnadens potentiella möjlighet att konverteras till bostäder. Studien kommer beröra byggnadstekniska, ekonomiska såväl som juridiska aspekter samt faktorer som kan underlätta arbetet vid olika återanvändnings- eller förändringsprocesser. Följande målsättningar finns med studien:

- Undersöka hur förutsättningar, val samt strategiska överväganden analyseras vid en konvertering.
- Visa vilka faktorer som är avgörande för en byggnads flexibilitet och generalitet.
- Identifiera de framgångsfaktorer som krävs för en lyckad konvertering

Avgörande faktorer ska även fungera som grunden av de indata som behövs för att skapa en modell för grovsällning av eventuella konverteringsobjekt.

1.3 Avgränsningar

Denna studie berör enbart konvertering från kommersiell lokal till bostadsrätt med fokus på de framgångsfaktorer som har störst påverkan på konverteringen. Framgångsfaktorer identifieras genom intervjuer med aktörer inom branschen samt av en kvalitativ fallstudie på tre genomförda konverteringsprojekt. Varje projekt är unikt och parametrarnas utfall kommer därmed att kunna skilja sig emellan.

Det som kommer att belysas är varje specifikt projekts framgångsfaktorer samt intervjuade personers erfarenheter. Vidare kommer intervjuer endast beröra personer som har anknytning till konvertering. Rapporten koncentreras till tillväxtregioner, främst Stockholmsregionen.

1.4 Problemformulering

Vissa fastigheter artar sig bättre än andra för konvertering. Att på förhand kunna urskilja sådana fastigheter ur ett större bestånd sparar både tid och pengar.

Hur arbetar man för att urskilja just dessa fastigheter? Denna studie bygger upp kunskaper inom området genom att hitta framgångsfaktorer för lyckade redan genomförda konverteringar.

2 METOD

Följande kapitel redogör för de ansatser som valts, forskningsmetoder, tillvägagångssättet vid datainsamling och urval. Här förs även metoddiskussion med resonemang om för- och nackdelar av respektive metod samt felkällor och trovärdighet.

2.1 Val av undersöknings- och forskningsmetod

Ordet forskning härstammar från 1800- talet och är enligt Nationalencyklopedin (2009) ett nyare ord för vetenskap. Att forska innebär sökande efter ny kunskap. Definitionen innebär i princip att nästan alla människor är forskare genom sin nyfikenhet och strävan efter ny kunskap.

”Forskning är ett kritiskt förhållandesätt och ett systematisktmetodiskt utprovande av trovärdighet och tillförlitlighet i nya teorier.” (Nationalencyklopedin, 2009a, s.1)

Att välja rätt metod i en forskning är A och O. Ofta väljs metoden efter studiens frågeställning. Det talas om fem egentliga forskningsmetoder: Enkätundersökning (som tillvägagångssätt är en forskningsstrategi), experiment, aktionsforskning, etnografi och fallstudie (Denscombe, 1998). Denna studie kommer tillämpa den sistnämnda.

En fallstudie lämpar sig bäst för forskning som begränsas till en aspekt av ett problem under en begränsad tidsrymd. Vanligaste är att fallstudien utförs som ett projekt för sig där forskaren i detalj identifierar en företeelse, i detta fall konvertering (Bell, 2006). Utmärkande är att fallet oftast redan existerar och som väljs ut på grund av deras särskilda kvaliteter (Denscombe, 2002). Informationen samlas in på ett systematiskt sätt oftast genom observationer eller intervjuer men även genom andra metoder (Bell, 2006). Till skillnad från experiment, Surveyundersökningar och historiks forskning finns det inga speciella metoder att samla in information på i en fallstudie. Därmed kan alla metoder användas (Merriam, 1994).

Varje fall som undersöks har gemensamma egenskaper men kan även uppvisa drag som är unika. Fallstudien har som uppgift att belysa dessa drag och egenskaper, identifiera nya processer, visa hur dessa påverkar implementeringen av en förändring eller ett system samt organisationens sätt att fungera och agera (Bell, 2006). Merriam (1994) menar att fallstudiens syfte är att undanröja felaktiga slutsatser för att komma fram till den mest övertygande tolkningen snarare än den mest korrekta eller sanna.

Det finns i huvudsak två olika metodiska angreppssätt att arbeta utifrån kvalitativa respektive kvantitativa. I den kvalitativa forskningen är ord det vill säga mjukdata den centrala analysenheten medans den kvantitativa utgörs av siffror såkallad hårddata. Det är även vanligt att båda angreppssätten används i en och samma studie. I en kvalitativ studie försöker man åstadkomma en djupare förståelse av det ämne studien riktar in sig på. Upptäckten av nya relationer och begrepp samt en ny förståelse, utmärker den kvalitativa fallstudien, medans verifiering av på förhand specifika hypoteser snarare utmärker den kvantitativa (Merriam, 1994).

Vidare finns det två olika sätt att dra slutsatser på, antingen är det deduktivt eller så är det induktivt. En kvalitativ studie är oftast i sin grund induktivt vilket innebär att insamlad information i empirin används för att bygga upp en teoretisk grund. Generalisering, begrepp och hypoteser har alltså sin grund i den tillgängliga informationen som i sin tur har sin grund i den kontext som bildar ram för det som studeras (Merriam, 1994). Fallstudien som presenteras här är en kvalitativ deduktiv studie.

2.1.2 Urval fallstudie

I denna studie har varje projekt valts ut på grund av deras kvaliteter. Enligt Denscombe (2002) finns det i stort sätt fyra anledningar att välja ut fall på grund kvaliteten den besitter. Det första är generalitetet det vill säga att enheten som ingår i studien kan påvisas vara typisk för andra enheter. För det andra kan forskare välja att fokusera på fall som inte är representativa eller typiska det vill säga extrema fall för att öka inflytandet för en speciell faktor. Tredje anledningen är välja fall som uppvisar minst sannolika scenario. Tillsist kan valet av ett fall återspegla det faktum att det utgör ett specialfall.

Varje fall som valts i denna studie har utsetts för att de besitter egenskaper som är typiska för andra alltså efter generalitetet. Vilka fall som är typiska för andra framgår av de avgränsningar som studien har. För att få en så representativ studie som möjligt gäller det även att få ut så mycket som möjligt ur varje fall. Därför har dessa även valts efter tillgängligheten av detaljerad information.

2.2 Intervju

Denna studie kommer även tillämpa intervjuer som forskningsmetod. Det finns två typer av intervjuer strukturerade och ostrukturerade. I de strukturerade intervjuerna finns det ett i förväg utformat frågeformulär. Under intervjuerna behövs i princip bara markering av svaren göras. De ostrukturerade intervjuerna är inte lika ledande och i huvudsak användbara vid kvalitativ forskning, när forskaren inte vet tillräckligt mycket om en företeelse för att kunna ställa relevanta frågor (Bell, 2006). I studien tillämpas en semistrukturerad intervjuform vilket kan förklaras med att varje fråga är förutbestämd men leder ofta till diskussion. För att kunna ägna full uppmärksamhet åt respondenten och för att säkerställa anteckningar spelades varje intervju in.

2.2.1 Formulering av frågor

Frågorna i intervjuerna utarbetats med hjälp litteratur inom forskningsteknik. Varje fråga har formulerats för att minska risken för feltolkning, inga ledande frågor, inga outtalade förutsättningar, en fråga i taget och inga värderande frågor. Grunden till intervjun formades med olika teman som frågorna sedan utarbetades ifrån. Därefter bestämdes ordningsföljden som är viktigt för att etablera en kontakt med personen i fråga.

2.3 Litteratur

Som grund till den fallstudie som presenteras ligger en rad olika litteraturstudier. Konvertering mellan kommersiella fastigheter och bostäder innefattar ett stort urval av olika ämnen såsom fastighetsmarknaden, bostäder, kontor, tekniska och juridiska krav. Sökmotorer som Libris och Emerald har använts för att söka både artiklar och böcker samt olika biblioteks egna sökfunktioner. Utbildad personal och ämnesspecialister på KTH har även hjälpt till med litteratur sökning. Nyckelord som använts har bland annat varit: Konvertering, Ombyggnad, Alternativa användningar, kommersiella lokaler, bostadsbrist, vakansnivå, hyror, kontorsmarknad, fastighetsmarknad.

2.4 Tillvägagångssätt

Som nämnts innan kan flera olika metoder av informationsinsamling användas i en fallstudie. I denna studie har vi använts oss av ett induktivt tillvägagångssätt där vi först skapat oss en uppfattning av bakgrunden till vår problemformulering genom intervjuer med utvalda personer. I intervjuerna har vi haft en observerande-deltagande roll vilket innebär att vi presenterat syftet med studien samt problemformulering.

Följande personer och yrkeskategorier har intervjuats:

- Fastighetsbolag - konverteringsprocessen, Identifiering av problem och framgångsfaktorer
- Byggbolag/Projekteringsbolag - Konvertering/ombyggnad
- Stockholmstad - Regler och Krav
- Fastighetsförvaltare - Förvaltningsstrategier

Baserat på bakgrundfakta från intervjuer och teori har vi valt ut tre projekt som ligger till grund för fallstudien:

- Objekt 1 - Beckasinen
- Objekt 2 - Domkraften
- Objekt 3 - Vargens Vret 1

För att få ut så mycket som möjligt ur varje projekt har en fallstudiemall upprättats. Mallen visar vilken typ av information som ska undersökas i varje projekt samt tillvägagångssätt för insamling. Fakta baseras på det underlag som vi får tillgång till för varje projekt såsom förfrågningsunderlag, ritningar samt detaljplaner. Utveckling av underlag samt ombyggnadsprocesser, mål och idéer baseras på intervjuer med insatta personer för respektive projekt. Marknadsanalys har gjorts med hjälp av Datscha (2009), webbaserad tjänst för analys av den svenska fastighetsmarknaden.

Fakta	Tillvägagångssätt
Ägarens organisation	
Affärsidé och Mål	Företagspresentation
Projekt portfölj	Företagspresentation
Utgångsläge	
Läge	Detaljplan, Förfrågningsunderlag
Omgivning	Detaljplan, Stockholmstad
Utveckling i området	Fakta
Historik	Detaljplan/Intervju med Fastighetsbolag
Marknadsanalys	Datscha
Ägo och planförhållande	Detaljplan
Fysiska Egenskaper	Studiebesök/Fastighetsbesiktning
Aktörer och processer	
Ägarens mål och idéer	Intervju med Ägaren
Myndighetskontakter / process	Detaljplan/intervju med ägare
Övriga kontakter	Intervju med ägare
Marknadsföringsaktiviteter	Intervju med ägare
Försäljningsvillkor	Mäklare
Tidsaspekter	Intervju med ägare samt entreprenör
Aktörernas kompetens och engagemang	Intervju med aktörer
Genomförande	
Ombyggnationen	Ritningar/Studiebesök/Intervju
Regler och Krav	Teori/Intervjuer med aktörer
Resultat	
Användning	Bostäder
Ägarebild	Intervju med ägare
Ekonomi	Intervju med ägare
Framgångsfaktorer och Fallgropar	Egna Analyser

2.5 Metoddiskussion

2.5.1 För och nackdelar med fallstudie

Fallstudien kritiserar ofta då den enbart tar upp enstaka händelser eller enheter. De menar att det är svårt att kontrollera informationen och att det finns risk för att den kan bli snedvriden. Andra påpekar att det är svårt att generalisera resultatet i en fallstudie (Bell, 2006). Denscombe (1998) hävdar dock att den utsträckning som fallstudien kan generaliseras beror på hur de studerade fallen liknar andra fall.

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

Bassey (1981) menar att det viktigaste i bedömningen av en fallstudie är huruvida detaljerna är tillräckligt omfattande och tillräckligt relevanta för att andra ska kunna relatera sina handlingar och beslut till vad som tas upp i studien. Han menar också att om studien genomförs:

”systematiskt och kritiskt, syftar till att förbättra och undervisa, utgör grund för jämförelser och vidgar gränserna för existerande kunskap genom att publiceras kan man betrakta den som en giltig form av pedagogisk forskning.” (Bell, 2006, s.21)

Enligt Bassey (1981) finns det två olika typer av generalisering. Den *statistiska* som härstammar från kvalitativa mått samt den *luddiga* som har sitt ursprung från studien av enstaka fall dvs. där det är möjligt, troligt eller sannolikt att studiens resultat kan återfinnas i liknande situationer eller fall (Bell, 2006).

2.5.2 För och nackdelar med intervjuer

Fördelen med intervju som forskningsmetod är dess flexibilitet. En skicklig intervjuare kan följa upp idéer och analysera respons på ett sätt som inte är möjligt i en enkät. Problemet är oftast att intervjuer tar tid vilket oftast innebär att ett en mindre studie enbart hinner genomföra ett fåtal. Risken för skevhet är stor då det handlar om en mycket vinklad teknik. Frågorna måste formuleras så att svaret inte kan misstolkas ett annat problem är annars att det kan vara svårt att analysera de svar som ges (Bell, 2006).

3 GRUNDLÄGGNADE BEGREPP OCH DEFINITIONER

Följande avsnitt redogör för de begrepp och definitioner som tas upp i samband med en ombyggnad. Avsnittet syftar till att beskriva de begrepp, i form av definitioner som behövs för att få en förståelse för de regler och krav som ställs på en ombyggnad. Regler och krav ligger i sin tur till grund för avgörandet av en fastighets potential till konvertering.

3.1 Definitioner

Definition är ett fullständigt och precist bestämmande av kännetecknet till ett begrepp uttryckt och avgränsat i ord som exempel att en triangel är en figur med tre kanter (Svenska Akademiens Ordbok, 2009). Begrepp och förklaringar kan variera beroende på i vilket samband de används samt på vem som tillfrågas. Därmed är det viktigt att definiera de begrepp som kommer användas i denna studie samt deras betydelse inom fastighetsbranschen.

3.1.1 Konversion/Ombyggnad

Med konversion menas en omvandling eller förändring av någonting (Nationalencyklopedin, 2009b). Från och med den 1 juli 1995 har plan- och bygglagen förändras och begreppet ombyggnad ersatts med ändring. Med ändring menas nu allting som inte är nybyggnad eller underhåll såsom *tillbyggnad eller annan ändring* (Boverket, 2006).

Tillbyggnad

Åtgärder som ökar en byggnads volym, oavsett i vilken riktning, definieras som en tillbyggnad. Påbyggnader och utgrävningar för källare räknas som tillbyggnad. Exempel som inte räknas som tillbyggnad kan vara en vind som inredds inom befintlig byggnadsvolym (Boverket, 2006).

Annan ändring

Med annan ändring än den som avser tillbyggnad menas ”*yttre eller inre åtgärd som innebär ändring av exempel planlösning, fasad, konstruktion, installationer eller byte av inredning och material i större omfattning än vad som följer av underhåll*” (Boverket, 2006).

3.1.2 Följkrav

När ändring av en byggnad sker kan det ibland ställas krav på att den övriga byggnaden ska åtgärdas, så kallade följkrav. Följkraven innebär att hela byggnaden ska uppfylla samma tekniska egenskaper och kan även beröra tomten. Följkraven gäller inte vid tillbyggnad (Boverket, 2006).

3.1.3 Lag respektive Förordning

En lag är en av riksdagen beslutad författning som har en direkt konsekvens för medborgaren och företag (Nationalencyklopedin, 2009c). En förordning är skriven av riksdagen och har inte samma konsekvens som en lag (Nationalencyklopedin, 2009d).

3.1.4 Allmänna råd

Allmänna råd innehåller en myndighets generella rekommendationer om tillämpningen av bestämmelserna i lag, förordning eller myndighetsföreskrifter. Råden anger hur någon kan eller bör handla i ett visst hänseende. De allmänna råden kan även innehålla vissa förklarande eller redaktionella upplysningar (Boverket, 2006).

3.1.5 Byggnader

Någon definition av begreppet byggnad finns inte i vår lagstiftning. Begreppet brukar ändå förklaras som en oftast fast, fristående konstruktion skapad av människor för att inrymma människor, husdjur, verksamheter, utrustning eller tjäna som lagerlokal. Men en byggnad kan även vara en konstruktion som enbart nyttjas av människan såsom broar, tunnlar, arenor eller broar. Begreppet byggnad kan också sammanfalla med vad som gäller vid fastighetstaxering. Enligt 19 kap. 21§ IL har det intagits en särskild regel om att byggnadsvärdet av en konstruktion ska hänförs till byggnadsinventariet om byggnaden helt eller delvis utgör maskin eller ett redskap. Exempel enligt rättpraxis har en byggnad som använts för torkning hänförts som inventarier snarare än byggnad (Skatteverket, 2004). Byggnad räknas även som fastighet även om den är lös egendom. Samma sak gäller byggnadstillbehör som tillhör samma ägare och är av det slag som anges 2 kap, 2 och 3 §§ Jordabalken. I denna studie kommer två typer av byggnader beröras Bostäder respektive lokaler.

Bostad

En bostad definieras enligt Nationalencyklopedin som hus, lägenhet eller rum där en eller flera personer stadigvarande bor. Bostadens funktion är att ge skydd mot omvärlden samt ge rum för samvaro och avskildhet. (Nationalencyklopedin, 2009e). Boverkets byggregler BBR definierar bostad genom reglering av utrymmet. En bostad ska dimensioneras, disponeras, inredas och utrustas med hänsyn till sin långsiktiga användning.

I bostaden ska finnas:

- minst ett rum för personhygien
- rum eller avskiljbar del av rum för daglig samvaro
- rum eller avskiljbar del av rum för sömn och vila
- rum eller avskiljbar del av rum för matlagning
- utrymme för måltider i eller i närheten av rum för matlagning
- utrymme för hemarbete
- utrymme för entré med plats för ytterkläder m.m.
- utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt då gemensam tvättstuga saknas
- utrymmen och inredning för förvaring

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

Avskiljbar del av rum ska ha fönster mot det fria och utformas så att den med bibehållen funktion kan avskiljas med väggar från resten av rummet (Boverket, 2008a).

Bostäder kan upplåtas på olika form i denna studie kommer enbart bostadslägenheter att tas upp. En bostadslägenhet är en bostad i ett flerbostadshus och kan i sin tur upplåtas som hyresrätt, bostadsrätt eller ägandelägenhet. Enligt Jordabalken 12 kap andra stycket avser bostadslägenhet lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Enligt avgränsningarna kommer enbart konvertering mellan lokal till bostadsrätt att studeras i denna rapport.

Bostadsrätt

En bostadsrätt är en upplåtande form då du äger rätten att nyttja en bostadslägenhet för en obegränsad tid. Innehavaren av bostadsrätten äger inte fastigheten utan en del i en bostadsrättsförening som i sin tur äger fastigheten. Endast bostadsrättsföreningen äger rätt att upplåta bostadsrätten. Efter upplåtandet kan bostadsrättsinnehavaren i sin tur överlåta sin bostadsrätt vilket ofta felaktigt kallas att bostadsrätten säljs.

Förutom nybyggda lägenheter och radhus som upplåts av ägande föreningar förekommer även ombildande av hyresrätter samt konverteringar av kontor till bostadsrättsföreningar (Nationalencyklopedin, 2009f).

Lokal

Att definiera en lokal blir lika komplicerat som att definiera en bostad. Svaret på begreppets betydelse beror helt på vem som tillfrågas. Jordabalken definierade en bostadslägenhet som en lägenhet som helt eller delvis används som bostad. På motsvarande sätt definierar, JB 12 kap andra stycket lokal som annan lägenhet än bostadslägenhet. En lokal kan också benämnas utrymme som inretts för annat ändamål än boende eller kommunikation inom byggnad (SCB, 2009a). Definitionen uttrycks alltså utifrån begreppet bostad. Konverteringen mellan lokal och bostadsrätt som undersöks i denna studie kommer främst handla om kommersiella lokaler som ombildas. Därmed kommer definitionen av lokal som utrymme inredd för annat ändamål än bostad att användas.

4 REGLER OCH KRAV

Följande avsnitt redogör för de regler och krav, både byggnadstekniska samt juridiska, som måste följas vid en ombyggnad. Avsnittet syftar även till att beskriva de förutsättningarna som måste finnas för att en konvertering ska vara genomförbar.

4.1 Lagar och förordningar

För att uppnå bra kvalitet på byggnader finns regler och krav i lagstiftningar och förordningar som måste följas, dessa regler gäller även vid en konvertering. Kommunen har ett antal tillsyns- och kontrollfunktioner för att säkerställa att reglerna och kraven följs. Reglerna berör bl.a. byggnadens utformning, placering, tillgänglighet och beständighet.

“Det är den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten, benämnd, byggherren, som ska se till att arbetena utförs enligt bestämmelserna i PBL, BVL, BVF och BBR. Oftast är det fastighetsägaren som är byggherre.” (Miljödepartementet, 2008a, sid 1)

4.1.1 BÄR

Boverkets allmänna råd om ändring av byggnad, BÄR, är gällande vid ändring av byggnad, med undantag för tillbyggnad. De tekniska regler och krav som ställs är beroende på ombyggnadens/ändringens omfattning och förutsättningar. Syftet med BÄR är att underlätta de ställningstaganden som måste göras vid en ändring av en byggnad eller byggnadsprodukt. Därmed innehåller BÄR enbart allmänna råd och hänvisar till följande lagar (Boverket, 2006).

4.1.2 PBL

Plan- och bygglagen, PBL, är det centrala regelverket på plan- och byggområdet. Lagen trädde ikraft år 1987 och ersatte därmed byggnadslagen samt byggnadsstadgan. PBL innehåller bestämmelser om planläggning av mark- och vattenområden samt om byggande. Syftet med PBL är att främja en långsiktigt god och hållbar levnadsmiljö för människor idag, och för kommande generationer (Miljödepartementet, 2009a).

BBR

Boverkets byggnadsregler BBR med föreskrifter och allmänna råd beslutades för första gången år 1993. Byggreglerna innehåller mer detaljerad utformning av de i lagen angivna tekniska funktionskraven, men inte hur de ska uppnås (Boverket, 2009a).

BKR

Boverkets konstruktionsregler, BKR, innehåller regler om byggnadens konstruktion samt byggnadsverkslagen och byggnadsverksförordningen. I BKR finns även information om ansvar och upplysningar om de senaste ändringarna av konstruktionsreglerna. Ändringarna innebär en anpassning till EU där nya

hållfasthetsklasser och exponeringsklasser för miljöangrepp införts (Boverket, 2009b).

4.2 Byggnadstekniska Krav

Byggnader som ändras, skall uppfylla väsentliga tekniska egenskapskrav. Egenskapskraven skiljer sig beroende på användningsområde, generellt är kraven hårdare för bostäder jämfört med kontor.

4.2.1 Bärförmåga, stadga och beständighet

För att bevara vår historia och vårt kulturarv är det viktigt att inte suddas bort några byggnadsmässiga tidsskikt (Riksantikvarieämbetet, 2009a).

Ändringar som utförs på en byggnad skall beakta byggnadens karaktärsdrag, dess byggtekniska egenskaper, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (Miljödepartementet, 2009a). Byggnadens yttre skall hållas i vårdat skick, och skall anpassas efter byggnadens behov. Hissar skall även ha det utförandet att det motsvarar byggnadens egenskapskrav (Miljödepartementet, 2009b). Byggnadsverken skall vara korrekt projekterade och utförda så att det inte under bygg- eller bruksskedet leder till skador, deformationer eller ras av byggnad eller byggnadsdel (Miljödepartementet, 2008b).

Krav som ställs på bärförmågan förutom brandkraven är krav på laster som byggnaden påverkas av. De kombinationer av lasteffekter och bärförmågor som ger den mest ogynnsamma inverkan på en konstruktion vid utförandet eller under en byggnads livstid skall beaktas (Boverket, 2006).

4.2.2 Säkerhet i händelse av brand

Bygglagstiftningens krav på brandskydd vid en ombyggnad är desamma som vid en nybyggnad (Boverket, 2006). Byggnaden skall begränsa risken för brandspridning till närliggande byggnader. Därför skall den delas upp i brandceller, som skall bestå av högst ett rum eller sammanhängande rum (Miljödepartementet, 2008b). Byggnaden skall vara utformad på ett sådant sätt att bärförmågan under brand skall kunna bestå en bestämd tid. Brandröken skall isoleras så att spridning av brandrök inom byggnaden begränsas. Vid eventuell brand skall personer som vistas i byggnaden kunna lämna eller bli räddade av räddningsmanskaper (Miljödepartementet, 2008b). Inom områden med sammanhållen bebyggelse skall särskild beaktasamhet tas för att förhindra brandspridning till andra byggnadsverk (Miljödepartementet, 2009a). Byggnader får inte tas i bruk förens ventilationssystem och brandtekniska installationer är driftfärdiga (Boverket, 2008b).

En brandskyddsdokumentation skall upprättas innehållande förutsättningar för utförandet samt brandskyddets utformning (Boverket, 2008b). Byggnader skall brandklassas, metoder för verifiering av övriga brandtekniska egenskaper i olika klasser finns i Boverkets allmänna råd 1993:2 (Boverket, 2008b).

4.2.3 Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö

Byggnadsverk skall vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att de inte medför en oacceptabel risk för brukarnas eller grannarnas hygien eller hälsa, särskilt inte som följd av:

1. utsläpp av giftig gas,
 2. förekomst av farliga partiklar eller gaser i luften,
 3. farlig strålning,
 4. förorening eller förgiftning av vatten eller mark,
 5. bristfälligt omhändertagande av avloppsvatten, rök och fast eller flytande avfall.
 6. förekomst av fukt i delar av byggnadsverket eller på ytor inom byggnadsverket.
- (Miljödepartementet, 2008b).

Rum i nya byggnader eller tillbyggnader där personer vistas mer än tillfälligt måste även ha tillgång till en viss mängd direkt solljus. Undantag kan ges till arbetsplatser samt avskiljbar del av rum för matlagning i bostäder enbart avsedd för studenter (Boverket, 2006). Samma termiska inomhusklimat och värmeeffekt behov som gäller vid nybyggnad ska eftersträvas även vid ombyggnad. Kan det inte uppnås ska risken för strålningsdrag minimeras så att det genomsnittliga U-värdet för ett rum är mindre än $1\text{W/m}^2\text{K}$ (Boverket, 2006).

4.2.4 Säkerhet vid användning

Byggnader skall vara utformade och projekterade på ett sådant sätt att risken för olyckor (fall, sammanstötningar, klämning, brännskador, explosioner, instängning, förgiftningar och elektriska stötar) begränsas (Boverket, 2008b). Om en byggnad genomgår en större ändring så att väsentliga delar av hissen byts ut, skall nödvändiga åtgärder vidtas för att höja säkerheten vid användning av hissen (Miljödepartementet, 2008b).

4.2.5 Skydd mot buller

Buller mäts i dB och decibelskalan för ljudtrycksnivåer är logaritmisk. Vanlig samtalston motsvarar ungefär 50-60dB (Boverket, 2008b). Ljudkraven för en ombyggnad likställs med kraven vid nybyggnad. Enligt Boverket skall en byggnad utformas så att uppkomsten och spridning av störande ljud minimeras (Boverket, 2008b). Ombyggnaden av bullerskyddande åtgärden bör dock anpassas efter byggnadens kvaliteter, vilket bland annat innebär att särskilt värdefulla golv och innertak inte ska behövas förändras på grund av kraven (BÄR, 2006). I övrigt ska byggnaden följa kraven vid nybyggnad som anges i svensk Standard SS 02 52 67 där fyra olika ljudklasser definieras: A, B, C och D där A har de bästa ljudförhållandena. Det skiljer normalt 4dB mellan de olika klasserna, och byggnader kan ha olika bullerklasser beroende på användningsområde. Generellt är kraven på bostadsfastighet klass C och kontorsfastighet klass D (Boverket 2008b).

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

Följande värden är hämtade ur Svensk Standard SS 02 52 67, *Byggakustik ljudklassning av utrymmen i byggnader – Bostäder som behandlar ljudkrav i bostäder*.

Tabell 1. Högsta tillåtna ljudnivå inomhus från trafikbuller (SIS, 2002).

Utrymme	Ljudklass C	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Bostadsrum utom kök	30 dB(A)	45 dB(A)
Kök	35 dB(A)	

Anm. Inga krav på trafikbuller finns i kontor samt maximalnivån får överskridas högst 5 gånger per natt kl. 22 – 06.

Tabell 2. Följande värden gäller högsta tillåtna ljudnivå utomhus från trafikbuller (SIS, 2002).

Utrymme	Ljudklass C Ekvivalentnivå
Utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet	54 dB(A)
På minst ett utrymme/balkong i anslutning till lägenheten	54 dB(A)

Anm. Inga krav på trafikbuller finns i kontor

Följande värden hämtade ur svensk Standard SS 02 52 68, *Ljudklassning av utrymmen i byggnader – Vårdlokaler, undervisningslokaler, dag- och fritidshem, kontor och hotel* som behandlar krav och rekommendationer i nämnda lokaler.

Tabell 3. Lägsta totala ljudisolerings mellan utrymmen (SIS, 2002)

Utrymme	Ljudklass C	Ljudklass D
Mellan lägenhet & utrymmen utanför lägenheten	52 dB(A)	48 dB(A)
Dock mellan loftgång och lägenhet samt mellan trapphus/korridor och hall	39 dB(A)	36 dB(A)

Tabell 4. Lägsta stegljudsisolering mellan olika utrymmen (SIS, 2002).

Utrymme	Ljudklass C	Ljudklass D
I bostadsrum från utrymmen utanför lägenhet	58 dB(A)	62 dB(A)
Dock från trapphus, korridor eller loftgång	64 dB(A)	68 dB(A)

Övrigt ska byggnadsverk vara projekterade och uppförda på ett sådant sätt att bullernivån ligger på en acceptabel nivå som möjliggör för brukaren sömn, vila och arbete under tillfredställande förhållanden (Miljödepartementet, 2008b).

4.2.6 Energihushållning och värmeisolering

Det råder olika regler för energihushållningen beroende på fastighetens användningsområde och geografiska placering (Boverket 2008b). Vid en konvertering ska de delar av byggnaden som rörs av ändringsåtgärden så långt som det är möjligt följa kraven som ställs i BBR (Boverket, 2006).

4.2.7 Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga

Regler angående tillgänglighets anpassning är skriven i BVL och vidare förklarat i BVF och i BBR. Nedan följer några av de regler som rör tillgänglighetsregler vid ändring av byggnad.

Bostäder, arbetslokaler och lokaler som skall vara tillgänglig för allmänheten skall vara projekterade och uppförda på ett sådant sätt att de kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det finns dock undantag i dessa regler och gäller om det är befogat med terrängen till byggnader som är en- och tvåvåningshus. Undantaget gäller även fritidshus med högst två bostäder. Mått inom- och utomhus skall även vara dimensionerade så att manövrering med rullstol är möjlig (Boverket, 2008b). I enskilda bostadslägenheter skall rum, balkonger, takterrasser och uteplatser vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga. Minst ett hygienrum, en entrédörr samt minst en dörr till varje rum skall vara anpassat för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det skall även finnas tillräckligt mycket plats för att öppna och stänga dörrar med en rullstol (Boverket, 2008b). Om särskilda kvaliteter kan bevaras eller om omfattande eller kostsamma byggnadsarbeten kan undvikas, kan det dock ibland accepteras att tillgänglighetskraven inte kan uppnås (Boverket, 2006).

4.2.8 Parkering

Vid en sådan omfattande ändring som konvertering ställs krav även på tomten. Detta gäller bland annat framkomlighetskrav för rullstol, lekplatser samt angörings- och parkeringsplatser (Boverket, 2006). Det skall uppföras lämplig plats för lastning och lossning samt parkering i skälig utsträckning på eller i anknytning av tomten. Om det inte finns tillräckligt med yta för att uppföra både parkering och friyta, skall friyta prioriteras (Miljödepartementet, 2009b). Stockholms idag gällande parkeringsnorm beslutades år 2004 och innefattar följande regler för flerbostadshus:

Innerstaden: Parkeringsantalet höjdes från 0,12 p-platser per rumsenhet respektive 0,48 p-platser per lägenhet till 0,14 p-platser per rumsenhet och 0,55 p-platser per lägenhet.

Ytterstaden: Parkeringsantalet höjdes från 0,18 per rumsenhet till 0,16-0,22 p-platser per rumsenhet.

4.3 Juridiska

En annan förutsättning för att konvertering ska kunna genomföras är att den sittande lokal- eller bostadshyresgäst måste lämna fastigheten. En situation som kan försvåras av att hyresgästen innehar besittningsskydd. Besittningsskyddet ser olika ut för lokal- respektive bostad.

4.3.1 Direkt besittningsskydd – bostäder

Direkt besittningsskydd innebär att hyresgästen enligt JB 12 kap 45 § har rätt att få avtalet förlängt när det sägs upp av hyresvärden och gäller uthyrning i första och andrahand. Kan respektive part inte komma överens skall tvisten avgöras av hyresnämnden. Hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten till dess att tvisten är avgjord. Besittningsskyddet är tvingande till hyresgästens fördel men kan avtals bort i särskild handling som ska godkännas av hyresnämnden. Hyresvärden har enbart rätt att bryta besittningsskyddet under följande anledningar enligt JB 12 kap 46 §:

1. Hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid.
2. Hyresgästen har misskött sina förpliktelser i så hög grad att avtalet inte bör förlängas.
3. Huset ska rivras och det inte är obefogat mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.
4. Huset ska genomgå större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.
5. Lägenheten ska inte vidare användas som bostad och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Lämnar en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med någon av anledningarna i punkt tre eller fyra, ska hyresgästen erbjudas att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset. Lag (2009:180).

4.3.2 Indirekt besittningsskydd – lokaler

En lokalhyresgäst har i regel indirekt besittningsskydd enligt bestämmelserna i JB 12 kap 57-60 §, om inte hyresförhållandet upphör inom de första nio månaderna. Det innebär i vissa fall att hyresgästen kan få ersättning av hyresvärden för viss ekonomisk förlust som orsakats av att hyresförhållandet upphör. Orsakas uppsägning av hyresavtalet av ombyggnad eller rivning kan hyresvärden bli skyldig att erbjuda ersättningslokal. Hyresgästen skall också ges skälig tid för att kunna flytta. Undantag ges för det indirekta besittningsskyddet och ersättnings enligt JB 12 kap 56 § då:

1. Hyresförhållandet upphör inom de första nio månader.
2. Hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad genom hyresgästen inte betalat hyra eller på annat sätt åsidosatt sina förpliktelser.

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

På samma sätt som det direkta besittningsskyddet går de indirekta att avtala bort i en särskild upprättad handling. Om hyresvärden vägrar att förlänga hyreskontraktet har hyresvärden också rätt till ersättning om inte enligt JB 12 kap 57 §:

1. Hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser.
2. Fastigheten skall rivras och hyresgästen erbjuds en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning och rivningen skall påbörjas inom fem år från villkoret.
3. Huset skall genomgå större ombyggnad som gör att hyresgästen inte kan bo kvar samt hyresvärden anvisar ersättningslokal eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av ombyggnad och ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från villkoret.
4. Hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.
5. De hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning är skäliga och överensstämmer med god sed i hyresförhållanden.

Vid en konvertering kan punkt 2,3 eller 4 åberopas. Åberopas JB 12 kap 57 § pt.4 ställs det ekonomiska intresset för hyresvärden mot hyresgästens behov. Det som väger tyngst avgör vem som har rätt till lokalen. Kan hyresvärden öka den ekonomiska vinsten genom att använda fastigheten som bostäder istället för kontor räcker det oftast som grund för uppsägningen något som kan vara svårt då hyrorna för kontor är betydligt högre i dagens läge. Ett annat fall kan vara då en annan hyresgäst kan erbjuda sig att betala högre hyra än den befintliga. Slutsats är att det är svårt att konvertera bostad till kontor lättare att konvertera kontor till bostäder.

4.3.3 Moms – Korrigeringsregler

Med moms menas mervärdesskatt som i Sverige är 25 %. Mervärdesskatt innebär att en näringsidkare endast betala skatt på det mervärdet som tillförts en vara. I samband med Sveriges inträde i EU 1995 infördes nya regler om jämkning (korrigering) av avdrag för ingående moms avseende s.k. investeringsvaror. Reglerna redogör vad som gäller när användningen av en investeringsvara i en moms skyldig verksamhet övergår till att användas i momsfri verksamhet. Med investeringsvara menas maskiner, inventarier och liknande anläggningstillgångar vars värde minskar i användning och vars anskaffningsvärde överstiger 200 000 kronor exklusive moms. Till investeringsvaror räknas också fastigheter vars anskaffningskostnader överstiger 200 000 kronor exklusive moms. Har en fastighet genomgått tjänster i form av till- eller ombyggnad som överstiger 200 000 kronor exklusive moms jämföras dessa med en investeringsvara. Korrigeringsregler gäller dock aldrig vanliga reparationer utan avser endast fysiska förändringar av fastigheten. För andra investeringsvaror än fastigheter gäller en korrigeringstid för den ingående momsen på fem år och för fastigheter sex år. Detta innebär att om en fastighet, som genomgått en till- eller ombyggnad under de senaste sex åren, ändrar verksamhet från momsfri till momsbeskattad måste momsen som jämkats betalas tillbaka. Vilket kan inträffa vid en eventuell konvertering (Skattenytt, 1997).

5 KONVERTERINGSPROCESSEN

Följande Kapitel redogör för konverteringsprocessen. Syftet är att först ge en inblick i ändringsprocessen för att sedan förklara vilka förutsättningar som måste finnas för att en konvertering ska vara genomförbar.

5.1 Ändringsprocessen

För kunna konvertera en fastighet det vill säga ändra användningsområdet, måste fastigheten genomgå en ändringsprocess. En del i ändringsprocessen är planprocessen som innefattar både översiktsplanen och detaljplanen. Planerna är hjälpmedel för stadsbyggnadsnämnden som ansvarar för stadens fysiska planering.

5.1.1 Planprocessen

Planprocessen innefattar både översiktsplanen och detaljplanen. De som sköter det praktiska utförandet av planerna är stadsbyggnadskontoret som lyder under stadsbyggnadsnämnden. Om ett planförslag är av begränsad betydelse kan lagen ge möjlighet till enkelt planförande. Detta endast om förslaget saknar intresse för en bredare allmänhet och överensstämmer med översiktsplanen. Normaltiden för ett planförande i stockholmsstad är 18 månader och för enkelt planförhållande sex månader (Stockholmsstad, 2009d).

5.2 Översiktsplan

Alla kommuner skall ha en aktuell översiktsplan enligt PBL. Förutom byggandet behandlar planen även mark- och vattenanvändningen i hela kommunen. Den ska fungera som ett redskap för det kommunala utvecklingsarbetet (Länsstyrelsen, 2009a). Kommunerna har själva ett ansvar för hur den byggda miljön skall utvecklas, och att ett beslutsunderlag om kulturmiljön byggs upp (Boverket, 2006).

5.3 Detaljplan

En detaljplan är en fysisk planering av mark- och vattenanvändning samt byggandet inom ett mindre område. Inför en exploatering för ny bebyggelse ska normalt en detaljplan upprättas. Vid ändring av befintlig bebyggelse eller en ändring av användningsområdet krävs ofta detaljplaneläggning eller ändring av gällande detaljplan (Länsstyrelsen, 2009b). Detaljplanen skall vara detaljerad och ange byggnaders användningssätt, andelen lägenheter av olika slag och storlek, placering, utformning, samt utförande (Miljödepartementet, 2009b). När detaljplan saknas för ett område bör kommunen istället upprätta områdesbestämmelser, detta för att översiktsplanen skall uppnås (Boverket, 2006).

5.4 Bygglov och Bygganmälan

Bygglov är ett tillstånd som krävs vid nybyggnad, tillbyggnad eller i vissa fall då det sker en ändring av en byggnad eller anläggning. Exempel på en sådan ändring kan

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

vara att inreda någon ytterligare bostad eller lokal men även då användningen av byggnaden förändras. Innan bygglovsansökan kan förhandsbesked ges. Både bygglov och förhandsbesked lämnas av byggnadsnämnden eller motsvarande nämnd i gällande kommun (Boverket, 2009c).

Oavsett om en åtgärd kräver bygglov eller ej så ska byggherren, tre veckor innan påbörjat arbete, göra en bygganmälan. Anmälan gäller då arbetet handlar om att: - uppföra eller bygga till en byggnad - uppföra, anordna eller väsentligt ändra en anläggning - ändra i en byggnad så att bärande konstruktioner berörs eller planlösningen avsevärt ändras - installera eller väsentligen ändra hissar, eldstäder, röckanaler, anordningar för ventilation, vatten och avlopp - underhålla värdefull bebyggelse om det regleras i detaljplan eller områdesbestämmelser (Boverket, 2009d).

Bygganmälan som görs till nämnden ska innehålla en beskrivning av projektets art och omfattning. Syftet är att nämnden med hjälp av byggnadsanmälan ska kunna ta ställning till om byggsamråd och kontrollplan behövs samt förbereda tillsynen av byggprojektet (Boverket, 2009d).

6 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR EN KONVERTERING

Följande kapitel redogör för fastighetsmarknaden i Sverige och Stockholm. Syftet är att visa hur bostads respektive lokalmarknaden ihop med befolkningsökningen och trender, arkitektur och läge bidrar till en unik marknad för att skapa mervärde genom konvertering.

6.1 Fastighetsmarknaden

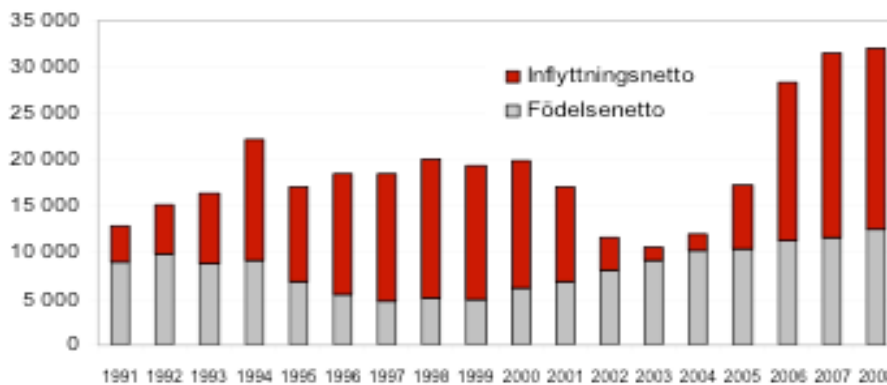
För endast tio år sedan var investerare beredda att betala 30-40 gånger fastigheters driftnetto. Konkurrensen mellan kreditgivarna ökade och från att tidigare begränsats av myndigheter fanns det inte längre någon gräns för hur mycket utlåningen kunde öka. Det blev billigt att låna och fastigheterna förknippades med lågrisk och blev intressanta investeringsobjekt med ökade belåningsgrader. I senare extremfall belånades fastigheter till nästan 100 %. Detta medförde att andelen eget kapital sjönk och möjlighet till ökad avkastning för kredittagare ökade. Risknivåerna sjönk för fastigheter från 5-7 % i direktavkastning till 2-4 % under 1988-1990 och därmed ökade också fastigheternas värde enormt. En risk som kreditgivaren inte tog hänsyn till. Dessa faktorer gav upphov till en prisbubbla som under 1990-talet sprack. Mellan 1993-1994 sjönk priserna på fastigheter i Stockholm bästa lägen med närmare 70 % (Konjunkturrådet, 1993) (Delin, 1991).

Efter den svåra fastighetskrisen under 1990-talet stärktes återigen Svenska företags tillväxt där konkurrenskraften nådde upp till nivåer som stod sig väl i internationell jämförelse (Södersten & Tson, 2004). Tillväxten var konstant fram till den finansiella krisen i USA under 2007 som spred sig globalt under 2008 och 2009. Sverige har därför den senaste perioden befunnit sig i en lågkonjunktur som medfört nedsatt sysselsättning och lägre konsumtion. Följden är att den svenska ekonomin bromsar kraftigt. Den svenska fastighetsmarknaden når sitt sämsta skick på tio år skriver DN (2009). Fastighetsaffärerna minskade med 80 % under första halvåret vilket är den lägsta nivån på ett decennium (Vasakronan Årsredovisning, 2008). Förklaring är att bankerna inte vill låna ut pengar till fastighetsköp menar Newsec (2009). Samtidigt lämnar många internationella aktörer den svenska marknaden för att återvända till sina hemmamarknader. Lägre hyror i kombinationen med investerare ovilliga att ta risker har medfört att fastighetspriser har rasat i hela Sverige. I Stockholm har priserna fallit med 20 % en utveckling som Newsec (2009) förutspår öka. Den negativa tillväxten förväntas fortsätta under 2009.

Fastighetstransaktioner i Sverige uppgick Under 2008 till 155 mdkr vilket motsvarar samma nivå som 2007. Analyseras varje år för sig finns det dock tydliga skillnader. Fastighetsmarknaden inleddes starkt 2008 men svalnade successivt i takt med den finansiella krisen. Omsättning under sista kvartalet var som exempel betydligt lägre än samma kvartal 2007. Vidare hölls transaktionerna 2008 till stor del upp av en fåtal stora affärer (Vasakronan Årsredovisning, 2008).

6.1.1 Befolkningsförändring

Stockholms stad har fortsatt växa kraftigt de senaste tio åren. Befolkningsökning är igenomsnitt 10 000 personer per år något som talar för stadens ambitioner att främja en fortsatt tillväxt av Stockholms näringsliv och verksamhet (Stockholmsstad, 2009e). Diagrammet, figur 1, nedan visar hur befolkningsnettot uppdelat på inflyttningsnetto och födelsenetto har ökat de senaste åren. Befolkningen i Stockholmstad uppgick den 1 jan 2009 till 1 980 000 personer vilket är en ökning under 2008 med 31 750 personer. Födelsenettet svara för cirka 12 400 personer och flyttnettot för cirka 19 500, varav cirka 15 100 beräknas från utlandet. Länsstyrelsen räknar på att befolkningsökningen kommer slå nya rekord under 2009 om samma takt håller i sig. Det höga inflyttningsnettot under 2006 förklaras av den nya lagen om förnyad asylprövning och att trenden fortsatt under 2007 och 2008 beror på ett stort antal asylsökande från Irak (Länsstyrelsen, 2009c).



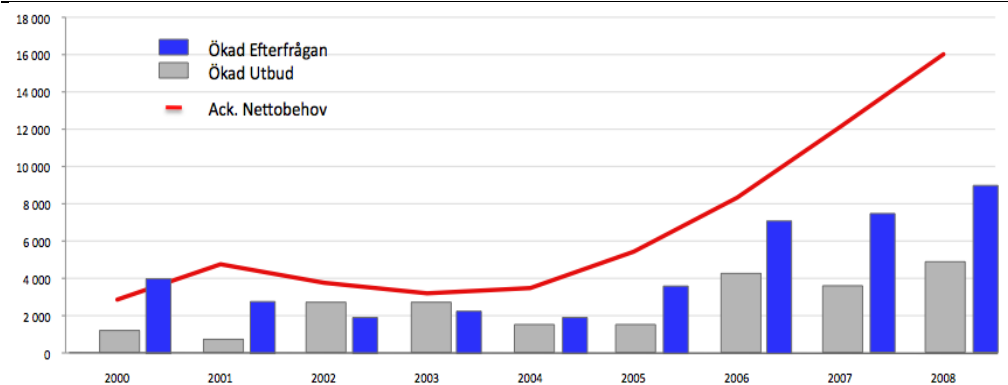
Figur 1 Inflyttningsnetto och födelsenetto (Länsstyrelsen, 2009c).

6.1.2 Bostadsbrist

Bostadsbrist uppstår då utbudet på bostäder konstant understiger efterfrågan. Samtidigt som Stockholm stad växer minskar antalet nya bostäder (DN, 2009). 20 av länets 26 kommuner uppger att det råder brist på bostäder. Som en följd av att många unga och studenter flyttar till Stockholm råder det främst brist på mindre lägenheter men kommuner uppger även brist på stora. Enligt en undersökning från hyresgästföreningen saknar varannan ungdom i länet egen bostad. Största bristen råder på hyresrätter då många kommuner uppger att det går att köpa en bostadsrätt om man har pengar. Det går därför inte att bortse från att priset eller hyran har en direkt påverkan på efterfrågan (Länsstyrelsen, 2009c).

Diagrammet nedan visar nettobostadsbehovet i Stockholms stad (Sveamalm, 2009a). Obalans med större tillskott på utbud än efterfrågan av bostäder rådde under 2002-2003. Trenden vände sen åt andra hållet med ökad efterfrågan övriga år. 2008 kan noteras en efterfrågan på 8974 bostäder jämfört med ett utbud på 5 074. Samtidigt finns det ett ackumulerat behov av 16 000 bostäder (Sveamalm, 2009a).

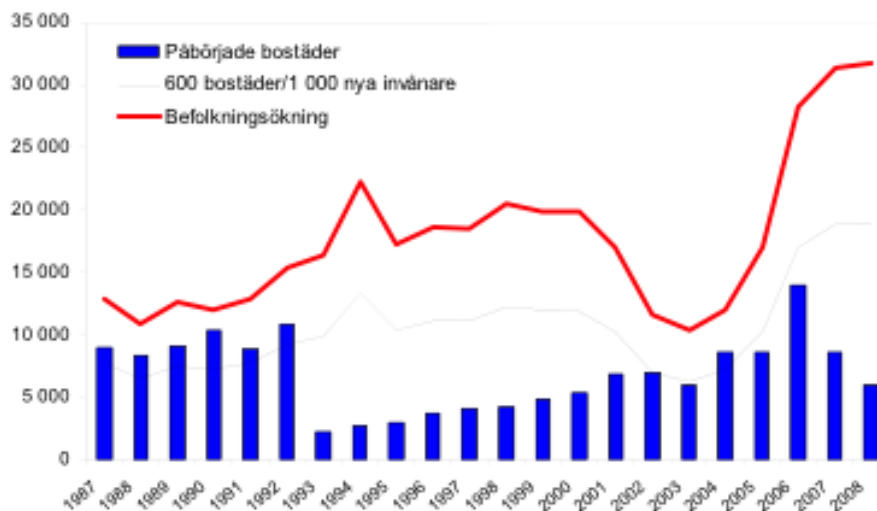
Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder



Figur 2 Nettobostadsbehovet i Stockholm (Sveamalm, 2009a).

6.2 Bostäder

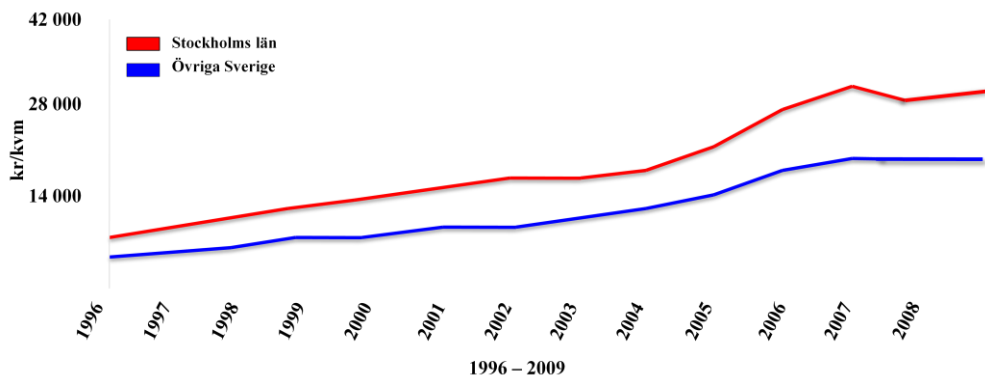
För att matcha befolkningsökningen behövs det bygga 600 nya bostäder per 1000 nya invånare. Diagrammet nedan, figur 3, visar sambandet mellan befolkningsökningen och påbörjade bostäder mellan 1987 och 2008. Enligt ovan förväntas Stockholmsstad befolkning öka med mellan 300 000 och 500 000 personer till år 2030, vilket motsvarar ett behov av 250 000 bostäder samt det ackumulerade bostadsbehovet. Bostäder tillkommer även genom ombyggnader och konverteringar och med nuvarande nivå på ombyggnader kommer behovet vara ca 9000 lägenheter om året (Länsstyrelsen, 2009c).



Figur 3 Samband Befolkningsökningen och påbörjade bostäder mellan 1987 och 2008 (Länsstyrelsen 2009c).

6.2.1 Prisutveckling

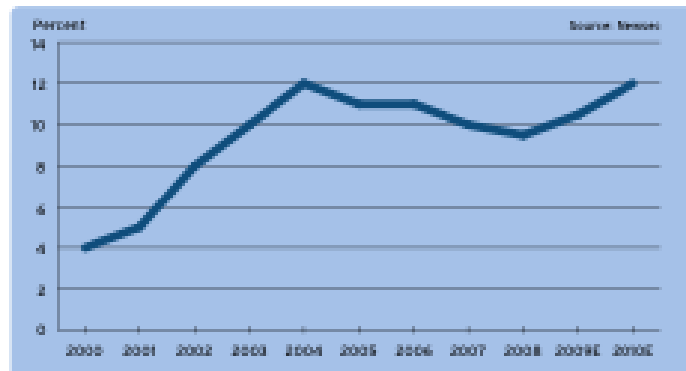
Prisutvecklingen styrs av en rad faktorer några exempel är den internationella konjunkturen, Riksbankens räntebeslut, regeringens politik och hushållens förväntningar om framtiden. Konjunkturen har skakat bostadsmarknaden den senaste tiden trots det har Stockholmsregionen klarat sig relativt bra. Prisutvecklingen på bostadsrätter har konstant ökat det senaste året vilket illustreras i diagrammet nedan, figur 4 (Mäklarstatistik, 2008).



Figur 4 Prisutvecklingen i Stockholms kommun och Övriga Sverige (Mäklarstatistik, 2008).

6.3 Lokaler

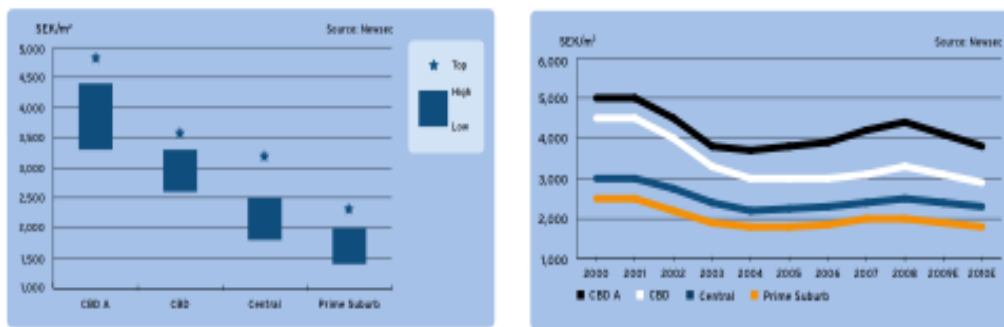
Samtidigt som bostadsmarknaden skriker kan det noteras en nergång på efterfrågan av kontor. Den starka ekonomiska utvecklingen i Sverige de senaste åren har haft en positiv effekt på kontorsmarknaden, både i de centrala delarna av Stockholm och i förorterna. Vakansnivåerna stabiliserade sig något under 2008 jämfört med 2007 på grund av ett starkt första halvår. Den globala ekonomiska krisen ledde dock till att det blev svårt att teckna nya hyresavtal och vakansnivåerna ökade återigen. Vakansnivåerna i Stockholm var cirka 9,5 % 2008 enligt Newsec (2009), något som förväntas öka till ca 12 % vid utgången av 2010. Figur 5 visar hur vakansnivåerna förändrats i Stockholm från perioden 2000-2010. I CBD låg vakansnivåerna runt 5 % förra året samtidigt som 4 % stod under renovering. Strax utanför CBD stod 9 % av kontorslokalerna vakanta och i förorterna Kista, Solna businesspark samt Frösunda stod 11 % (Newsec, 2009).



Figur 5 Vakansnivåer på Lokaler (Newsec, 2009).

6.3.1 Hyresutvecklingen

Efter 90-talets kris började hyresnivåerna återigen stiga. Kvadratmeterpriset låg på cirka 2 500 kr 1994 för bästa A-läge i Stockholm. Företag som innan inte tyckt att priserna motiverat en etablering i city tänkte nu om och marknadssituationen förbättrades inne i city (Berglund & Lundgren, 2001). Som en följd av de återigen stigande priserna under början av 2000-talet samt den globala krisen flyttar många företag återigen ut från city. Ökade vakansnivåer minskar därmed marknadshyrorna på lokaler i inre city. Hyresutvecklingen inom kontorsmarknaden förra året kan delas in i ett starkt första halvår och ett svagare andra halvår. Generellt var marknadshyrorna i de centrala delarna av Stockholm högre i slutet 2008 än i slutet av 2007 och ungefär detsamma i förorterna. Trots det spår Newsec (2009) att marknadshyrorna kommer att minska på samtliga delmarknader under 2009. Diagrammen i figur 6 åskådliggör dagens hyresnivåer i olika delar av Stockholm samt hyresutvecklingen i respektive område. Under perioden 2000-2010 kan en tydlig nergång noteras. Hyrorna låg år 2000 på 5000 kr/kvm i CBD vilka kan jämföras med dagens 3500-4500 kr/kvm (Newsec, 2009).



Figur 6 Hyresutvecklingen på kontor i Stockholm (Newsec, 2009).

6.3.2 Trender på kontorsmarknaden

Trenderna inom kontorsmarknaden är tydliga under det senaste århundradet. I början av 1900-talet efterfrågades effektiva stora öppna ytor där arbetsplatserna radades upp. De öppna kontoren efterföljdes under mitten av 1900-talet av de så kallade cellkontoren, avdelningar med korridorrum för en eller två personer (Axell och Warnander, 2005).

I början av 1980-talet utvecklades kontoren som en blandning av cellkontoren och de öppna ytorna. Det nya kontoret kallas kombikontor där gemenskap skulle skapas genom att placera gemensamma rum i mitten av kontoret och celler längs med ytterväggar. För att öka effekten ytterligare försågs cellernas väggar med glas.

Det öppna kontorslandskapet blev återigen populärt under 1990-talet vilket till stor del berodde på IT-företagens ökade krav på flexibilitet och effektivitet. Skillnaden mot det tidiga 1900-talets öppna landskap var att arbetsplatserna inte längre radades upp. I och med att allt arbete lagrades på datorer och dessa även blev bärbara

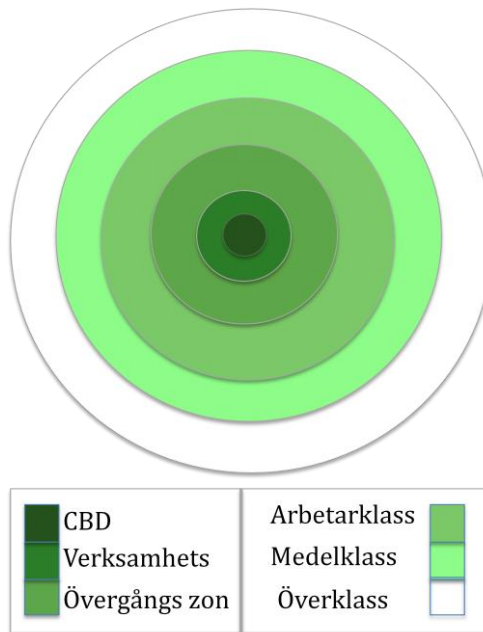
Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

försvann också kravet på en egen arbetsplats. Kontoret kunde därmed anpassas efter pågående projekt eller efter vilka som arbetade (Axell och Warnander, 2005).

Trenden som syns i dagsläget är att företag söker flexibla öppna kontorsytor där företaget kan växa eller minska efter behov. Det sker därmed en förändring från cellkontor till öppnare kombikontor. Framförallt är det privata företag som söker denna typ av kontor medans de statliga och kommunala företagen väljer sitta kvar i cellkontor (Gadsjö, 2006). En annan trend är att företag mer och mer vill bli förknippade med sina lokaler och såkallade Green Building blir allt mer populär.

6.4 Lägets betydelse

En förutsättning för att en konvertering ska vara lönsam är att fastigheten ligger i rätt läge. Rätt läge i denna benämning motsvarar att bostadspriserna är tillräckligt höga för att motivera en konvertering. År 1925 presenterade Burgess en stadsmodell som beskriver markanvändningen generellt för städer. Han delar in staden i koncentriska cirklar med utgångspunkt i centrum, se figur 7. Bostädernas exklusivitet ökar med avståndet från CBD (Rodrigue, 2009).



Figur 7 Burgess Stadsmodell (Rodrigue, 2009).

- **Zon I CBD:** Den mest tertiära sysselsättningen ligger här samt att denna zon är mest lättillgänglig.
- **Zon II Verksamhet:** Ligger i omedelbar anslutning till CBD där branscher etablerar sig för närheten av arbetskraft och marknader.
- **Zon III Övergång:** Detta område har gradvis omvandlats till andra användningsområden genom att expandera tillverkning av industriell

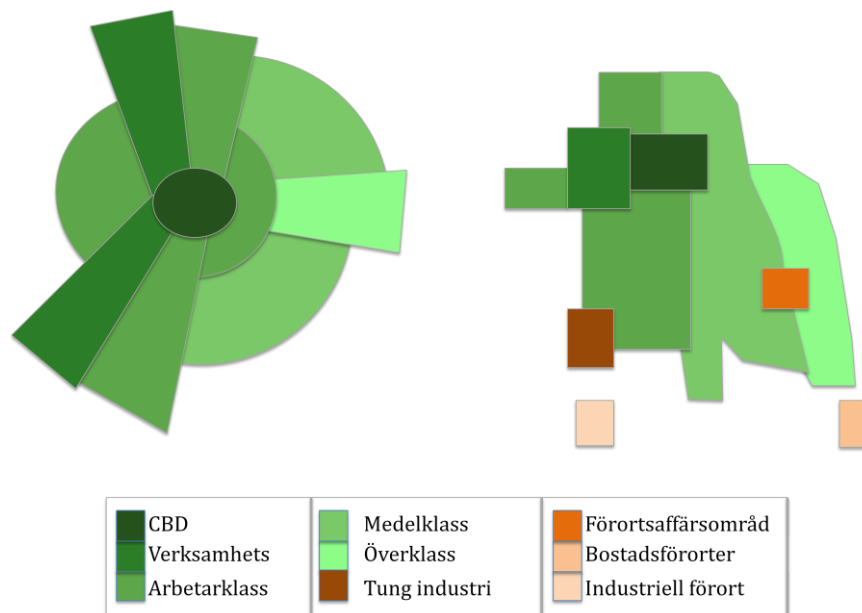
Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

verksamhet. Denna zon innehåller också den fattigaste delen av befolkningen, i synnerhet första generationens invandrare.

- **Zon IV Arbetarklass:** Domineras av arbetarklassen. Zonen ligger nära stora områden av sysselsättning, vilket utgör en låg kostnad för arbetarklassen.
- **Zon V Medelklass:** Representerar en högre kvalitet på bostäder i samband med lägre Pendlingskostnader.
- **Zon VI Överklass:** Dyra bostäder av huvudsakligen hög klass.

Trots att Burgess modell är enkel och elegant har den dragit på sig åtskillig kritik. Bland annat anses den vara en produkt av sin tid samt enbart utvecklad för amerikanska städer. Det går dock att se likheter med dagens ABC och D lägen (Rodrigue, 2009).

I en studie som utfördes av Hoyt år 1939 i norra Amerika resulterade i att markanvändningen inte var en slumpmässig fördelning, eller skarpt definierade rektangulära områden eller koncentriska cirklar utan snarare sektorer. Avståndet får en ny faktor, nämligen tid. Kommunikationen blir därmed viktig och bidrar till skapandet av nya sektorer som formas av järnvägar och större vägar (Harrold, 1972).



Figur 8 Till vänster Hoyts Modell till höger Harris och Ullmans (Harrold, 1972).

Denna modell utvecklades senare av Harris och Ullman år 1945 som införde en effektivare generalisering av städernas markanvändning. Vad de kom fram till var att nästan alla storstäder inte alls växer runt CBD utan bildas av en gradvis integrering av ett antal separata kärnor. Attraktionskraften hos olika områden beror alltså på flera olika attribut som området besitter, och olika attribut värderas olika beroende på ändamål (Harrold, 1972). Det kan finnas centripetala krafter mellan verksamheter, till exempel inom tjänsteverksamheter där banker, försäkringsbolag, affärer och institutioner gynnas av att vara nära varandra. Motsatsen är de repellerande krafter

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

som kan finnas mellan verksamheter och fungerar som centrifugala krafter som exempel mellan exklusiva bostäder och tung industri (Harrold, 1972).

I Stockholm kan liknande områdesindelning förklaras med ABCD-läge. Där A-läge är det mest attraktiva och D-läge det minst attraktiva. Olika faktorer påverkar om en fastighet är belägen i ett ABC- eller D-läge och avspeglar sig direkt på fastighets- och bostadspriserna. Faktorerna skiljer sig även beroende på användning för en fastighet. Resonemanget leder till att en fastighet kan vara ett A-läge för kontorsverksamhet men B-läge för bostäder.

Tabell 1 Attraktiva faktorer för olika typer av användningsområden (Svensson, 2004)

Kontor	Bostäder	Butiker
Centralläge	Service	Kundunderlag
- Lättillgänglighet.	- Närhet till matbutik och träningslokal.	- Köpkraft.
- Status.		- Närhet till kunder.
Kommunikationer	Närmiljö	Tillgänglighet
- Lättare att rekrytera och behålla personal.	- Den viktigaste faktorn för närmiljön är kommunikation.	- Exponeringsmöjligheter.
Parkering	- Säkerhet.	- Parkering.
- Krav som ökar med avståndet från centrum.		- Närhet till större väg.
Service	- Närhet till daghem, skola och vård.	Konkurrenssituation
- Närhet till lunchrestaurang, bank och post får det anställda att trivas.		- Vissa verksamheter gynnas av närhet till liknande verksamheter och andra missgynnas.
Planlösning		
- Företag vill skräddarsy lokalen efter verksamheten.		
Utbildning		
- För vissa verksamheter är det en fördel att ligga nära forskning och utbildning.		

6.4.1 ABC och D-läge

Det finns ingen tydlig gräns mellan ABC och D-lägen och de kan skilja sig mellan olika aktörer på fastighetsmarknaden.

Tabell 2 Generella egenskaper för ABC och D-lägen (Datscha, 2009)

A-Läge

Området är det mest attraktiva för respektive användningsområde, och kännetecknas av:

- Genererar den högsta hyran.
- Har de lägsta vakanserna.
- Har de lägsta direktavkastningskraven.
- Bästa kommunikationerna.

B-Läge

Området erbjuder goda lägen i respektive marknad, och kännetecknas av:

- Hyran på kontor i B-läge motsvarar ca 80 % av den lokala hyran för A-läge.
- Vakanserna är någon procent högre än för A-läget.
- Direktavkastningskraven är någon procent högre än för ett A-läge.
- Goda kommunikationer.

C-läge

Området lämpar sig, ur ett handelsperspektiv mer för verksamheter där kunden ”letar upp” verksamheten, och kännetecknas av:

- Lägre hyra.
- Högre vakanser.
- Högre direktavkastningskrav.
- Sämre kommunikationer.

D-Läge

Övriga områden i en kommun som kännetecknas av:

- Hyran varierar.
- Vakanser varierar.
- Direktavkastningskrav varierar.
- Kommunikationer varierar.

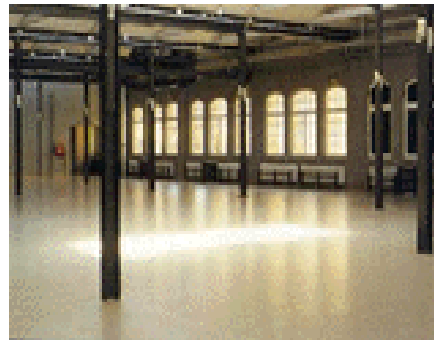
6.5 Arkitektur

Var tid har haft sin stil och olika typer av arkitektur och konstruktioner som artar sig bättre eller sämre än andra för en konvertering. Följande kapitel redogör kort för det sena 1800- och 1900-talets arkitektur samt hur dessa stilar påverkar byggnadens förmåga att anpassas (Arkitektmuseet, 2009).

6.5.1 Sekelskiftshus

Sekelskiftshus kallas de flesta hus som byggdes från 1880- till 1910-talet. Till skillnad från dagens byggnader är alla dessa sekelskiftens stilar berikade med utsmyckade fasader i puts eller sten, eleganta entré- och trapphus, våningar med trägolv, stuckatur, kakelugnar och höga takhöjder. Detaljer som tilltalar många idag (Arkitektmuseet, 2009). De vackraste byggnaderna uppfördes ofta centralt där överklassen lät bygga sina paradvåningar kring sekelskiftet. Rent praktiskt erbjuder dessa byggnader dock inga bra kontorslokaler och planlösningen där rummen med få genomgångar är svårare att anpassa till dagens trender. Sekelskiftshusen saknar även större öppna ytor eftersom väggarna är bärande. Byggnaderna saknar ofta garageplaster och hissar. (Exponent, 2009)

Byggnader som uppfördes för mer industriell verksamhet krävde mer öppna våningsplan än kontor och bostäder, se figur 9. Husen byggdes med hög till tak och fasader oftast i tegel med stora fönster för att få in ljus. Öppenheten gör dessa hus mer anpassningsbara (Exponent, 2009).



Figur 9 Sekelskiftshus Strandvägen samt Industrilokal (Exponent, 2009).

6.5.2 20-talets Klassicism

Under början av 1900-talet utvecklades pelare/balkssystem i stål, järn eller betong. Övergången från bärande väggar till pelare har en stor betydelse på byggnadens förmåga att anpassas. Den mer öppna planslösningen är flexibel samt lätt att komplettera med väggar. Fasaderna var ofta putsade murverk med utsmyckningar från nyantikens tid. Exempel på byggnader från denna tid är Kungstornen på kungsgatan, konserthuset samt stadsbiblioteket, se figur 10 (Exponent, 2009).



Figur 10 20-talets klassicism (Exponent, 2009).

6.5.3 30- och 40-talets Funkis

Efter stockholmsutställningen 1930 slog funkisstilen igenom i Sverige och fick stort genomslag på byggnadsprojekten. Med Funktionalism menas helt enkelt att husen ska uttryckas sin funktion och konstruktion (Exponent, 2009). Arkitekter frigjorde sig från utsmyckade fasader och lät istället öppna upp byggnaderna. Det blev modernt med platta papptak och arkitekterna strävade efter ljus och luft. De enkla planlösningarna gör funkisbyggnaderna till flexibla och underlättar om och tillbyggnader. Tekniska brister och dåligt underhåll har dock gjort att många av 30-talets funkishus i dagsläget hotas av byggnadstekniska brister (Arkitektmuseet, 2009).

6.5.4 50- och 60- talets Modernism

Nya material som glas, stål och rå betong kännetecknar 50-talets funkis som inspirerades av amerikansk arkitektur. Med nya material blir det möjligt att bygga lätta och genomskinliga fasader som inte är bärande (Arkitektmuseet, 2009). Byggnaderna uppfördes med flexibel planlösning och i stort sett nyproduktionsstandard samt i samband med att tunnelbanan byggdes ut vilket gör att kommunikation är god (Arkitektmuseet, 2009).

6.5.5 70-talet Pendeln svänger

Under 70-talet blev det modernt med kontorshus som hade tätt mellan fönstren och signalerade öppenhet om dagen samt fungerare som en lyckta på kvällen, se figur 11. Fördelen med dessa byggnader är att de erbjuder stora öppna ljusa planslösningar som känner tecknar dagens kontorstrend men samtidigt går lätt att anpassa till ändamålet (Exponent, 2009).



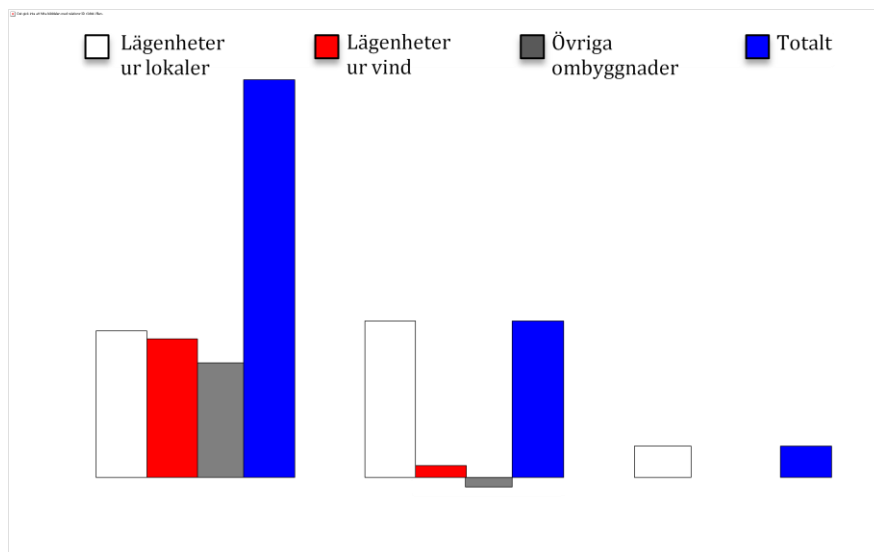
Figur 11 70-talets Arkitektur (Exponent, 2009).

7 KONVERTERING

I följande avsnitt kommer insamlad information att återges. Först redovisas hur man kan skapa mervärde genom konvertering sedan studeras konceptet konvertering och involverade aktörer intervjuas. Till sist redovisas tre utvalda objekt som ligger till grund för fallstudien.

7.1 Ombyggnader

Under 2008 bidrog ombyggnader av flerbostadshus till 571 lägenheter i Stockholmsstad, vilket är en kraftig minskning jämfört med 2007, då närmare 1600 lägenheter tillkom genom ombyggnad (USK, 2009). Tillskottet av lägenheter har främst berott på konverteringar av lokaler till bostäder (USK, 2009). Genom konvertering av lokaler tillkom 320 nya bostäder, se figur 12. Det största antalet skedde i inre staden där ombyggnaderna står för det största tillskottet jämnt fördelat mellan lokal konvertering, vindsinredning och övriga ombyggnader. I mindre centralt belägna delar som Söderort och Västerort är det konvertering av lokaler som dominerar tillskottet. Övriga ombyggnader ger här en negativ effekt på nettotillskottet pga. av att t.ex. mindre lägenheter slås ihop (USK, 2009).



Figur 12 ombyggnationer i Inre Staden, Söderort och Västerort (USK, 2009)

7.1.1 Mervärde genom konvertering

När konkurrensen ökar på lokalmarknaden samtidigt som nyproduktion av kontor ökar får fastighetsägare svårt att hyra ut äldre kontor utan omfattande åtgärd. Fenomenet gäller framförallt kontor som inte anpassats efter marknadens krav. Detta inträffar ofta i äldre lokaler som haft en och samma hyresgäst en längre period. Så länge hyresgästen sitter kvar genererar fastigheten en bra avkastning. Problemet uppstår då hyresgästen väljer att flytta och lämnar en omodern vakant lokal. För att attrahera nya hyresgäster och öka hyresnivån krävs en omfattande reovering (Frid och Wickeberg, 2007). Ligger dessa fastigheter samtidigt i ett område med hög

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

efterfrågan på bostäder uppstår möjligheten att konvertera lokalen och på så sätt tillfredställa två marknader olika behov samtidigt (Frid och Wickeberg, 2007). Fastighetsägarens tomma lokaler drar ner intäkterna samtidigt som de sänker hyresnivåerna för hela området genom att fastighetsägaren tvingas sänka hyresnivån eller renovera lokalen. Om efterfrågan hålls konstant på lokaler samtidigt som utbudet minskar genom att fastighetsägaren konverterar till bostäder kommer även vakanserna att minska. Vidare kan fastighetsägaren hålla önskad nivå på lokalhyrorna (Frid och Wickeberg, 2007).

Genom att ombilda ett kontor till bostäder kan även fastighetens yta användas mer effektivt. Att utnyttja redan exploaterad mark förtätar städerna och ökar service och tillgänglighet samtidigt som det gynnar miljön genom minskade avstånd mellan boende och verksamhet. Samtidigt kan redan etablerad infrastruktur nyttjas. I äldre byggnader finns även kvaliteter som inte kan skapas i en nybyggnation såsom pampiga fasader, finsnickerier och spännande arkitekturer. En sista faktor är att ombildning bidrar till att kontor som bara används kontorstid ersätts med bostäder som genererar ett mer levande centrum (Frid och Wickeberg, 2007).

En studie som Olstedt (2003) gjort visar på att ombyggnader trots möjligheten att skapa mervärde ofta uteblir. Detta beror på att ekonomiska incitament saknas. Flera fastighetsägare menar att ombyggnadsprojektet i sin helhet blir en alldeles för dyr process med relativt små intäkter som slutresultat vilket medför att ombyggnadsprojekt sällan studeras. Vakansgraderna verkar inte vara något som påverkar beslutet. Den gemensamma bedömningen anses vara att ombyggnaden från lokaler till bostäder är mer riskfylld än att behålla befintlig lokal och invänta ny hyresgäst. I studien menar en intervjuad person även att det är bättre att sänka hyran vid en nedgång än att bygga om (Olstedt, 2003).

Samma studie sammanfattar tre fördelar med ombyggnad av lokaler till bostäder:

- Planprocessen går snabbare än vid nybygge.
- Spar grönområden.
- Befintlig infrastruktur utnyttjas.

Tiden är viktig i alla byggprojekt. Enligt Stadsbyggnadskontoret tar planprocessen för en konvertering mellan sex och 12 månader någon som ska jämföras med ett och ett halvt år för en nybyggnation. Ofta är det också lättare att få bygglov för en redan befintlig fastighet än för ett nybyggnadsprojekt (Olstedt, 2003).

7.2 Konverteringsprocessen

För att identifiera framgångsfaktorer i ett konverteringsprojekt måste hela processen brytas ner i mindre delprocesser. I regel kan konverteringsprocessen beskrivas av fyra sådana delprocesser, se figur 13. Först görs en utvärdering av ett antal investeringsobjekt som följs av en projektering som ligger till grund för ombyggnaden. Parallellt med projekteringen samt ombyggnaden inleds en förhandsförsäljning och till sist överläts lägenheten till köparen.



Figur 13 Konverteringsprocessen.

Utvärdering

Först görs en utvärdering av det aktuella objektet. All fakta som kan ligga till grund för att bedöma affärens lönsamhet tas fram och sammanställs som beslutsunderlag.

Projektering

Byggnadens koncept utvecklas ihop med arkitekter, designer och konstruktörer. Djupare analyser av byggnaden genomförs. Hela byggnaden projekteras i detalj samtidigt som konceptet administreras och paketeras. Under fasen inleds även försäljning av lägenheterna.

Ombyggnad

Genomförandet av den fysiska konverteringen med kostnads- och kvalitetskontroller. Entreprenör genomför ombyggnaden. Försäljningen fortlöper genom hela projektet.

Försäljning

Efter entreprenadens färdigställande marknadsförs den färdiga produkten och slutlig försäljning sker genom mäklare. Till sist överläts lägenheten till köparen.

7.3 Intervjuer

Följande intervjuer har tagits fram för att identifiera trender, metoder, processer, strategier samt framgångsfaktorer i samband med konvertering.

7.3.1 Newsec – Trender på fastighetsmarknaden

Intervju med Peter Liderås, chef på Newsec fastighetsutveckling. Syftet med intervjun är att få ökad insyn i trenderna på fastighetsmarknaden.

Datum för intervju 2009-11-13 kl 10:00.

Intervjudeltagare: Peter Liderås
Karl-Johan Svensson
Erik Ullsten

Newsec är ett fullserviceföretag som är ledande inom fastighetsrådgivning i norra Europa. De erbjuder tjänster såsom rådgivning, transaktioner och asset management till investerare, fastighetsägare och lokalanvändare. På grund av den stora volymen och den bredd inom verksamheter som företaget förvaltar, har Newsec skapat sig en god insyn och kunskap på marknaden. Företaget grundades år 1994 och har i dagsläget ca 700 medarbetare med ett internationellt nätverk på 6000 konsulter.

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

Newsecs uthyrningsstrategier utgår ifrån att vi sitter ner ungefär en gång per år med våra ägare eller tillgångsförvaltare och lägger upp strategier för just deras portföljer inleder Peter Liderås, chef för fastighetsutveckling på Newsec. Detta görs för att skapa en affärsplan, dels för hela portföljen och dels för varje enskilt objekt. Ur detta kommer en strategi anpassad efter fastighetens art. Vi har specialister inom uthyrningssidan som hela tiden ligger ute på marknaden och skannar av att man hittar rätt avsättning för just den fastigheten. Det är olika strategier för olika typer av fastigheter, men generellt gör vi samma läxa för alla typer av objekt där affärsplanen anpassas efter ägarens mål och förutsättningar. Givetvis är det beroende på vilken marknad fastigheten är belägen i. Närförort är en marknad, CBD är en marknad där båda anpassas efter olika omsättningshastigheter. Tankesättet är dock ganska lika.

Vi renoverar sällan fastigheter på spekulation, men det kan ju finnas undervärden i en fastighet avsatt för att höja kvaliteten på byggnaden, så att man kan höja hyrorna genom att lämna en bättre produkt. Vid tillträdande av en ny hyresgäst görs ofta en lokalanpassning. Det behöver givetvis inte vara en ny hyresgäst, det kan vara en omförhandling med en befintlig hyresgäst. Det kan även vara så att man låter en fastighet tömmas om man skall göra en strukturomvandling av fastigheten. Här kommer även affärsidén in igen då man bedömer ”best use” för en fastighet. Om en byggnad inte har renoverats strukturellt utan bara lokalanpassa under en längre tid, kan den tekniska livslängden vara förbrukad. Ofta renoveras då byggnaden och marknadsanpassas så att den kommer ut som en ny produkt, alltså en ”ny pjäs” att ställa ut på marknaden. Där kan ett bostadsalternativ dyka upp under en marknadsanalys för fastigheten och i ett sådant läge undersöks möjligheterna att konvertera byggnaden. Det brukar vara under 2-5 år som en projektfastighet tarvar. Ser man att det finns ett otroligt sug efter bostäder, räknar man på det alternativet.

Vi har en metodik som heter bashus och lokalanpassning. Strukturomvandlingen ligger i bashus där de tekniska fastighetskraven behandlas. Är byggnadens system omodernt riskerar man att stå med en vakant byggnad. Detta bör löpande moderniseras för att skapa en attraktiv fastighet. Fastigheten ligger hela tiden ute på marknaden under själva upprustningen för att kunna ta in hyresgästen i själva projektet. Man kan även ha en medveten vakansgrad, för att spara det bästa till sist och framkalla en hävstång, ett sug på marknaden efter en bra produkt. Hur länge man kan låta en byggnad stå vakant är mycket individuellt och upp till ägaren. Hur har man köpt fastigheten? Vad har man för lönsamhet på fastigheten? Vilken typ av tillgång är fastigheten? Det är jättesvårt att säga något generell regel för detta. Fokus bör istället läggas på hur bra marknadskänedom man har. Hur snabb kan man vara på att konvertera? Kan man följa med nationella cykler eller till och med regionala cykler. Hur länge kommer suget på bostäder finnas kvar här i Stockholm? En byggnad kan stå tom längre om man ser att det finns en avsättning för den. Inputen är ju ägarens strategi för sin portfölj. För att kunna konvertera lokaler till bostäder utgår man från en ren lönsamhetsanalys. Om det är en svår marknad för lokaler väger man in vakanser. Det är ett strategiskt exit- eller återinvesteringsbeslut som driver beslutet.

Fastighetens fysiska utformning är av stor vikt vid en eventuell konvertering. Man får utgå ifrån lönsamhetskalkylen, hur mycket måste man ”klä bruden” för att kunna sälja

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

till förväntad intäkt. Har man då väldigt stora fysiska ingrepp på huset så är det klart att det blir en belastning. Finns det objekt som är intressanta för en konvertering så tar vi in arkitekter i ett så tidigt skede som möjligt. Detta för att undersöka vilken typ av bostäder som kan skapas och vilken typ av fysiska ingrepp som krävs på byggnaden. Bostäder är ju installationstekniskt relativt enkla byggnader. Det kan dock krävas att man gör större åtgärder som till exempel fönsterbyten, påhängning av balkonger och andra mekaniska ingrepp som påverkas lönsamhetskalkylen. Kortfattat kan man säga att byggnadens modulmåt är viktiga vid en eventuell konvertering. Är byggnadens fysiska utformning inte lämpad för bostäder kan det vara mer lönsamt att riva och bygga nytt.

Företagen räknar idag på kostnad per arbetsplats. Trenden som vi ser på den lokala marknaden är att företag söker mer yteffektiva lokaler och det finns egentligen bara en planlösning som uppfyller det, öppen planlösning. Vanligt är att man blandar en öppen planlösning med mötesavdelningar och mindre cellrum. Det som efterfrågas är öppenhet, luftigt, och mycket ljusinsläpp. Företagen idag effektiviseras mycket och även lokalerna de sitter i. Antalet anställda har trimmats hos många företag, vilket har resulterat i att många företag vill krympa sina lokaler men inte flytta. Andra viktiga faktorer för en attraktiv lokal är bland annat adressen. Varumärket på många företag förknippas med den lokal och den adress där företaget är beläget. Men den största efterfrågan är på öppna planlösningar. Miljö har även kommit in som en tung spelare idag. Man pratar om miljöhänsyn på lokaler, energieffektiva hus, *green buildings* och breeam-klassning har blivit viktigt idag. Man kan till och med göra avkall på beskaftenheten av lokalen ibland till förmån för att man får ett bra varumärke. Man vill bli förknippad med att man sitter i miljömässigt bra lokaler. Givetvis resulterar dessa miljöanpassningar i ökade kostnader. Kommunikation är också viktigt. Det kan vara så att ett centralt läge för ett företag blir billigare på grund av goda kommunikationer även fast hyran är dyrare. Vissa företag har valt att lämna storstadsområden. De återvänder verksamheten i ursprungsorten för att slippa resor.

För bostadsmarknaden är det cityläge som gäller idag. En trend som jag ser är att man "dödar" gamla kontor för att göra centrala bostäder, en annan är att man vill bo sjönära. Det byggs i hamnområden, gamla järnvägsstationer nära vatten för man är idag villig att betala för sjötomt. Läget får därmed en viktig roll när vi pratar konvertering förklarar Liderås.

Personligen tror jag någonstans på vägen att de som är duktiga på att producera bostäder producerar nytt idag. Då tänker jag främst på JM, Skanska, NCC som är vassa på att exploatera boenden. Sen tror jag att kostnaden för konverteringen fortfarande är för nära nyproduktion och att man får lika bra betalt för nyproduktion utanför staden som man får för konvertering inne i staden. Skillnaden kan vara att man har en högre produktionskostnad i centrala delar.

Tittar vi på trender i bostadsmarknaden kommer dagslägets *hotspots* fortsätta vara attraktiva. Vi kommer få en tydlig polarisering av var man kan bo och leva. Det kommer även ske en ny trend där man försöker återskapa de äldre ABC städerna och därmed kommer det dyka upp en hetare lokalmarknad nära arbetstillfällena.

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

Stockholm är lite speciellt då det finns en rangordning av förorterna. I stockholmsstad finns det alltid avsättning för bostäder då efterfrågan är så stor. Kommer man ut i grannkommunerna som Solna och Sollentuna är boendet mer lägeskänsligt. Där spelar kommunikation stor roll, miljön runt bostaden och närheten till sjön. Kommer man ännu längre ut börjar andra faktorer spela större roll, bland annat ekonomin.

En faktor kan även vara att man är rädd för vara beroende av bilen, vilket ökar kommunikationens betydelse. När man pratar ABC och D lägen spelar det helt klart in på efterfrågan på bostäder. Folk vill ha en bra adress och vi pratar då olika områden. Folk har generellt bra koll på vart de vill bo. Hammarbysjöstad är ett bra exempel populärt och sjönära.

Under de tre åren som jag varit här på Newsec har vi inte genomfört något konverteringsprojekt än, men vi kollar hela tiden på möjligheten. För Newsec är det viktigare att riskexponeringen är lägre än möjligheten att tjäna snabba pengar. Största kriterierna för att skapa en lyckad konvertering tror jag är läget, åtgärdskostnaden, fysiska förutsättningen, ekonomiska förutsättningen, timingen, planärenden, produktionsresurser, försäljningsprocessen och att man har en tydlig affärsplan. Det är i slutändan en lönsamhetsanalys som avgör. Man ska utgå från förutsättningarna man ges, och sen börja knåda. Tidigare har man ju gått åt andra hållet när man ”slog ihjäl” bostäder för att skapa kontor i Stockholms innerstad. Jag är helt övertygad om att det finns en väg tillbaka säger Peter Liderås avslutningsvis. Men som för alla investerare är det en fråga om lönsamhet.

7.3.2 Sveafastigheter - Fastighetsförvaltarstrategier

Intervju med Jörgen Olofsson, VD och Partner Sveafastigheter Asset Management. Datum för intervju 2009-11-10 kl 15:15. Syftet med intervjun är att få ökad förståelse för strategier som tillämpas av fastighetsförvaltare.

Intervjudeltagare: Jörgen Olofsson
 Karl-Johan Svensson
 Erik Ullsten

Sveafastigheter Asset Management (SAM) är ett dotterbolag till Sveafastigheter. De jobbar med att förvalta fastighetsportföljer, leda fastighetsutvecklingsprojekt, initiering av nya affärer samt konsultera Sveafastigheter i förvaltningsfrågor. SAMs mål är att skapa god värdeutveckling, nöjda kunder och samarbetspartners. Arbetsområden är Stockholmsregionen och Mellansverige.

Det finns två målgrupper för uthyrning av fastigheter, privatpersoner och företag. Båda råder under hyreslagen, och oavsett användningsområde kallas det man hyr ut lägenhet. Största skillnaden mellan företag och privatpersoner är att företag är mer affärsmässiga. Det underlättar en uthyrning då de är vana vid att hantera hyresavtal.

Om vi pratar Stockholmsregionen så är bostäder mycket lätta att hyra ut. Det är stor efterfrågan vilket ger en vakansgrad på nästan noll. Det är även låg omflyttning, vilket är det som kostar mest med hyreslägenheter.

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

När det kommer till kommersiella fastigheter kan det vara lite mer jobb med att få uthyrt och man ligger oftast på lite högre vakansgrad i sina fastigheter. Kommersiella fastigheter är mer konjunkturkänsliga och ökar ganska kraftigt i vakansgrad under en lågkonjunktur, medans det i en högkonjunktur kan gå ner på 3-5%. När man pratar fastigheter brukar man alltid komma till läget. Det är en viktig faktor för både bostäder och kommersiella fastigheter även då olika lägen är attraktivt för olika ändamål. Till exempel så är det mycket svårt att hyra ut lokaler i söderläge då många företag som har kontor lite utanför staden väljer norrläge, på grund av närheten till Arlanda. Vart ett attraktivt kontorsläge kan vara varierat också. Till exempel finns det kontorslokaler i Kista och Frösunda som är attraktiva på grund av närheten till Arlanda. Innerstaden är och kommer förbli ett attraktivt kontorsläge.

Hur länge man vill binda en hyresgäst beror på dels konjunkturen samt graden av hur anpassningsbar lokalen är. I dagsläget med rådande hyror skulle jag binda i 3 år för att invänta en möjlig konjunktursuppgång, och med rådande hyror i en högkonjunktur skulle jag försöka binda i 5 år. Sen beror det givetvis på hur anpassad lokalen är. Renoveras lokalen för 5 000 kr/kvm vill man kanske binda i 5 år, för att inte behöva anpassa om för en annan hyresgäst inom en snar framtid.

Givetvis är det svårt att renovera en fastighet på spekulation, men man kan alltid göra några anpassningar för att göra byggnaden mer attraktiv. Till exempel kan man lägga in ny parkett, dra in ny kyla, eller lägga om installationer. Alltså saker som är gemensamma önskemål från de flesta hyresgäster.

Vad som efterfrågas av en kontorsfastighet går även i trender. De senaste sju till åtta åren har efterfrågan på kontorslandskap ökat. Även advokatfirmor efterfrågar denna typ av lokallösning och de borde vara de sista yrkesmännen som lämnar de traditionella säljkontoren. Att konvertera centrala fastigheter inom CBD ser jag inte som ett alternativ, man vet att de blir uthyrda så fort marknaden svänger. De som kan göras är att man upprustar och gör dem uthyrningsklara men med avsikt att fortsätta vara kontor.

I ytterstan är möjligheten större men lönsamheten beror mycket på läget och ingångsvärdet så klart. För att en konvertering skulle övervägas bör fastigheten stått vakant i 18-24 månader. Har det gått så lång tid utan hyresgäster måste man ändra taktik och alternativ användningen bör ses över.

Byggnadens tekniska egenskaper spelar även roll i ett sådant beslutstagande. Hur ser byggnadens installationssystem ut? Går det att nyttja för bostadsändamål eller måste det bytas? Fönsteruppsättningen är också en detalj som är dyr att byta ut. Stomsystemet är också av betydande grad då en mer flexibel konstruktion gynnar en ändring av planslösningen.

Sammanfattningsvis borde det ske fler konverteringar. Inte innanför tullarna för där får man lokalen uthyrt i vilket fall, men utanför tullarna avslutar Olofsson.

7.3.3 Stockholms stadsbyggnadskontor - Planprocessen

Intervju med Malin Olsson, Regionchef Stockholms stadsbyggnadskontor samt Arne Fredlund, Bitr. stadsbyggnadsdirektör. Datum för intervju 2009-11-03 kl 11:15. Syftet med intervjun är att få stadsbyggnadskontorets syn på konverteringsprojekt, Problem och Framgångsfaktorer.

Intervjudeltagare: Arne Fridlund
Malin Olsson
Karl-Johan Svensson
Erik Ullsten

Stadsbyggnadskontorets uppdrag är att ta fram planer, bevilja bygglov, och upprätta kartor som behövs för byggnation. De tar även fram kunskapsunderlag för stadsbyggandet. Med hjälp av dessa skapar Stadsbyggnadskontoret strategier för stadens övergripande utveckling. Kontoret ansvarar även för grönstrukturplanering och energiplanering samt arbetar tillsammans med trafikkontoret i den övergripande trafikplaneringen.

Stadsbyggnadskontoret är generellt väldigt positiv till konvertering i alla lägen som lämpliga för bostadsanvändning det vill säga där inte trafik eller omgivande verksamhet riskerar att störa nya bostäder. Det finns även ett tydligt politiskt uppdrag att få in fler bostäder i city. Uppskattningsvis sker det 4-5 konverteringsprojekt per år vilket motsvarar ett tillskott på ungefär 250 lgh/år i Stockholm cirka 7 % av det totala tillskottet.

Fördelen med konvertering är att man kan få mer okonventionella bostadslösningar samt att det resulterar i en mer blandad stad med möjligheter för integration av bostäder och verksamhet. En mer integrerad stad leder i sin tur till mer aktivitet i områden spritt över hela dygnet. Samtidigt öppnar konverteringen för att få in fler bostäder i city. Problemen med konvertering är ofta att byggnaderna är för djupa och därför får en större andel lägenhetsyta utan direkt solljus. Ett annat problem kan vara om omgivningen är för störande, exempel trafikleder.

Hur lång tid en ändring av detaljplanen tar beror helt på förutsättningarna och kan variera mellan sex månader (enkelt planförfarande) och 1-3 år (normalt planförfarande). Frågor som påverkar våra planbeslut är bland annat: hur mycket insyn finns det i lokalen? hur ser innergården ut? Finns det tillgång till innergården? Finns kontakt till utevistelse? Uppstår problem med till exempel någon av frågorna kan processen bli långdragen. Andra faktorer som kan påverka ett beslut är miljöstörningar, buller, partiklar, riskhänsyn.

Rent schematiskt sker en detaljplans ändring enligt följande:

- (1) StartPM beslut i nämnd.
- (2) Planförslag utarbetas.
- (3) Plansamråd.
- (4) Redovisning av synpunkter och beslut om ev. bearbetning (nämnd).

- (5) Utställningsförslag tas fram.
- (6) Utställning.
- (7) Sammanställning av synpunkter och framtagande av slutligt förslag.
- (8) Antagande i stadsbyggnadsnämnd.

Tre veckor efter att antagandebeslutet kungjorts vinner planen laga kraft och bygglov kan ges, förutsatt att ingen överklagat beslutet under denna tid. I undantagsfall måste planen antas i kommunfullmäktige. Innan en planprocess kan en förhandsbedömning ges. Efter förhandsbeskedet placeras ärendet i plankön. Kön brukar normalt vara runt 12 månader. Alla ärenden ligger idag i samma kö, oberoende av storlek vilket gör att vi inte har resurser att behandla alla dessa direkt. Sen är det även en effektiviseringsfråga, vi kan alltid bli bättre på det vi gör. När väl planärendet är igång är det oftast byggherren eller intressenten som får ärendet att dröja. Det är sällan på grund av vårt arbete, då det ofta saknas handlingar och material för att vi skall kunna göra en bedömning. Jag tror inte att det är planprocessen som är det tidskrävande utan snarare plankön som upplevs som tidskrävande

Byggherren kan påverka processens tidsåtgång genom att lägga fram projekt med bättre underlag. Givetvis kan det dyka upp saker i en planprocess som inte gick att förutspå i ett tidigt skede. Utredningar som handlar om risk-, partikel-, och bullerutredningar är svåra att förutspå. Framförallt gäller detta riskutredningar då de handlar mycket om vart i staden man befinner sig. Det går inte att säga något generellt om vad som påverkar dessa faktorer. Alla projekt är unika och svåra att förutspå. Om planändringen enbart avser användningen och inte byggrätten påverkas även omgivande bebyggelse mindre och planändringen blir lättare.

Avslutningsvis svarar Fridlund att en effektivisering av Detaljplansändringen kommer bidra marginellt till att fler konverteringar genomförs. De ekonomiska förutsättningarna är helt avgörande för omfattningen av konverteringar. Så länge som kvadratmeterpriset på bostäder är högre än för kontor kommer konverteringarna att fortsätta.

7.3.4 Sveamalm - Konverteringsprocessen

Intervju med Erik Karlin, VD och partner på Sveamalm. Datum för intervju 2009-09-18 kl 09:00. Syftet med intervjun är att få bättre insikt i konverteringsprocessen samt hur Sveamalm arbetar med sina projekt.

Intervjudeltagare: Erik Karlin,
Karl-Johan Svensson
Erik Ullsten

Sveamalm bildades 2006 och har sedan dess förvärvat fyra projektfastigheter. Deras affärsidé är att bedriva aktiv affärsutveckling i goda lägen i Sveriges tillväxtregioner. De investerar i projekt där en fastighet genom ny karaktär, storlek eller användning kan få ett högre värde. Projektutvecklingen består normalt av ombyggnad, tillbyggnad, nybyggnad eller ändrad nyttjandeform. Sveamalm ägs av

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

företagsledningen och Sveafastigheter Fund II. Sveafastigheter är en fastighetsfond för institutionella investerare som främst fokuserar på investeringar i fastigheter i Sverige, Finland och övriga länder runt Östersjön med hög och uthållig löpande avkastning, oberoende av läge och fastighetstyp.

För att identifiera en fastighet som är intressant att konvertera, måste den besitta vissa parametrar. Först för att ett projekt ska vara ekonomiskt genomförbart måste projektet ha en viss storlek. Det går inte att genomföra projekt på två-tre lägenheter, detta pga. att de bär upp kostnaden. Även om avkastningen i ett litet projekt kan vara bra så hjälper det inte då den absoluta vinsten blir för liten. Projekten måste därför ha en viss volym för att den ekonomiska biten skall bli intressant. En annan parameter som vi tittar på vid en potentiell investering är läget, som kan delas upp i tre lägesformer. Först analyserar vi på makronivå, dvs. vilken stad som fastigheten är belägen. Staden behöver vara av viss storlek med tillräckligt hög efterfrågan på bostäder för att kvadratmeterpriset ska ligga på nivåer som kan betala en konvertering. En annan viktig faktor vad gäller makroläget är att staden ska vara växande. Mindre centralt belägna områden blir mer centrala när staden växer vilket driver upp bostadspriserna i dessa områden. En förutsättning är givetvis att investerarna, vi alltså, måste ha kännedom om lokalk marknaden i den stad de tänkt investera. Vidare ser vi på vilket område fastigheten är belägen. Alldeles för centralt, inom CBD, är inte bra då det inte går att konkurrera bostadspriser mot kontorspriser. Kontorslokaler kommer alltid vara attraktiva i dessa lägen oberoende av fastighetens egenskaper. Samtidigt erbjuder inte Stockholms centrala delar någon attraktiv bostadsmiljö. Det gäller därför att hitta områden som är lite lugnare men ändå centralt belägna. I dessa områden skiljer priserna från fastigheter till fastighet beroende på vart i området de är belägna. Vi tittar då på mikronivå och skillnaden i efterfrågan kan vara stora (speciellt för lokaler). Det kan skilja mycket mellan fastigheter inom korta avstånd och det gäller här att ha god lokalkännedom om vilka fastigheter som kan vara lämpade för en eventuell konvertering. Jämför med hur ett populärt gångstråk eller en shoppinggata kan påverka priserna enormt jämfört med en tvärgata.

En annan aspekt vad gäller läge som vi tittar på är avgränsande fastigheter. För att få konvertera en kontorslokal till bostäder måste detaljplanen ändras. Det är kommunen som beslutar detta genom stadskontoret. Beslutet blir lättare om fastigheten som skall konverteras är belägen i ett bostadsområde eller ett område lämpad för bostäder.

Husets utformning är en annan parameter som vi tittar på. Det ställs idag krav på bostäder som kan vara svåra att uppfylla, till exempel insläpp av solljus. En bostad skall ha viss tillgång till direkt solljus för att få vara bostad, och detta kan vara svårt att uppfylla om byggnaden är för djup (som många kontorslokaler kan vara). Det blir då svårt att få in ljus i mitten av byggnaden och den blir då inte lämplig som bostad. Enligt Karlin är det inte kraven som skapar problem. Det kan ju vara så att vi får bygga, men avböjer på grund av att huset inte är intressant när det är för djupt. Helt enkelt för att det inte går att skapa attraktiva lägenheter. Det går ju även att "bryta upp" hus för att få in ljus men det kostar.

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

Ytterligare egenskapskrav som har att göra med den fysiska byggnaden är de som ställs på den nya bostaden. Kraven är desamma som vid nybyggnad och kan göra en konvertering kostsam. Det får inte vara för högt buller, utan minst ett fönster bör kunna öppnas utan att störas utav ljudnivån. Detta kan då vara svårt att uppnå i byggnader belägna vid hårt trafikerade vägar. En annan aspekt är handikappsanpassningen vilken kan påverka priserna om det råder dåliga förutsättningar i det befintliga huset. Finns det ingen hiss i byggnaden måste en sådan uppföras och det kan bli svårt mitt i ett hus, vilket gör att enda alternativet är att byggas på utsidan som också kan skapa problem. Krav som kan bli kostsamma för ett projekt, och som i slutändan bekostas av de boende. Därför är det viktigt att kolla på helheten av byggnaden, är denna fastighet lämplig för en konvertering? Hur stora ingrepp måste göras?

Detaljer på fastigheten spelar även stor roll. Finns parkeringshus under byggnaden? Finns det balkonger, eller finns det möjlighet att uppföra sådana på fasaden? Små omständigheter som spelar stor roll på både inköpspriset men även på försäljningspriset. En balkong som kan kosta 100 000 att uppföra kan ge ett ökat värde på en halv miljon i Stockholm. Ett krav som vi har innan en investering är ett minimivärde på avkastningen på eget kapital. Detta påverkas i hög grad av kreditmarknaden, men även på hela investeringen som helhet. Beräkningar och analyser utför vi själva för att se potentialen i ett projekt. Olika fastigheter lämpar sig för olika ändamål. Sveamalm själva konverterar endast till bostäder men har systerbolag som konverterar till andra ändamål, t.ex. hotell.

Sammanfattningsvis kan man säga att de faktorer som vi tittar på innan en investering i ett konverteringsprojekt är priset för själva fastigheten, vad du får betalt för den färdiga produkten samt hur mycket lån som får tas för projektet. De risker som Sveamalm ser med att konvertera lokaler till bostäder är de marknadsrisker som finns med denna typ av investeringslängd. Sveamalm försöker själva att köpa och sälja så fort som möjligt efter färdigställande. Detta för att slippa räntekostnader och minimera risker. En annan risk som är större i denna typ av projekt jämfört med nybyggnation är byggkostnaden. Visserligen kan det i en bra byggnad bli billigare än nybyggnation, men totalkostnaden kan vara svår att projektera då det ofta dyker upp oförutsägbara utgifter. Detta kan bero på farliga byggnadsmaterial såsom asbest eller liknande problem, som påverkar både byggtid och kostnad. Att skriva tydliga avtal med byggbolagen som styr följderna av eventuella problem samt vem som skall bekosta dem är därför en väldigt viktig parameter i konverteringen. Vidare är det även viktigt med bra försäkringar om byggbolagen skulle gå omkull under tiden de är anlitade.

Vid frågan vilka faktorer som påverkar projekteringen svarar Karlin att det beror helt på hur noga fastigheten är besiktigad innan. Ju noggrannare besiktning och projektering ju bättre koll har man på hur resultatet på slutprodukten kommer att bli. De svåra är återigen att förutse vilka dolda problem som kan komma att uppstå samt att projektera tillräckligt med resurser för att täcka dessa kostnader.

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

De vanligaste ingreppen som behövs göras på en lokal för att konvertera den till bostad är ganska påtaglig. Vi behåller ibland bara fasaden och pelarstommen berättar Karlin. I gamla sekelskiftsbyggnader kan det vara värre då de har bärande väggar. De försöker vi oftast bara öppna upp lite så de blir luftigare och trevligare att bo i. Där påverkar även byggnadens djup. Finns det plats för att bygga korridorer inuti byggnaden eller ska dessa göras på utsidan. Något som underlättar är om byggnaden från början varit avsedd för bostadsändamål och sedan konverterats till kontor. I dessa fastigheter räcker oftast små insatser för att återskapa bostäder.

Vid försäljningen gäller det att ha koll på vad marknaden efterfrågar. Därför är det svårt att uttala sig om vilka objekt som säljer lättare än. Sveamalm försöker ofta nisch sina lägenheter. Vi vet att det är små detaljer i lägenheterna som kan betala av sig. Därför arbetar vi ihop med arkitekten när vi tittar på våra objekt. Som ett exempel kanske inte kunden är beredd att betala 100 000 för en marmorbänk i köket men däremot för en unik planlösning, samtidigt vet vi att två ettor ger mer betalt än en stor tvåa.

Ofta går det ganska smärtfritt att få tillstånd att konvertera kontor till lägenheter, något som till stor del beror på politikernas ambitioner att skapa fler bostäder. Ganska få har eller kan ha invändningar på våra projekt. Problem som kan uppstå är om det finns befintliga hyresgäster som inte vill ha en konvertering avslutar Karlin.

7.3.5 Aros Bostad AB - Konverteringsprocessen

Intervju med Samir Taha, VD och partner på Aros Bostad samt Thomas Hollaus Projektchef, Aros Bostad. Datum för intervju 2009-11-11 kl 09:30. Syftet med intervjun är att få bättre insikt i konverteringsprocessen samt hur Aros Bostäder arbetar med sina projekt.

Intervjudeltagare: Samir Taha
Thomas Hollaus
Karl-Johan Svensson
Erik Ullsten

AROS Bostadsutveckling AB grundades våren 2006 av Pramerica Real Estate Investors som är ett dotterbolag till amerikanska försäkringsbolaget Prudential, Vencom Property Partners AB samt Samir Taha. AROS affärsidé är att förvärva, konvertera och utveckla befintliga kommersiella byggnader samt mark till attraktiva konceptuellt utvecklade och målgruppsanpassade bostäder. Bostäder som skapar mervärde i form utförande och utrustning. Fram till och med juni 2009 har AROS hittills förvärvat tre projekt i Västerås och ett i Stockholm med en projekterad volym om drygt 230 bostäder.

Vi identifierar våra projekt på olika sätt inleder Samir Taha, CFO och VD för Aros bostäder, antingen åker eller går vi helt enkelt ut och tittar på byggnader som ser tomma ut. Om byggnaden ser tom ut och är intressant börjar processen med att nysta ut vem som äger fastigheten, vad säger detaljplanen, vilken verksamhet inryms osv. I andra fall får vi projekt presenterade av mäklare som är bekant med våra ambitioner

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

och affärsida. Något som blivit allt mer vanligt, i och med att vår verksamhet blivit känd, är att fastighetsägare kontakter oss och presenterar fastigheter som de inte kan nyttja på ett bra sätt. Cirka 80-90 % går igenom den vägen tillägger Thomas Hollaus, Projektchef Aros. Annars är det genom kontakter eller lokalkännedom som vi identifierar fastigheterna. Att vi har genomfört projekt i Västerås beror på att både jag och Thomas är därifrån. Vi har därmed den där mikronivå kännedomen som behövs. En viss gata kan vara helt oattraktiv medans gatan mittemot eller säg 100 m därifrån genererar 20 % högre priser. Som exempel så är avståndet mellan Solhagen och Hammarby faktiskt enbart 100 m medans prisskillnaderna på bostadsrätter nästan är 100 %, något som beror på äldre rykten. Man kan jämföra det med varumärken menar Hollaus folk betalar för postnumret.

Vid utvärderingen av projekten tittar vi först och främst på detaljplanen. Tillåter den bostäder eller finns det möjlighet att ändra den och i så fall hur känslig är ändringen. Politiker i Stockholm är för tillfället väldigt positiva till konvertering problemet ligger snarare i lagarna samt processens gång. Vem som helst kan överklaga. Vidare kan man bo på Södermalm och överklaga ett bygge på Gärdet samt driva den processen i nästan tre år. Skulle det till exempel gå att bygga bostäder i Humlegården måste vi ta med i beräkningarna att det kan överklagas i fem år, en tid som kommer engagera mängder av advokater och arkitekter.

Varje gång som man ska bygga ska utlåtande från en mängd olika nämnder in, brandförsvaret ska ha sitt utlåtande, byggnadsnämnden sitt, lokala föreningar sitt, antikvariat osv. Detta gör att risken att processen stannar upp någonstans är alldeles för stor. Vi har egentligen bara ändrat en detaljplan som skulle tagit sex månader men tog ett och ett halvt år. Vad som hände då var en av världens största finansiella krasch som då resulterade i att vi inte kunde bygga. Fastigheten fick då stå tom i nio månader. Viljan finns där men det är egentligen hela plan och bygglagen som ställer till problem. Som fastighetsinvestorare betyder det att vi får större osäkerheter i kalkylen som gör att vi måste ta ut större marginaler vilket innebär större vinstförluster. Resultatet blir att vi inte ger oss in i alla projekt och därmed inte bygger lika många bostäder som fallet kunde ha varit. Riskfaktorn i att få bygglov blir därmed avgörande vid utvärderingen av projekt. Ett exempel på bedömningen av riskfaktorn är vårt bygge på Gärdet där det inte fanns någon detaljplan som medgav bostäder men samtidigt hade Oscar Properties uppfört ett identiskt projekt i området. Vi gjorde då bedömningen att inom en rimlig tid borde vår detaljplan att gå att ändra.

Vi tittar även på rådande hyreskontrakt i huset löper detta i ytterligare 12 år blir det alldeles för dyrt att lösa ut hyresgästerna. Nästa parameter är bedömningen av mikroläget. Hur är efterfrågan på bostäder i området vilka bostadspriser råder dvs. vad har vi för intäkter på projektet. Man genomför en marknadsanalys. Hur omfattande den är beror helt på vår egen kompetens inom området. Steget vidare är besiktning av byggnaden. Vilka byggnadstekniska förutsättningar råder pelare eller hjärtväggar vilka typer av bjälklag samt fasader finns. Allt för att ringa in någon form av ombyggnadskostnad.

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

Parametrarna sammanvägs sedan och vi tittar på ekonomin i projektet. Vi köper BTA men vi säljer BOA så hur effektivt går byggnaden att använda. I detta läge väljer man att ta in en konsultarkitekt, som egentligen bara blockvis delar in byggnaden i olika lägenheter. Man jobbar med de grundläggande bitarna som passager, entréer, ljus, parkering alla dessa parametrar som behövs för att skapa en attraktiv lägenhet. Sammanställningen leder till hur stor försäljningsyta just detta projekt kan generera i kvadratmeter. Siffran jämförs sedan med byggnadens kommersiella värde. Till det kommersiella värdet måste oftast lokalförbättringar i form av renovering tilläggas. Finns det ingen ekonomisk vinning så är det helt enkelt inget intressant projekt.

På frågan om konvertering är genomförbar i alla städer svarar både Taha och Hollaus att staden måste generera tillräckligt höga bostadspriser. Egentligen finns det inte så många parametrar att titta på och inköpspriset skiljer sig avsevärt beroende på var fastigheten är belägen. Ombyggnadskostnaderna skiljer sig däremot inte alls i samma storlek. Detta betyder ju att intäktssidan är extremt viktig. Samtidigt finns ett problem med mindre städer där det är svårt att få folk att betala mer för en nyproducerad lägenhet jämfört med en äldre renoverad lägenhet. Vi vänder oss därmed mot utvecklingsstäder där det finns en acceptans för nyproduktion. Generellt kan sägas att grunden för att ett objekt ska vara intressant är att läget är sämre läge för kontor jämfört med bostäder. Man pratar om ett B- eller C-läge för kontor medans det är ett AA-läge för bostad. Som exempel är kontorshyrorna på Gärdet lika med Västerås medans bostadspriserna är betydligt högre. Ett läge som inom CBD är däremot väldigt svårt att räkna hem då kontorshyrorna är alldeles för höga och husen inte erbjuder en attraktiv bostadsmiljö. Ta Karlaplan som motsatt exempel ett av Stockholms dyraste bostadsområde som samtidigt inte alls är attraktivt som kontor. En toppmodern kontorslokal kan inte överhuvudtaget konkurrera med bostadspriserna i ett sådant område. I slutändan kommer man till två kurvor där bostadspriserna skär kontorshyrorna och det är här som objekten dyker upp.

När vi kommer till byggnadens fysiska utformning så kan vi egentligen lyfta fram tre generella egenskaper ur de projekt som vi genomfört. Djupet på fastigheten är det första, vi måste kunna skapa ljus i byggnaden för att skapa attraktiva lägenheter och för att kunna skapa en effektiv BOA. Fastighetens placering är den andra egenskapen som också inverkan på ljusinsläpp. Placeringen går dessutom inte att förändra i efterhand. Det tredje är byggnadens konstruktion som, enligt vår erfarenhet, bör vara med pelare så att man i stort sett kan ”blåsa ut” hela byggnaden och egentligen bara har pelarraden med sex gånger sex meter kvar. Bredden mellan pelarna är väsentlig. Vi försöker dölja pelarna i väggar vilket medför att en lägenhet inte får plats om det är för smalt mellan dessa. Ett annat problem som uppstår är att tillgänglighetskraven blir svåra att uppfylla om avståndet är för litet mellan pelarna.

Har vi en byggnad med rätt pelaravstånd betong bjälklag och tillräckligt med ljusinsläpp syr vi oftast hem affären. Byggnadens utseende, bullernivåer samt energiåtgång går alltid att lösa med exempel tilläggsisolering, nya fönster eller byte av fasad. Men ska vi börja skära av betong avlasta bärande väggar så tappar vi helt enkelt kalkylen. Takhöjd är en annan aspekt som måste stämma. Är den för låg får vi inte in nya installationer. Allt under 2.60 skapar problem speciellt i badrum där taket måste pendlas ner för bland annat nya rördragningar. Sen har ju givetvis ljud en viss

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

inverkan då fastigheten ligger intill större vägar. Även om vi rent konstruktionsmässigt kan lösa kraven så medför dessa en större kostnader och större risker.

Innan en investering behöver vi i regel följande dokument:

- Arkitekthandlingar.
- Utlåtande från konstruktör.
- Utlåtande från ljud konsult.
- Utlåtande från brand konsult.
- Miljöinvertering av byggnaden.

På så sätt säkerställer vi de större riskerna. Sen kan det vara så att specialkonsulter måste anlitas för att exempelvis undersöka utbyggnads möjligheter dvs. hur ser de geotekniska förutsättningarna ut.

Egentligen har vi aldrig reflekterat över vilken typ av arkitektonisk stil som passar oss bäst. Vi vet vilka år som man byggde in blåbetong och försöker givetvis undvika dessa men annars bedömer vi varje objekt för sig utifrån de kriterier vi har. Sekelskiftsbyggnader har en viss charm men en sådan byggnad går aldrig att besiktiga fullt ut. Även om det finns ett fläktrum på taket kan vi inte se om det rinner vatten genom bjälklaget. Att ge sig in i en sådan byggnad innebär därmed en stor risk, till 97 % säkerhet så är förmodligen inte bjälklagen eller väggarna i en sekelskiftslägenhet brandklassade. Detta beror på att när dessa hus byggdes användes förmodligen vassmattor som isolering i väggar och tak. Samma sak gäller glasen. I bästa fall kan dessa kastas ut och bytas men nästan alla äldre hus är kulturminnes skyddade. Antikvariat kan då bestämma att man måste bevara fönstren. Att lösa de byggnadstekniska kraven i en sådan byggnad blir väldigt kostsam. Vi har haft ett par sådana projekt som i slutändan har resulterat i våra minst lönsamma. Man ska därför ha enorm respekt för dessa krav. Visst finns det företag som kan gå in och göra en så kallad "quick and dirty" dvs. man struntar i och fråga hur väggar och bjälklag egentligen ser ut och enbart renoverar ytskikten i sig. Risken man tar då är en "boomerang effekt" att problemen kommer tillbaka i en rättsprocess senare vilket våra externa investerare aldrig skulle respektera. Men gör man en "quick and dirty" så är sekelskiftslägenheterna klart fördelaktiga där man egentligen enbart behöver återskapa den gamla strukturen i byggnaden. Ska man dock gå enligt de byggregler som finns blir dessa byggnader enormt dyra. I och med att mindre företag ofta sysslar med sådana renoveringar blir konkurrensen i sådana mindre fastigheter alldeles för oschysst för oss. Därmed tittar vi enbart på större objekt.

Den idealiska kåken för oss att konvertera är en pelarbyggd 60-tals industribyggnad som ligger i ett bostadsområde. Egentligen har marknaden den största inverkan på hur bra våra objekt säljer. Bankernas ränta styr helt och hållet. Tyvärr är detta ingen som vi kan planera in i våra investeringar det finns så pass många andra parametrar som styr färdigställandet. Vad som kan konstateras är att valet av geografisk plats samt valet av rätt produkt är vad som gjort att våra lägenheter varit efterfrågade. Överstora lägenheter som inte är yt-effektiva säljer enbart i enorm högkonjunktur medans mindre kompakta alltid säljer.

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

Ska vi sammanfatta vad som varit dåligt respektive bra med våra projekt så har timingen varit mindre bra. Vi jobbar med stora marginaler vilket gör att vi missat många projekt men att vi lyckats med de vi genomfört. Vad som varit bra är att vi är otroligt nöjda med vår produkt och vi tror att vi vet var vi ska satsa. Vi har ett koncept med ett fåtal tillval eller paket som gör att slutprodukten blir väldigt lyckad. Om du går köper en Volvo fast egentligen vill ha en Audi kanske den kostar 20 % mindre. När du sedan plockat på alla tillval har du ändå kommit upp i en Audi. I ett sådant läge vill vi hellre vara en Audi från början avslutar Taha.

7.3.6 Ebab – Projektering och genomförande

Intervju med Lennart Berg, VD Ebab. Datum för intervju 2009-10-14 kl 09:00. Syftet med intervjun är att få en bättre inblick i den tekniska konverteringsprocessen och Ebabs syn på konverteringsprojekt, problem och framgångsfaktorer.

Intervjudeltagare: Lennart Berg
Karl-Johan Svensson
Erik Ullsten

Ebab i Stockholm AB är ett konsultföretag som grundades 1982 med kompetens inom fastighetsutveckling, projektutveckling samt miljö- och installationsteknik. Företaget med verksamhet i Stockholm, Göteborg och Malmö är helt oberoende och ingår i Ebab-gruppen med nästan 140 anställda. På Ebab i Stockholm arbetar 100 anställda inom områdena som fastighetsutveckling – tidiga skeden, projektuthyrning, projektutveckling, projektstyrning, projekteringsledning, produktstyrning och installationsledning. Med en projektvolym på ca 3 mdr kr omsatte företaget nästan 160 mkr 2008. Ebab vänder sig främst till fastighetsägare allt från stora statliga fastighetsägare, börsnoterade fastighetsbolag till allmännyttiga bostadsföretag. Genom att arbeta inom två verksamhets områden, Fastighetsutveckling och projektstyrning, möter Ebab kunderna med rätt kompetens. Vidare erbjuder företaget ett eget utvecklat helhetsgrepp över projekt så kallad Projekt Management Construction, PMC. En metod som utgår från delad entreprenad och en kvalitativ projektstyrning.(Ebab i Stockholm AB, 2009)

Att anlita Ebab är inte som att anlita en totalentreprenad inleder Lennart Berg VD på Ebab. Vi har ett unikt sätt att arbeta på ihop med byggherren. Då vi varken är entreprenör eller projektör blir vår roll att fungera som byggherrens förlängda arm. Vi är med hela vägen från idéskedet till överlämnandet. Därmed arbetar vi både som projektledare och med projektstyrning. Ebab äger inga egna projekt vilket beror på att de inte vill konkurrera med sina kunder. Vi har valt att vara kompetenser istället för att vara konkurrenser förklarar.

Ebabs organisationen är uppdelat i två enheter. En enhet som jobbar med fastighetsutveckling samt en som jobbar med projektutveckling. Fastighetsutvecklingen är en ny enhet som startades för två år sen. Avdelningen är till för att plocka fram projekt åt våra kunder. Genom att följa större företags utveckling får Ebab en insikt om fastigheter som kommer bli tomma i ett tidigt skede.

En av de viktigaste parametrarna för genomförandet av en lyckad konvertering är en god kunskap om marknaden. Beställaren kan oftast marknaden bäst, därför är kommunikationen mellan oss betydande. Vi sitter på beställarens sida, vilket resulterar i en bra dialog. Läget avspeglar oftast marknaden väldigt bra och har därmed en stor betydelse på om konverteringen är ekonomiskt genomförbar. Stockholm är lite speciellt då en lägenhet kan ligga på 50-80 000 kr/kvm i centrum, samtidigt som en lägenhet i Bagarmossen som ligger ca 1,5 mil utanför kan kosta 20 000 kr/kvm. Man måste utgå från marknaden och sen räkna bakifrån. Jag tror att det går att göra konverteringar överallt om det finns gamla kontorshus som står tomma eller har dålig disponering av ytorna. Det kommer dyka upp potentiella projekt i flera städer nu när företag vill ha mer rationella lokaler. Den nya generationen människor känner att de gör ett bättre jobb när de sitter på ett bra sätt. För bara några år sen satte man sig i öppna landskap för att krympa den hyrda ytan, men det behövs ju inte om hyran är låg. Nu har man insett att man arbetar bättre i dessa landskap. Folk är vana att sitta så redan från skoltiden.

Fastighetens konstruktion och fysiska utformning är en annan parameter som inverkar på om en konvertering bli lyckad eller inte. Det är viktigt att få till ett bra förhållande mellan BOA och BTA. Ett problem som vanligen uppstår är att lösa entréutformningen utan att få det ”korridorigt”. Problemet kan medföra att vi till exempel måste tillföra nya trapphus till en fastighet. Något som kan bli väldigt kostsamt. En annan svårighet är att få till bra ljusförhållanden.

Hela affärsidén med konvertering är att få till en bättre affär än att bygga nytt, därför strävar Ebab efter att behålla fasaden, fönstersättning och så mycket som möjligt av den befintliga byggnaden. En annan teknisk egenskap vi ser att kunderna uppskattar är hög takhöjd. I bästa fall finns även möjligheten att bygga till ett loft. Kraven på tillgänglighet och därmed hiss i fastigheter med mer än två våningsplan kan till exempel lösas med att bygga loft av de översta lägenheterna.

Historiskt sett har man byggt med olika byggstilar och stomvalslösningar. De som kanske artar sig bäst för konvertering är funkishusen, som byggdes under 30-talet. Detta beror bland annat på att de besitter attraktiva egenskaper såsom högt till tak. Men framför allt beror det på att de flesta funkishusen byggdes med pelarsystem. Konstruktionen underlättar vid ändring av planlösningen genom att det inte finns några bärande väggar. Konverteringen blir otroligt mycket dyrare om det, som i äldre byggnader, innan 30-talet, är byggda med bärande väggar. Hela bjälklagen måste då avlastas samtidigt som de bärande väggarna flyttas. Funkisstilen har även en fantastisk arkitektur. Det är svårt att hitta rationella kontorslokaler innan 30 talet. Hittar man dock en kontorsfastighet byggd innan 30-talet har den ofta varit bostäder innan. En sådan byggnad kan med fördel konverteras tillbaka då det egentligen handlar om att återskapa de gamla lägenheterna.

Sen har vi ju även en annan viktig faktor speciellt här i Stockholm, nämligen tillhörande parkering. Efterfrågan på lägenheter med parkeringsplats är stor och driver därmed upp priserna.

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

En konvertering likställs ofta med en nybyggnad. Detta medför att samma egenskapskrav som ställs på en nybyggnad även ställs på en konvertering. Nya energikrav är ett sådant egenskapskrav. Problemet med energieffektiviseringen är att reglerna koncentreras för mycket på nyproduktionen, som endast tillför 0.6% kvm/år på vårt befintliga bestånd. Samtidigt ser vi inga problem med att sänka energiförbrukningen i fastigheter. Alla i den här branschen kan skapa mer energieffektiva byggnader.

Vad som kan bli lite mer problematiskt är bullerkraven, även om vi inte ser några större svårigheter i detta heller. Om du har en tyst sida så utnyttja det. Där hittar man ofta bra möjligheter att göra entréer. Vi har aldrig behövt lägga ner ett projekt för att vi inte hittat någon lösning till att klara kraven. Det kan bli så att lösningen blir för dyr, men kraven går alltid att uppfylla vid en konvertering. Ofta har man staden med sig, de vill ju att det skall produceras fler lägenheter. Dessutom kan staden spara infrastrukturella kostnaderna vid en konvertering, då det redan finns på plats.

Det finns alltid risker med konvertering. Till exempel kan vi aldrig vara helt säkra på hur en byggnad ser ut i dagsläget även om det finns ritningar och materialbeskrivningar. För att minimera riskerna med den här typen av projekt har vi på Ebab tillsatt en miljögrupp som har blivit lite av specialister på den här sorten av undersökningar. Nästan alla miljörisker, 95 %, identifieras vid en första undersökning. Undersökningen ska med fördel göras innan man köper fastigheten något som kan kosta ganska mycket pengar, men som sagt är de väl investerade. Självklart går det inte att skydda sig till hundra procent vilket gör det viktigt med bra avtalslösningar. Många av problemen går att göra upp med den gamla ägaren. Ibland kan det även vara så att ritningar som man hämtar ut på stadsbyggnadskontoret är missvisande. Det kan ha gjorts ändringar och liknande som inte förts in till den befintliga ritningen. Ibland kan vi komma till en plats med en uppfattning om hur det bärande konstruktionen är uppbyggd, medans den i själva verket fungerar på ett helt annat sätt. För att försäkra sig om konstruktionen kan det därför krävas att vi går in i konstruktionen dvs. förstörande prov.

Andra krav som ställs är bland annat på bärförmågan av konstruktionen. Fördelen i den aspekten är att konverteringen till bostäder oftast innebär att byggnaderna blir lättare. Bostäder bidrar inte till någon ökad belastning på byggnaden som det kan göra vi omvänd konvertering, på grund av maskiner, installationer och förvaring som väger mycket. Just nu finns det ett jättestort bostadsbehov i Stockholm, lustigt nog så bor ju alla någon stans i alla fall. Trots det bedömer jag att den största risken med konvertering är att man har läst av marknaden fel och inte får lägenheterna sålda. Det är därför återigen mycket viktigt med förundersökningar samt att ha en god kännedom om sin marknad. Samtidigt ska vi ha stor respekt för kunden, eftersom det är de som köper den eventuella bostaden i slutändan.

Sammanfattningsvis kan vi säga att den största framgången med alla våra projekt är att vi aldrig blivit stående med lägenheter som inte blivit sålda, även om det till stor del beror på beställares goda marknadskännedom. Av det problem vi stött på är det största i samband med en asbestsanering. Saneringen som berörde en av våra byggnader var inte fullständigt utförd vilket medförde att vi hittade mer asbest efteråt

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

på ett ställe som vi inte kunnat förutspå. Detta resulterade i att bygget blev stående i två dagar, för ytterligare sanering. Sådana problem påverkar självklart tidsplanen som leder till ökade kostnader.

Drömprojektet skulle vara att hitta den där fastigheten där ingen annan har tänkt på att det går att skapa fantastiska lägenheter. Att se nya möjligheter i olika användningar av ett objekt som alla andra förbiser samt att kunna utnyttja objektets befintliga egenskaper för att skapa unika och attraktiva bostäder avslutar Berg.

7.3.7 Vasakronan - Problem och Risker

Intervju med Anders Möller Projektledare, Vasakronan. Datum för intervju 2009-09-30 kl 08:45. Syftet med intervjun är att få en bättre insikt i konverteringsprocessens problem och framgångsfaktorer.

Intervjudeltagare: Anders Möller
Karl-Johan Svensson
Erik Ullsten

Vasakronan är med ett fastighetsbestånd på ca 73 miljarder kronor Sveriges i särklass största fastighetsbolag. Företagets mål är att erbjuda attraktiva och hållbara lokaler och bostäder i en stadsmiljö där företag utvecklas och människor trivs. Vasakronan erbjuder framför allt kontor och butiker men även bostäder i Sveriges storstadsregioner – Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. I Stockholm koncentrerar Vasakronan sig på city och välbelägna närförorter, bland annat Nacka Strand, Kista, Solna, Värtahamnen och Telefonplan.

Vasakronan har genomfört ett par projekt bland annat ett i Ericssons gamla kontorsfastigheter vid Telefonplan inleder Anders Möller projektledare på Vasakronan. Projektet resulterade i 167 studentbostäder och färdigställdes år 2007. Det var i samband med ombyggnaden av kontorsbyggnaden som Vasakronan stötte på problem med en av fastigheterna. Problemet var att fastigheten var smal och egentligen inte gick att använda till kontor, som uppfyllde Ericssons krav. Efter diskussion kom Vasakronan fram till att fastighetens utformning passade perfekt för att bygga Studentbostäder. Samtidigt har Konstfack etablerat sig i området vilket gjorde att det fanns en efterfrågan av bostäder.

Av de problem som framkom vid konverteringen var bullerkraven ett av det största. Enligt de byggnadstekniska krav som finns angivna i BBR får ljudnivån utanför fasaden inte överstiga 55 DB. På grund av en närliggande väg hamnade vi på strax över 60, och kunde inte klara kraven. Det kan gå att få dispens för detta om man kan planera bostäderna så att de rum som är avsedda för sova eller vila är placerade mot en tystare del av fastigheten. Detta gick dock inte att utföra då det var små studentrum på var sida av en korridor som var planerade. Genom att påvisa att de boende enbart kommer vistas i bostäderna en begränsad tid kunde man senare kringgå ljudkraven och fick därmed bygglov för studentrum i hela fastigheten.

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

Nästa problem som uppstod var kraven på bevarandet av Sveriges kulturarv. Telefonplan växte fram på 1930-talet då LM Ericsson flyttade dit. Området som kom att kallas LM-staden ritades av arkitekten Ture Wennerholm och innehöll kontor samt bostäder för de anställda. Wennerholm hade då en ambition att skapa något vackert och funktionellt, en tanke sprungen ur folkhemmet och funktionalismen framtidstro. Området har därmed ett historiskt värde vilket försvårade ändringen av detaljplanen, som trots det enbart tog 2,5 år, menar Möller. Ett annat problem som uppstod genom kulturarvet var krav på att bevara arkitekturen. Därmed fick vi först inte göra några ingrepp i fasaden vilket gjorde att de delarna av byggnaden utan fönster i princip blev obrukbar. Efter en långdragen process fick tillsist lov för att sätta in fönster i dessa delar. Samma sak gällde flera detaljer i byggnaden som vi var tvungna att bevara som till exempel en av trappuppgångarna samt passager.

Bortsett från dessa problem var projektet i stort väldigt lyckat. Vilket beror på ett väl genomfört sammanbete med entreprenören. Möller menar att en av de större framgångsfaktorerna i ett konverteringsprojekt just är sammanbetet. De 2.5 åren som detaljplansarbetet tog gav oss även tid att utföra en detaljerad projektering. En väl genomförd projektering sparar pengar och tid samt förhindrar risken för oväntade problem. En annan framgångsfaktor med just Telefonplan var omgivningen och läget. Eftersom Konstfack etablerat sig i området fanns det en efterfrågan på bostäder samtidigt som utbudet på kontor var stort. Vidare ligger telefonplan i ett område där utvecklingen är stor och kommunikationerna in till centrala cityn är goda. Resultatet var att vi kunde få ut 25 % högre kvadratmeterhyra för en studentlägenhet jämfört med kontor. Vidare minskade vi risken för eventuella vakanser.

Avslutningsvis menar Möller att den största risken med konvertering är just vakanser dvs. att inte få lägenheterna uthyrda. Denna risk är dock väldigt liten i Stockholm då det finns en stor efterfrågan på både bostads- och hyresrätter. Men följden blir att konvertering inte är genomförbart i alla städer samt att läget får en betydande roll i beslutet.

8 BECKASINEN & DOMKRAFTEN

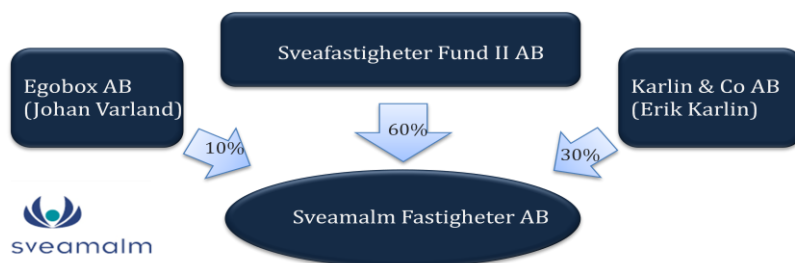
Följande kapitel redogör för företaget Sveamalm samt fastigheten Beckasinen och Domkraften. Områdets historia, utveckling och marknadstrender presenteras samt Sveamalms mål och idéer. Vidare redogörs planprocessen, genomförandet av konverteringen och slutligen resultatet.

8.1 Sveamalm

Sveamalm grundades 2006 som ett dotterbolag till Sveafastigheter som är en *private equity* firma inriktad på fastighetsinvesteringar. Sveafastigheter förvaltar fonder och lanserade 2003 sin första, Sveafastigheter Sverige I. Fonden med huvudsakligen svenska institutionella placerare har en investerings kapacitet på 450 miljoner och fullinvesterades april 2006. Sedan lanseringen har fonden förvärvat fastigheter i Sverige till ett värde av fem miljarder. Sveafastigheters andra fond, Sveafastigheter Fund II, lanserades i april 2006 (Sveamalm, 2009b).

Sveamalm som en del av Sveafastigheter är ett bostadsutvecklingsföretag med avsikten att förvärva och utveckla fastigheter med potential för att skapa attraktiva bostäder. Företaget har en ägarstruktur enligt figur 14 med Sveafastigheters andra fond som huvudägare och Egobox AB samt Karlin & Co AB som delägare.

Med Sveafastigheter som ägare skapar företaget en gynnsam kombination av Sveafastigheters investeringskapacitet, genomförandeförmåga och marknadskännedom samt Sveamalms erfarenhet av fastighetsutveckling och projektledarkapacitet (Sveamalm, 2009b).



Figur 14 Sveamalms ägarstruktur (Sveamalm, 2009b)

8.1.1 Affärsidé, mål och vision

Sveamalm investerar i projekt där en fastighet genom ny karaktär, storlek eller användning kan få ett högre värde. Affärsidén är att med hög kvalitet utveckla fastigheter till moderna målgruppsanpassade bostäder till köpstarka kunder i tillväxtområden.

Projektutvecklingen består normalt i ombyggnad, tillbyggnad, nybyggnad eller ändrad nyttjandeform. Målet med slutprodukten är i normalfallet attraktiva bostadsrättslägenheter. April 2009 uppgick projektvolymen av Sveamalms totala fastighetsförvärv till 400 Mkr. Målet och visionen är att utveckla projektportföljen till ett sammanlagt värde på ca 1000 Mkr (Sveamalm, 2009b).

8.2 Projektportfölj



Beckasinen - Townhouses

Brf-lokal i två plan på norra Östermalm, Stockholm, som omvandlades till Townhouses och lägenheter. Inflyttning påbörjades 2009.



Brf Ängen i Örby

Hyresfastigheter belägna i Örby, Stockholm, som byggts om till moderna attraktiva lägenheter. Inflyttning ägde rum 2008.



Osthang – Gedigen elegans

Projekt där 14 toppdesignade sportlägenheter nytvecklades i harmoni med natur och omgivning. Projektet drevs innan Sveafastigheters engagemang i Sveamalm.



Domkraften

Fastigheter i Örby, Stockholm bestående av två byggnader, en industribyggnad och ett hyreshus. Sveamalm ombildar husen till moderna lägenheter i attraktivt område.



Ski Village Funäsdalen

Utveckling av bostadsrätter i ett resort koncept samt utveckling av kommersiella ytor i Funäsdalen.

8.3 Sammanställning

Brf. Beckasinen Beckasinen 4	Ursprung	Resultat
Fastighet	Beckasinen 4	Beckasinen 4
Byggnads/Ombyggnads år	1962	2008
Arkitektur	Funkishus	Modern
Areal	1297 kvm	1155 kvm
Våningsplan	2	2
Byggnads djup	14.7 m	14.7 m
Upplåtelseform	Bostadsrätt	Bostadsrätt
Detaljplan	Plan 2 Bostad Plan 1 Affärsverksamhet	Bostad
Tid Detaljplansändring		13 månader för Bygglov Detaljplan ej ändrad
Adress	Vasastan Frejgatan/Valhallavägen	Vasastan Frejgatan/Valhallavägen
Marknadsbedömning (Datscha)	B-läge Kontor	AA-läge Bostad
Hyra/Bostadspriser	1100-1900 kr/kvm/år	46 700 kr/ kvm
Vakansnivå	7 %	0 %
<u>Ingrepp</u>		
Konstruktion	Pelare/Balksystem	Bevaras & Kompletterats med innerväggar.
Planlösning	Plan 1 Kontorslandskap Plan 2 Kontorslandskap	Tvåplans Townhouses
Fasad	Utfackningsvägg	Utbytt
Trapphus	Betong	Bevaras
Ventilationssystem	Obrukbar	FTX-System
El	Obrukbar	Nya dragningar
Stammar	Obrukbar	Nya stammar

8.4 Vasastan

Beckasinen är belägen i Vasastan och byggdes under 1960-talet. Vasastan har en relativt ung historia. Området hade från början en lantlig prägel med bondgårdar och åkrar med de tidigare stora ägorna Rörstrand, Sabbatsberg och Bergianska trädgården. Inte förens på 1880-talet togs den första stadsplanen fram. Man började då bygga på området Söder om Odengatan och fortsatte utåt staden. Birkastaden döpt efter utgrävningarna i Birka och byggdes på 1890-talet, Rödbergsområdet 1916-1927 och Atlasområdet döpt efter Atlasfabriken 1925 (Stockholmsstad, 2009f).

Idag är Vasastan med sina 55 000 invånare på 3.4 kvadratkilometer Stockholms mest tätbefolkade område. Majoriteten av byggnaderna i området är bostäder således finns det få industrier och kontor i stadsdelen. Vasastan ingår i Norrmalms stadsdelsområde med huvudgatorna Sveavägen respektive Odengatan. Här ligger Handelshögskolan, Observatorielunden och delar av Stockholms universitet. Precis intill lunden befinner sig Stadsbiblioteket och Vasastans kärna, Odenplan (Stockholmsstad, 2009f). I stadsdelen ligger även grönområden som vasaparken och Vanadislunden. Mellan Sveavägen och Valhallavägen ligger området Sibirien skämtsamt uppkallat efter sitt läge i norra stadsdelen, avlägset från stadens centrum. Intill norra Vasastan är även Kungliga Tekniska Högskolan etablerad. På skolan studerar i dag närmare 20 000 personer (KTH, 2009).

Kombinationen av närhet till Stockholmstadskärna, mysiga gångstråk blandat med grönområden gör Vasastan till ett attraktivt bostadsområde. Kommunikationen till övriga stadsdelar tillfredsställs genom tunnelbana och bus. På bara 3-4 minuter tar du dig med tunnelbanans gröna linje in till centrum från någon av stationerna Rådmanngatan eller Odenplan. Busslinjerna trafikerar hela området (SL, 2009). Med närheten till city medger Vasastan tillgång till ett mycket stort utbud av service och shopping. Livsmedelsaffärer, butiker, caféer och restauranger med mera finns i direkt närhet till området. Samma sak gäller tillgång av förskolor, grundskola och gymnasium.

8.4.1 Utveckling i området

Vasastaden och framförallt Valhallavägen står inför en stor förvandling i samband med att Norra Länkens färdigställande. Avsikten är att bland annat att flytta den tunga trafiken från Valhallvägen för att skapa en lugn lokalgata med färre bilar och utrymme för gångtrafik och gröna inslag dvs. återskapa Lindhagens tidigare tanke om Valhallavägen som en Boulevard (Vägverket, 2008). Samtidigt utvecklar Stockholmsstad detaljplanen för Norra station. Med en förlängning av tunnelbanan från Odenplan till Karolinska, överdäckning av Norra länken och Värtabanan, sammanlänkning av Vetenskapsstaden och gemensamma miljöåtgärder lägger Norra station grunden för en långsiktigt hållbar utveckling. Boende, forskning och verksamheter kommer länka samman mellan den historiska innerstaden och Karolinska

Genom det nya området anläggs en ny stadspark så att Vasastaden och Vetenskapsstaden sammanslås mellan Hagaparken och Karlberg. Vid både Norrtull

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

och Torsplan kommer även nya mötesplatser att föreslås (Stockholmsstad, 2009g). Projektet innebär i sin helhet att 3 500 lägenheter och 14 000 arbetsplatser, lokaler för bio-science, kommersiellt centrum med butiker, restauranger och caféer, skola och förskolor uppförs inom Stockholm (Stockholmsstad, 2009g).

8.5 Marknadsanalys

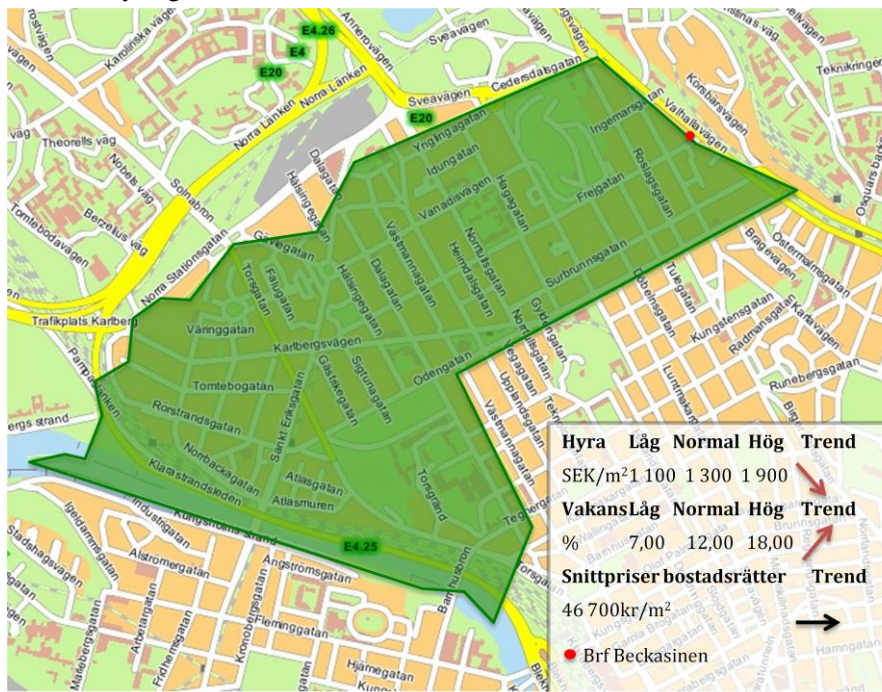
Marknadsanalys av Vasastan har gjorts med hjälp av Datscha (2009), webbaserad tjänst för analys av den svenska fastighetsmarknaden.

8.5.1 Lokaler

Lokaler delas in i områden med liknande priser, hyror och vakanser. Därmed likställs Beckasinen med fastigheter inom området som framgår utav figur 15. Hyresnivån för lokaler inom området ligger mellan 1 100 – 1 900 kr/kvm/år. Vakansgraden inom området varierar mellan 7-18%. Newsecs framtidsprognos visar en fortsatt nergång av kontorshyror i området samtidigt som vakanserna kommer att öka.

8.5.2 Bostäder

Vasastan är ett attraktivt bostadsområde vilket avspeglas på efterfrågan. Vakansgraden är näst ingå obefintlig 0-0.5 %. Enligt Booli ligger snittpriserna i Vasastaden på 46 700 kr/kvm, dock kan det noteras att rätt läge kan driva upp priserna runt 60 000- 70 000 kr/kvm. Marknaden för bostäder ser därmed för närvarande betydligt bättre ut än för kontor (Booli, Datscha).



Figur 15 Marknadsanalys Vasastan (Datscha, 2009)

8.6 Beckasinen

Fastigheten Beckasinen 4 bebyggdes år 1962 i hörnet mellan Valhallavägen och Frejagatan i nordöstra delen av Vasastan också kallad Sibirien, se bild 15. Läget gränsar mellan staden och parken, med bara några minuters promenad såväl till Stureplan som till båtliv och skogspromenader. Valhallavägen utformades av Albert Lindhagen. Vägen mötte stor kritik och det ansågs onödigt att bygga en "gränsboulevard" i stadens ytterkant, till slut byggdes den ändå. 1960 fanns även planer på att bygga om Valhallavägen till stadsmotorväg (Stockholmsstad, 2009f). Frejagatan sträcker sig från Karlbergsvägen i väst till Valhallavägen i öst och är ca 1,4 km lång .

Beckasinen består av sju plan och var från början avsedd som bostadshus med kontorsverksamhet i det nedersta planet och tillhörande parkeringsgarage i källarplan. De två understa planen bildar tillsammans en Bostadsrättslokal om totalt 1 297 kvm. När Sveamalm köpte bostadsrättslokalen 2008 pågick kontorsverksamhet med ägaren själv som hyresgäster, något som stred mot detaljplanen. Övriga sex plan i fastigheten var inredda som bostadsrätter. Bostadsrättslokalen bestod av blandad planlösning mellan rum och öppna ytor i en pelarbyggd konstruktion. Se ritningar bilaga 1. Gemensamma ytor såsom kök och matplats fanns även. Fastigheten är byggd i typisk funkisstil i enlighet med kvarteret. Väggar är av sten med putsad fasad. Konstruktionen består av bjälklag kombinerat med bärande pelarsystem i betong. Bjälklagen är konstruerade av två betongplattor med mellanliggande sand, i vilken installationer dragna. I mitten av byggnaden, formad som ett v, löper trapphus inklusive hiss- och entréschakt. Schakten tar upp laster i horisontala planet och är därmed vitala delar i konstruktionen. I de två understa planen löper fönstren längsmed hela fasaden med pelare emellan, vilket skiljer sig från övriga plan i byggnaden.

8.6.1 Ägarens Mål och Idéer

Sveamalm identifierade Beckasinen i samband med att bostadsrätten låg ute för försäljning på Hemnet. Fastigheten besatt egenskaper som gjorde den intressant som konverteringsobjekt, menar Erik Karlin på Sveamalm. Öppna ytor som underlättar planeringen av bostäder, bra takhöjd samt ett läge som är under omvandling. Norra Länken bidrar dessutom till att förbättra bullersituationen.

Säljaren som själv nyttjade lokalerna hade expanderat och växt ur lokalerna. Samtidigt hade de hittat nya modernare lokaler utanför centrum. Idén och målet med konverteringen är att nischlägenheterna på ett så unikt sätt att köparna är beredda att betala lite extra för dem.

Med anledning av att det bara fanns ett trapphus blev den största utmaningen att nyttja ytan så effektivt som möjligt. Loftgångar var ett av de tidiga förslagen men då skulle den hamna mot innergården. I och med att husets sida mot innergården klassas som den "tysta fasaden" var Sveamalm även tvungna att placera sovrum mot innergården. Resultatet hade blivit loftgångar med insyn rakt in i sovrummen. Det fanns också planer på en korridor i mitten av fastigheten med mindre studentlägenheter. Fastigheten ligger ju i närhet av Kungliga Tekniska Högskolan,

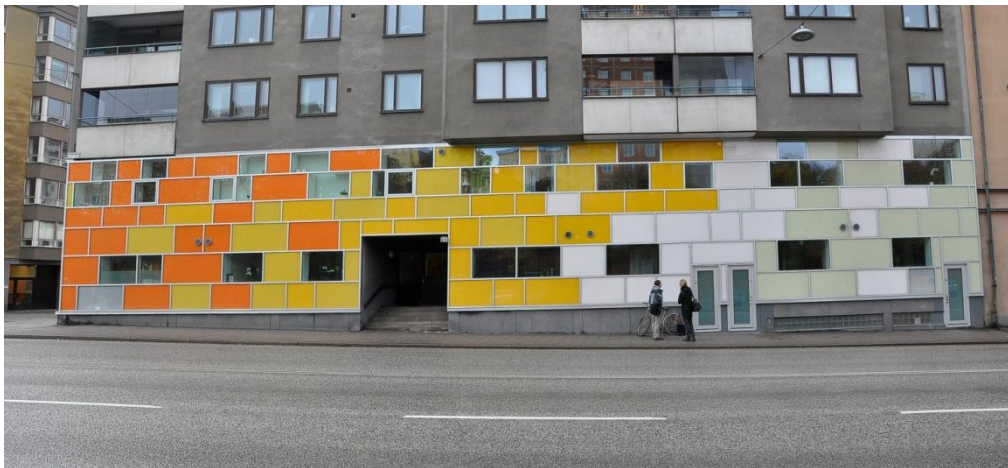
Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

KTH, vilket medför att det finns en marknad för studentlägenheter i området. Bostadsrättsföreningen hade dock önskemål om att ha ungefär samma bostäder i de två undre planen som i de övriga planen. Samtidigt är en stor del av lokalens yta i gatunivå, vilket medförde att tvåplaniga så kallade Townhouses med egna entréer var en bra lösning för att använda lokalen så effektivt som möjligt.

8.6.2 Planförhållande

Enligt Stadsplanen 1967 utgör Kvarteret Beckasinen bostadszon i 1962 års zonplan. Zonplanen anger att kvarteret i huvudsak ska användas som bostäder. Fastigheten Beckasinen är betecknad Br i detaljplanen vilket innebär att fastigheten endast får användas som bostadsändamål dock får bottenvåningarna mot Valhallavägen endast användas till affärs- eller kontorsändamål.

Då bostäder redan fanns i delar av fastigheten missade alla inklusive arkitekten att detaljplanen angav kontor i plan ett mot Valhallavägen och hörnet mot Frejgatan. Därmed ändrades aldrig detaljplanen. Men genom att påvisa att planen inte är rimlig och att flera byggnader intill fastigheten har bostäder i nedre plan gavs tillfälligt bygglov. Genom kontorsverksamhet var dessutom detaljplanen redan bruten. Andra krav som ställdes på fastigheten gällde åsikter från Stadsbyggnadskontoret och skönhetsrådet. Bland annat ville skönhetsrådet bevara utseendet eller ”känslan” av fasaden. På de ursprungliga ritningarna hade glaset på fasaden lite mörkare färger, se figur 16. För att bygglov skulle ges var färgen tvungen att matcha närliggande byggnaders fasader bättre. Färgerna gjordes ljusare och detta drog ut på tiden.



Figur 16 Fasadbild Beckasinen (Foto: Erik Ullsten)

8.6.3 Ombyggnaden

Bygglovs gavs utan ändring i Detaljplanen och konverteringen av Beckasinen inleddes 2008 som 2009 resulterade i 11 lägenheter. Lägenheterna formades som så kallade Townhouses i tvåplan, var och en med egen entré från gatan. Förutom bärande pelarsystem, fasad mot innergård, trapphus och fläktrumsschakt har i princip hela plan ett och två rivits ut. Det öppna planet försågs med lägenhetsskiljande väggar

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

som följer det befintliga pelarna i största utsträckning, se planritning bilaga 1. För att tillfredsställa tillgänglighetskrav har varje lägenhet försetts med toalett både i nedre och övre plan. Genom att riva och byta ut fasaden mot Frejagatan samt Valhallavägen med en utfackningsvägg samt nya rutor uppfylls de bullerkrav som ställs. I och med den nya utfackningsväggen uppfylldes även de energikrav som ställdes på byggnaden. Till entréslussen av glas ligger köket beläget med utsikt över respektive gata. Genom hallen, med trappa till plan två och wc, ligger vardagsrum placerat mot innergården. Samtliga ytskikt har blivit utbytt i lägenheterna med bland annat ljusst parkettgolv samt vitmålade väggar och fönsterkarmar. Till varje lägenhet har Sveamalm också satsat på förvaring i form av klädkammare. Då inget av de två befintliga ventilationssystem gick att använda försågs varje lägenhet med ny från och tilluft (FTX-system). Tilluften tas innergården och från luften dras ut på gatan. I varje lägenhet installeras också värmeväxlare.

Ett annat problem som uppstod i samband med ombyggnaden var att bjälklaget konstruktion bidrog till att ljudet mellan lägenheterna transplanterades väldigt lätt. För att minska ljudet skulle bjälklaget ha spårats under lägenhetsskiljande väggar, något som upptäcktes försent. Istället isolerades taken med akustikgips. Ytterligare problem var area förlust på grund av schakt som var svåra att hitta innan projekteringen. Bland annat fanns schakt som var felritade som fick muras om. Sen fanns det befintliga Ventilationssystemet som bidrog till ett sådant schakt. Konstruktionen med tvåplaniga lägenheter var inte problemfri i sig. En mängd håltagningar var tvungna att göras för att kunna få in trapporna mellan planen samt för att dra installationer. Byggnadens konstruktion med bärande pelare och balkar underlättar genom att rivning och avlastning av bärande väggar, men balkarna försvårar dragning av installationer i taken. På grund av tillgänglighetskraven var rum såsom Wc, kök och vardagsrum tvungna att placeras på nedre plan i anslutning till handikappsentré. Handikappsentré ordnades mot innergården och ska enligt kraven ligga i markplan. Enligt fuktrekommendationer ska de dock finnas en tio centimeter kant upp till tröskeln. Problemet löstes med att placera en borttagbar ramp i anslutning till varje entré. Ombyggnationen höll i stora drag den ursprungliga tidplanen med undantag för byggentreprenaden som försenades några månader. Förseningen berodde främst på area förluster som uppkom på grund av ventilationsschakt.

8.7 Resultat

Projektet resulterade i 11 lägenheter se bilaga 1. Lägenheterna såldes till en början till Sveamalms dotterbolag och senare av mäklaren Berggren & Hörle till priser mellan 40-50 000 kr/kvm. Att priserna är relativt låga för nybyggda lägenheter i området beror till stor del av en hög avgift. Till priset ska även räknas tillgängligt parkeringsgarage i källarplan. I dagsläget är alla lägenheter sålda i fastigheten.

Sammanfattningsvis ser Sveamalm Beckasinen som ett relativt lyckat projekt. Jämfört med kalkylen är projektet lyckat men förväntningarna var något högre. Problem är främst tidsaspekterna och en högre byggkostnad än planerat. Att projektet drog ut på tiden gjorde att marknaden gick från en period då den var bra till en period där den

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

var dålig. Detta resulterade i det blev svårare att sälja lägenheterna. Att byggkostnaderna blev högre än planerat beror till stor del på att stadsbyggnadskontorets osäkerhet gjorde att projektet blev svårt att projektera i detalj. Delar av byggnaden som till exempel fasaden fick handlas upp i omgångar. Genom att projekteringen inte var detaljerad blev det svårt att skapa ett bra ramavtal med totalentreprenören. Därmed har det i slutänden blivit så att entreprenören vill ha betalt för saker som Sveamalm anser ingår i avtalet (tvist råder om detta i nuläget). Projektet påverkades också negativt av att den utvecklade arean blev mindre än beräknat. Detta berodde på att arean de facto inte var lika stor som säljaren uppgivit (tvist mellan säljare och Sveamalm pågår om detta) plus att fyra procent area försvann i samband med konverteringsprocessen. Förlusten berodde främst på olika schakt som på förhand varit svåra att upptäcka. Övrigt hölls tidplanen i stort och lägenheterna producerades enligt arkitektens ritningar.

Ur ett mer estetiskt perspektiv är Sveamalm nöjd med resultatet. Lägenheterna blev välplanerade och unika. Samtidigt nyttjas fastigheten på ett bättre sätt än vad den gjorde innan. Lärdomen från projektet är att man bör ha mer kött på bena vid upphandlingen.

8.8 Sammanställning

BRF. FABRIKEN Kvarteret Domkraften 4	Ursprung	Resultat
Fastighet	Domkraften 4	Domkraften 4
Antal Byggnader	2	2
Byggnads/Ombyggnads år	1947	2009
Arkitektur	Funkishus	Funkishus
Areal	1565 kvm	1565 kvm
Våningsplan	3	3 + inredd vind
Byggnads djup	12 m	12 m
Upplåtelseform	Byggnad 1 Hyresrätt Byggnad 2 Hyresrätt	Bostadsrätt Bostadsrätt
Detaljplan	Byggnad 1 Bostad Byggnad 2 Industri	Byggnad 1 Bostad Byggnad 2 Bostad
Tid Detaljplansändring		28 månader
Adress	Örby Gamla Huddingevägen 415	
Marknadsbedömning (Datscha)	D-läge Kontor	B-läge Bostad
Hyra/Bostadspriser	700-1200 kr/kvm/år	25 700 kr/ kvm
Vakansnivå	5 %	0 %
<u>Ingrepp</u>		
Konstruktion	Pelare/Balksystem	Kompletterats med innerväggar
Planlösning	Industri lokal	Lägenheter
Tak	Sadeltak	Behålls
Fasad	Putsad Utfackningsvägg	Utbytt
Trapphus	Betong	Bevaras
Hiss	Äldre Hiss	Renoveras
Ventilationssystem	Obrukbar	FTX-System
El	Obrukbar	Nya dragningar
Stammar	Obrukbar	Nya stammar

8.9 Örby

Fastigheten Domkraften 4 är belägen i villastaden Örby söder om Stockholms innerstad och tillhör Söderort. Villastaden började växa fram åren före sekelskiftet då Örbyslott såldes till markexploator och municipalsamhället (mindre tätbebyggt område) I samband med att Stockholmstad växte allt mer slogs samhället samman med Stockholmsstad 1913. Området har sedan förtätats i omgångar, tomter har styckats av och bebyggt (Stockholmsstad, 2009h). Bebyggelsen i Örby består mestadels av villor. Bebyggelsen är utspridd och inget direkt centrum finns i stadsdelen. I stadsdelen finns även parker och grönområden.

I Örby bor 4 919 människor (2008). Antal flerbostadshus beräknas till 762 och antalet bostäder i småhus till 1 244 (Stockholmsstad, 2009h).

Från City finns det olika sätt att ta sig till Örby, antingen med buss 165 eller 144 (Liljeholmen-Farsta), pendeltåg till Älvsjöstation eller tunnelbana till Bandhagen. (SL, 2009) Cykelavstånd från staden är cirka 20 min.

8.9.1 Utveckling i området

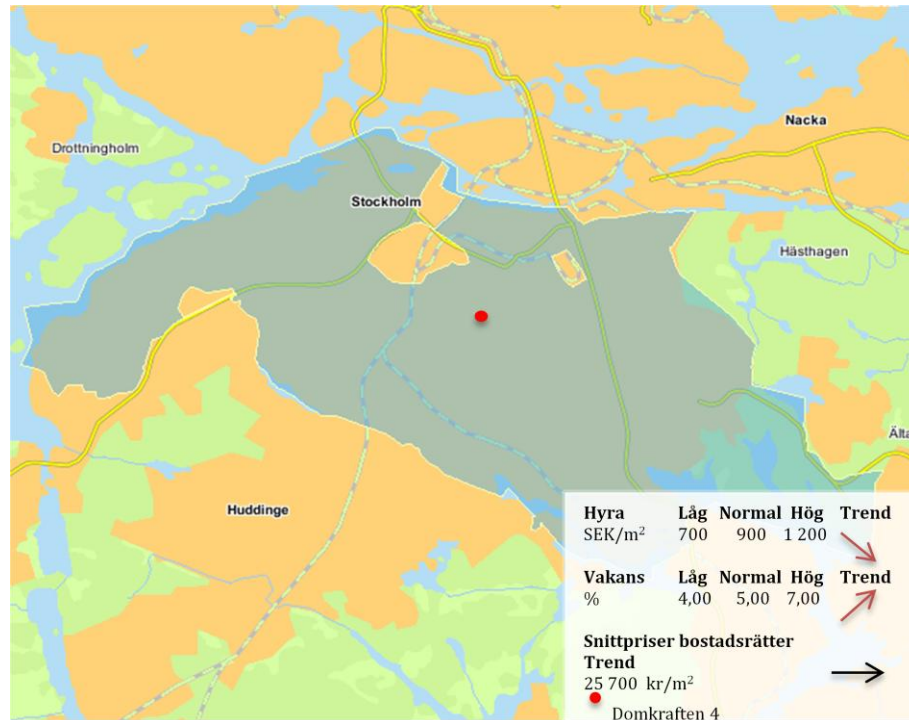
Örby stadsdel utvecklas främst genom nybyggnation av bostadshus. Bland annat planeras 44 lägenheter i form av lamellhus i östra Örby som gränsar mot Bandhagen. I området byggs även 20 stycken radhus. År 2008 byggdes totalt 19 flerbostadshus och 40 lägenheter i Örby. Liknande områden som Örby har haft en positiv utveckling. Det är nära till stan men med en helt annan prisnivå.

8.10 Marknadsanalys

Marknadsanalys av Örby har gjorts med hjälp av Datscha (2009).

8.10.1 Industrier

Industri lokaler delas in i områden med liknande priser, hyror och vakanser. Därmed likställs Domkraften 4, röda pricken i figur 17, med fastigheter inom liknande området för Industrier. Hyresnivån för industrilokaler inom området ligger mellan 450 - 700 kr/kvm/år, och klassas som ett D-läge. Vakansgraden inom området varierar mellan 5-20%. Framtidsprognos visar en fortsatt nergång av kontorshyror i området samtidigt som vakanserna kommer att öka.



Figur 17 Marknadsanalys Örby (Datscha, 2009)

8.10.2 Bostäder

Bostadspriserna i Örby ligger enligt Booli på 25 700 kr/kvm/ år. Örby är ett attraktivt bostadsområde och trenden på priserna ser ut att vara konstant. Samtidigt visar Datscha (2009) på en vakansnivå på mellan 0-0.75 %, det vill säga nästan obefintlig. Marknaden är därmed ljusare för bostäder än för industrier.

8.11 Domkraften

Domkraften 4 är beläget i norra delen av Örby och nås från Gamla Huddingevägen eller Björnlundavägen. Fastigheten, byggd 1947 i typisk funktisstil, är ca 1300 kvm och ägdes innan av Tryckeriet i Älvsjö AB. Omgivningen består i huvudsak av en blandning av flerfamiljehus och villafastigheter. Läget medger närhet till mataffär, diverse butiker, restauranger, kommunikationer och stockholmsmässan (Skeppsholmen, 2006).

På fastigheten finns två separerade byggnader med mellanliggande gård. Byggnader mot Gamla Huddingevägen består av bostäder och lokaler i 2 ½ plans flerfamiljshus med delvis källare. Byggnad på Björnlundavägen består av en industribyggnad om 2 ½ plan och källare. Det halva planet är i form av vind. Konverteringen berör industribyggnaden mot Björnlundavägen som innan ombyggnaden inrymde lokalyta och lageryta om totalt 892 kvm. Byggnaden i två plan med vind står på berg och är grundlagd med murar och pelare. Källarväggar samt samtliga bjälklag är konstruerade av betong och ytterväggar av tegel med pustad fasad samt 2-glas kopplade i träbågar. Bjälklagen vilar på ytterväggar samt en centrerad pelarrad parallell byggnadens

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

långsida. Fastighetens sadeltak inrymmer vind med lägenhetsförråd och är konstruerat med stolar av trä samt takbeläggning av papp, läkt och betongpannor. I byggnaden finns ett trapphus i betong och marmor samt hiss. Fastigheten värms upp av en oljepanna med värmekulvert mellan byggnaderna. Ventilationen består av ett självdrag system och mekanisk frånluft i industrilokal. El samt vatten och avlopp från/till kommunens nät. Mellan de två byggnaderna finns en gräsbevuxen innergård med asfalterade gångstråk. Mur finns mot grannfastighet. Asfalterade ytor finns mot baksidan av industribyggnaden samt parkeringsplatser mot Björnlundavägen 4. Planlösningen innan ombyggnad för plan 1 framgår av de äldre ritningarna, bilaga 2.

Plan 0 - (Källarplan) öppen yta som använts som verkstad samt skyddsrum.

Plan 1 - Öppen industri-yta, två kontor, expedition, kapprum och wc.

Plan 2 - Öppen industri-yta, två omklädningsrum samt lunchrum.

Plan 3 - (Vind) förråd.

8.11.1 Ägarens Mål och Idéer

Sveamalm identifierade Domkraften 4 genom mäklarfirmen Skeppsholmen. Efter en kalkylberäkning såg Sveamalm fastigheten som en investering med vinstpotential. Samtidigt ägde de två närliggande objekt och hade god lokal marknadskänedom. Fastigheten såldes genom budgivning och är belägen i ett micro-område med marknadspriser runt 30 000kr/kvm för bostäder. Vi ser inga nya spekulanter som köpare utan snarare folk som redan bor i trakten som vill byta upp sig säger Magnus Klinge.

Arkitektens förslag för industribyggnaden är att ombyggnaden ska resultera i 12 nya lägenheter. Målet med fastigheten är att skapa nya bostäder i industrilokalen samt ombilda redan befintliga lägenheter i den andra byggnaden och genom det skapa attraktiva bostäder. Konverteringen förväntas bidra till ett mervärde på fastigheten då arean innan inte var effektiv. De moderna lägenheterna ska skapas genom att bevara så mycket som möjligt av den befintliga fastigheten.

8.11.2 Planförhållande

Översiktsplanen beskriver området, i vilket Domkraften är beläget, som gles stadsbebyggelse. Örby klassificeras som villastad enligt Stockholms byggnadsordning och ska kompletteras med bibehållen balans. Befintlig bebyggelse får förändras men enbart med beaktande av det individuella husets värde. Den förra detaljplanen medgav bostadsändamål och lokaler i den nordvästra byggnaden samt småindustri i den sydöstra. Stadsplan för angränsande fastigheter medger bostäder och fastställdes 1958. Söder om fastigheten ligger Domkraften 7 också i den medges bostäder.

Ansökan om ändring av rådande detaljplan, industriverksamhet till bostäder i den sydöstra delen av fastigheten, lämnades av Sveamalm 2007. Två år senare ändras användningen från industri- till bostadsändamål. Enligt detaljplan finns möjlighet att inrymma tio lägenheter i byggnaden. Planen möjliggör även inredning av vindsutrymmet som innan var förråd. Takkupor får utföras med hänsyn till befintlig och intilliggande byggnader samt till en maxbredd på 2,4 meter och maxlängd som är

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

1/3 av takets längd. Genomskinliga balkonger medges i bullerfritt läge och med ett maxdjup på 1,4 meter.

8.11.3 Ombyggnaden

Enligt de äldre ritningarna, se bilaga 2, var den äldre planlösningen i industribyggnaden öppen. Därmed har ombyggnaden inte inneburit någon större rivningsprocess utan snarare en planlösningsförändring där byggnadens bärande konstruktion samt fasad och tak behålls. Även befintligt trapphus och hisschakt bevaras och renoveras.

Plan 1 har byggts om till fyra nya lägenheter. Två utav dessa, lägenhet 13 och 14, byggs ihop, genom håltagning i bjälklaget samt nya trappor, med källarplan och bildar tvåvåningslägenheter. Dessa lägenheter får också egen entré och uteplats utmed husets fasad. De två mindre lägenheterna, lägenhet 11 och 12, får entré mot befintligt trapphus. Lägenhet 11 får även uteplats mot huset norra fasad och lägenhet 12 förses med balkong. Förutom bottenvåningens lägenheter förses källarplanet med gemensam tvättstuga, cykel och barnvagnsförråd samt lägenhetsförråd. Befintligt skyddsrum behålls.

Plan 2 byggs om till fem mindre lägenheter 21 - 25 samtliga med balkong och entré mot befintligt trapphus.

Plan 3 vinden renoveras och inryms med tre stycken etagelägenheter, 31, 32 respektive 33. Taket öppnas delvis upp och till varje lägenhet byggs terrasser samt takkupoler för att skapa ljus, se figur 18.

Varje lägenhet byggs med öppenplanslösning samt förses med modernt kök och wc. Samtliga ytskikt bytts ut med vitmålade väggar och tak, klinker i badrum samt parkettgolv i övriga rum. Gården på fastigheten renoveras med gemensam uteplats, torkställning samt gräsplan och träd. De äldre asfalts-ytor söder om industrifastigheten ersätts med gräs och betongplattor. Mot Björnlundavägen samt Huddingevägen skapas parkeringsplatser.



Figur 18 Domkraften samt Lägenhet 33 (Sveamalm, 2009)

8.12 Resultat

Konverteringen resulterar i 12 stycken lägenheter som väntas färdigställas i april 2010. Husets konstruktion underlättade konverteringen då det var en öppen planlösning och rivningen gick smidigt, enligt Klinge. Något som inte gick efter beräkningarna var dock ändringen av detaljplanen. Ändringen tog över två år vilket Sveamalm tyckte var orimligt lång tid med tanke på att fastigheten är belägen i ett bostadsområde. Ytterligare komplikationer uppstod vid håltagningen av trappan på nedre våningarna. Tanken var att förankra trappfundamentet i berggrunden som enligt detaljplanen fanns strax under husfundamentet. Problemet vid pålningen var att man inte stötte på något berg, så att man fick påla längre än beräkna säger Magnus Klinge. Problem uppstod även med takstommen. Takbalken har deformerats så att det skiljer 10 cm i vertikalled från kanterna till mitten. Detta ställer till komplikationer för konstruktionen av takterrassen, där det i dagsläget lutar åt att vi får renovera upp hela taket.

Sammanfattningsvis kan man säga att projektet Domkraften är lyckat då man lyckats skapa unika och attraktiva bostäder från en tidigare industrilokal. Fastigheten nyttjas idag på ett bättre sätt och passar bättre in i området som bostadshus. Sveamalm tycker resultatet ser lovande ut då alla 12 lägenheter i det konverterade huset redan är sålda, och konverteringskostnaderna ligger inom ramarna. Försäljningen av lägenheterna i det andra huset som bara genomgått en ombildning har i dagsläget inte startat. Det finns i dagsläget ingenting som kan förstöra resultatet för Domkraften säger Karlin. Det skulle vara om det uppstår något inom byggfrågor, men det ser Karlin som väldigt liten risk.

9 VARGENS VRET 1

Följande kapitel redogör för företaget Aros Bostad samt fastigheten Vargens Vret 1. Områdets historia, utveckling och marknadstrender presenteras samt Sveamalmns mål och idéer. Vidare redogörs planprocessen, genomförandet av konverteringen och slutligen resultatet.

9.1 Aros Bostad AB

Aros Bostadsutveckling AB (Aros Bostad) startades 2006 som ett samarbete mellan amerikanska investeringsfonden PRECO III och Vencom Property Partners AB. Vencom är ett Stockholmsbaserat rådgivningsföretag med egna investeringar och stor erfarenhet på den svenska fastighetsmarknaden samt entreprenören och investeraren Samir Taha. PRECO fonden förvaltas i sin tur av Pramercia Real Estate Investors Ltd (Pramercia) som är den europeiska grenen och dotterbolag till amerikanska börsnoterade Prudential Financial Inc. (NYSE_PRU) som inriktar sig på fastighetsrelaterade investeringar. Aros som är verksam i Mälardalen med främst inriktning på Stockholm, Uppsala och Västerås har ett eget kapital om ca 450 miljoner kronor som möjliggör projektgenomförande på 1,5 miljarder (Aros, 2009a).

9.1.1 Affärsidé och Mål

AROS affärsidé är att förvärva, konvertera och utveckla befintliga kommersiella byggnader och mark samt att skapa mervärde i form av utförande och utrustning. Idén är även att verka i expansiva regioner där efterfrågan på bostäder ständigt ökar samtidigt som utbudet är lågt (Aros, 2009a). Pramercia, Vencom och Samir Taha har som mål att skapa en ledande utvecklare av konceptuellt utvecklade och målgruppsanpassade bostäder i segmentet mellan fåtalet stora svenska utvecklare och de små lokalt närvarande byggarna (Aros, 2009a).

9.2 Projektportfölj

Aros hade fram till juni 2009 förvärvat tre projekt i Västerås och ett i Stockholm med en projekterad volym på drygt 230 bostäder. Samtliga projekt erbjuder ett starkt konceptuellt och designmässigt utarbetat boende koncept. Aros är även aktuella med Stockholms hittills största konverterings projekt, Tegeludden på Gärdet (Aros, 2009a).

Aktuella projekt



Västerås - Vargens Vret 1

Fastighets som tidigare inrymde utbildningslokaler konverteras till 63 lägenheter samt stadsradhus på byggnadens tak. Projektet omfattar 6 550 kvm bostäder. Projektstart juni 2007 beräknas vara färdigt kvartal 2, 2009.



Västerås - Lothar 3 - Officershuset

Det äldre officershuset som innan inrymde kontor, restaurang och butik konverteras till 23 lägenheter samt vindsvåning. Projektet omfattar 2 269 kvm bostäder. Projektstart september 2007 beräknas vara färdigt kvartal 2, 2009.



Stockholm - Tegeludden 11

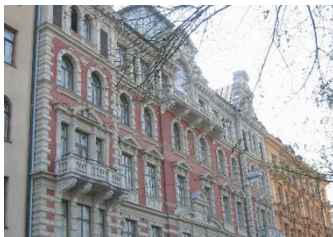
Tegelbyggnaden bestående av två fyrvåningsflyglar som är sammanlänkande av en tvåvåningsbyggnad belägen på gårdet konverteras till 140 nya lägenheter. Projektet omfattar 10 862 kvm bostäder. Projektstart september 2009 beräknas vara färdigt 2010/2011.

Genomförda projekt



Västerås - Lothar 6

Nybyggnation på äldre parkeringsplats som resulterade i 11 sällsynta lägenheter med stora balkonger och altaner. Projektet omfattade 1 242 kvm bostäder. Projektstart



Stockholm - Älgen 13

Sekelskiftshus på Valhallavägen som innan inrymde kontor konverterades till 25 lägenheter. Projektet omfattar 2 170 kvm bostäder. Projektstart 2007 färdigställdes våren 2008.

9.3 Sammanställning

Vargens Vret 1	Ursprung	Resultat
Fastighet	Vargens Vret 1	Vargens Vret 1
Antal Byggnader	1	1
Byggnads/Ombyggnads år	1978	2009
Arkitektur	70-tals Modernism Funkis	Modern arkitektur
Areal	6500 kvm	6500 kvm
Våningsplan	4	3 + 2 radhus
Byggnads djup	24 m	24 m
Upplåtelseform	Undervisnings lokaler	Bostäder
Detaljplan	Bostäder	Bostäder
Tid Detaljplansändring		
Adress	St. Ursula Väg 2 AA, 2 AB, 2AC 722 12 Västerås	St. Ursula Väg 2 AA, 2 AB, 2AC 722 12 Västerås
Marknadsbedömning (Datscha)	D-läge Kontor	B-läge Bostad
Hyra/Bostadspriser	700-1200 kr/kvm/år	25 700 kr/ kvm
Vakansnivå	5 %	0 %
<u>Ingrepp</u>		
Konstruktion	Pelare/Balksystem	Kompletterats med innerväggar
Planlösning	Industri lokal	Lägenheter
Tak	Sadeltak	Behålls
Fasad	Putsad Utfackningsvägg	Utbytt
Trapphus	Betong	Bevaras
Hiss	Äldre Hiss	Renoveras
Ventilationssystem	Obrukbar	FTX-System
El	Obrukbar	Nya dragningar
Stammar	Obrukbar	Nya stammar

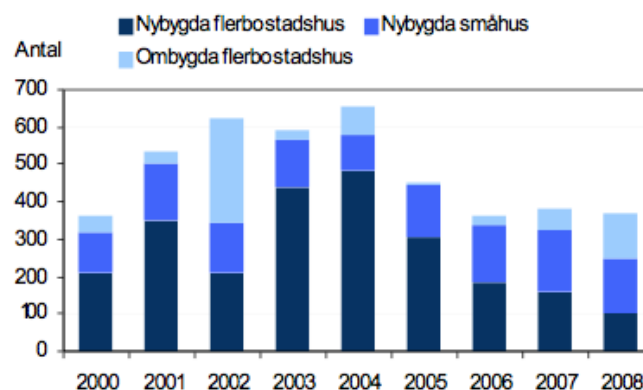
9.4 Västerås

Vargens Vret 1 är belägen i Västerås cirka tio mil väster om Stockholmstad. Med sina 135 000 innevånare är Västerås Sveriges femte största stad. Tätorten Västerås ligger i Västeråskommun som är cirka 1 145 kvkm och i sin tur tillhör landskapet Västmanland. Arkitekturen i Västerås består framförallt av hus byggda efter andra världskriget och centrum domineras av en rad byggnader från 1950- och 60-talet som bidrar till en unik helhet. I Staden finns även ett stort antal bostadsområden från 1960- och 70-talet. I Västerås bor ett flertal personer som arbetar i Stockholm. Kommunikationerna mellan städerna är goda, cirka 50-60 min med tåg eller bil. Generellt så har utpendlingen ökat de senaste åren och därmed kan antas att Västerås påverkas av Stockholms bostadsbehov (Västeråsstad, 2008a).

9.4.1 Utveckling i Västerås

Enligt en artikel i New York Times som handlade om drömmen som fötts i skuggan av storstäderna är Västerås en av Europas mest växande städer. I artikeln belystes hur större företag valde att etablera sig i mindre orter för att både rekrytering och verksamheten gick smidigare. Västerås har de senaste tio åren utvecklats väldigt positivt och befolkningsökningen har vuxit med nästan tusen personer per år (Västeråsstad, 2006). Under våren 2008 ökade Västerås med 956 personer vilket ska jämföras med 2007 då staden ökade med 808, vilket var 2000-talets hittills lägsta befolkningsstillväxt. Den positiva utvecklingen 2008 beror främst på ett födelseöverskott och positivt inflyttningsnetto (Västeråsstad, 2008b).

Under år 2008 tillkom totalt 370 lägenheter i Västerås. Utav dessa var 247 nybyggnader, vilket är 77 färre än 2007, och 123 ombyggnadsåtgärder, vilket är 65 mer än 2007. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. Figur 19 visar tillskottet av lägenheter i Västerås, under perioden 2000- 2008. En kraftig minskning av nybyggnationer har skett men däremot en ökning av ombyggnationer de senaste åren (Västeråsstad, 2008a).



Figur 19 Tillskottet av lägenheter i Västerås (Västeråsstad, 2008a)

9.5 Marknads analys

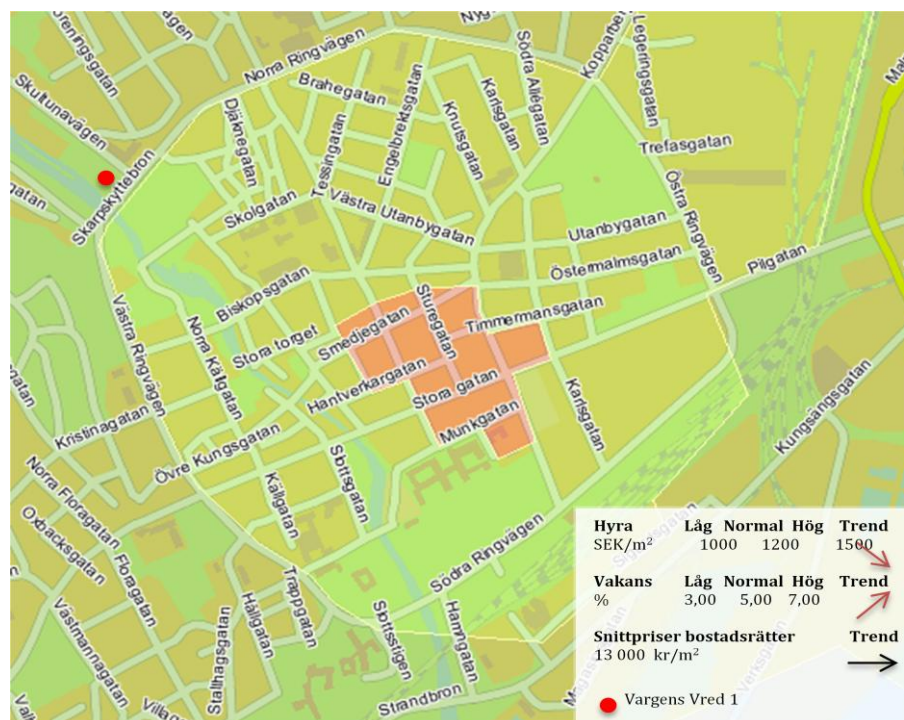
Marknadsanalys av Örby har gjorts med hjälp av Datscha (2009).

9.5.1 Lokaler

Enligt Datscha ligger snitthyran på kontorslokaler i Västerås på ca 1200 kr/kvm. Trenderna visar på samma sätt som i Stockholm på ökade vakanser och sjunkande hyror. Området där Vargens Vret är belägen klassas som ett B-läge för kontor.

9.5.2 Bostäder

Tillskillnad från Stockholm råder det inte totalt sett samma bostadsbrist i Västerås. Dock behövs fler mindre hyres- och bostadsrättslägenheter i de centrala delarna (Bergström, 2009). Enligt bostadsmarknaden visar trenden på att priserna ökar i Västerås och snittpriset per kvadratmeter ligger enligt Booli (2009) på ca 13 000 kr/kvm. Området där Vargens Vret är beläget klassas som ett A-läge för bostad med närheten till både kommunikation, natur och stadskärna, se figur 20.



Figur 20 Marknadsanalys Västerrås (Datscha, 2009).

9.6 Vargens Vret 1

Byggnaden på Vargens Vret 1 uppfördes 1978 av familjen Ludvigsson. Samma familj både ägde och förvaldade fastigheten i närmare 30 år. Att byggnaden är uppförd 1978 kännetecknas utav den inglasade trapphuset samt de täta fönsterraderna, se figur 21.



Figur 21 vargens Vret 1 (Aros, 2009b).

Fastigheten är belägen mellan Norra Ringvägen och Skultunavägen i Nordvästradeln av Västerås, Norrmalm. Med närhet till all kommersiell och offentlig service, såsom affärer, vårdcentral, förskolor och skolor bedöms läget som mycket attraktivt i Västerås. Busshållsplats finns precis utanför portarna och kommunikation till bland annat Stockholm nås enkelt med bil från Cityringen och E-18. Med kollektivtrafiken nås Västerås centrum och centralstation på några minuter. I närhet till området finns grönområden som Djäkneberget och Svartådalen. Promenad till centrum beräknas till några få minuter. Vidare ligger högskolans campusområde inom räckhåll på några minuter samt sportanläggningar. Till Fastigheten finns även parkeringsmöjlighet för samtliga lägenheter.

Initialt var fastigheten ämnad som regionhuvudkontor till dåvarande Televerket. Därefter huserade Mälardalens Högskola i byggnaden fram tills 2007 då Aros Bostad köpte fastigheten. Byggnadens utformning innan konverteringen bestod av cellkontor, undervisningssalar och aulor.

9.6.1 Ägarens mål och idéer

Aros Bostads identifierade Vargens Vret 1 genom lokalkännedom. Både Samir Taha och Thomas Hollaus är uppväxta i Västerås och har därmed den marknadskännedom som behövs för att hitta lokala objekt. Visionen med projektet var att skapa ett unikt boende i Västerås. ”Vi vill till en rimlig kostnad erbjuda mervärden utöver det vanliga” berättar Taha. Med form, funktion, utförande och utrustning i centrum är målet att skapa bostäder som överträffar kundens förväntning. Genom att lägenheterna från början erbjuda hög standard ska kunden slippa betala extra för kostsamma tillval.

Resultatet av genomtänkta detaljer blir en vacker helhet i varje bostad. Varje lägenhet ska få en attraktiv planlösning med uteplatser, terrasser, loggior och balkonger. I byggnaden som innan ombyggnaden var i fyra våningar planeras lägenheter samt Stadsradhus och i källare planeras förråd samt gemensamhets ytor som relaxavdelning med bastu, se figur 22.



Figur 22 Vargens Vret 1 (Aros, 2009b)

Stadsradhusen

Iden med stadsradhusen är bygga dessa på den befintliga byggnaden. På så sätt utnyttjas skapas ett mer unikt boende. Husen kommer redan i grundutförande att vara mycket generöst utrustade med terrass, vattenburen golvvärme, kaminer, plankgolv och ha påkostade materialval samt rostfria vitvaror som standard och tydlig design prägel.

9.6.3 Lägenheterna

I övriga byggnaden var planen att bygga unika lägenheter som redan från början kommer att vara påkostade med en generös grundstandard och designprägel. Samtliga lägenheter kommer att ha minst en uteplats/loggia integrerad med vardagsrummet, eller rymlig balkong.

9.6.4 Planförhållanden

Detaljplanen var redan vid förvärvet ändrat av den gamla ägaren, och hade tagit ett år för detaljplanen samt två månader för bygglovet. Inga problem uppstod vid ändringen av detaljplanen förutom att balkonger på fasaden mot Svartå nekades.

9.6.5 Ombyggnaden

Ombyggnaden av Vargens Vret resulterade våren 2009 i 50 lägenheter samt 12 radhus. I stort sett har hela den bärande konstruktion från det äldre huset bevarats samtidigt som äldre installationer och icke bärande väggar rivits bort för att skapa "tomma plan". Taket revs helt innan uppförandet av radhusen som skedde på det befintliga betongbjälklaget. Två nya trapphus med hiss sattes in i byggnaden för att skapa attraktiva och yt-effektiva entréer. Sågning och håltagning har skett i den gamla betongen för att skapa nya dörröppningar. Hela fasaden tilläggsisolerades med 30 millimeter putsskiva samt 20 millimeter tjockputs. Lägenheterna på plan 1-5 är sedan byggda på de befintliga bjälklagen av betong samt kompletterat med

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

lägenhetsavskiljande väggar i lättsystem (gips och isolering) mellan de tidigare pelarraderna och bärande väggar i betong, enligt bilaga 2. Radhusen som byggts på den gamla byggnaden är konstruerade med bjälklag av trä och lägenhetsskiljande väggar i lättsystem (gips och isolering).

Den äldre Ytterväggarna av tegel har behållits och kompletterats utvändig puts av vit respektive grå/brun färg. Radhusens fasad har byggts i träregel stomme och putsats på samma sätt som övrig byggnad. Fasaden har även inslag av liggande träpanel vid balkonger och terrasser. Samtliga fönster i byggnaden har bytts till aluminiumbeklädda träfönster med isolerglas. Alla lägenheter har fått balkong förutom marklägenhet och radhus som istället fått terrass. Balkongerna har byggts med betongplatta samt smidesräcke. Även terrasser har byggts med smidesräcke samt med träskärmar som avgränsar mot grannen. Äldre taket har bytts ut mot tätskikt av papp. Vid terrasser och på de allmänna gångstråken har gjutasfalt lagts. Övriga terrasser och balkonger har försetts med trätrall.

Värme och ventilation har bytts i hela fastigheten där Radhusen har vattenburen golvvärme och lägenheterna vattenburen värme med vägghängda panelradiatorer. Samtliga badrum har golvvärme. Ventilationen sker genom ett FTX-system med mekanisk till- och frånluft samt separata kanaler för spisfläktar. Varje radhus har dessutom fått en braskamin. I den gemensamma mark och källarplanen har det byggts relaxavdelning med bastu, duschar, WC och omklädningsrum samt en föreningslokal. I källaren alternativt i anslutning till trapphus har det även byggts lägenhetsförråd till samtliga lägenheter. Det äldre p-garaget har även renoverats och det erbjuds parkeringsplats mot avgift samt cykelförråd.

På grund av konstruktiva förändringar från bygglovhandlingarna blev sluthöjden en meter högre än tidigare. Detta medförde en del problem med bygglovet. Några av lägenheter var bland annat tvungna att konstrueras med sluttande tak i vardagsrum och sovrum, något Aros inte fick ändra på. En läcka i garagetaket var även tvungen att åtgärdas.

9.7 Resultat

Vad som kan konstateras är att den lokala marknadskännetomen blir än mer viktig i en stad som Västerås där efterfrågan på bostäder finns men inte i samma skala som i Stockholm. Samma sak gäller för prisnivåerna på bostäder. I en mindre stad gäller det att veta exakt vilka områden som är populära och därmed betalar av sig. Samtidigt är slutprodukten oerhört viktig. Att producera någon extra som kunden är beredd att betala för.

Aros anser att Vargens Vret 1 är ett landmärke för avancerad konvertering i Västerås. De är nöjda med utformningen och själva produkten samt med det positiva gensvar som fått från kunderna. Dock drabbades ekonomin av några sena projektförändringar som resulterade i högre kostnader för konverteringen.

Sammanfattningsvis är Aros nöjda med projektet under dess förutsättningar att försäljningen påbörjades under den ekonomiska krisen som påverkade intäkterna då

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

försäljningen stannade upp under fyra månader. Något som påverkade projektet positivt var att byggnadens bibehållna stomme inte kompromissade den nya planlösningen utan snarare bidrog till justa detaljer.

10 ANALYS

I följande kapitel analyseras studiens frågeställning. Syftet är att redogöra de förutsättningar och framgångsfaktorer som framkommit i empirin samt att analysera dessa utifrån den teoretiska referensramen.

10.1 Analys av förutsättningar

10.1.1 Marknadsförutsättningar

Generellt kan man säga att en kommersiell fastighet i ett attraktivt område genererar mer intäkter än en bostadsfastighet med samma vakansgrad. Vakansnivåerna ligger i regel högre för kommersiella fastigheter som också är mer konjunktur känsliga. Därmed är bostadsfastigheter en säkrare investering under en osäker marknad. För att en fastighet skall vara ett potentiellt konverteringsobjekt måste, först och främst, ekonomin och avkastningen i den kommersiella fastigheten vara dålig. Finns det ingen ekonomisk vinning i konverteringen så är det helt enkelt inget intressant objekt menar. Detta kan bero på olika faktorer såsom hög vakansgrad, oattraktivt läge, låga hyror eller dålig planlösning, faktorer som även påverkar varandra. Vad som styr i längden är dock utbud och efterfrågan. Fastighetsmarknaden är under konstant förändring vilket byggnader också måste vara för att möta marknaden och dess trender. Vidare måste det finnas en möjlighet att skapa mervärde genom att ändra användningsområdet. Hur ser den ekonomiska framtiden ut för en byggnad? Är den temporärt i en svacka eller är det en kontinuerlig nedgång? Finns det möjlighet att skapa mervärde genom att ändra fastighetens användningsområde?

Ligger en fastighet i ett område med hög efterfrågan på bostäder uppstår möjlighet att tillfredställa två marknader samtidigt genom en konvertering. Om efterfrågan hålls konstant och utbudet av lokaler minskas genom konvertering kommer även vakanserna minska samtidigt som ytan utnyttjas mer effektivt och hyresnivåer i området hålls på en bra nivå.

Det har i studien framkommit tre generella strategier för konverteringar:

1. Utnyttja befintliga byggnader för att komma åt unika lägen i staden.
2. Skapa mervärde genom att ändra verksamhet i fastigheten.
3. Utnyttja befintliga konstruktioner för att producera billigare lägenheter än nyproduktion.

De flesta konverteringarna sker i dag till bostadsrätter vilket beror på processen att konverterar är kostsam och riskfull. Med Sveriges bruksvärdeshyressystem blir det därmed inte ekonomiskt genomförbart i dagens läge. En lönsam konvertering är bara genomförbart i en stad där bostadspriserna kan täcka byggnadskostnaderna. Sådan marknad finns främst i våra större städer och därför sker det också flest konverteringar där.

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

Tittar vi på Stockholm så är marknaden mycket bra för bostadsrätter. Enligt fastighetsmarknaden är bostadsbehovet väldigt stort och därmed också efterfrågan. Detta medför att Stockholmsstad erbjuder en intressant marknad för konvertering.

Länsstyrelsen förutspår att befolkningsökningen i Stockholm 2009 kommer slå nya rekord. Samtidigt som det produceras mindre nya bostäder. Detta har inte tagits upp av någon av de intervjuade troligtvis eftersom det inte påverkar deras affärer utan snarare gynnar. De som är drabbade är privatpersoner som får betala dyra priser för bostadsrätter som stiger i pris efter ökad efterfrågan. Det sker även en ändring i vad folk är beredd att betala för sitt boende som också trissar priserna.

Konjunkturen går i cykler vilket fastighetsägarna räknar med. Som nämnts ökar vakanserna på kontorslokaler under lågkonjunkturer, och det finns då fastighetsägare som väljer att hålla sina lokaler vakanta istället för att anpassa sina fastigheter. De väntar i stället på en konjunktursuppgång för att få bättre ekonomi i fastigheten. Studier visar även på att det är billigare att renovera en lokal för få den uthyrd snarare än att konvertera den till bostäder. Fastighetsägare räknar med att få tre gånger mer betalt för lokaler jämfört med bostäder om två år när konjunkturen vänt och efterfrågan ökat. Fastigheterna handlas då mer som obligationer där man spekulerar i ett framtida värde snarare än dagsläget. Problemet är att det är svårt att förutspå vad en framtida hyresgäst vill ha för typ av lokal. Generellt så sker en renovering efter att en ny hyresgäst knutits till lokalen. Att renovera för framtida spekulationer anses alldeles för riskabelt utav många. Vidare vill fastighetsägarna knuta långa hyreskontrakt för att säkerställa att renoveringen är lönsam. Måste man byta hyresgäst ställs nya krav och kanske nya renoveringar. En renovering ska jämföras med en konvertering till bostäder, som är en engångskostnad och därmed relativt säker.

Vid en konjunktursvängning är det inte bara bostadspriserna som sjunker utan även entreprenörskostnaderna. Fastighetsägarna får därmed en helt annan förhandlingssituation både hos underleverantörer och på byggpriser. Därmed blir alternativet att konvertera byggnaden billigare i lågkonjunkturen än i högkonjunkturen. Samma sak gäller renoveringen och frågan blir hur mycket en fastighetsägare kan renovera innan en konvertering blir intressant.

Lennart Berg på Ebab nämner att man måste utgå från marknaden och sedan räkna bakåt vid en konvertering. Han menar också att det går att genomföra konverteringar i stort sett överallt så länge det finns äldre kontorsytor som är dåligt disponerade. Priset på en fri marknad styr alltså hur mycket det går att göra med fastigheten, vilket gör det svårt att generalisera specifika egenskaper till just en viss fastighetstyp. Samtidigt styrs priset av marknaden vilket är problematiskt då denna är svårbedömd. Hur bankerna planerar sina räntor är tyvärr inget som vi kan planera våra investeringar efter säger Taha då så många andra parametrar styr färdigställandet. Trots att det är räntan som till stor del styr priser på våra produkter i slutända. Vad som kan konstaterats är att valet av geografisk plats och valet av fastighet samt valet av produkt underlättar försäljningen av lägenheterna oavsett hur marknaden ser ut.

10.1.2 Juridiska Förutsättningar

En annan förutsättning för att en fastighet ska vara intressant att konvertera är att den står tom eller att rådande hyreskontrakt inte är för långt. I lokaler besitter hyresgästen indirekt besittningsskydd vilket innebär att hyresvärden kan bli tvungen att erbjuda ersättningslokal, som blir för kostsamt om hyreskontrakten löper över en lång period. Finns bostäder i huset blir det ännu mer problematiskt på grund av att hyresgästerna har direkt besittningsskydd. En sådan fastighet blir sällan aktuell att konvertera.

En konvertering från kontor till bostäder innebär också en konvertering från momsbefriad verksamhet till momsbeskattad verksamhet. Därmed kan en fastighetsägare bli återbetalningsskyldig för investeringar som gjorts på fastigheten sex år tillbaka i tiden. Anmärkningsvärt är det bara Johan Varland på Sveamalm som tar upp detta som ett bekymmer då det kan handla om stora kostnader och större åtgärder utförts på fastigheten.

10.1.3 Planprocessen

En förutsättning för konvertering är att verksamheten av fastigheten går att ändra i detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret har fått ett tydligt politiskt uppdrag att skapa fler bostäder i city. Ändå är det gemensamt för alla aktörerna inom konvertering att ändringen av detaljplanen anses som problematisk. Att Beckasinens detaljplansändring drog ut på tiden bidrog till att hela projektet blev försenat och därmed hamnade försäljningen av lägenheterna i ett sämre utgångsläge. Samtidigt gjorde stadsbyggnadskontorets osäkerhet på godkännandet av bland annat fasaden att ombyggnaden upphandlas i omgångar och därmed blev väldigt mycket dyrare än planerat. Projektet Domkraften var också problematisk där ändringen tog nästan två år trots att omgivande byggnader är bostäder. Planprocessen är oftast för tidskrävande och därför kostsam. En framgångsfaktor är därför att hitta fastigheter där ändringen underlättas. Absolut lättast är det om byggnaden någon gång innan avsedd för bostäder. Några av de intervjuade nämner "smygkonverteringar" dvs. att byggnaden från början varit bostäder och sedan blivit kontor utan att detaljplanen korrigerats. En sådan fastighet behöver inte detaljplanen ändrats i då den redan är avsedd för bostäder. Som nämndes innan kan även läget påverka detaljplansändringen. Ligger fastigheten i ett bostadsområde där liknanden projekt fått en godkänd ändring underlättas processen anser Aros, vilket var fallet med projektet på gårdet. Stadsbyggnadskontoret menar dock att enbart byggnadens fysiska egenskaper påverkar ändringen av detaljplanen. Varje objekt bedöms utifrån de förutsättningar som just den aktuella byggnaden besitter. Således har inte läget någon påverkan på detaljplanen.

Om ett planförslag är av begränsad betydelse kan lagen även ge till ett enkelt planförande. Då gäller det dock att förslaget saknar intresse för en bredare allmänhet och överensstämmer med översiktsplanen. Ett enkelt planförhållande tar enligt Stockholmsstad mellan 6-18 månader vilket ska jämföras med upptill två år som detaljplansändringen för Domkraften tog och två och ett halvt som Vasakronans projekt tog.

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

En annan framgångsfaktor är att konverteringen ligger politikernas intresse, då bostadsbristen i Stockholm är påtaglig så är detta ofta fallet då politikernas ambitioner är att skapa fler bostäder. Problemet är inte intresset hos politikerna utan snarare att processen är alldeles för långdragen. Ärendet ska handskas av flera olika nämnder vilket ökar risken för att processen någonstans stannar upp.

Åtgärder som skulle kunna bidra till kortare ändringstider är:

- Ökade resurser hos stadsbyggnadskontoret för att minska kötiden
- Att byggherren skickar in kompletta handlingar som ligger till grund för stadsbyggnadskontorets utvärdering av ärendet
- Reglerna för överklagande av detaljplansändringar måste ses över då vem som helst kan överklaga i dagsläget.

Fastighetsägarna måste på grund av planprocessen räkna med större osäkerheter i kalkylen vilket medför att man måste ta ut större marginaler i projekten och därmed större vinstförluster. Resultatet är att fastighetsägare helt enkelt inte går in i lika många projekt och därmed inte producerar lika mycket bostäder som de skulle kunna. Plan- och Bygglagen nämns också som problematisk då vem som helst kan överklaga ett projekt. Ett överklagande kan ta upp till tre år. Riskfaktorn att söka bygglov blir därmed avgörande utvärderingen av ett projekt.

10.2 Analys av framgångsfaktorer

Följande framgångsfaktorer har identifierats i vår studie. Faktorer som på olika sätt bidrar och påverkar varandra men som tillsammans bildar en unik produkt som är bättre eller sämre lämpad för en konvertering.

10.2.1 Marknadskännedom

Med marknadskännedom menas att veta vad kunderna efterfråga, veta vilka områden som utvecklas, veta vilka bostäder som efterfrågas i respektive område, ha koll på konjunktursvägningar, ha koll på räntor och inflation. Det handlar egentligen om att ha koll på allt som kan påverka vilka priser som går att få vid försäljningen av bostadsrätterna i slutändan.

10.2.2 Läget

Läget avspeglar ofta marknaden väldigt bra. Rätt läge i denna benämning motsvarar att bostadspriserna är tillräckligt höga för att täcka ombyggnadskostnaderna i en konvertering. Läget har en stor inverkan på fastighetens potential att konverteras och är därmed en relevant framgångsfaktor. Egentligen finns det inte så många parametrar att titta på inköpspriset för en fastighet. Det som skiljer sig är var fastigheten är belägen. Ombyggnadskostnaderna i stort sett är desamma oberoende fysisk placering. Stockholm kan förenklas delas in enligt ABC och D modell, liknande den modell som tidigt presenterades av Harris och Ullman. Olika faktorer påverkar om en fastighet är belägen i ett ABC eller D-läge och har en direkt verkan på priset. Genom att faktorerna skiljer sig efter fastighetens användningsområde kan ett A-läge för en bostad vara ett B-läge för ett kontor. Grunden till konvertering generaliserar utav alla intervjudeltagarna som att läget ska vara ett B eller C läge för kontor samtidigt som

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

det är ett A-läge för en bostad. Vid en konvertering analyseras läget utifrån tre nivåer: Makro- och mikronivå samt läget i området. Dessa nivåer bedöms sedan utefter attraktiva faktorer på liknande sett som ABC och D modellen.

Staden - Makronivå

Först måste fastigheten vara belägen i en stad som genererar tillräckligt hög efterfrågan på bostäder. Staden ska också vara växande för att det ska gå att hitta de fastigheter som i dagsläget är vakanta men i framtiden kommer hamna i ett mer och mer attraktivt område. Mindre centrala delar blir även mer centrala i en växande stad. I en mindre stad finns inte samma vilja att betala för nyproduktion. Detta beror främst på att man hellre köper en nyrenoverad gammal lägenhet för halva priset jämfört med en nyproducerad. Konvertering blir därför enbart genomförbart i städer där det finns en acceptans för nyproduktions priser.

Området

Vidare bedöms även området där fastigheter ligger. Alldeles för centralt läge, inom CBD, erbjuder ingen attraktiv bostadsmiljö samtidigt som bostadspriserna inte kan konkurrera med kontorshyror i området. Området kan också beskrivas enligt Harris och Ullman där staden gradvis integreras av olika kärnor. Attraktionskrafter mellan olika verksamheter påverkar utvecklingen av staden där till exempel små butiksstråk dras till bostadsområden. Detta kan även ha motsatt effekt då bostadsområden inte blir så eftertraktade om de ligger för nära ett industriområde. Vilket är precis vad som hänt med Hamarbysjöstad. Efter att stadsdelen avindustrialiserats blev den mycket mer populär då den besitter många andra eftertraktade egenskaper som sjönära samt närhet till natur.

Helst vill man hitta områden som är centrala men lugna. Karlaplan nämns som ett av Stockholm dyraste bostadsområde som samtidigt inte alls är attraktivt som kontor. En toppmodern kontorslokal kan inte överhuvudtaget konkurrera med bostadspriserna i ett sådant läge. Man vill även hitta lägen som är under utveckling ett bra exempel är Beckasinen som i samband med den kommande Norra länken kommer utvecklas till ett mer attraktivt område. Samma sak gäller Domkraften i Örby, som i samband med Stockholms tillväxt, kommer bli allt mer populärt.

Läget i området - Mikronivå

Tillsist bedöms mikroläget det vill säga vart i området ligger fastigheten. Denna nivå är svår att generalisera då det handlar om lokalkännedom. Populära gångstråk samt shoppinggator kan vara faktorer som drar upp priserna enormt. En viss gata kan vara helt oattraktiv medan gatan mittemot eller 100 m därifrån genererar 20 % högre priser. Taha nämner Solhagen och Hammarby som exempel där avståndet enbart är 100 m men prisskillnaden nästan är 100 %. I en stad som Stockholm där den generella bostadsprisnivån är hög har Micro-läget mindre betydelse jämfört med Västerås. Att Taha lyckades med Vargens Vret 1 berodde till stor del på att både Taha och Thomas Hollaus på Aros Bostäder är uppväxta i Västerås och därmed hade den lokalkännedomen som behövs. Avgränsande fastigheter samt verksamhet i dessa har även betydelse på ändringen av detaljplanen. Beslutet för stockholmstad blir bland annat lättare om fastigheten är belägen i ett område med bostäder eller ett lämpat för bostäder.

Kommunikation

Historiskt sett så hade överklassen tillgång till bättre kommunikationsmedel och därmed kunde bo utanför staden. Under tidens gång har dock nya transportsystem utvecklats som medfört att längre transporter möjliggjorts oavsett samhällsklass. Modellen som Burgess beskriver med klassindelning stämmer därför inte med dagens samhälle. Dock finns fler liknelser med Harris och Ullmans modell. Där kommunikationens utformning har bidragit till stadens utveckling och bostadsuppdelning. Nya attraktiva områden växt fram utefter kommunikationsstråken som exempel Örby. Enligt Liderås finns det även en tendens till att återskapa de äldre ABC-städerna där man vill bo i närheten av arbetet. På så sätt skapas en hetare lokalmarknad för bostäder intill arbetet.

Kommunikationen får även en inverkan på ABC och D läget. Generellt, på senaste tiden, har city alltid bedömts som A-läge medan förorterna bedöms som D. Men med kommunikationen sker det en viss lokal ABC-D marknad där bostäder i närheten av bra kommunikation även kan vara ett lokalt A-läge. En fördel med konvertering är att infrastrukturen med befintliga kommunikationer redan finns på plats. Att konvertera en byggnad med bra kommunikationer ökar efterfrågan på bostaden och därmed kan ge en bättre affär.

10.2.3 Volym

För att en byggnad ska vara intressant som konverteringsobjekt bör den ha en viss volym. Konverteringar på två till tre lägenheter är inte lönsamt i längden då den absoluta vinsten, bostadsförsäljningen jämfört med konverteringskostnaderna, enligt Karlin blir för lite. Projektet bör ha en volym på minst 2000-3000 kvm. Är volymen mindre än så blir ”byggherrekostnader” som inte har med kvadratmeterpriset att göra alldeles för stor del kostnader såsom till exempel juridiska frågor eller sammanställningar av prospekt. Volymen har också en inverkan på hur effektivt husets yta används. Högt till tak är något som efterfrågas men leder samtidigt till att husets höjd nyttjas sämre. En lösning som är möjlig när det är högt i tak, framför allt på toppenvåningen, är att göra loft. Genom loft går det skapa unika lägenheter samtidigt som ytan nyttjas mer effektivt. Om huset enbart är tre våningar och inte har hiss kan även tillgänglighetskraven undvikas genom att göra översta våningen till loft.

En helt annan synvinkel på husets eller projektets volym är konkurrensen som blir alldeles för ojust i mindre projekt. Detta beror på att det finns investerare som enbart väljer att gå in och fräscha upp huset, en så kallad ”quick and dirty”. Då både Aros Bostad och Sveamalm har externa investerare som ställer krav på säkerhet och kvalitet måste de genomföra en grundläggande renovering som uppfyller alla krav som ställs. Därmed kan man inte lägga ett lika högt bud som en firma som enbart ska fräscha upp huset.

10.2.4 Besiktning

Riskerna med konvertering är främst marknadsrisker men fastighetens fysiska tillstånd nämns också utav alla deltagarna i rapporten. Oförutspådda problem såsom att byggnaden innehåller miljöfarliga ämnen leder till stora kostnader. Som exempel

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

var man tvungen att sanera kvicksilver i marken omkring ljusslingan 21. Ett annat exempel är Aros bostäder som var tvungna att påla om en hel byggnad som i princip höll på att sjunka ihop. Sveamalm stötte också på problem i Beckasinen där BOA förluster uppstod på grund av schakt som inte framgick av ritningar. En omfattande förbesiktning av byggnaden är därför en av de större framgångsfaktorerna i en konvertering. Att på förhand kunna projektera för framtida utgifter sparar både tid och pengar. I flera fall kan man behöva genomföra ”förstörande prov” för att ta reda på allt om byggnaden.

10.2.5 Fysiska Egenskaper

För att få en så god ekonomi i konverteringsprojektet som möjligt strävar man efter att behålla så mycket som möjligt av den befintliga byggnaden. Den generella uppfattningen när det gäller fastighetens fysiska egenskaper och arkitektur är att det främst gäller att kunna skapa ett bra förhållande mellan BOA och BTA. Vi kan efter intervjuerna konstatera att man letar efter fastigheter med öppen planlösning där man i stort sett kan ”blåsa rent” byggnadens inre utan att behöva avlasta befintliga väggar. 30-talets funkishus nämns som ett bra exempel. Helst bör konstruktionen bestå av pelare/balksystem för att underlätta ändringen planlösningen. Samtidigt bör man kunna nyttja fasaden, fönsteruppsättning och så mycket av den befintliga konstruktion som möjligt. Stadsbyggnadskontoret tittar även på de fysiska egenskaperna på en byggnad när de beslutar om en detaljplansändring. Samma egenskapskrav som ställs på en nybyggnad ställs också på en ombyggnad. Kraven samt hur de kan lösas är därmed något som noggrant måste ses över innan en investering. Märkbart är att alla intervjuade aktörer säger att kraven är för tuffa utom Berg. Vilket torde bero på att Ebab, till skillnad från en beställare, ser lösningen istället för den ekonomiska kostnaden. Följande fysiska egenskaper samt hur det påverkar projektet har framkommit i vår rapport:

Solljus

För att skapa attraktiva lägenheter måste det finnas tillgång till en viss mängd av direkt solljus. Problemet uppstår främst i djupa byggnader. Exempel är större rektangulära kontorsbyggnader ofta med ett öppet ljusschakt i mitten av byggnaden som inte går att använda vid bostadsändamål. I intervjuerna nämns att det inte är ljuskravet som är problemet utan snarare att det inte går att skapa några attraktiva lägenheter. Resonemanget gör att benämningen ”för djup byggnad” blir svårtolkat men generellt kan man säga att byggnad bredare än 20 m inte är aktuell.

Bullerkrav

Vid ombyggnaden ställs samma krav som vid nybyggnad, ljudnivån får inte överstiga 55 dB utanför fasaden. Byggnad bör därför inte vara belägen vid för hårt trafikerade vägar. Något som generellt nämns är att om det finns en ”tyst sida” så utnyttjas den. En tyst sida är ofta mot en innergård där ljudnivån inte är lika hög som mot en gata. Genom att planera bostäderna så att sovrum och vardags rum hamnar mot den tysta sidan kan kraven uppfyllas.

Tillgänglighetskraven

Bostäder som ska vara tillgängliga för allmänheten ska vara projekterade och utformade på ett sådant sätt att de är tillgängliga och kan användas av personer med

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Kraven på tillgänglighet påverkar därför på så sätt att de ska vara lätt att uppfylla i den nya fastigheten. En byggnad som från början är öppen och lättillgänglig underlättar planeringen. Byggnaden bör även ha hiss om den är mer än två våningar. Att sätta in en ny hiss kräver antingen nya schakt eller eventuellt att den byggs utanpå fastigheten. Båda lösningarna är väldigt kostsamma. Entréer nämns som ett av de större problemen vid en konvertering. För att uppfylla tillgänglighetskraven måste alla lägenheter ha en lättillgänglig entré. Entrén ska kunna nås med och kunna öppnas från rullstol. Samtidigt vill man undvika att bygga korridorer för att bruka byggnadens area så effektivt som möjligt. Vidare skapar inte korridorerna någon attraktiv bostadsmiljö.

Energikrav

Kraven på energieffektivisering verkar inte vara något som påverkar själva konverteringen. Oftast uppfylls energikraven i samband med kraven för bullernivån. Dagens kunder är även beredda att betala mer för miljömärkta byggnader.

Säkerhet i händelse av brand

Byggnaden ska begränsa risken för brandspridning vilket oftast uppfylls i samband med bullerkraven. Samtidigt ska byggnaden delas upp i brandceller, som skall bestå av högst ett antal rum eller sammanhängande rum. Installationsdragning kan bli problematiskt mellan lägenheter om en brandavskiljande vägg går genom dessa. Samma sak gäller brand isolering av rör mellan lägenheter. Dessa problem är dock inte avgörande i slutändan.

Geografisk Placering

Buller-, ljus- och tillgänglighetskraven kan även härledas till byggnadens fysiska placering. Eftersom placeringen inte går att ändra har den därför en stor betydelse.

Detaljer

Detaljer på fastigheten har en stor inverkan på prisnivån. Finns Parkeringshus, kakelugn och balkonger i fastigheten eller finns det möjlighet att uppföra det? En balkong kan som exempel öka priserna med mellan 200 000 – 500 000 kronor för en uppförandekostnad på cirka 70 000 – 120 000 kronor.

Byggnadens inre mått

För att kunna planera bra lägenheter i byggnaden får den inte vara för komplex. Bland annat pratar intervju deltagarna om att man vill ha pelare/balk system. I ett sådant system är bredden mellan pelarna väsentlig eftersom man vill dölja dessa i väggar. Optimalt är pelarrader med sex meters avstånd är avståndet smalare än så får man helt enkelt inte in en lägenhet emellan pelarna. Det blir även svårt att uppfylla tillgänglighetskraven om det är smalare än sex meter. Ett annat mått som kan skapa problem är takhöjden. För högt till tak gör att byggnaden bli mindre effektiv men samtidigt mer attraktiv. För lågt till tak gör att nya installationer inte får plats. Allt under 2.60 skapar problem.

Installationer

Kontor ställer högra krav på installationer än vad bostäder gör. Tros det är det väldigt sällan som befintliga installationer kan användas. En byggnad måste därför vara konstruerad så att det går att dra nya installationer i den. Takhöjden nämndes innan

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

som en aspekt som är viktig i horisontalplan men även balkar och bärande väggar bli problematiska. Ofta är det inte tillåtet att borra i balkar vilket gör att detta måste undvikas. Borrar man genom bärande väggar kan dessa, som fallet på Beckasinen, utgöra brandceller. För att behålla brandcellsfunktionen måste då alla genomtagningar brandisolerats. Samma sak gäller för ljud. I vertikal led är det mest äldre schakt som kan skapa problem. När Sveamalm konverterade Beckasinen hade man area förluster just på grund av äldre installationsschakt.

En fastighet som tidigare varit bostäder är också givetvis önskvärd då inga större ingrepp behövs för att återskapa bostäderna. Sekelskiftslägenheter nämns som problematiska då dessa ofta har bärande väggar. Att avlasta bjälklaget och samtidigt flytta bärande väggar är en dyr process. Men samtidigt borde dessa byggnader vara de som inte uppfyller kontorstrenderna och därmed vara de som fastighetsägare får svårt att hyra ut samt vara intressanta konverteringsobjekt. Samtidigt erbjuder äldre byggnader fantastisk arkitektur med unika lösningar och detaljer som inte dagens nybyggnation kan skapa. Som ett bra exempel nämns bland annat ombyggnaden av Ljusslingen 21 där takhöjden var så pass hög att sovloft kunde skapas.

Ett objekt byggt innan 30-talet med den äldre arkitekturen och som innan varit bostäder och därmed enbart behöver återskapas bör med detta resonemang vara det mest attraktiva konverteringsobjektet. Taha och Hollaus menar dock motsatsen. Deras minst lönsamma projekt är just ett sekelskiftshus byggt innan 30-talet. Problemet med äldre byggnader är att kostnaderna för att uppfylla de byggnadstekniska kraven blir alldeles för stora. Med stor säkerhet så är inga väggar i en sådan byggnad brand eller ljudklassade. Ett annat problem är att det vid en besiktning är omöjligt att förutse alla problem som kan finnas i byggnaden. Därmed är risken att huset är skadat på något vis alldeles för stor i ett äldre hus. Sekelskiftshus är också ofta kulturminnesskyddade vilket medför ytterligare svårigheter att uppfylla byggnadskrav då bland annat fasaden inte får ändras. Intressant är att både Taha och Hollaus håller med om att Sekelskiftshusen är de mest fördelaktiga om man enbart går in och fräschar upp och återskapar husets gamla lägenheter. Risken som tas är dock att problemen som kan uppstå i framtiden kommer tillbaka i en rättsprocess. En pelarbyggd 60-tals industribyggnad som ligger i ett bostadsområde är istället det idealiska konverteringsobjektet. Dock är arkitekturstilar inget som tagits upp av någon av de intervjuade, utan snarare något som reflekterats över under arbetets gång.

Slutsatsen av de intervjuades åsikter om olika byggnadstyper är att alla går att konvertera med större eller mindre ingrepp. Vid större ingrepp är sekelskiftshus inte att rekommendera då man kan stöta på många oväntade problem och kostnader.

10.2.6 Samarbete

Att projektet i Ericssons gamla kontorsfastighet på telefonplan blev så lyckat berodde till stor del på just samarbete mellan byggentreprenör och fastighetsägare. Ett nära samarbete underlättar kommunikationen mellan parterna. Man kan bolla idéer och komma fram till gemensamma lösningar för att undvika framtida tvister. Ebabs affärsidé bygger på ett nära samarbete med beställaren. Deras roll blir är att verka

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

som beställaren förlängda arm och på så sätt kan beställaren utnyttja deras kompetens inom branschen. Beställaren kan oftast marknaden bäst medan Ebab är bäst på projekteringen och genomförande. Kunskapsöverföring är en annan typ av samarbete, vilket innebär att inblandade aktörer i tidigare projekt får föra över sina lärdomar till nästa projekt.

10.2.7 Produkten

Något som flera intervjudeltagare nämner som en storframgångsfaktor är slutprodukten. Det gäller att skapa vad marknaden efterfrågar men även att skapa en produkt som kunden är villig att betala för. Man vill alltså erbjuda en produkt där kunden får det som efterfrågas för rätt pris från början. Rätt produkt minimerar även risken i marknadssvängningar. En överstor lägenhet som inte är yt-effektiva säljer enbart i enorm högkonjunktur medans mindre kompakta alltid säljer.

11 SLUTSATS

I följande kapitel kommer resultatet av analysen på teori och empiri att framställas i avsikt att svara på rapportens syfte vilken är: att utreda vilka faktorer som för kommersiella fastigheter är avgörande för byggnadens potentiella möjlighet att konverteras till bostäder.

11.1 Förutsättningar

11.1.1 Marknadsförutsättningar

För att konvertering överhuvudtaget ska vara genomförbar måste rätt förutsättningar föreligga. Den allra viktigaste förutsättningen är konverteringen skall skapa ett mervärde för fastigheten. I en kommersiell lokal med låg vakans är därför en konvertering sällan motiverad. Det krävs därmed en hög vakansgrad i fastigheten vilket kan bero på flera olika faktorer där läget är det allra viktigaste och kanske mest invecklade. En annan viktig förutsättning är att byggnaden måste vara tom eller ha hyreskontrakt som inte löper allt för lång tid. Vidare måste stadsbyggnadskontoret medge detaljplansändring

11.1.2 Planprocessen

En fastighet där detaljplanen redan medger bostäder är ut planprocessens synvinkel det mest attraktiva konverteringsobjektet. Exempel på sådana är äldre skelskiftshus som under 90-talet smygkonverterades till kontor. Med ledning av översiktsplanen kan stadsbyggnadskontoret ge ett utlåtande om möjligheten att ändra detaljplanen på en specifik fastighet. Ser ändringen möjlig ut är objektet intressant annars inte. I detaljplanen står även huruvida byggnaden är kulturminnesskyddad eller inte. Är den det måste beräkningarna tas in i kalkylen. En byggnad där exempel fasaden är kulturminnesskyddad som samtidigt inte uppfyller byggnadstekniska kraven är då inte aktuell. Byggherren bör även tillgodose stadsbyggnadskontoret med kompletta handlingar för att underlätta utvärdering.

11.2 Framgångsfaktorer

11.2.1 Läget

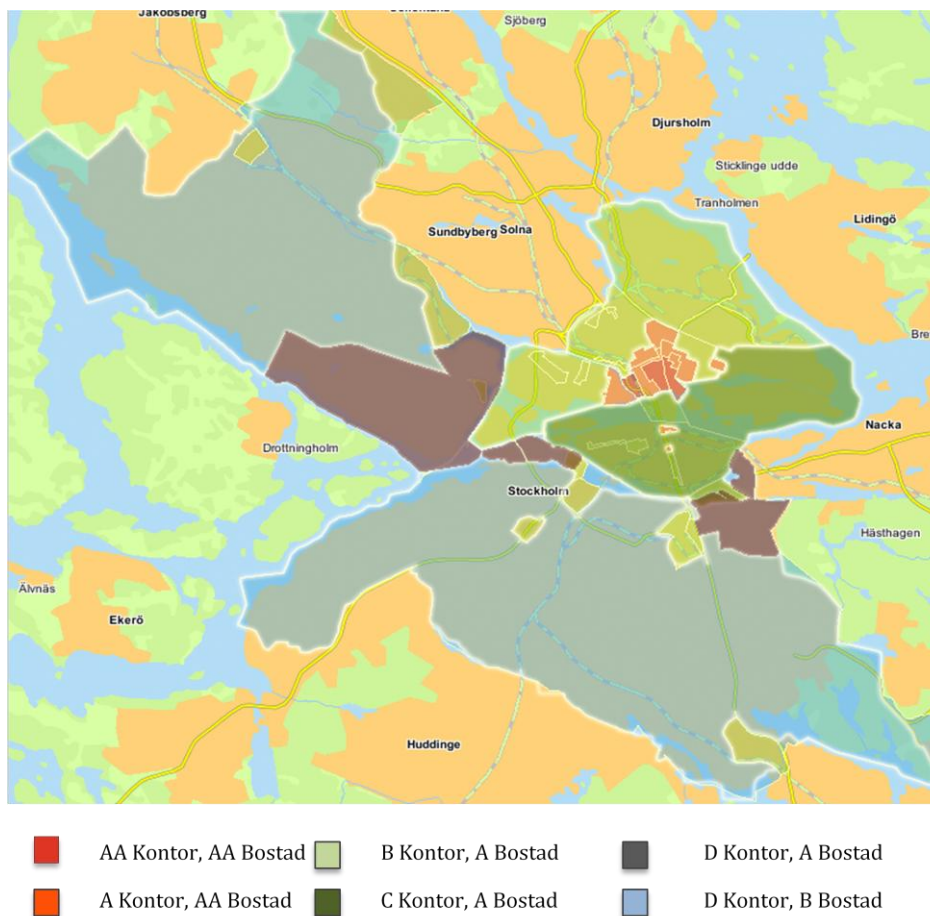
För att en byggnad skall vara ett intressant konverteringsobjekt är ett bra läge kanske den viktigaste egenskapen den måste besitta. Byggnaden bör vara placerad i en tillväxtstad eller en storstad med efterfrågan på bostäder som kan täcka en konverteringskostnad på runt 20 000kr/kvm utöver förvärvskostnaden för fastigheten. Ett sådant läge kan generaliseras genom att det ska vara ett A-läge för bostad samtidigt som det är ett B- eller C-läge för kontor. Hur A-läge respektive B-läge bedöms blir också relativt invecklat då dessa varierar mellan städer, trender och traditioner.

I staden bör fastigheten vara belägen i ett område som är ett attraktivt bostadsområde och ett mindre attraktivt kontorsområde, så att konverteringen skapar ett mervärde för fastigheten. Shoppingstråk och andra ”attraherande” verksamheter får gärna vara

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

angränsande för att skapa ett mervärde på bostäderna. För att hitta en byggnad med just dessa egenskaper krävs mycket god lokal marknadskänedom.

För att kunna ta fram potentiella områden där en konvertering teoretiskt sett vore genomförbar i Stockholm, har kartor tagits fram genom Datscha. Enligt marknadsanalysen i Datscha är de olika områdena belägna enligt figur 23. Det mest fördelaktiga vore om byggnaden vore belägen i ett A-läge för bostäder och ett D-läge för kontor.



Figur 23 Olika lägen för kontor kontra bostäder.

11.2.2 Besiktning

Innan ett objekt konverteras ska en noggrann besiktning genomföras. En noggrann besiktning minskar risken av bland annat skador på huset samt miljöfarliga ämnen.

11.2.3 Fysiska egenskaper

Resultatet av fastighetens fysiska egenskaper kan sammanfattas med att: det ska vara en fastighet där det går att skapa så bra förhållande mellan BOA/BTA samtidigt som de fysiska egenskapskraven ska gå att uppfylla utan för kostsamma åtgärden. Vidare vill man kunna nyttja så mycket som möjligt av den befintliga byggnaden. När det gäller att skapa effektivt förhållande mellan BOA/BTA så vill man ha en öppen planlösning samt kunna skapa entréer med redan befintliga schakt. Man vill även undvika korridorer i byggnaden. Sådan planlösning hittar vi i en byggnad uppförd med pelare/balksystem, byggnader som är byggda från och med 30-talet och framåt som exempel funkishusen. Den öppna planlösningen underlättar planeringen av nya lägenheter, brandceller installationsdragningar samtidigt som tillgänglighetskraven blir lättare att uppfylla. Är byggnaden mer än två våningar bör det även finnas hiss.

Enligt resonemanget i analysen bör objektet ha en volym på minst 2000-3000 kvm. Tittar vi mer detaljerat så letar man efter pelarsystem med minimum sex meter mellan pelarraderna för att kunna skapa effektiva lägenheter samt för att kunna uppfylla tillgänglighetskraven samt minst 2.60 m till tak för nya installationer. I och med att enbart pelare, fasad och bjälklag behålls från den äldre byggnaden kan de nya lägenhetsskiljande väggarna byggas så att det uppfyller buller, energi samt brandkrav. Vidare vill man undvika för breda byggnader för att kunna få in tillräckligt med ljus i lägenheterna. Generellt kan man säga att byggnaden inte får vara mer än 20 meter bred. För att kunna uppfylla bullerkraven bör byggnaden ha minst en tystsida samt inte vara belägen i närheten av hårt trafikerade vägar. Detaljer såsom balkonger, parkeringsmöjligheter, kakelugnar är önskvärda då de driver upp priserna.

Är avsikten att enbart renovera upp befintlig planlösning ska man istället leta efter ett sekelskiftshus som innan varit bostäder och därmed enbart behöver återskapas. Risken som tas är dock att byggnader kan vara skadad samt att de byggnadstekniska kraven inte uppfylls och senare kommer tillbaka i en rättsprocess.

11.2.4 Samarbete

Varje konvertering är unik och leder ofta till oväntade problem. Att samarbeta ses som en stor framgångsfaktor samt att ta med sig den kunskap man har samlat på sig i tidigare projekt. Ett sådant samarbete kan antingen vara uppbyggt genom projektörer som jobbar för beställarens sida, att man arbetar med samma entreprenörer i alla projekt eller att man arbetar med kunskapsöverföring mellan projekten.

11.2.5 Produkten

En väl utformad produkt underlättar försäljningen oavsett hur marknaden ser ut. Vad som kan sägas om en sådan produkt är att yt-effektiva lägenheter, med bra planlösning samt väl utformad design alltid är eftertraktade. Att i veta vad kunden efterfrågar, så att tillvalen i varje lägenhet begränsas, underlättar administrativa kostnader och därmed byggets totala kostnad.

12 DISKUSSION

12.1 Diskussion

En konvertering är beroende av en mängd olika faktorer och förutsättningar, som i sin tur är beroende av flera andra. Att generalisera dessa till en specifik fastighetstyp blir därför väldigt svårt. Rapporten har resulterat i ett antal framgångsfaktorer som identifierats i konverteringsprocessen under respektive fas. Framgångsfaktorerna bör nyttjas redan i utvärderingsfasen för att minska risken att gå in i alldeles för riskabla projekt. Därmed underlättar faktorerna konvertering och fungera som grovsällningsmall.

12.2 Validitet

Innebörden av validitet är om studien verkligen ger den information som den avser att mäta. Studiens innehåll är framtagen genom litteratursökning, intervjuer samt studier på genomförda projekt. Vidare har relevansen i innehållet kritiskt granskats. Respondenterna vid intervjuerna har haft god insikt i de frågor och problem som författarna ställt. Varje intervju har spelats in för att minska risken för feltolkningar. Projekten som studerats är unika men i grunden finns ett gemensamt mål, konvertering. På så sätt kan vi påvisa att enheterna är typiska för andra enheter och att studien kan användas vid liknande jämförelser. Författarna anser även att detaljerna är tillräckligt omfattande och tillräckligt relevanta för att andra ska kunna relatera sina handlingar och beslut till vad som tas upp i studien. Genom placering på fallföretaget har författarna fått en god inblick i marknaden för konvertering samt kunnat göra egna observationer. Författarna anser därmed att validiteten i studien som hög.

12.3 Reliabilitet

Innebörden av reliabilitet är huruvida pålitlig studien är. För att påvisa reliabiliteten ska två studier med samma metod och syfte ge samma resultat. Genom att se på helheten av konverteringsprocessen och samtliga aktörers syn på marknaden stärks reliabiliteten i studien.

12.4 Förslag på vidare forskning

Under studiens gång har flera intressanta forskningsområden framkommit. Förslag till vidare forskning är:

- Hur kan Planprocessen effektiviseras?
- Hur kan ombyggnadsprocessen vid en konvertering utvecklas och effektiviseras?
- Ombildning av kommersiella lokaler till ägandelägenheter.

13 Källförteckning

13.1 Litterära

Bell Judith (2006), Forskningsmetodik. Studentlitteratur för den svenska utgåvan. Tryck av Denmark by Narayana Press.

Denscombe Martyn (1998), Forskningshandboken, för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna. Studentlitteratur: Lund.

Denscombe Martyn (2002), Forskningens grunder – Samhällsforskarens handbok i tiopunkter. Studentlitteratur: Lund.

Harold Carter (1972), The study of urban geography, Arnold, London.

Rodrigue J-P (2009), C. Comtois and B. Slack, The Geography of Transport Systems, Second Edition, Routledge: New York.

Sharan B Merriam (1994), Fallstudien som forskningsmetod, Studentlitteratur: Lund.

13.2 Rapporter

Axell Caroline samt Warnander Anna (2005), ”Hur skapas effektiva kontorslösningar”, Examensarbete nr 320 vid Institutionen för Infrastruktur, Bygg- och Fastighetsekonomi, KTH, Stockholm 2005.

Berglund Magnus & Lundgren Rikard (2001), ”Kan dagens fastighetspriser motiveras?”, KTH, Avdelningen för Bygg- och Fastighetsekonomi, Examensarbete nr. 120.

Bergström Britt-Louise (2009), Så ska unga få bostad, Vlt.se, Publicerad 2 november 2009

Delin L (1991), En kreditgivares syn på fastighetsmarknaden, SLT 1991:5.

Frid Marie och Wickeberg Emma (2007), ”Förutsättningar för omvandling från lokaler till bostäder”, Examensarbete, Avdelning för Byggnadsekonomi, LTH, Lund 2007.

Gadsjö Anders (2006), ”Hur påverkas hyresgäst Anpassningar framtida hyresintäkter? Examensarbete, KTH, Stockholm 2006.

Konjunkturrådet (1993), Fastighetsmarknaden - En bubbla som sprack, Rapport 1993, Kap 5.

Länsstyrelsen (2009c) i stockholmsstad – läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholm 2009.

Newsec (2009), Spring 2009, Nordic Report, sid 15-19.

Olstedt Per (2003), "Alternativanvändning av kommersiella lokaler - En studie om varför så få lokaler byggs om till bostäder i Stockholm", Examensarbete nr 221 vid Institutionen för Infrastruktur, Bygg- och Fastighetsekonomi, KTH, Stockholm 2003.

Stockholmsstad (2009a), Trender och tendenser i Stockholms stad och län 2009 kvartal 2, Stockholmskonjunkturen, Kvartal 2, sid 1-4.

Stockholmsstad (2009b), Läget i länet Bostadsmarknaden i Stockholms län 2009, Rapport 2009:12. Sid 29

Stockholmsstad (2009e) – Stockholms Översiktsplan Utställningsförslag 2009.

Stockholmsstad (2009g), Tjänsteutlåtande DNR 2009-02013-54, 2009-04-07, Redovisning inför fortsatt planarbete för Norra station i stadsdelen Vasastan.

Sveamalm (2009a), Nettobostadsbehov Stockholm, Sveamalm, Stockholm.

Svensson Linda (2004), Hur blir man ett A-läge, Examensarbete nr 242, KTH, 2004.

Stockholmsstads utrednings- och statistikkontor AB, USK (2009), Statistik om Sthlm Bostäder: Bostads – byggandet 2008.

Södersten Bo & Söderström Tson (2004), Marknad och Politik, Författarna och SNS Förlag.

Vägverket (2008), Nu bygger vi Norra länken, April 2008 Best Nr:89156
Tryck: Alfaprint AB, Stockholm.

Västeråsstad (2006), 2006, Västerås Mälarstaden 2013, Konsult och Service, Västerås.

Västeråsstad (2008a), Utredning och statistik för Västerås, Konsult och Service, Västerås.

Västeråsstad (2008b), Folkmängd och befolkningsförändringar i Västerås år 2008, Konsult och Service, Västerås.

13.3 Artiklar

Alvendale Kristina (2009), Tomma kontorslokaler ska omvandlas till bostäder, Dagens Nyheter, Publicerat 2009-08-03 00:07.

Dahl Bo Göran (2009), Kontor blir bostäder, Syd-Svenskan, Publicerad 2009-04-04 23:38.

M.Gann David och Barlox James (1995), Flexibility in building use: the technical feasibility of converting redundant offices into flats, Construction Management and Economics, nr 14, sid 55-66.

Öjemar Fredrik (2009), Väckande Bostadsbrist I Stockholm Dagens Nyheter, DN, Publicerad: 2009-03-19 12:20.

13.4 Regelsamlingar, författningar och lagar

Boverket (2006), Allmänna råd om ändringar av byggnad, BÄR, Tabergs Tryckeri AB, Jönköping.

Boverket (2008a), Boverkets Författningssamling (BFS 2008:6), Ändring av byggregler.

Boverket (2008b), Regelsamling För Byggande, BBR, BFS 1993:57.

Miljödepartementet (2008b), Regeringen, BVF.
Hämtat: 2009-09-03
<http://www.notisum.se/rnp/SLS/LAG/19941215.htm>

Miljödepartementet (2009b), Sveriges Rikes Lag, Plan- och bygglag (1987:10).
Hämtad: 2009-10-07
<http://www.notisum.se/rnp/SLS/LAG/19870010.htm>

Miljödepartementet (2009c), Sveriges Rikes Lag, Lag (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.
Hämtad: 2009-10-09
<http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19940847.htm>

Skattenytt 10 (1997), Moms-korrigeringsregler, SN, s.622-625.

Skatteverket, 2004,Handledning för beskattning av inkomst och förmögenhet m.m. vid 2004 års taxering - Del 2 - Kapitel 11 Fastigheter byggnader.

Swedish Standard Institute, SIS (2002), Svensk Standard SS 02 52 67-68, Byggakustik ljudklassning av utrymmen, SIS förlag AB.

13.5 Elektroniska

Arkitektmuseet (2009), Arkitektur.
Hämtad: 2009-10-20
<http://www.arkitekturmuseet.se>

Aros Bostad AB (2009a), Företagsinformation.
Hämtad: 2009-09-17

<http://www.arosbostad.se>

Aros Bostad AB (2009b), Vargens Vret

<http://www.vargensvret.se>

Hämtad: 2009-11-24

Boverket (2009a), Boverkets byggnadsregler, BBR.

Hämtat: 2009-10-02

<http://www.boverket.se/Lag--ratt/Boverkets-forfattningssamling/BFS-efter-forkortning/BBR>

Boverket (2009b), Byggnadskonstruktionsregler, BKR.

Hämtat: 2009-10-02

http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2003/regelsamling_for_konstruktion.pdf

Boverket (2009c), Bygglov och förhandsbesked.

Hämtat: 2009-10-03

<http://www.boverket.se/Bygga--forvalta/Bygglov-och-byggnamalan/Bygglov-och-forhandsbesked>

Boverket (2009d), Byggnämälän.

Hämtat: 2009-10-03

<http://www.boverket.se/Bygga--forvalta/Bygglov-och-byggnamalan/Byggnamalan>

Exponent (2009), Arkitektguiden.

Hämtad: 2009-11-02

<http://www.exponent.se/arkitekturguiden.html>

Kungsleden (2008), Ytterligare ett händelserikt fastighetsår, Kungsleden – fastighetsmarknad.

Hämtad: 2009-10-02

http://www.kungsleden.se/sv/Fastigheter_och_lokaler/Fastighetsmarknaden

hämtad: 2009-10-28

Kungliga Tekniska Högskolan (2009), KTH:s Historia.

Hämtad 2009-10-07

<http://www.kth.se>

Lokalguiden (2009), Eklandias VD rätar ut frågetecken.

Hämtad: 2009-09-05

<http://www.lokalguiden.se/artiklar.php?cId=8&aId=40>

Länsstyrelsen (2009a), Översiktsplan.

Hämtad: 2009-09-20

http://www.lansstyrelsen.se/cgi-bin/MsmGo.exe?grab_id=0&page_id=798&query=%C3%B6versiktsplan&hiword=%

Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder

C3% B6VERSIKTSPLANEN% 20% C3% B6VERSIKTSPLANENS% 20% C3% B6VERSIKTSPLANER% 20% C3% B6VERSIKTSPLANERNA% 20% C3% B6versiktsplan

Länsstyrelsen (2009b), Detaljplan.

Hämtad: 2009-09-20

http://www.lansstyrelsen.se/gotland/amnen/Samhallsplanering/samhallsplanering_detaljplan.htm

Miljödepartementet (2008a), BVL.

Hämtad: 2009-09-20

<http://www.sweden.gov.se/sb/d/8906/a/105064>

Miljödepartementet (2009a), PBL.

Hämtat: 2009-09-19

<http://www.regeringen.se/sb/d/8906/a/78768>

Mäklarstatistik (2008), Prisutveckling Stockholms kommun.

Hämtad: 2009-10-29

<http://www.maklarstatistik.se>

Nationalencyklopedin (2009a), forskning.

Hämtad 2009-09-07

<http://www.ne.se/forskning>

Nationalencyklopedin (2009b), konversion.

Hämtad: 2009-09-02

www.ne.se/konversion

Nationalencyklopedin (2009c), Lag.

Hämtad: 2009-10-15

<http://www.ne.se/lag/1174130>

Nationalencyklopedin (2009d), Förordning.

Hämtad: 2009-10-15

<http://www.ne.se/förordning>

Nationalencyklopedin (2009e), Bostad.

Hämtad: 2009-10-15

<http://www.ne.se/bostad>

Nationalencyklopedin (2009f), Bostadsrätt.

Hämtad: 2009-10-15

<http://www.ne.se/bostadsrätt>

Riksantikvarieämbetet (2009a), Byggnader.

Hämtat: 2009-10-05

<http://www.raa.se/cms/extern/kulturarv/byggnader.html>

SCB (2009a), Sveriges Central Byrå, Definition av Lokal.

Hämtad: 2009-10-15

<http://www.scb.se>

Skeppsholmen (2006), Domkraften 4.

Hämtad: 2009-11-22

<http://www.skeppsholmen.se>

SL (2009), Kommunikation.

Hämtad: 2009-10-07

<http://www.sl.se>

Stockholmsstad (2009c), Stockholmsstad Bostadsförmedling AB.

Hämtad: 2009-10-28

<http://www.bostad.stockholm.se>

Stockholmsstad (2009d), Planprocessen.

Hämtad: 2009-09-09

<http://www.stockholm.se/TrafikStadsplanering/Stadsplanering/Planprocessen>

Stockholmsstad (2009f), Norrmalm.

Hämtad 2009-10-07

<http://www.stockholm.se/OmStockholm/Forvaltningar-och-bolag/Stadsdelsforvaltningar/Norrmalm>

Stockholmsstad (2009h), Örby.

Hämtad: 2009-10-21

<http://www.stockholm.se/OmStockholm/Forvaltningar-och-bolag/Stadsdelsforvaltningar/Enskede-Arsta-Vantor/Om-Enskede-Arsta-Vantor/Orby>

Sveamalm (2009b), Företagsinformation.

Hämtad: 2009-09-17

www.sveamalm.se

Svenska akademins ordbok (2009), Definition.

Hämtad: 2009-10-10

<http://g3.spraakdata.gu.se/saob>

13.6 Årsredovisningar

Vasakronan, 2008, Årsredovisning.

13.7 Webbaserade tjänster

Datscha (2009).

Hämtad: 2009-11-03

www.datscha.com

Booli (2009), Marknadsanalyser Bostadspriser.

Hämtad: 2009-10-07

<http://www.booli.se>

13.8 Muntliga källor

Erik Karlin (2009), Sveamalm.

Johan Varland (2009), Sveamalm.

Magnus Klinge (2009), Sveamalm.

Jörgen Olofsson (2009), Sveafastigheter.

Peter Liderås (2009), Newsec.

Arne Fridelund (2009), stadsbyggnadskontoret.

Malin Olsson (2009), stadsbyggnadskontoret.

Samir Taha (2009), Aros Bostad AB.

Thomas Hollaus (2009), Aros Bostad AB.

Lennart Berg (2009), Ebab.

Anders Möller (2009) Vasakronan.

13.9 Detaljplaner

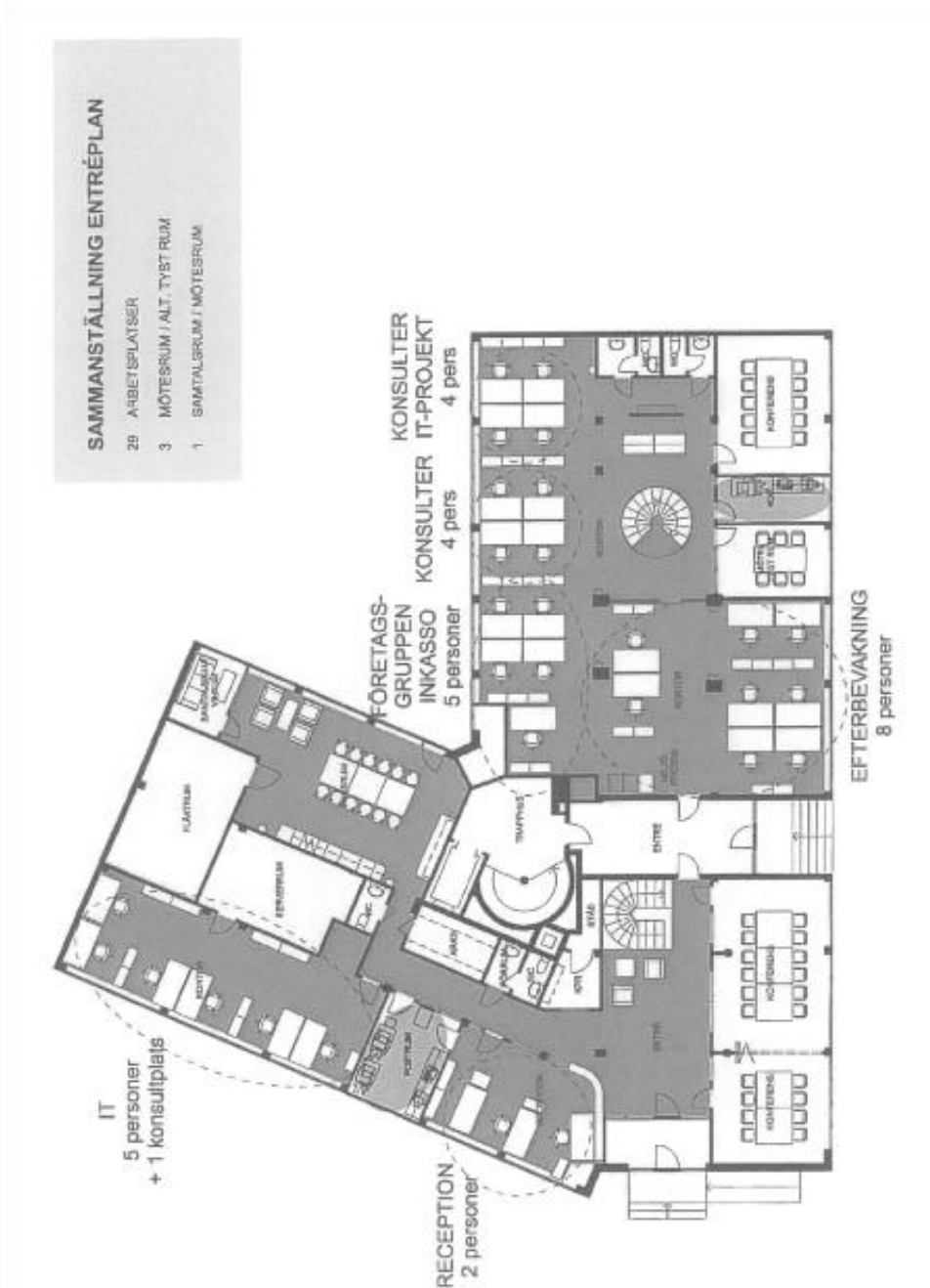
Detaljplan Beckasinen.

Detaljplan Domkraften.

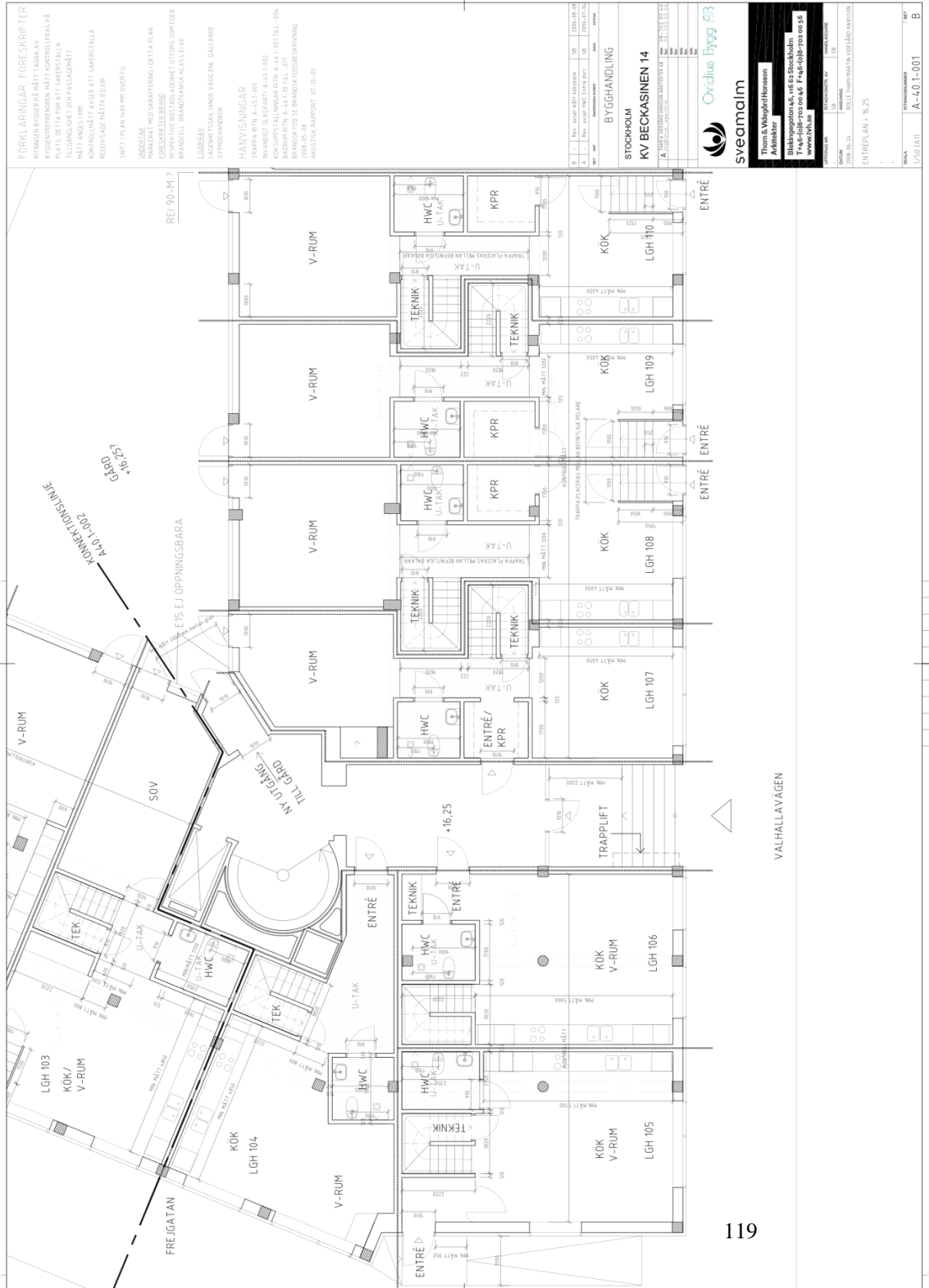
Detaljplan Vargens Vret 1.

Bilaga 1 – Beckasinen

Ritningar före och efter ombyggnad av plan 1



Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder



FÖRKLARINGAR, FÖRESKRIFTER
 RITNINGEN BYGGER PÅ MÅTT 1:200 AV
 BYGGNADENS BYGGNADSKONSTRUKTION PÅ
 PLATS. DETTA FÖR ATT SÄKERSTÄLLA
 TILLGÅNGET TILL PASSAGEMÅTT
 OCH ANSÖKANEN FÖR ATT SÄKERSTÄLLA
 KONSTRUKTIONEN FÖR ATT SÄKERSTÄLLA
 ÖNSKADAS MÅTT FÖRBJUD
 SMITT PLAN NÖR MM ÖVER FG

BYGGNADEN
 HANDELT MED SKARFBERG I DETTA PLAN
 FÖRESKRIBBER BRAND
 RESPEKTIVE BOSTADLAGENMET UTIFRÖM SOM LÖSN
 BRANDELL BRANDTEKNIK KLASS E140
 LÖSNEN
 LAGENMETSKILLANDE VÄGGEN GALLANDE
 OCH PROPHANERIK

HÄNVISNINGAR
 TRAPPA B17N, A-45 1-001
 NYVÄNDIGT GLASPARTI, A-45 1-002
 ÖKSGIPSFÄLLNINGAR B17N, A-45 1-001 TILL -004
 BRANDSKYDD SE BRANDSKYDDSBESKRIVNING
 21004-05-08
 ANSÖKAN RAPPORT 07-10-35

BYGGNAD	BYGGNADENS NAMN	BYGGNADENS ADRESS	BYGGNADENS STADDEL	BYGGNADENS STAD	BYGGNADENS LAND
B	Regeringshuset	100 000 000 000	100	100	100
A	Regeringshuset	100 000 000 000	100	100	100

STOCKHOLM
KV BECKASINEN 14
BYGGHANDLING

sveamalm
Ovidius Bygg AB
Thom & Wäggholm
Arkitekter
 Blåkingegatan 6, 116 63 Stockholm
 T +46 (0)8 700 00 06 F +46 (0)8 700 00 05
 www.thom.se

BYGGNADENS NAMN: KV BECKASINEN 14
 BYGGNADENS ADRESS: STOCKHOLM
 BYGGNADENS STADDEL: 100
 BYGGNADENS STAD: 100
 BYGGNADENS LAND: 100

BYGGNADENS NAMN: KV BECKASINEN 14
 BYGGNADENS ADRESS: STOCKHOLM
 BYGGNADENS STADDEL: 100
 BYGGNADENS STAD: 100
 BYGGNADENS LAND: 100

BYGGNADENS NAMN: KV BECKASINEN 14
 BYGGNADENS ADRESS: STOCKHOLM
 BYGGNADENS STADDEL: 100
 BYGGNADENS STAD: 100
 BYGGNADENS LAND: 100

ENTRÉPLAN - 16,25

BYGGNADENS NAMN: KV BECKASINEN 14
 BYGGNADENS ADRESS: STOCKHOLM
 BYGGNADENS STADDEL: 100
 BYGGNADENS STAD: 100
 BYGGNADENS LAND: 100

