

BILAGA 2

Dialog med byggherrar avseende inredning av vindar ägde rum 2021-04-30. Samtalen genomfördes digitalt via Teams.

Deltagande byggherrar:	Peter Nyholm, Akelius Anders Möller, Fastiq Projektutveckling AB Ann Petersson, Heimstaden Jenny Henge, Heimstaden Anders Fransson, Lifra L&B i Malmö AB Mats Andersson, Jyma Fastigheter AB Dan Mårtensson, Victoria Park Ann Ånäs, Tensor Malmö AB Martin Vallneus, Syd Grunden Fastigheter AB Jörgen Åkesson, HSB Marcus Johansson, HSB
Deltagare stadsbyggnadskontoret:	Richard Kjellström, stark Tobias Lundin, stark David Melander, stark Lukas Lindgren, plan Susanne Klint, plan/Tyréns Isabelle Albrecht, plan/Tyréns

Dagordning

- Introduktion med presentation av deltagare, kort genomgång av övningens syfte, kort genomgång av stadens riktlinjer och ambitioner.
- Presentation av frågor att diskutera och indelning i två grupper.
- Gruppdiskussioner.
- Sammanfattning och reflektioner från gruppdiskussionerna.
- Avslutning med information till byggherrar om hur vi går vidare med riktlinjerna.

Stadsbyggnadskontoret ställde fyra frågor som utgjorde basen för gruppdiskussionerna. Dessa frågor skickades också ut i förväg.

Referat, Grupp 1 (Peter Nyholm, Ann Petersson, Jenny Henge, Dan Mårtensson, Martin Vallneus, Marcus Johansson, Richard Kjellström, Lukas Lindgren och Isabelle Albrecht)

1. Hur upplever ni stadens ambitioner med vindsinredning?

Byggherrarna anser att staden har goda ambitioner och att den ligger i framkant när det gäller approachen mot byggherrar. Långa handläggningstider dock samt kämpigt med domen från rättsfallet för Värnhem 13 som ändrade förutsättningarna helt.

2. Vad har ni för ambitioner?

Byggherrarna har tydliga och goda ambitioner som matchar efterfrågan. Byggnadens tekniska förutsättningar kan bli fördyrande och också svårt att ta betalt för. Vi eftersträvar genomgående lägenheter och en exploatering så långt det är möjligt. Tillgänglighet och

parkering är svårt att lösa. Det är viktigt för byggherrarna att koncentrera sig på det fastigheter dom redan äger.

3. Vad har fungerat bra och vad har fungerat dåligt i planarbetet, bygglov resp. genomförandet? Erfarenhetsåterkoppling

Allt som färdigställts har blivit populärt vilket är det viktiga anser en av byggherrarna. Överlag en bra dialog med stadsbyggnadskontoret men tidsplan för detaljplan och bygglov bör kunna förtydligas. Några byggherrar efterlyser förenklat förfarande i både plan och byggskede. Någon byggherre uttrycker att det är svårt att veta vad Malmö museer tycker i olika ärenden samt att det tar för lång tid att få besked. En annan byggherre efterlyser en tydlig avvägning mellan kulturmiljöfrågor och intresset att skapa fler bostäder i staden.

4. Finns det några framgångsfaktorer i Malmö eller i någon annan kommun som vi kan ta efter?

Det behövs dialog och proaktivt arbete när det gäller de antikvariska delarna. Byggherrarna efterfrågar dialog med byggnadsantikvarie och bygglovshandläggare tillsammans, gärna på plats för det aktuella objektet. Byggherrarna efterlyser också en större förutsägbarhet när det gäller förutsättningarna för den kulturhistoriska miljön. Inventeringar kan vara en stor fördel.

Referat, Grupp 2 (Anders Möller, Anders Fransson, Mats Andersson, Ann Ånäs, Jörgen Åkesson, Susanne Klint, Tobias Lundin och David Melander)

1. Hur upplever ni stadens ambitioner med vindsinredning?

Byggherrarna anser unisont att det finns en god och hög ambition. Politikens ambition med förtätning sammanfaller med byggherrarnas ambitioner. Byggherrarna tycker det är bra att det finns en vindsinredningsgrupp. Några byggherrar upplever att vissa lagar, regler och ställningstaganden kommer i konflikt med intresset att fram många bostäder med goda boendekvaliteter. En av byggherrarna trycker särskilt på att det borde vara möjligt att inreda delar av en vind samt pröva avvikelser och avsteg i större omfattning än vad Malmö gör.

2. Vad har ni för ambitioner?

Byggherrarna delar stadens ambitioner. En av byggherrarna påpekar att projekten i Malmö inte är lika lönsamma som i ex. Stockholm eftersom priserna är lägre i Malmö. Viktigt med professionella hantverkare/byggare i processen.

3. Vad har fungerat bra och vad har fungerat dåligt i planarbetet, bygglov resp. genomförandet? Erfarenhetsåterkoppling

En av byggherrarna efterlyser fler vindsinredningsexperter på bygglov och anser vidare att det efter bygglov inte är några problem utan det är processen innan som tar för lång tid. Några byggherrar lyfter fram att de olika remissinstanserna inte håller samma linje och att dom vill se Malmö stad som en part. En byggherre lyfter fram att stadsbyggnadskontoret borde ge alternativ när en åtgärd inte tillstyrks.

4. Finns det några framgångsfaktorer i Malmö eller i någon annan kommun som vi kan ta efter?

En byggherre anser att Malmö stad jobbar bra med mobilitetslösningar för parkering. En annan byggherre hänvisar till Helsingborgs kommun som enligt byggherren gör större avsteg från lagkraven än vad Malmö stad gör. Byggherrarna tycker sammanfattningsvis att just dialogen mellan dom själva och staden är viktig och i stort sett fungerar väl. Det är en stor utmaning med att förtäta en stad.

I en avslutande gemensam diskussion framkom också att vindsinredningsgruppen* är ett bra exempel där ex. grova skisser kan diskuteras i ett inledande skede utan att det behöver läggas alltför mycket tid och pengar på konsulter. Vidare lyftes också fram att större lägenheter än 35 kvm borde tillåtas utan krav på tillgänglighet men med kompensationsåtgärder.

* Stadsbyggnadskontorets vindsinredningsgrupp som även har representation från Malmö museer och räddningstjänsten. Vindsinredningsgruppen behandlar framförallt planförfrågningar i ett tidigt skede men även frågor i bygglovsprocessen kan tas upp. Syftet med gruppens arbete är att i ett så tidigt skede som möjligt kunna ge ett samlat ställningstagande till byggherrar och arkitekter.