

Ansøgningskema om konkrete forsøg i Frikommuneforsøg III

Vejledning til udfyldelse af skemaet kan findes på www.oim.dk

Ansøger(e)	Københavns Kommune		
Befolkningsgrundlag	620.000		
Titel på forsøg	Energikrav i forbindelse med ændret anvendelse af bevaringsværdige bygninger		
Kontaktperson	Martin Grün Roien		
	Telefon	2157 8860	E-mail ci6a@kk.dk
Dato for ansøgning	31. januar 2019		

1. Beskrivelse af forsøget

Baggrund:

Ved ændret anvendelse af en bygning skal bygningen leve op til samme energikrav som ved nybyggeri. Hvis en bygning ombygges, skal der alene foretages rentable investeringer i energirenovering.

For bygninger som ikke er bevaringsværdige, vil det være muligt at foretage udvendig efterisolering.

For bevaringsværdige bygninger vil det være meget vanskeligt at foretage udvendig isolering, idet bygningernes arkitektoniske udtryk ikke må ændres.

Generelle problemstillinger:

Der er en række udfordringer med indvendig isolering:

- Fugttekniske problemer: Risiko for fugt og råd i bærende bjælker i etagedæk, frostsprængning af mursten og risiko for svimmelsvamp
- Bygningens æstetik: Det er alene de bevaringsværdige bygningernes udvendige fremtræden, som er beskyttet, men ofte vil bevaringsværdige bygninger i deres helhed have værdifulde arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, som vil ødelægges/skjules ved en indvendig isolering.
- Økonomi: Da energiforbedringer af bevaringsværdige bygninger er væsentlig dyrere end for ikke-bevaringsværdige er konsekvensen, at det er lettere at bevare ikke-bevaringsværdige bygninger end det er at bevare bevaringsværdige bygninger.

Bygningsreglementet stiller ved ombygninger alene krav om rentable energiforbedringer, mens der ikke er mulighed for at få dispensation i forhold til rentabilitet, når der søges om en ændret anvendelse.

Bygningsreglementet giver mulighed for at dispensere for energikravene, hvis det ikke er teknisk muligt at leve op til disse. Men i praksis er det meget vanskeligt – under projektering – at bevise, at en indvendig isolering vil resultere i fugttekniske problemer, da disse dels afhænger af den konkrete anvendelse af bygningen og det først er når bygningerne tages i brug, at praksis viser at der opstår bygningsskader pga. fugtproblemer. Det betyder også, at løsninger der udarbejdes for at bygninger kan ændre anvendelse er meget skrøbelig over for andre fremtidige ændringer og renoveringer mv.



Løsningsmodel:

Det foreslås at reglerne for rentable energitiltag ved ombygninger også gælder for ændret anvendelse af bevaringsværdige bygninger.

Evt. kan der ske en afgrænsning til bevaringsværdige bygninger, som er omfattet af en bevarende lokalplan, idet mulighederne for nedrivning af en ikke-rentabel bevaringsværdig bygning er mindre, når den er omfattet af en bevarende lokalplan.

Der er i byggelovgivningen to modstridende intentioner. Dels ønsket om at bevare bevaringsværdige bygninger og dels ønsker om at reducere energiforbruget i bygninger, der skifter anvendelse.

En lempelse af kravene til energitiltag ved ændret anvendelse af bevaringsværdige bygninger er således ikke i modstrid med lovens intention, men en nuancering af balancen mellem de to ønsker.

Formålet med forsøget:

Mere lempelige energikrav i forbindelse med ændret anvendelse af bevaringsværdige bygninger vil:

- Reducere risiko for, at bevaringsværdige bygninger skades af krav om indvendig isolering (råd, svamp og frostsprængning).
- Sikre de bevaringsværdige bygningers arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter (indvendige udtryk).
- Gøre det mere attraktivt for ejere af bevaringsværdige bygninger at istandsætte dem frem for at rive dem ned og opføre nybyggeri.

Og dermed sikre at bevaringsværdige bygninger i København udvikles og bevares.

Københavns Kommune ejer mange bevaringsværdige bygninger. For eksempel i Kødbyen som har skiftet anvendelse – nogen uden der har været ansøgt om byggetilladelse.

Den ændrede anvendelse kan være sket for mange år siden, men når der skal ske en lovliggørelse i dag skal bygningerne leve op til de nugældende krav i bygningsreglementet.

Der kan også være mange privatejede bevaringsværdige bygninger i Københavns Kommune, som har skiftet anvendelse gennem årene og som ikke kan lovliggøres i forhold til brand- og flugtforhold o.l. da disse arbejder ikke kan godkendes uden at der også sker en lovliggørelse i forhold til energikravene – som er meget svære at leve op til.

Omfattet af forsøget:

Københavns Kommune er den kommune i Danmark med flest bevaringsværdige bygninger, hvorfor det vil være naturligt at Københavns Kommune fik mulighed for at afprøve mulighederne ved mere lempelige regler. Forsøget vil også kunne tilgodese andre ejere af bevaringsværdige bygninger.

Sammenhæng og effektivitet:

Tværgående effektiviseringer af opgaveløsning ift. at gøre brug af nuanceringen i lovgivningen således at hensynet til at anvende ældre og historiske bygninger er økonomisk realiserbare. Der vil være administrative effektiviseringer og samfundsmæssige økonomiske gevinster ved at gøre byggesagsbehandlingen simplere ift. at ensrette dokumentationskravene ved at fokusere på bygningsreglementets krav omkring rentabilitet.

2. Mål, forventede resultater og eventuelle målsætninger forsøget retter sig imod

Målbare mål:

Konkret kan det måles ved, at der vil blive byggesagsbehandlet flere byggesager for bevaringsværdige bygninger som ændrer anvendelse under reglerne for rentable energibesparelser, hvor de skærpede energikrav for ændret anvendelse ellers vil umuliggøre udvikling af bygningerne.

Tilsligtede effekter:

Bevaringsværdige bygninger i København udvikles og bevares til gavn for virksomheder og borgere. Ligeledes sikres det, at bevaringsværdige bygninger udvikles på en rentabel og fugtteknisk forsvarlig måde samt at bygningerne ikke risikerer at stå tomme og henfalde.

Vurdering af økonomiske gevinster:

Der er gevinster ved at ældre bevaringsværdige bygninger udvikles således at København Kommune har levende og spændende bygninger for borgere og turister. Ved at tilsikre at der laves rentable og fornuftige energirenoveringstiltag i modsætning til at overholde nugældende krav for gamle bygninger vil det samfundsmæssigt være en fordel i stedet for risikofyldte isoleringsløsninger ved ændret anvendelse (og nugældende krav for gamle bygninger). Der er også gevinsten i at kunne udvikle, anvende og udleje lejemålene

til den brug der er. Der er konkrete huslejeindtægter og da bygningerne ikke bliver ødelagt af energirenoveringen, så kommer der færre udgifter til udbedring af disse.

3. Konkrete behov for forsøgshjemler, undtagelser fra gældende lovgivning m.v.

Københavns Kommune søger inden for rammerne af planloven at fremme anvendelsen, herunder den ændrede anvendelse af bevaringsværdige bygninger.

Således er der i kommuneplanen følgende bestemmelse:

”For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i kommune- eller lokalplan udpeges som bevaringsværdig eller som i lokalplan fastlægges som bebyggelsesplan, skal det som muliggjort i kommuneplanens rammer i lokalplanlægningen sikres, at krav der står i vejen for en ny anvendelse af bygningerne kan fraviges. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.”

Bygningsreglementet stiller ved ombygninger alene krav om rentable energiforbedringer, mens der ikke er mulighed for at få dispensation i forhold til rentabilitet, når der søges om en ændret anvendelse.

Bygningsreglementet giver mulighed for at dispensere for energikravene, hvis det ikke er teknisk muligt at leve op til disse.

I praksis er det meget vanskeligt at bevise, at en indvendig isolering vil resultere i fugttekniske problemer da disse dels afhænger af den konkrete anvendelse af bygningen.

Bevisbyrden er svær at opfylde. Desværre accepterer myndighederne ikke branchevejledning eller anvisninger, men forholder sig til dokumentationskrav på den enkelte bygning.

4. Hvordan realiseres de forventede resultater

Nemmere og hurtigere sagsbehandling.

Flere bevaringsværdige bygninger renoveres og ændrer anvendelse efter fornuftige principper – rentable energibesparelser – som i øvrigt gælder alle andre ombygninger som er beskrevet i byggeloven.

5. Evaluering/opfølgning

Flere byggesagsbehandlinger for bevaringsværdige bygninger hvor der søges om ændret anvendelse under reglerne for rentable energibesparelser. På lang sigt vil rentable energibesparelser give mulighed for fremtidig udvikling af bevaringsværdige bygninger som dermed vil kunne anvendes til andre formål der sikrer at bygningerne ikke står tomme og med risiko for at de henfalder.