

TRIN FOR TRIN GUIDE

Til at fremme
bygningsbevaring
og transformation
til boliger.

Støttet af

**Bevar
mere.**



ARKITEKTER

Den eksisterende bygningsmasse rummer store uforløste potentialer, og vi skal udnytte det, der allerede findes. Vi har alle et ansvar for at bidrage til at begrænse klimaaftrykket fra vores branche, og vi skal sætte en ny standard for vores fælles bygningsarv og dyrke de iboende kvaliteter og allerede brugte ressourcer.

Alle dele af byggebranchen skal arbejde sammen for at fremtidens byer og boliger bygges med en kvalitet, der kan bestå mange år frem.

Udarbejdet af

Københavns Kommune, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
og Over Byen Arkitekter.

Trykt

1. Udgave januar 2026.

Følgegruppe til projektet

Gefion Group, Danica Ejendomme,
Freja Ejendomme, AAB og CPH Invest.

Støttet af

Projektet er støttet af Bevar Mere – en indsats som
Grundejernes Investeringsfond, Landsbyggefonden,
Dreyers Fond og Realdania står bag.

Projektet er en del af i alt 17 projekter, der udvikler viden og værktøjer til at skabe fremtidens boliger i nutidens bygninger. Resultater fra de 17 projekter offentliggøres i 2025-2026.

Læs mere på www.bevar-mere.dk

Indholdsfortegnelse

BAGGRUND

4-5

Introduktion & formål

Læsevejledning

OVERBLIK

6-13

Argumenter for transformation

Procesplan

Tidlige overvejelser

Tidstypiske bygninger

DE 3 TRIN

14-25

TRIN 1 *Plangrundlag*

Tidlig dialog

TRIN 2 *Kortlægning af bygning*

Overvejelser og vurdering

TRIN 3 *Program og ejendom*

VÆRD AT VIDE

26-35

Forberedelse til myndighedsdialog

Faktabokse

- *Planscenarier*
- *Lokalplanpligt*
- *Planhieraki*
- *Dispensationer fra lokalplan*
- *SAVE, bevaringsværdi og stedsanalyse*
- *Værdisætning*
- *Tidsperioder for miljøstoffer*
- *Materialer og miljøstoffer*

INTRODUKTION OG FORMÅL

Klimapåvirkningen fra byggeriet i byerne kan begrænses ved i højere grad at bevare og transformere den eksisterende bygningsmasse, når byen skal udvikles for at rumme nye funktioner og behov. Bevaring og transformation af eksisterende bygninger bidrager derudover til styrkelse af byens arkitektoniske, miljømæssige og kulturhistoriske værdier.

Guiden henvender sig til bygherrer og rådgivere, der skal i gang med eller er i den tidlige planlægningsfase for et byggeri. Derudover kan sagsbehandlere i kommunerne bruge guiden som udgangspunkt for dialog med bygherrer ved transformationsprojekter.

Guiden kortlægger processen for de indledende faser i et transformationsprojekt og guider dig igennem de vigtigste emner for at få afsøgt dit projekt inden opstart af dialog med myndigheder.

Ultimativt informerer guiden om, hvordan transformationsprojekter kræver tidlige undersøgelser for at kunne risikofærdække ukendte faktorer, der kan have afgørende betydning for projektet senere. Guiden indeholder tidlige overvejelser, råd og vejledning samt forberedelse til dialog med myndigheder.

Tidlige overvejelser

01

Plangrundlag

Tidlig dialog med myndigheder

02

Kortlægning
af bygning

Overvejelser og vurdering

03

Program for
ejendom

*Opstart
Byggesag, forhåndsdialog
eller indledende dialog LP*

LÆSEVEJLEDNING

Guiden gennemgår tre vigtige forhold, man skal forholde sig til ved en transformation, som tæller plangrundlag, kortlægning af bygning og program for ejendom. Den oplister tre trin, der følger byggeriets proces og skal ses som en rettesnor til at afsøge relevante tematikker ved en transformation. Guiden indeholder overvejelser, man bør afsøge i et transformationsprojekt, men rækkefølgen kan tilpasses det enkelte projekt. Efter hvert trin er der indlagt spørgsmål og overvejelser, som hjælper med at afklare potentialer for transformation.

Argumenter for transformation

På siden er samlet væsentlige argumenter for, hvordan transformation understøtter CO₂-reduktion, attraktive boliger, virksomhedens ESG og bevaring af vores fælles kulturhistorie.



BYG MED KLIMAANSVAR

Byggeriet står for ca. 30% af vores samlede klimabelastning i Danmark. Størstedelen skyldes anvendelse af klimatunge materialer som beton, stål og glas i de bygninger, der opføres i dag, men også at potentialet for at optimere brugen af eksisterende bygninger ikke udnyttes tilstrækkeligt. Gennem transformation af eksisterende bygninger kan vi udnytte allerede indlejrede ressourcer og materialer og begrænse brugen af nye.



UNDERSTØT DET LOKALE OG STEDSIDENTIETEN

En varieret sammensætning af bygninger skaber et spændende kulturmiljø, hvor historien er en del af nutiden. Bygningernes særkende kan berige med særlig arkitektur og skabe attraktive, stedsspecifikke byrum, boliger og bygninger.



BEVAR KULTURARVEN

Vores bygninger er ikke bare mursten, de repræsenterer historiske tidsperioder og en fælles kulturarv. Ved at bevare dem bidrager vi til mangfoldighed i bygningskulturen.



INDRET UNIKKE BOLIGER

Ved at transformere i stedet for at bygge nyt muliggøres anderledes og unikke rumligheder, der har spor af historien og giver karakter. Eksisterende bygningers dimensioner og tidligere funktioner sætter benspænd for en nutidig indretning og planløsninger, der ikke på samme måde opnås ved nybyg.



STYRK DIN ESG

Nedrivning og nybyggeri kræver typisk store mængder byggematerialer og råstoffer med høj klimabelastning. Ved at genbruge og optimere bygninger og materialer samt begrænse byggeaffald i byggeprojekter kan virksomhedens ESG forbedres.



DET ER DYRT AT RIVE NED

Der iværksættes løbende regulativer, der gør det dyrere og sværere at nedrive og nedtage. Senest indført er kravet om selektiv nedrivning, hvor alle nedrivninger af etageareal over 250 m² skal identificeres, sorteres og håndteres. Tiltag som disse understøtter en transformations- og genanvendelsesdagsorden i byggeriet.



LØFT I FLOK

At bygge effektivt og ressourcebesparende kræver sikre og fleksible forsyningskæder. Erfaring med og efterspørgsel på CO₂-besparende byggemetoder og materialer er med til at forme markedet, branchekompetencer og forsyningskæder. Jo flere, der efterspørger at bygge mere klimavenligt, des billigere, nemmere og mere effektivt bliver det.

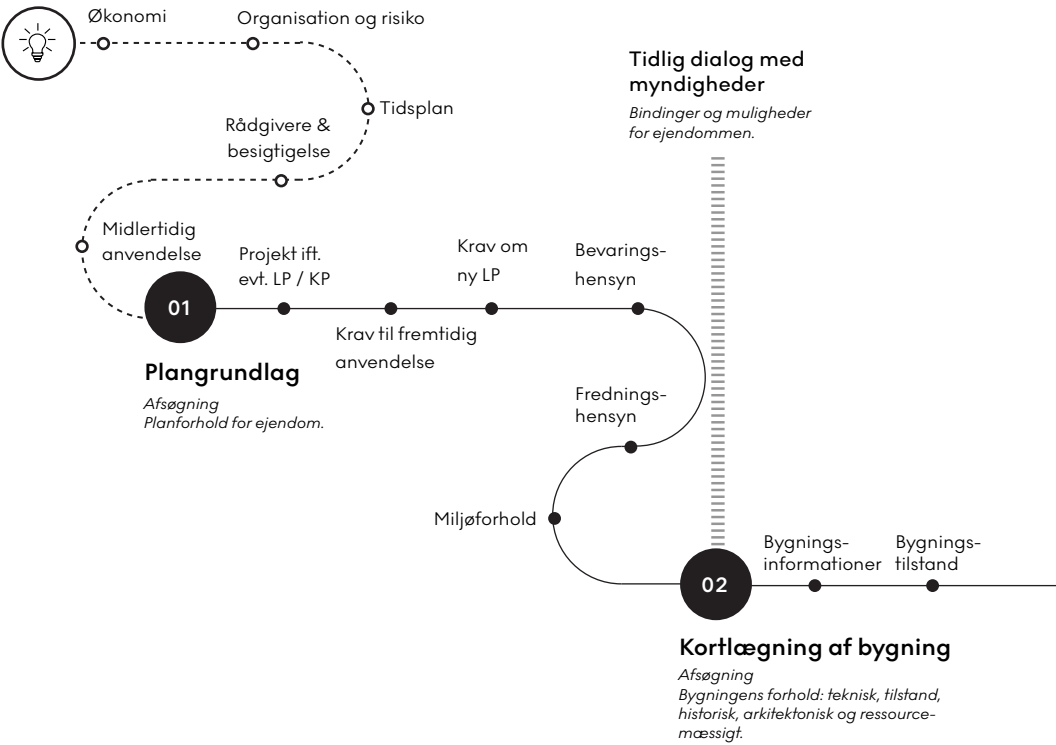


NY VIRKELIGHED, NY DAGSORDEN

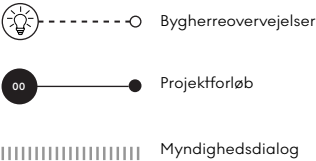
Transformation, renovering af eksisterende bygninger er i højere grad en prioritet hos mange kommuner. Vi ser ind i en fremtid, hvor lovgivning og politiske beslutninger i flere kommuner, gør det sværere at rive ned og bygge nyt. Erfaring med transformation og genanvendelse af eksisterende bygninger er derfor centralt for at udvikle og bygge i fremtiden.

Procesplan

Tidlige overvejelser

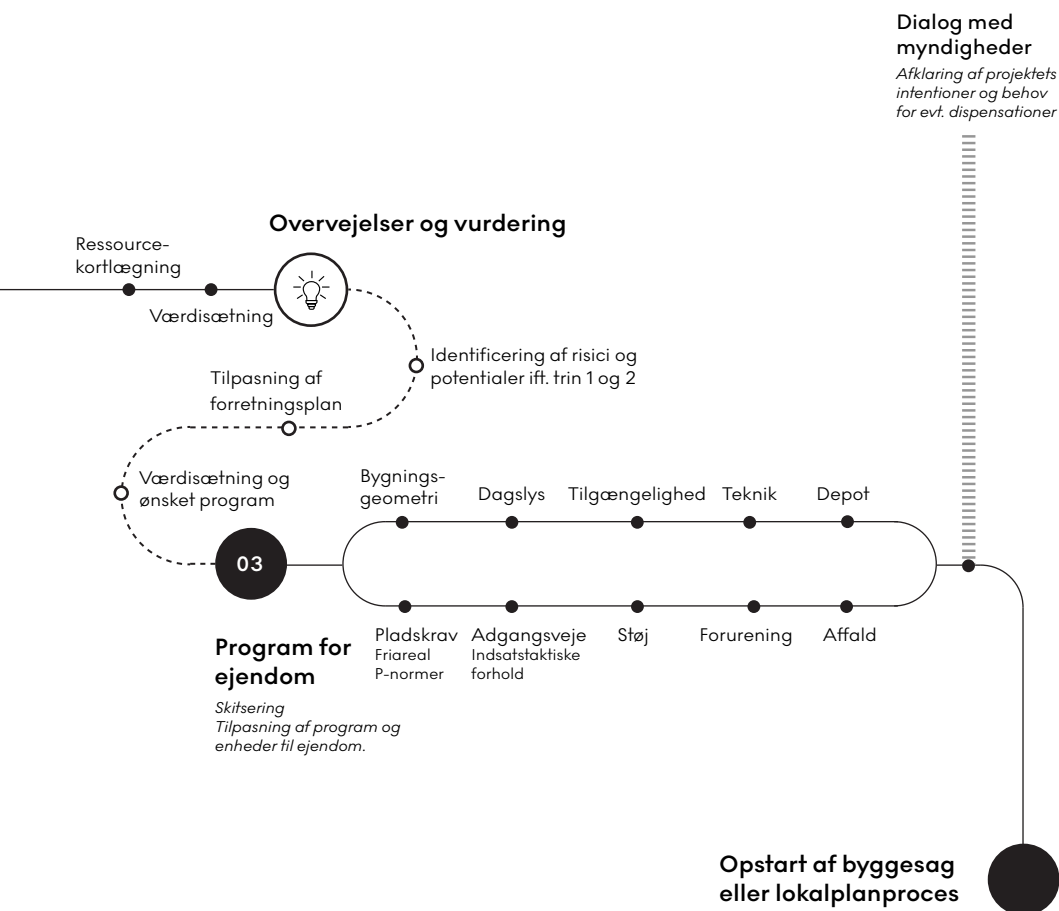


Signaturforklaringer



Alle punkter udfoldes på guidens løbende sider.

En af de store forskelle ved at arbejde med eksisterende bygninger fremfor nybyg er alle de givne faktorer, som allerede påvirker projektet, fx eksisterende ressourcer, konstruktioner, placering og omgivelser. Man skal derfor forholde sig tidligere til nogle af ydelsesbeskrivelsens faser for at få kortlagt risici rettidigt. Procesplanen illustreret herunder skal bruges som vejledning i den tidlige fase i projektet og kan være sideløbende med et idéoplæg.



Tidlige overvejelser

For at afdække potentialer for transformation kan bygherre med fordel undersøge følgende emner som del af den indledende screening og udarbejdelse af forretningsplan for projektet.

ØKONOMI

- Transformation vil oftest kræve en større økonomisk post i starten af projektet, da rådgivere skal undersøge tilstand og muligheder for transformation for at mindske risici senere i processen. Inkluder derfor dette i din økonomi.
- Undersøg hvordan evt. dækningsafgift for erhverv påvirker din projektøkonomi, og om bygningen kan fritages.
- Undersøg om, der er støttepuljer til transformation, der kan søges. For det almene gælder særlige puljer, fx Fonden for blandede byer.
- Formuler på forhånd hvilke fordele, der er ved at vælge et transformationsprojekt frem for et nybyggeriprojekt for det enkelte projekt, fx arkitektur, formidling af områdets historie, interessante planløsninger, hensyn til klima og CO₂, samspil med eksisterende byningsmiljø.

ORGANISATION & RISIKO

- Tag tidligt fat i entreprenør, afdæk procesrisici og organisering af samarbejdet.
- Vurder omfang af risici som din organisation bør håndtere i det konkrete projekt.
- Følg projektprocessen tæt og afklar beslutningsmandat i processen på forhånd.
- Afdæk, hvor fleksibel forretningsplanen kan være for program og enheder – hvor meget kan forretningsplanen revideres løbende?
- Udarbejd en overordnet tidsplan for projektet.

RÅDGIVERE & BESIGTIGELSE

- Tilknyt rådgivere, der har erfaring med eksisterende bygninger herunder analyse og beregninger for transformation.
- Tag tidligt ud og se bygning og matrikel. Ofte får man øje på andre muligheder og begrænsninger på stedet end gennem fotos, kort og arkivtegninger.
- Orienter dig om lignende projekter og løsninger, fx på referencebesøg.

MIDLERTIDIG ANVENDELSE

- Undersøg om bygningen midlertidigt kan anvendes til andre formål i en periode indtil nyt plangrundlag er på plads. Hvis der er en eksisterende lokalplan, kan kommuner kan give midlertidig dispensation fra anvendelser i op til 3 år og 10 år ved studieboliger.

TIDLIGERE BEREGNINGSREGLER

- Vær opmærksom på, hvis ejendommen er omfattet af en ældre lokalplan, hvor andre beregningsregler var gældende. Det er de beregningsregler i bygningsreglement, der var gældende ved lokalplanens vedtagelse, der skal anvendes.

CERTIFICERING, LCA & RESSOURCEKORTLÆGNING

- Undersøg, om der er bygherrekrav til certificering af bygningen, fx DGNB, Svanemærke, m.m., der kan have betydning for valg af transformation og genanvendelse af byggematerialer.
- Overvej om udarbejdelse af tidlig LCA og kortlægning forud for selektiv nedrivning kan hjælpe med at afklare muligheder og valg ift. materialer og bygningsudtryk i projektet.

Tidstypiske bygninger

Vi skal i højere grad forholde os til bygninger fra vores egen samtid og lære at forstå både arkitektoniske og konstruktive principper for de forskellige tidsperioder.



1941

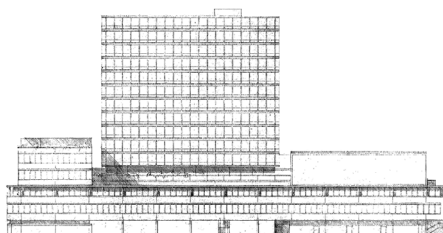


1944



1949

1940'ERNE



1954



1957



1957

1950'ERNE



1960



1960



1963



1969

1960'ERNE



1970



1970



1978

1970'ERNE



1980

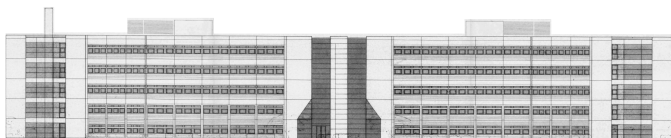


1985



1988

1980'ERNE



1991

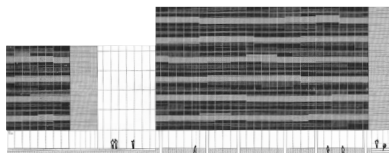


1992

1990'ERNE



2001

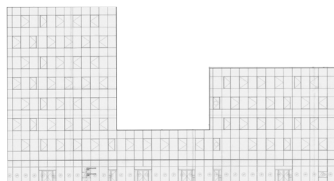


2003

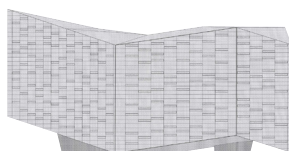


2004

2000'ERNE



2010



2011



2013

2010'ERNE

Tidlige overvejelser

01

Plangrundlag

Tidlig dialog med myndigheder

02

Kortlægning af bygning

Overvejelser og vurdering

03

Program for ejendom

Det eksisterende plangrundlag er afgørende for projektets tidshorisont og muligheder for transformation, da nogle transformationer kan forudsætte et revideret plangrundlag. Start derfor med at kortlægge de eksisterende rammer og hvilken betydning, de kan have for projektet.

Du kan finde informationer om, hvad der gælder for ejendommen via kommunes hjemmeside, Miljøstyrelsens natur- og miljødata (MiljøGIS), Slots- og Kulturstyrelsens data om kulturarv (FBB), OIS.dk og Plandata.dk. Du kan evt. kontakte den relevante kommune for uddybning af disse forhold.

Trin 1 Plangrundlag

Undersøg plangrundlaget for ejendommen:

PROJEKT VED EVT. LOKAL- ELLER KOMMUNEPLAN

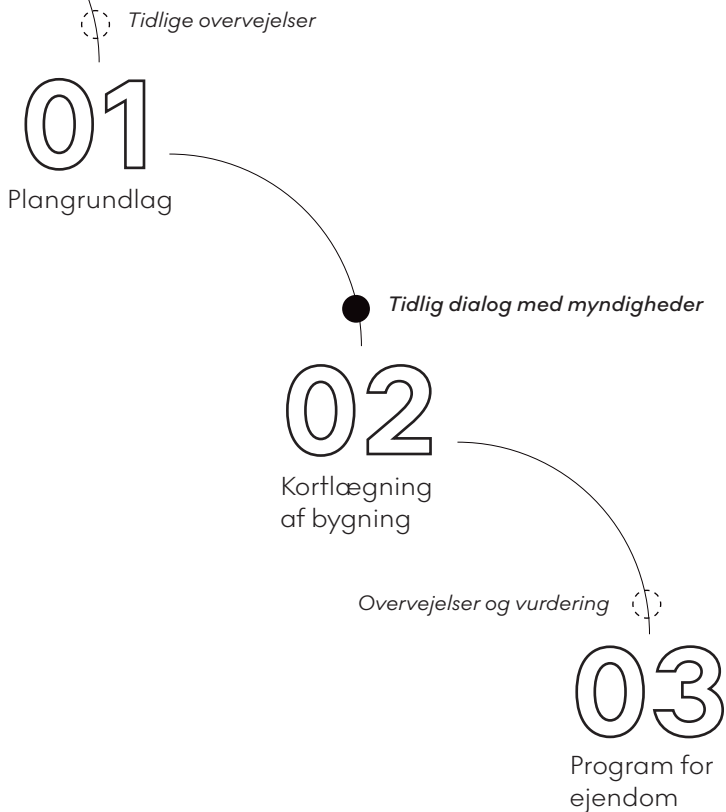
- Er der mulighed for den ønskede anvendelsesændring ift. kommuneplanrammen?
- Er ejendommen omfattet af en eksisterende lokalplan?
- Er evt. eksisterende lokalplan i overensstemmelse med eksisterende kommuneplanramme?
- Kan ejendommen og evt. eksisterende lokalplan rumme den fremtidige anvendelse?
- Vil projektet forventeligt kræve en ny lokalplan og evt. nyt kommuneplantillæg, eller kan transformationen håndteres som byggesag uden et ændret plangrundlag?

FREMtidig ANVENDELSE

- Hvilke krav er der til den fremtidige anvendelse ift. friareal, parkering, m.m.?
- Er der begrænsninger ift. højdegrænseplan, etageantal og bygningshøjder?
- Bevarings- og fredningssyn
- Er bygningen udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen eller i en lokalplan?
- Er der andre forhold nær grunden, der kan have betydning for projektet, fx kulturmiljøer, fredningsservitutter?

MILJØFORHOLD

- Er der andre forhold nær grunden, der kan have betydning for projektet, fx støjende funktioner (erhverv, industri, vejtrafik, jernbanestøj)?
- Er der andre forhold på grunden, der kan have betydning for projektet, fx jordforurening, levn fra andre bygninger (fundamenter, kældre, mure)?



Det anbefales at booke et tidligt dialogmøde med kommunens byggesagsafdeling, hvor du kan få afstemt bindinger og muligheder for ejendommen. Tidlig dialog kan afstemme forventninger til projektet og skabe klarhed over, hvordan udfordringer kan løses i det videre projekt. Herefter kan du tilpasse projektets forretningsplan.

Tidlig dialog *Plangrundlag og ønsker til projekt*

Til dialogen med myndigheder skal du, udover at kunne redegøre for de planmæssige rammer for matriklen, forberede følgende:

STAMDATA FOR EJENDOM

Matrikel, grundareal, bebygget areal, samlet bebygget areal.
(OIS.dk)

EKSISTERENDE TEGNINGSMATERIALE

Eksisterende forhold
Oprindelige tegninger
(byggesagsarkiv)

PRIORITERING AF

EVT. DISPENSATIONSØNSKER

Hvad er nødvendigt for at muliggøre transformationsprojektet og begrundelse.

ALMENBOLIGKRAV

Afklaring om almenboligkrav ift. projektets størrelse. I nogle kommuner er der krav om op til 25% i nogle lokalplaner.

RELEVANTE SPØRGSMÅL

AT AFKLARE I DEN TIDLIGE DIALOG

- Hvad skal overholdes og tilpasses i projektet for at muliggøre transformation?
- Hvilke dispensationer kræver transformationsprojektet, og er kommunen imødekommende over for dette?
- Forudsætter projektet dispensationer, som kommunen ikke kan imødekomme?
- Forudsætter projektet et ændret plangrundlag?
- Medfører anvendelsesændring særlige hensyn i nærområdet eller krav til bygningen (fx støj)?
- Medfører etablering af boliger krav om almene boliger?

Tidlige overvejelser

01

Plangrundlag

Tidlig dialog med myndigheder

02

**Kortlægning
af bygning**

Overvejelser og vurdering

03

Program for
ejendom

Kortlæg bygningens indre rammer, og hvilke muligheder og begrænsninger bygningen indeholder ift. en transformation. Her er oplistet, hvad der bør undersøges. Du kan bruge listen som en tjekliste i samarbejde med rådgiver. Relevante rådgivere (arkitekter, konstruktører, statikere) bør tilkobles i nødvendigt omfang.

Trin 2 Kortlægning af bygningen

På baggrund af dialog med kommunen bør du undersøge følgende nærmere for at afklare risici i projektet og sikre, at de ønskede funktioner kan tilpasses de eksisterende forhold:

BYGNINGSINFORMATION

- Stamdata
- Oprindelige tegninger
- Konstruktionstegninger
- Overordnede materialer
- Tidligere byggetilladelser
- Ombygninger
- Ledningsføringer og tilslutninger
- Servitutredegørelser

ARKITEKTONISK VÆRDISÆTNING

- Lav en arkitektonisk analyse af bygningen, hvor bygningens eksisterende værdier fremhæves:

Kortlæg de bærende historiske, kulturelle og arkitektoniske værdier for bygningen og prioriter efterfølgende disse for at sikre, at stedets og bygningens identitet og værdi bevares.

FYSISK TILSTAND

- Hvad er bygningens overordnede materialer? Og hvilken tilstand er de i?
Få en tilstandsvurdering eller lav en teknisk due dilligence.
- Hvordan er bygningens konstruktion og fremtidig bæreevne?

Afhængig af materiale kan det kræve destruktive undersøgelser for at få afklaret styrke/bæreevne. Denne del er af afgørende betydning for fremtidigt projekt og ligeledes projektøkonomi.

RESSOURCEKORTLÆGNING

- Indeholder bygningen og dens materialer miljøfarlige stoffer?
- Er der miljøfarlige stoffer på grunden?
- Hvilke ressourcer kan bevares?
- Hvilke ressourcer kan genbruges?
- Hvilke ressourcer kan upcycles?



Tidlige overvejelser

01
Plangrundlag

Tidlig dialog med myndigheder

02
Kortlægning
af bygning

Overvejelser og vurdering

03
Program for
ejendom

Opsaml konklusioner fra de to tidligere trin i en risikoafdækning og procesplanlægning ved at identificere udfordringer og risici.

Overvejelser og vurdering *Opsamling*

1

Identificer udfordringer og risici ved projektet ud fra plangrundlaget, bygningsinformation og fysisk tilstand, der har betydning for projektet. Foretag en vurdering af:

- Hvilke risici, der kan løses?
- Hvilke risici, der skal undersøges nærmere?
- Hvilke risici, der kan være en hindring for projektet?

2

Undersøg, hvordan program passer med værdisætningen:

- Hvordan kan bygningens og stedets fortælling styrkes ved at transformere - hvilke værdier giver det til det endelige projekt?
- Kan bygningens historie være med til at præge det fremtidige udtryk eller funktion?

3

Overvej om den indledende forretningsplan skal genbesøges:

- Hvordan skal programmet for bygningen og projektet justeres for at passe til de fysiske rammer og udnytte de potentialer, som ejendommen indeholder?
- Afstedkommer det nye udfordringer ift. beslutningsmandat eller andre løsninger i projektet?

Tidlige overvejelser

01

Plangrundlag

Tidlig dialog med myndigheder

02

Kortlægning
af bygning

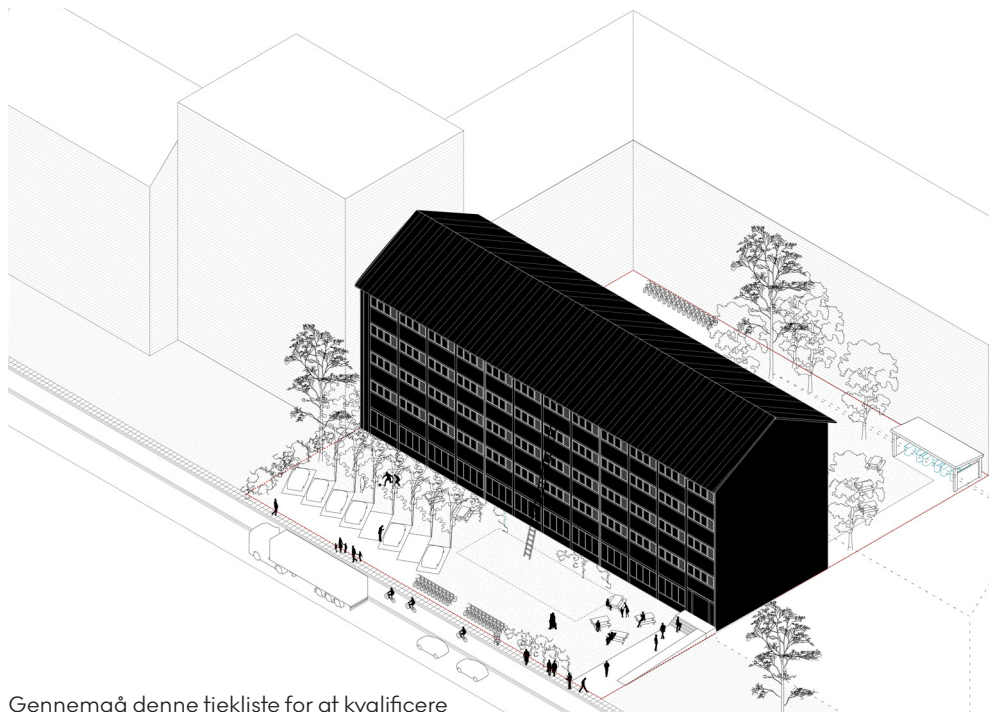
Overvejelser og vurdering

03

**Program for
ejendom**

Trin 3 er den indledende skitsering for at vurdere, hvordan program og ejendom er forenelige. Ændret anvendelse og nyt program i bygningen skaber ofte afledte krav på matriklen. Program for ejendommen kan tilgås enten indefra og ud eller omvendt, afhængig af type af projekt. Startpunktet kan variere. Hvilke forhold, der er vigtigst, afhænger af det konkrete projekt og placering.

Trin 3 Program & matrikel



Gennemgå denne tjekliste for at kvalificere bygningen ift. programønsker. Identificer, hvor der kan være udfordringer, der skal løses.

FRIAREAL

Kan der opnås et tilfredsstillende friareal?

PARKERING

Undersøg krav til cykel- og bilparkering og en evt. vægtning af disse.

DAGSLYS

Er der skyggende omgivelser fra omkringliggende bygninger?

ADGANGSVEJE

Kan de eksisterende adgangsveje benyttes?

TILGÆNGELIGHED

Er der niveaufri adgang og udløser projektet tilgængelighedstiltag, fx elevator el. rampe?

BRANDREDNING

Er der mulighed for indsatstaktiske forhold på matriklen?

STØJGRÆNSER

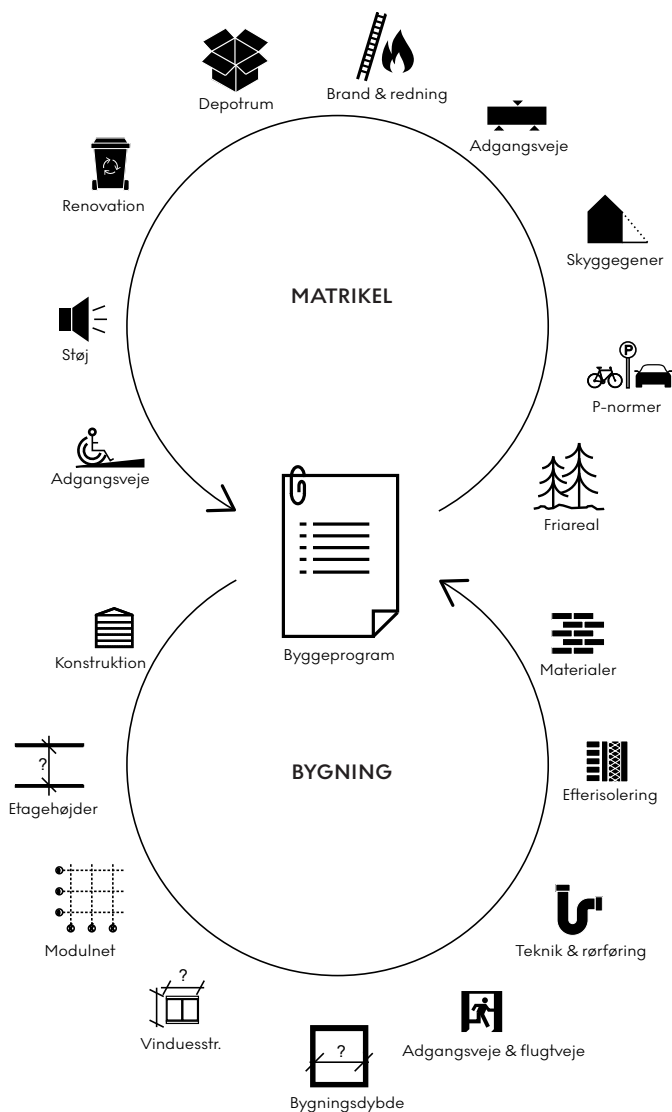
Kan grænseværdier for trafik-, jernbane-, virksomhedsstøj overholdes?

AFFALD/RENOVATION

Undersøg pladskrav og placering ift. omfang og anvendelse.

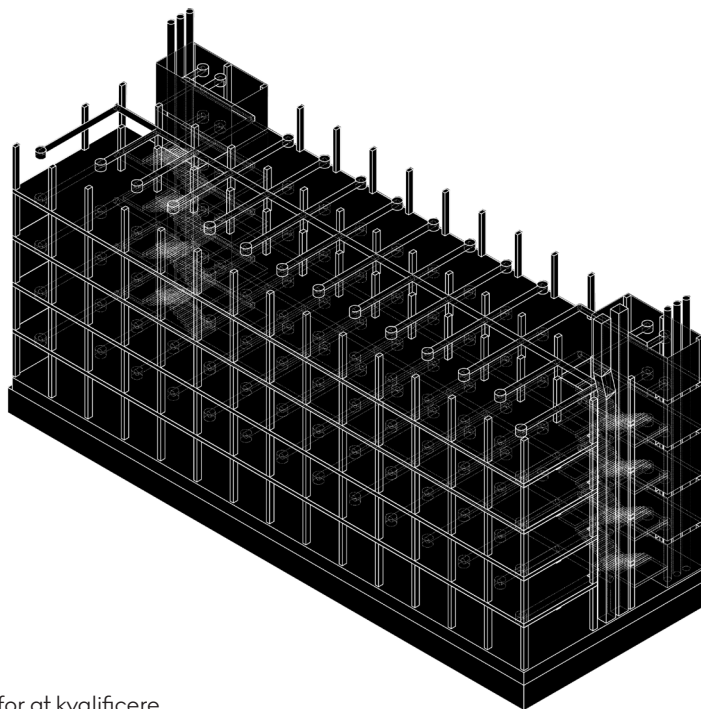
DEPOTRUM

Placeres de i eller udenfor bygningen?



Kravene til de enkelte punkter varierer afhængig af kommune. Ved at undersøge disse krav synliges hvilke forhold, der kan være en evt. udfordring for projektet. I diagrammet er listet de væsentligste forhold i relation til bygningsreglement, kommune- og lokalplaner samt miljølovgivning.

Trin 3 Program og bygning



Gennemgå denne tjekliste for at kvalificere bygningen ift. programønsker. Identificer, hvor der kan være udfordringer, der skal løses.

KONSTRUKTION

Kan bygningen tåle mervægt? Afgørende for tilførelse af etagemeter eller nye kerner.

MODULNET

Afgørende for enhedsstørrelser.

BYGNINGSDYBDER

Afgørende for enhedsstørrelser og dagslys.

ETAGEHØJDER

Kan det godkendes til boliger, og er der plads til føringsveje?

VINDUESSTØRRELSE OG PLACERING

Afgørende ift. dagslys. Sidder vinduet i rigtig højde ift. udsyn?

ADGANGSVEJE

Kan de eksisterende adgangsveje benyttes, og overholder de brandkrav og fremtidige behov?

MATERIALER

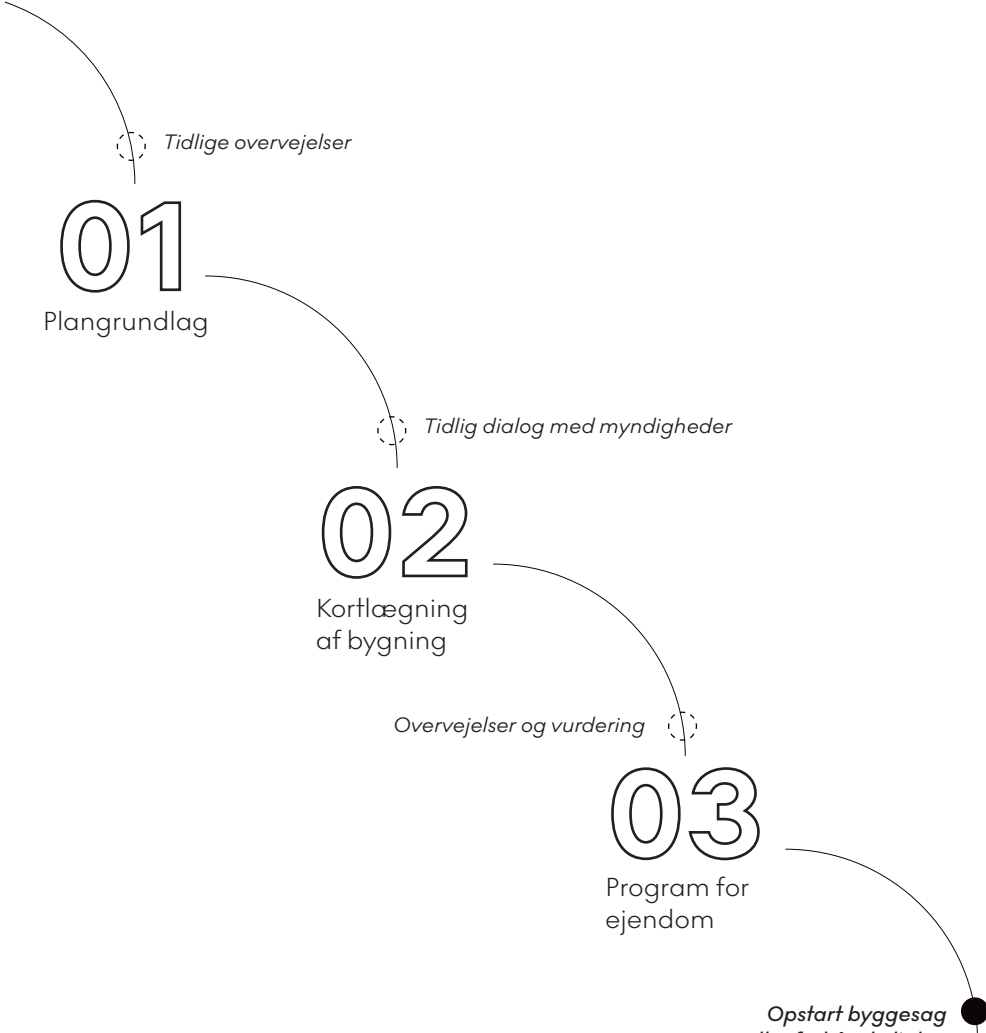
Hvilke materialer kan blive siddende, genbruges, omformes, eller nedtages?

EFTERISOLERING

Lever materialer og klimaskærme op til energikrav, eller skal de efterisoleres?

TEKNIK OG RØRFØRINGER

Hvordan er teknik og rørført i ejendommen, og kan det bibeholdes?



Tidlige overvejelser

01

Plangrundlag

Tidlig dialog med myndigheder

02

Kortlægning
af bygning

Overvejelser og vurdering

03

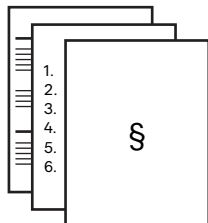
Program for
ejendom

Opstart byggesag
eller forhåndsdialog
evt. om lokalplan

Mange kommuner har på deres hjemmeside en guide til forberedelse til forhåndsdialog. Du kan ligeledes orientere dig i Grundejernes Investeringsfonds guide til den gode forhåndsdialog.

Forberedelse *Til den gode dialog med kommunen*

Nedenfor er der oplistet punkter, som anbefales til en forhåndsdialog med kommunen for at få tidlig afklaring og skabe rammer om et godt projektforbøb.



PLANGRUNDLAG

Oversigt over planforhold.

REFERAT

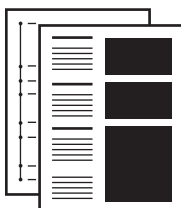
Fra evt. tidligere dialog.

EN PRIORITERET LISTE

Over evt. ønskede dispensationer fra gældende lokalplan/bygningsreglement.

STAMDATA

Grundareal, bebygget areal, samlet bygningsareal, forventede nye m², parkeringskrav, friareal.



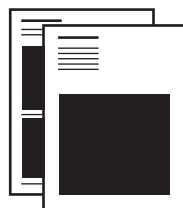
STEDSANALYSE

Analyse af konteksten, og hvordan projektet forholder sig til stedet.

VÆRDISÆTNING ELLER BYGNINGSANALYSE

Analyse og værdisætning af den eksisterende bygning og udpegnings af bærende værdier.

Hvordan indarbejdes bygningens historie og kvaliteter i det fremtidige projekt?



PROJEKTBEKRIVELSE

En kort og præcis beskrivelse af byggeprogram og tiltag.

SITUATIONSPLAN

Tegning med eksisterende og fremtidige forhold med bygningsinformationer (matrikel, vejnavne, nordpil) og tydelig markering af det tilførte.

TEGNINGER

Koncept/skitser, der illustrerer transformationen, ændringer og tiltag.

Planscenarier

Eksempler på plangrundlag og tidshorisont

SIGNATURFORKLARING

 Projekt er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.	 Projekt er <i>ikke</i> i overensstemmelse med kommuneplanrammen.
 Projekt er i overensstemmelse med gældende lokalplan.	 Projekt er <i>ikke</i> i overensstemmelse med gældende lokalplan.
 Ejendommen er omfattet af en lokalplan.	 Ejendommen er <i>ikke</i> omfattet af en lokalplan.

PLANSCEANARIE	TIDSHORISONT	HANDLING
  	 KORT <i>Projekt kan opstartes som byggesag uden ny lokalplan.</i>	 BYGGESAG <i>Opstart forhåndsdialog med byggemyndighed.</i>
 	 KORT ELLER LANG <i>Kommunen vurderer, om projektet kræver en ny lokalplan. Hvis ikke, kan sagen behandles som byggesag.</i>	 FORHÅNDSIALOG <i>Opstart dialog med planmyndighed ift. vurdering om udarbejdelse af lokalplan.</i>
  	 VARIERENDE/LANG <i>Afhænger af kommune. Projektet kræver en ny lokalplan.</i>	 FORHÅNDSIALOG <i>Opstart dialog med planmyndighed om mulighed for ny lokalplan. Beskriv, hvor projektet afviger fra gældende lokalplan.</i>
  	 VARIERENDE/LANG <i>Kræver kommuneplan-tillæg og ny lokalplan.</i>	 FORHÅNDSIALOG <i>Opstart dialog med planmyndighed om mulighed for ny lokalplan og kommune-plan tillæg. Beskriv, hvor projektet afviger fra gældende plangrundlag.</i>

1

Et projekt er lokalplanpligtigt, hvis det påvirker området i væsentlig grad. Hvis kommunen ønsker at fremme projektet, skal kommunen udarbejde et lokalplanforslag.

2

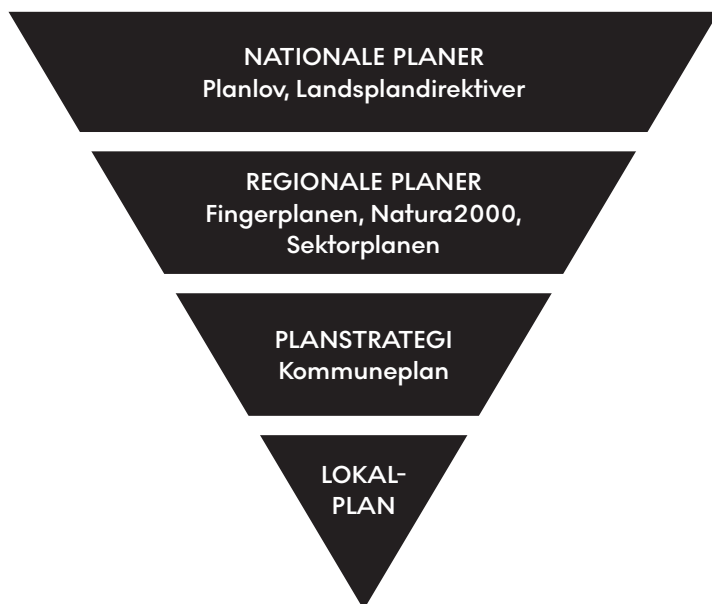
Er ejendommen omfattet af en gældende lokalplan, der er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme, kan kommunen afvise at lave et nyt lokalplanforslag.

3

Er den gældende lokalplan ikke længere i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme for ejendommen, har kommunen pligt til at udarbejde et nyt lokalplanforslag, hvis projektet er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme.

4

Er projektet ikke i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme, skal kommunen beslutte, om man ønsker at fremme projektet ved at ændre kommuneplanrammen. Det gøres ved at lave et forslag til kommuneplantillæg og evt. lokalplanforslag samtidigt.



Planhierarkiet udgør den overordnede struktur for planlægning på forskellige niveauer i samfundet.

Det fastlægger en rangorden, hvor de overordnede og langsigtede planer på højere niveauer danner grundlaget for mere detaljerede og specifikke planer på lavere niveauer.

Dispensationer fra lokalplan *Faktaboks*

1

Der kan gives dispensationer fra de bestemmelser i en lokalplan, der ikke er en del af lokalplanens principper. Lokalplanens principper er formålsbestemmelserne sammen med anvendelsesbestemmelserne og den planlagte struktur for et område, herunder fordelingen af friarealer og bebyggede arealer.

2

Hvis omfanget af dispensationer er af et sådant omfang, at kommunen vurderer, at projektet afviger væsentligt fra gældende lokalplan, kan kommunen beslutte at udarbejde en ny lokalplan.

3

Praksis for, om dispensationer gives løbene eller først med endelige byggetilladelse, kan variere mellem kommuner.

4

Kontakt den konkrete kommune ift. afgørelse om, hvorvidt projektet kræver en ny lokalplan og tidshorisonten for dette.

5

Hvis projektet er i strid med lokalplanens principper, kræver det som udgangspunkt en ny lokalplan for at muliggøre projektet. Medmindre der er tale om midlertidige projekter, da der efter planloven er mulighed for at dispensere fra planens principper i 3 år - og i op til 10 år, hvis der er tale om studieboliger.

6

Hvis området er omfattet af en eksisterende lokalplan, der er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme, kan en kommune fastholde gældende plangrundlag og derved afvise at lave en ny lokalplan.

SAVE, bevaringsværdi og stedsanalyse *Faktaboks*

SAVE OG BEVRINGSVÆRDIER

SAVE-metoden er udviklet af Slots- og Kulturstyrelsen og kan bruges til at kortlægge arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier for en bygning eller et område.

Vurderingen omfatter fem parametre:

- Arkitektonisk værdi
- Kulturhistorisk værdi
- Miljømæssig værdi
- Originalitet
- Tilstand

Bygninger tildeles karakterer fra 1 til 9, hvor 1 er højest, i hver kategori. Bygningens samlede karakter bestemmer, om bygningens bevaringsværdi er høj (1-3), middel (4-6) eller lav (7-9).

Tallet kan vægtes ift. arkitektonisk, kulturhistorisk, eller miljømæssig værdi.

I de fleste kommuner er kun bygninger opført før 1940 vurderet, hvilket udelader senere byggeperioder. Alle bygninger kan dog stadig betragtes og udpeges som bevaringsværdige af kommunen.

Bygninger, markeret '*uden bevaringsvurdering*', er ikke ensbetydende med lav bevaringsværdi, men betyder blot, at der endnu ikke er lavet en vurdering af bygningen.

Kommuneplaner og lokalplaner udpeger typisk bygninger med høj eller middel SAVE-værdi og indeholder som regel retningslinjer og krav for bevaringsværdige bygninger. Kommuneplaner udpeger ofte kulturmiljøer i byen, hvor bygninger kan indgå i.

Slots- og Kulturstyrelsen udpeger og administrerer fredede bygninger, og skal derfor inddrages i myndighedsbehandlingen. For fredede bygninger gælder det, at nogle krav i bygningsreglementet kan fraviges.

ANDRE UDPEGNINGER

Nogle kommuner arbejder med andre kriterier for bevaring, så som Københavns Kommune, der har initieret 'Byens Sjæl', hvor 49 bygninger er udvalgt som særlige for byen eller bydelens egenart.

STEDSANALYSE/EGENARTSANALYSE

Nogle kommuner har selv foretaget en steds- eller egenartsanalyse af et givent område, hvor områdets karakter er beskrevet i forskellige skalatrin. Steds- eller egenartsanalysen behandler kontekst, historie, særkende for et område, bygningstypologier osv.

En stedsanalyse beskriver kun kontekst, og en egenartsanalyse kan rumme både kontekst og bygning med fokus på områdets særkende.

ARKITEKTONISK VÆRDISÆTNING

En værdisætning er en metodisk tilgang til at registrere og analysere et givent sted, område eller bygning. Det er med til at danne grundlag for den fælles faglige diskussion og skal være med til at informere fremtidige belutninger.

Der er forskellige krav til værdisætning afhængig af bygningens bevaringsstatus. Uanset SAVE-vurdering af bygningen, anbefales det, at der ifm. kortlægning af bygningen udarbejdes en værdisætning.

Dette skal sikre en registrering af bygningen eller stedet forud for ændringerne for at finde de eksisterende kvaliteter og efterfølgende de bærende værdier.

En eksisterende bygning har altid en række givne faktorer, som man skal forholde sig til. Ved at tage udgangspunkt i det eksisterende skaber det større forståelse for de ressourcer, der allerede er brugt, den takt bygningen står med eller de omgivelser, den er placeret i. Det skaber større forankring af stedets og bygningens historie, principper og omgivelser.

En værdisætning kan være opdelt i følgende afsnit:

- Registrering - nutidig/historisk
- Analyse - værdier
- Udpegning af bærende værdier
- Anbefalinger / potentialer

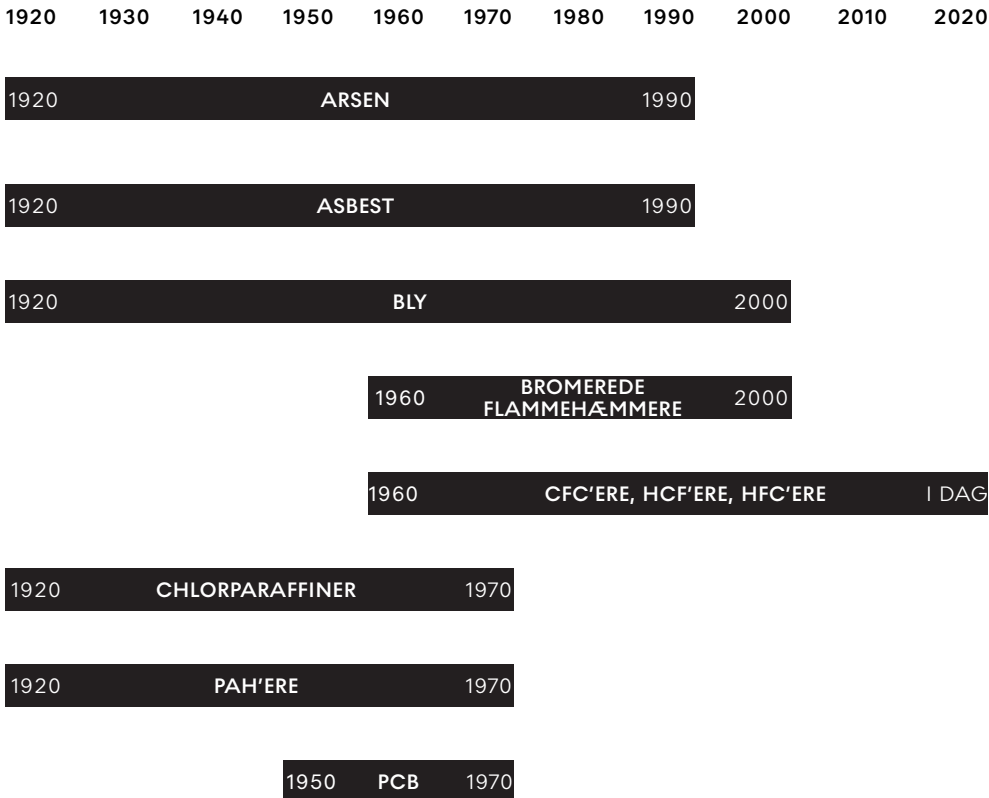
Der er forskellige værdier og tiltænge, man kan analysere ud fra. De oftest brugte er: arkitektonisk, kulturhistorisk, miljøæssig, immatriel og indlejrede ressourceværdi. Værdisætningen skal altid bestrebe sig på at være nøgtern og faglig forankret uden synsninger. Hvis der laves fænomænologisk værdisætning eller oplevet værdi, anbefales det, at det fremgår i materialet.

Det vil variere fra bygning til bygning, hvilke værdier, der er de bærende værdier. Fælles for de bærende værdier, er, at de danner grundlag for den videre tilpasning af transformationsprojektet, så de elementer, der kendetegner bygningen, videreføres.

En værdisætning har ikke nødvendigvis til formål at være tilbageskuende eller romantiserende, men at informere om de iboende kvaliteter, der er at finde i alle bygninger.

Tidsperioder for miljøstoffer *Faktaboks*

I eksisterende bygninger er der forskellige materialer, der kan påvirke det fremtidige byggeri. Nedenfor er oplistet de hyppigste miljøstoffer, hvor de optræder og typiske tidsperioder for anvendelse.



Kilde: Uddrag af tabel 1.1, "Retningslinjer for god forvaltningspraksis før, under og efter et renoverings- og nedrivningsarbejde", Sjællandsnetværket for Bygge- og Anlægsaffald (2023)

MATERIALER/STOFFER

Typisk anvendelse

ARSEN

Cellegummi til rørisolering, fugeskum, pigmenter i maling, m.m.

ASBEST

Aftrækskanaler, beholderisolering, beklædningsplader, eternit, elastiske fuger, elevatorbremsere, fatninger, fliseklæber, gulvspartler, isolering og snore til brandisolering, kabelisolering, loftsplader, magnesitgulve, brandhæmmende maling og tekstiler, membraner, puds, rørisolering, støbegulve, tagpap, tekstiler, terrazzogulve, trykrør, understrykning og vinyl.

BLY

Ruder, tegl, glasurer, maling, linoleum, plast og vinyl.

BROMEREDE FLAMMEHÆMMERE

Isoleringsmaterialer, sandwichelementer, PVC-gulvbelægning.

CFC'ERE/HCF'ERE/HFC'ERE

Bygningsisolering, fjernvarmerør, fugeskum, isoleringspaneler/ sandwichelementer, konstruktionsskum, porte, døre, termostater og varmepumper.

CHLORPARAFFINER

Fugemasse, i visse PVC-materialer som blødgørere og flammehæmmere, lakker, lim og maling.

PAH'ERE

Plast, tagpap, tjærebundet kork, tjæreholdig klæber til parketgulve, tjæreholdige overfladebehandlinger til tætning af tag- og klæber, tjærepap, tjæreprodukter til fugtspærre, tjære til tætning af sokler.

PCB

Forseglingsslim, fugemasse, lim, maling, vinylbelægninger og kondensatorer i lysstofarm.

