



Datum

2021-09-09

Vår referens

David Melander

Bygglövsarkitekt

David.Melander@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Råd och riktlinjer för inredning av vind till bostad SBN-2020-1015

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret (SBK) har sett över och reviderat stadsbyggnadsnämndens (SBN) *Råd och riktlinjer för inredning av vind till bostad*. Dokumentet är en ombearbetning av tidigare riktlinjer antagna av SBN 2007, 2013 och 2016 och ersätter också dessa versioner. Föreslagna råd och riktlinjer underlättar för de som vill omvandla vindar till bostäder samt utgör ett underlag för handläggning av bygglov och detaljplaner. Föreslagna råd och riktlinjer syftar till att både inspirera och kommunicera stadens ambitioner och förväntningar på ett begripligt sätt till medborgare, byggherre och arkitekt. På längre sikt är målet att säkra en god bebyggd miljö samt att skapa nya bostäder på vind med god kvalitet. *Råd och riktlinjer för inredning av vind till bostad* gick upp för antagande i SBN 2020-12-10 och nämnden fattade beslut om att återremittera ärendet till SBK med uppdraget att omvärldsspana och ha en dialog med marknaden. SBK har utfört uppdraget genom samtal med andra kommuner och genom dialog med byggherrar.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden antar Råd och riktlinjer för inredning av vind till bostad, vilken ersätter tidigare version.
2. Stadsbyggnadsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att löpande underhålla dokumentet.

Beslutsunderlag

- Vindsinredning råd och riktlinjer SBN 2020-12-10
- Råd och riktlinjer för inredning av vind till bostad SBN 2021-09-23 bilaga 1
- Råd och riktlinjer för inredning av vind till bostad SBN 2021-09-23 bilaga 2
- Råd och riktlinjer för inredning av vind till bostad SBN 2021-09-23
- G-Tjänsteskrivelse SBN 2021-09-23 Råd och riktlinjer för inredning av vind till bostad

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2020-12-10

Stadsbyggnadsnämnden 2021-09-23

Ärendet

Bakgrund

2007 antog stadsbyggnadsnämnden *Riktlinjer för Inredning av vind till bostad* med syfte att underlätta bygglovsprocessen. Med anledning av förändringar i lagstiftningen har riktlinjerna genom åren omarbetats och revideringar av riktlinjerna har antagits av stadsbyggnadsnämnden 2013 respektive 2016.

Stadsbyggnadskontoret har åter uppmärksammat behovet av att revidera riktlinjerna för inredning av vind till bostad bland annat då gällande rättspraxis har förändrats. Det tydligaste exemplet på detta är en dom från Mark- och miljödomstolen från 2017 som klargör att det inte är möjligt att pröva avvikelser från planbestämmelsen vindsinredningsförbud som liten avvikelse. Översynen har också blivit aktuell med avseende på mindre justeringar gällande möjlighet till avsteg från tillgänglighetskraven för små lägenheter, och gällande buller.

Ett annat skäl för att upprätta råd och riktlinjer är det faktum att ärenden med inredning av vind till bostad ofta har en hög komplexitet med många följdkrav som även kan vara motstridiga. Åtgärden sker inte sällan i äldre byggnader med anpassningskrav och olika värden att beakta.

Riktlinjer för Inredning av vind till bostad togs upp i stadsbyggnadsnämnden för antagande 2020-12-10 och nämnden fattade beslut om att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret och gav kontoret i uppdrag att göra en omvärldsspaning och ha en dialog med marknaden. Stadsbyggnadskontoret har under våren 2021 gjort en omvärldsspaning genom att undersöka hur andra kommuner agerar i frågor om inredning av vindar. Kontoret har också genomfört samtal med byggherrar om inredning av vindar via det digitala verktyget Teams.

När det gäller omvärldsspaningen och kontakten med andra kommuner föll valet på Lund, Helsingborg, Kristianstad, Göteborg, Linköping, Västerås och Uppsala. Valet av kommuner har dels utgått ifrån kommuner i samma region, Skåne, dels kommuner med ett relativt stort behov av att finna fram fler bostäder samt kommuner med en något likvärdig stadsmiljö. Stadsbyggnadskontoret har ställt frågor till dessa kommuner där frågorna är valda utifrån vad som ofta kommer upp i diskussioner om vindsinredning i Malmö stad. Referat från telefonsamtalen med frågor och svar kan ses i **bilaga 1**.

Parallellt med omvärldsspaningen bjöd Stadsbyggnadskontoret in ett antal byggherrar till samtal om inredningar av vindar. Urvalet av byggherrar är gjort efter vilka som förekommer frekvent när det gäller utveckling av fastigheter och vindsinredningar. Övningen inleddes av en introduktion och följdes upp av samtal i två grupper med en efterföljande uppsamling. En sammanfattning med frågor och svar finns i **bilaga 2**.

Förslaget

Råd och riktlinjer Inredning av vind till bostad är en omarbetning av Riktlinjer för Inredning av vind till bostad som tidigare antagits av stadsbyggnadsnämnden 2007, 2013 och 2016. De nya riktlinjerna ersätter tidigare version. Vid översynen har stadsbyggnadskontoret passat på att se över dokumentet struktur och språk, med målsättningen att göra dokumentet än tydligare och lättare för mottagaren att förstå.

Stadsbyggnadskontoret har efter genomfört uppdrag med omvärldsspaning och dialog med marknaden också gjort en samlad bedömning av inkomna svar och önskemål. Kontoret kan efter omvärldsspaningen konstatera att många av de andra kommunerna inte har några dokumenterade riktlinjer för externt bruk men att det istället finns mer omfattande inventeringar, något som skulle kunna vara tillhjälp även i Malmö stad. Det som kan kokas ned av dialogen med byggherrarna är att det finns ett stort behov av dialog, inte minst i ett tidigt skede, samt att det också efterfrågas en mer generös avvägning mellan olika intressen och lagkrav. Stadsbyggnadskontoret har mot bakgrund av ovannämnda funnit anledning att göra vissa mindre justeringar och tillägg i det dokument som togs upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden 2020-12-10. Det har resulterat i en ny version av *Råd och riktlinjer Inredning av vind till bostad* och det är denna version som nu är föremål för beslut om antagande.

Riktlinjerna är tänkta som hjälp för den som vill söka bygglov men kommer även kunna användas när en detaljplan behöver ändras för att möjliggöra en vindsinredning. Aktuella riktlinjer underlättar även stadsbyggnadskontorets arbete med handläggning och kommunikation med intressenter.

Syfte

Syftet med riktlinjerna är att ge vägledning och underlätta för de aktörer som vill omvandla en vind till bostad genom att ge en översiktlig och tydlig bild av vad som gäller när någon vill inreda en vind till bostäder. Därtill innehåller skriften råd för att resultat ska bli så bra som möjligt. *Råd och riktlinjer för inredning av vind till bostad* är lika mycket tänkt att inspirera till goda och innovativa lösningar som att ge uttryck för stadens ambitioner och förväntningar för denna typ av förtätningar.

Ansvariga

Anna-Carin Mårtensson Avdelningschef
Marcus Horning Stadsbyggnadsdirektör