

Populärvetenskaplig sammanfattning – Möjligheter och begränsningar vid omvandling av förskolor och skolor till bostäder i Sverige

Samhället står inför omfattande demografiska förändringar i form av minskat barnafödande och en ökande andel äldre. Utvecklingen förväntas leda till ett växande överskott av förskolor och på längre sikt även skolor, samtidigt som det finns ett behov av bostäder i storstadsområden och ett ökat behov vård- och omsorgslokaler. Omvandling av befintliga byggnader har i tidigare forskning lyfts fram som en resurseffektiv strategi genom minskad klimatpåverkan och återbruk av befintliga resurser.

Syftet med studien är att analysera möjligheter och begränsningar vid omvandling av förskolor och skolor till bostäder i Sverige samt undersöka om sådana omvandlingar kan utgöra en strategi för att möta förändrade behov av lokaler och bostäder. Studien har genomförts med en kvalitativ metodansats och bygger på en dokumentstudie samt semistrukturerade intervjuer med aktörer inom fastighetsutveckling, kommunal lokalförsörjning och andra yrkesverksamma med erfarenhet av omvandling av förskolor och skolor. Det empiriska materialet har analyserats genom tematisk analys.

Resultatet visar att omvandling av förskolor och skolor till bostäder präglas av en komplex samverkan mellan tekniska, juridiska, ekonomiska och organisatoriska faktorer. Byggnadernas planlösning, dagsljusförhållanden, installationssystem och tekniska skick påverkar möjligheten till omvandling, samtidigt som regelverk, detaljplaner och bygglovsprocesser påverkar projektens genomförbarhet. Studien visar även att omvandlingsprojekt ofta präglas av ekonomisk osäkerhet där dolda tekniska problem, omfattande ombyggnadsbehov och svårigheter att förutse kostnader påverkar investeringsviljan.

Vidare visar studien att kommunala strategier för mark- och lokalförsörjning har stor betydelse för om omvandling av förskolor och skolor kan aktualiseras. Tomma eller underutnyttjade skolor betraktas inte nödvändigtvis som omvandlingsobjekt utan kan fungera som strategiska resurser för framtida verksamhetsbehov och demografiska förändringar. Organisatoriska strukturer och bristande samordning mellan kommunala förvaltningar framträder också som faktorer som försvårar eventuell omvandling.

Resultaten indikerar även att omvandlingspotentialen är kontextberoende och i stor utsträckning avgörs av graden av flexibilitet på flera nivåer samtidigt. Teknisk flexibilitet i byggnadens utformning behöver samverka med juridisk flexibilitet i detaljplaner och regelverk samt organisatorisk och ekonomisk flexibilitet inom kommunal planering och investeringsprocesser för att omvandling ska framstå som genomförbar i praktiken.

Analysen visar att de projekt som genomförts ofta kännetecknas av att flera gynnsamma förutsättningar sammanfaller samtidigt, exempelvis att detaljplanen redan medger den nya användningen, att byggnaden har god teknisk status samt att projektet genomförs i en marknad med stark efterfrågan på bostäder. Studien indikerar därmed att omvandling främst framstår som en selektiv snarare än generell strategi för att hantera framtida

förändringar i behov av lokaler och bostäder. För att möjliggöra fler omvandlingar krävs större flexibilitet i detaljplaner, regelverk och kommunala processer. Studien visar även på behovet av förbättrade ekonomiska förutsättningar och ett ökat fokus på byggnaders anpassningsbarhet över tid samt livscykelperspektiv inom planering och fastighetsutveckling.