

Bevar Mere

Vidensprojekter og værktøjer

En trin-for-trin guide til at fremme
byggningsbevaring og -
transformation til boliger i byen

PROJEKTPLAN

Indholdsfortegnelse

1.0	KONTAKT- OG PROJEKTINFORMATION	3
1.1	KONTAKTPERSON.....	3
1.2	PROJEKTTITEL.....	3
1.3	PROJEKTTYPE	3
1.4	PROJEKTPERIODE	3
1.5	STØTTEBELØB	3
2.0	OM JER	3
2.1	PROJEKTEJER.....	3
2.2	ANDRE PARTER.....	3
3.0	PROJEKTET	5
3.1	TEMA	5
3.2	HOVEDSPØRGSMÅL.....	5
3.3	MÅLGRUPPE	5
3.4	TILGANG, PROCES OG METODE	6
4.0	FORVENTET RESULTAT OG EFFEKT	6
4.1	FORVENTET RESULTAT.....	6
4.2	FORANKRING OG DELING AF VIDEN	7
4.3	PROJEKTETS BIDRAG TIL ADFÆRDSÆNDRINGER.....	7
5.0	ORGANISERING.....	7
5.1	PROJEKTETS ORGANISERING	7
6.0	ØKONOMI	8
6.1	PROJEKTETS BUDGET	8
6.2	PROJEKTETS FINANSIERING.....	8

1.0 Kontakt- og projektinformation

1.1 Kontaktperson

Byplanlægger, Område for Klima
Lea Christensen
+ 45 2913 9685
L10N@kk.dk

Partner, Arkitekt MAA, Over Byen Arkitekter
Maria Wedel Søe
+45 3022 3402
mws@overbyen.dk

1.2 Projekttitle

En trin-for-trin guide til at fremme bygningsbevaring og -transformation til boliger i byggeprojekter i byer

1.3 Projekttype

Værktøj

1.4 Projektperiode

Juni – november 2025

1.5 Støttebeløb

500.000 DKK.

2.0 Om jer

2.1 Projektejer

Projektejer:
KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Njalsgade 13, Njalsgade, 5. sal, 5013
2300 København S

2.2 Andre parter

Projektet udarbejdes i samarbejde mellem tegnestuen, Over Byen Arkitekter [OBA], og Område for Byplanlægning og Område for Klima i Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune [KK]. KK og OBA udgør en samlet arbejdsgruppe, der forpligter sig ligeværdigt og bidrager med hver deres kompetencefelt i udviklingen af guiden. Det sikrer, at feltet kortlægges og afsøges bredt fra flere aktørers perspektiv.

Der vil være tilknyttet en følgegruppe af professionelle bygherrer på tværs af organisationer, der igennem hele processen skal beskrive og belyse aktuelle erfaringer med transformation af eksisterende byggeri. Følgegruppen er udvalgt på baggrund af tidligere erfaringer med bevaring/transformation af eksisterende bygninger.

Område for Byplanlægning og Område for Klima i Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune [KK] bidrager med viden om myndighedsprocesser, og om hvilke elementer værktøjet skal indeholde for at være relevant i dialog med en bygherre/grundejer forud for opstart af en lokalplanproces eller i forhåndsdiallog forud for en byggesag. Derudover bidrager Område for Klima med viden om energisystemer i bygninger og håndtering af byggeaffald i en cirkulær økonomi. Område for Byplanlægning i Teknik- og Miljøforvaltningen håndterer ca. 125 forhåndsdialloger om året forud for opstart af lokalplanprocesser. Område for Bygninger i Teknik- og Miljøforvaltningen håndterer herudover ca. 450 forhåndsdialloger årlig forud for ansøgning om byggetilladelse. Københavns Kommune har en politisk målsætning om at nedbringe CO₂-udledningen ifm. byens byggerier, jf. Kommuneplan 2024, kommende Klimastrategi 2035 og Vision for Teknik- og Miljøområdet "Vores København", hvilket kræver udvikling af støtteværktøjer at opnå.

Navn	Rolle
Mette Skovbjerg	Projektejer
Lea Christensen	Projektleder
Line Pyrmont Kirkegaard	Projektdeltager
Cecilie Brøndum Boesen	Projektdeltager

Over Byen Arkitekter [OBA] er specialiserede i forandring af eksisterende bygninger. Projekter tilgås med metodisk værdisætning, der rummer bæredygtighed, bygningskultur og brugere. Den metodiske tilgang bruges uanset opgave; omdannelse, transformation, restaurering, nybyg, indretning eller sikring. I det eksisterende byggeri arbejder OBA med et bredt spænd fra nyere bygninger til fredede- og bevaringsværdige bygninger. Tegnestuens opgaver har både offentlige og private bygherrer, herunder fx private udviklere, bygherre med store ejendomsporteføljer samt pensionskasser. OBA har de sidste 13 år arbejdet med konvertering af den eksisterende bygningsmasse til boligformål. OBA har derfor et indgående kendskab til hvilke udfordringer, både af byggeteknisk- og myndighedsmæssig karakter, der får ejer til at vælge nedrivning i stedet for transformation. Ud fra disse problematikker og parametre har OBA arbejdet med løsninger og potentialer, der har sikret transformation i stedet for nedrivning.

Navn	Rolle
Maria Wedel Søe	Ansvarlig partner
Sarah Lassen	Projektleder
Astrid Ravn	Grafiker, Identitet og layout
Esben Thorlacius	Partner, viden og sparring

Følgegruppe

Følgegruppen bestående af professionelle udviklere og bygherrer inddrages for at belyse og beskrive tidligere og aktuelle projekters problematikker ift. bevaring og transformation – særligt erfaringer med transformation fra erhverv til boliger. Følgegruppen er sammensat for at drøfte generelle problemstillinger frem for et konkret projekt. Følgegruppen skal beskrive udfordringer med transformation i en urban kontekst og hjælpe med at kvalitetssikre værktøjet, så guiden fremadrettet kan understøtte øget grad af bevaring og transformation i branchen. Derudover indhentes løbende sparring og viden fra relevante projekter hos andre aktører, fx Roskilde Kommunes arbejde med en AI-baseret tilgang til at matche kommunale bygningsbehov med eksisterende bygninger og organisering i tværgående transformations-grupper og Plan22+ m.fl.

Offentlig udvikler

Freja Ejendomme, Kontaktperson Nina Tolstrup

Privat udvikler

CPH Invest

Gefion Group, Kontaktperson Bjørn Opstrup Laursen

Pensionskasse

Danica Ejendomme, Kontaktperson Lars B. Danielsen

Almen boligforening

AAB – Boligforening, Kontaktperson Jesper Henriksson

3.0 Projektet

3.1 Tema

Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune og Over Byen Arkitekter ønsker at udvikle en trin-for-trin guide til at fremme bevaring og transformation af eksisterende bygninger til boliger ifm. udvikling/transformation af ejendomme og grunde. Værktøjet handler om Tema 4 om Transformation af erhvervs-, kontor- og velfærdsbyggeri til boliger. Værktøjet vil som en sidegevinst også kunne understøtte bygningsbevaring- og transformation af erhvervs-, kontor- og velfærdsbyggeri til andre formål, men har primært fokus på boliger.

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 byens arkitektoniske, miljømæssige og kulturhistoriske værdier. Projektet bygger videre på den viden Københavns Kommune har opbygget i CIRCulT – EU Horizon projekt 2020 (Circular Economy Built Environment | Circuit). Projektet viste bl.a. at omfanget af brug af jomfruelige ressourcer og omkostninger i byggeriet kan minimeres ved transformation af eksisterende byggeri, der bevarer materialer og bygningsdele fremfor nedrivning og nybyggeri.

3.2 Hovedspørgsmål

Hvordan kan vi skabe et værktøj, der kortlægger processen for transformation til boliger, så beslutningstager vælger bevaring fremfor nedrivning og nybyg?

Både KK og OBA har stor erfaring med projekter, hvor transformationspotentialen af en ejendom, var til stede, men blev fravalgt til fordel for nybyggeri.

Som rådgivere og myndighed kan vi påvirke projekterne til en vis grad, men for mange er den grundlæggende forståelse i branchen fortsat, at det er mindre risikofyldt at nedrive og bygge nyt. Vi vil kortlægge processen for bevaring, så beslutningstagers risici minimeres tidligt i forløbet og beslutningstagerne derved kan agere på et mere oplyst grundlag.

3.3 Målgruppe

Primær modtager: Projektudviklere, bygherrer, kommuner og rådgivere inden for byggeri og byudvikling.

Sekundære modtagere: Bestyrelser (ift. beslutning om strategi for udvikling af ejendomme), , banker (ift. viden om risici og metoder ifm. lån til udvikling af ejendomme), uddannelses- og

vidensinstitutioner og brancheorganisationer (ift. vidensdeling og praksisforståelse af tilgange til byggeprojekter).

3.4 Tilgang, proces og metode

Vi har i projektgruppen udarbejdet en procesplan for udvikling af værktøjet, så vi er sikre på at kunne nå i mål indenfor projektperioden. I hovedtræk er planen: Juni-august afsøges og udvikles indholdet i dialog med branchen (følgegruppen). Der afholdes ved opstart en workshop i arbejdsgruppen, hvor der videndes og udveksles konkrete erfaringer og udfordringer. Dernæst inviteres følgegruppen ind til en workshop, hvor følgegruppen kan komme til orde og belyse deres aktuelle såvel som tidligere erfaringer og udfordringer. I september og oktober konkretiseres værktøjet, hvor pointer implementeres fra de to foregående workshops. Der afholdes efterfølgende en workshop med følgegruppen, hvor de præsenteres for den foreløbige guide og kan give feedback og kommentarer. Disse implementeres efterfølgende af arbejdsgruppen og i slutningen af fasen præsenteres følgegruppen for guiden igen mhp. yderligere kvalitetssikring. Det meste af november afsættes til formidling, hvor det endelige layout på guiden fastlægges og sendes til print. I formidlingsfasen vil guiden blive lanceret, hvor projektgruppen præsenterer den for en bredere kreds af aktører i branchen. Der er vedlagt proces- og aktivitetsplan, se bilag 1.

4.0 Forventet resultat og effekt

4.1 Forventet resultat

Trin-for-trin guiden ender som en lille folder (formentlig en foldet A3 og en digital version. Folderen vil både blive printet og lagt på kommunens hjemmeside. Guiden bruges som et dialogværktøj til nemmest muligt at forklare, forstå og målrette bygherres indsats, så der bedst og enklest muligt kan bevares og transformeres til boliger.

I starten vil Bevar Mere, KK og OBA dele folderen ud, men over tid vil primære og sekundære modtagere selv kunne printe den eller bruge den digitale version.

Da det er en overbliksguide, så forventes der ikke løbende at være opdateringer, men hvis man efter noget tids brug bliver klar over en hensigtsmæssig opdatering, så vil KK være ansvarlig for at værktøjet bliver opdateret.

Trin-for-trin guiden skal anvendes tidligt i dialogen med kommunen om en grundejers udviklingsønsker og er dermed et supplement ifm. KK's indledende screening af lokalplananmodninger såvel som KK's indledende forhåndsdiallog i byggesager. Det forventes, at en indledende dialog om og stillingtagen til muligheder for bevaring og transformation i projektet styrker og kvalificerer den senere udarbejdelse af lokalplansforslaget, så projektet indeholder en højere grad af bevaring end ellers. Værktøjets målgruppe er udviklere og grundejere, lokalplanmyndighed samt rådgivere. Guiden kan desuden anvendes af byggebranchen til at få en fælles metodisk tilgang til at fremme bevaring og transformation igennem tidlig dialog og værdisætning af eksisterende byggeri.

Guiden omfatter et uddybende bilag med gennemgang af metoder til at analysere eksisterende bygninger, dialogspørgsmål, beskrivelse af aktiviteter, m.m., som skal bidrage til at vælge bevaring/transformation fremfor nedrivning/nybyggeri. Herunder også præsentation af incitamenter både ift. at understøtte en investeringscase samt hensyn i byudviklingen.

4.2 Forankring og deling af viden

Kendskabet til værktøjet skabes ved to lanceringsarrangementer sammen med Bevar Mere hos hhv. KK og OBA. Hos KK inviteres flere interessenter samt øvrige kommuner og rådgivere, som kan have gavn af værktøjet. Hos OBA inviteres kontakter bestående af en række forskelligartede bygherrer, arkitekter og forskere.

Ved at KK aktivt bruger guiden i indledende dialoger, har vi også en forventning om, at den hurtigt bliver kendt og udbredt. Guiden ligges herefter på kommunens hjemmeside kk.dk. Derudover vil OBA introducere guiden i undervisningsregi, der blandet andet tæller et transformationskursus hos Arkitektforeningen. Folderen kan desuden formidles hos Realdania, Dreyers Fond, Landsbyggefonden og GI.

Endeligt håber vi, at Dansk Byplanlaboratorium, andre kommuner og relevante brancheorganisationer vil have et link til folderen på deres hjemmesides under relevante publikationer ift. byudvikling.

4.3 Projektets bidrag til adfærdsændringer

Guiden skal fremme en adfærdsændring inden for byggesektoren, så grundejere og bygherrer får rettidig viden om muligheder for bevaring/transformation af eksisterende bygninger. Dermed kan transformation og bevaring fremover bliver et oplagt valg og samtidig bidrage til at nedbringe CO₂-aftrykket fra byggeriet. Guiden skal bruges som dialogværktøj med kommune, bygherre og rådgiver samt udbredes til udviklere og grundejere som inspiration til at afsøge muligheder for bevaring og transformation fremfor nedrivning og nybyggeri.

Planlovgivningen i dag giver p.t. kun mulighed for at forhindre nedrivning ved at man enten optager en bygning som bevaringsværdig i en lokalplan eller nedlægger et §14 forbud.

Muligheden er dog forbundet med et større ressourceforbrug i kommunerne og er en omfattende proces, men guiden kan fremme transformation via den tidlige dialog.

5.0 Organisering

5.1 Projektets organisering

Projektejeren er KK, hvor Lea Christensen vil være den overordnede projektleder, der vil have dialog med sekretariatschefen for Bevar Mere.

OBA og KK har nedsat en fælles projektgruppe, der sammen forpligter sig til at udvikle og drive projektet frem.

Sarah Lassen vil være projektleder fra OBA og Maria Wedel Søe ansvarlig partner. Partner, Esben Thorlacius, vil også være med for at afdække en bredere skare af bygningstypologier og generel sparring.

Hos KK er der to afdelinger med fra TMF: *Område for Byplanlægning* og *Område for Klima*. Dette er for at sikre, at et bredest muligt fag felt afdækkes og at gruppen bliver bredt repræsenteret. OBA varetager layout, hvilket sikrer, at det udvikles løbende og giver mulighed for at trykprøve det både hos projektgruppen og følgegruppen: Et dynamisk værktøj, der aktivt informerer projektet.

Følgegruppen, bestående af en række professionelle bygherrer, skal informere projektet løbende i form af workshops, hvor deres erfaringer, udfordringer og ønsker kan komme til udtryk. Efter hver workshop vil deres input implementeres i det videre arbejde. Ved at holde flere workshops,

vil der være mulighed for at skabe et rum, hvor generelle udfordringer kan drøftes neutralt blandt aktørerne. Organisationsdiagram er vedhæftet med tilhørende hovedtidsplan, se bilag 2.

6.0 Økonomi

6.1 Projektets budget

Udviklingen "En trin-for-trin guide til at fremme bygningsbevaring og -transformation til boliger i byen" kræver hovedsageligt viden og erfaring med medarbejderes arbejde for at indsamle viden og udvikle det nye værktøj. Derfor er størstedelen af udgifterne til rådgivning. Til den endelige udgivelse er der desuden behov for et mindre beløb til at få trykt de mange foldere, som skal være med til at formidle projektet efterfølgende.

Projektbudget

Lønninger, KK organisation: 390.340 kr.
Lønninger, OBA organisation: 604.200 kr.
Workshopdeltagelse, Følgegruppe: 45.000 kr.
Udlæg til tryk af folder m.v.: 25.000 kr.

Total 1.064.540 kr.

Der er vedlagt budget med timeoversigt for faserne fordelt på projektteamet med udspecificerede salgspriser, kostpriser og in-kind priser. Se Bilag 3, budget og timeoversigt.

6.2 Projektets finansiering

Projektet finansieres i høj grad ved at både Københavns Kommune og Over Byen Arkitekter tilbyder at lægge timer til udvikling af værktøjet. Hertil kommer at de 5 virksomheder i følgegruppen har tilbudt selv at afholde udgifter til de timer, de skal afsætte til deres deltagelse i de forskellige workshops.

Projektet søger derfor Bevar Mere om et støttende beløb for at kunne dække nogle af de udgifter, der vil være til kostprisen på de timer, som skal bruges fra Københavns Kommune og Over Byen Arkitekter, samt udgifter til tryk af den kommende folder.

Finansieringsskema:

Kontant egenfinansiering (xx organisation):	0kr.
Kontant medfinansiering (xx fond, offentlig støtte):	0kr.
In-kind medgået tid (Københavns Kommune)	195.170kr.
In-kind medgået tid (Over Byen Arkitekter inkl. grafiker)	349.500kr.
Workshopdeltagelse (Følgegruppe: 5 virksomheder x 3 workshops) *	45.000kr.
Bevar Mere ansøges om	500.000kr.

* udgift til følgegruppe tilbydes afholdt af de virksomheder, som deltager.

Total 1.089.670 kr.

Total 54 % medfinansiering