ÅTERBRUK SOM STADSKVALITET

IDÉER FÖR ÖKAT ÅTERBRUKSFOKUS I PLANERINGENS OLIKA SKEDEN

ETTELVA ARKITEKTER

Med denna idéskrift vill vi på ETTELVA Arkitekter visa hur du som arbetar med stadsutveckling kan utveckla dina planeringsunderlag med klimatsmarta och värdeskapande val för omdaning och återbruk genom planeringens olika skeden. Genom att utmana praxis och kombinera de analyser och verktyg vi redan har på nya sätt. Det kommer att göra stor nytta!

I den ultimata processen tar vi beslut baserat på hela värdepaletten och utvecklingsmöjligheten i det befintliga. Om rivning föreslås görs det med brett underbyggda beslut genom hela planeringen. Med hänsyn till socialt värde idag, igår och imorgon, ekonomi, identitet och undviken klimatpåverkan värdesätts befintlig bebyggelse ur ett kumulativt perspektiv.

Idéskriften har tagits fram inom Centrum för cirkulärt byggande, en samverkansarena som leds av IVL Svenska Miljöinstitutet och utvecklas tillsammans med samarbetspartners i innovationsprojektet som finansieras av Vinnova. Se alla partners på webbsidan https://ccbuild.se/om-oss/organisation/.

Centrum för CIRKULÄRT BYGGANDE

ivl SVENSKA MILJÖINSTITUTET

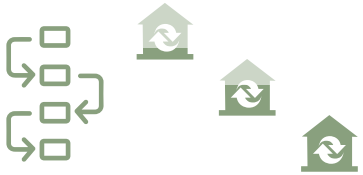
ETTELVA ARKITEKTER/

VINNOVA Sveriges innovationsmyndighet

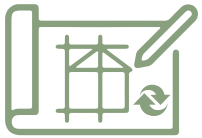
SYFTE MED IDÉSKRIFTEN

- Att stärka planeringens fokus på och möjliggörande för omdaning och återbruk!

- Att väcka omdanings- och återbrukstankar tidigare än i dagens återbruksprocess!



- Att ge exempel på hur vi i planeringen kan möjliggöra för återbruk i efterföljande skeden genom att utmana praxis och kombinera beslutsunderlag på nya sätt!



Järla Sjö omdaning från industri till bostäder genom ombyggnad, tillägg och påbyggnader. ETTELVA Arkitekter.

INNEHÅLL

1. Utmaningen 6

2. Varför omdaning och återbruk? 10

3. Hur kan vi stärka återbruksperspektivet genom planeringens olika skeden? 16

3.1 Översiktsplan 22

3.2 Fördjupad översiktsplan / Program 24

3.3 Detaljplan 26

3.4 Bygglov och rivningslov 36

3.5 Avtal och upphandling 38

4. Inspirerande exempel 40

OM|DANING

”Förändring, ombildning, omformning, omgestaltning”
Synonym: Förvandling

ÅTER|BRUK

”En produkt eller komponent som inte är avfall och återanvänds för att uppfylla samma funktion som den ursprungligen var avsedd för.”
Avfall Sverige 2018.

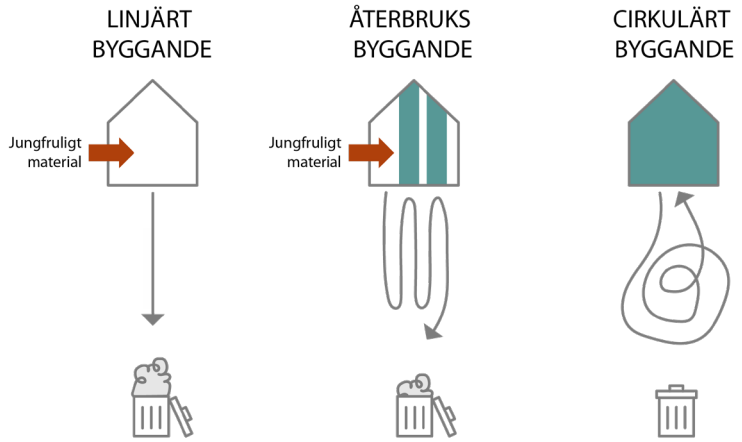
NYA ADDERADE PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR I VARJE SKEDE

1. UTMANINGEN

Utmaningar till följd av linjär ekonomi och konsumtion med stora utsläpp, avfallsmängder och stort uttag av jungfruliga resurser. Bildkälla; Pixabay.

Klimatförändring och ***degradering av den biologiska mångfalden*** är en av vår tids stora utmaningar. En övergång till cirkulärt ekonomi är helt nödvändig om vi ska kunna ändra på det och nå FN: s globala Agenda 2030-mål. Vårt gamla sätt att producera, konsumera, använda och slänga saker fungerar helt enkelt inte längre. Återbruk ger minskning av klimatpåverkande utsläpp och lägre resursförbrukning (IVL, 2021).

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av ***miljöpåverkan*** och kommuner, byggaktörer och fastighetsutvecklare vet idag att byggskedets och byggmaterialens klimatpåverkan behöver stå i fokus för omställningen och att ett medvetet stadsbyggande skapar värde för såväl människa som miljö. ETTELVA Arkitekter anser att omdaning och återbruk av byggnader och strukturer är en nyckelfaktor för att nå ett så nära klimatneutralt stadsbyggande som möjligt. Och ska vi nå ett cirkulärt samhälle på riktigt behöver vi lyfta blicken från den enskilda fastigheten till de tidiga planeringsbesluten.



Denna idéskrift vill inspirera och stödja kommuner och privata stadsutvecklare till klimatsmarta och värdeskapande omdanings- och återbruksval genom hela planeringsprocessen. Det kommer att göra stor skillnad!

Plan och bygglagen (PBL) ger idag olika förutsättningar för minskad klimatpåverkan genom planinstrumenten. För regionplanen säger PBL att insatser för minskad klimatpåverkan ska identifieras. Det uttrycks däremot inte lika tydligt kopplat till översiktsplan (ÖP) och detaljplan (DP). I Boverkets Rapport 2021:11, *Verktyg för minskad klimatpåverkan vid planläggning,* föreslås ett digitalt, geografiskt verktyg för att bedöma planers klimatpåverkan inom de största utsläppsfaktorerna:

- Transporteffektivt samhälle
- Markanvändningssektorn
- Energianvändning för bebyggelse
- Mark- och grundläggningsarbete

I rapporten lyfts att den fysiska planeringen ska ta hänsyn till de allmänna intressena enligt 2 kap. PBL och att regioner och kommuner kan avgöra vilket intresse som ska ha företräde, ett av dessa allmänna intressen kan enligt rapporten vara klimatet.

I samhällsbyggandet ser vi idag ett ökat fokus på återbruk vid ombyggnationer och renovering av fastigheter och krav på återbruk i upphandling. Vi saknar dock ibland en viktig del av omställningen, nämligen beslut och förutsättningar för omdaning och återbruk i de tidigaste skedena. Det är i arbetet med översiktsplaner, fördjupade översiktsplaner, planprogram och detaljplaner med tillhörande utredningar vi kan möjliggöra för omdaning och återbruk. Samt undvika ett omöjliggörande.

1 och 2 kap PBL

I PBLs portalparagraf framhålls att planeringen ska främja en ***långsiktigt hållbar livsmiljö*** *för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.*

I kap. 2 lyfts vidare fram att planläggning ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, ***miljö- och klimataspekter*** *samt mellankommunala och regionala förhållanden.*

9 Kap PBL Rivningslov

Inom detaljplanelagt område krävs det oftast rivningslov för att riva byggnader eller delar av byggnader.

Begreppet rivning innebär att man helt tar bort en byggnad eller en del av en byggnad, det vill säga även stommen. Man kan ta bort byggnadens **icke bärande delar såväl invändigt som utvändigt utan att åtgärden bedöms som rivning**, *så länge stommen står kvar.* **Att flytta en byggnad från en plats till en annan innebär att byggnaden rivs**. *I dessa fall krävs både rivningslov på den gamla platsen och bygglov på den nya platsen.*

2. VARFÖR ÅTERBRUK?

Omdaningsprojekt i Amsterdam, Rotterdam och Tallin. Foton: ETTELVA Arkitekter.

2.1 För känsla och identitet!

Befintlig bebyggelse kan i ny kontext vara såväl socialt och sinnligt värdeskapande. Det gör platsen intressant genom sin kontrastverkan till det som tillförs och är ett sätt att integrera perspektivet gestaltad livsmiljö och planera resurseffektivt.

Att bevara, utveckla och komplettera befintliga byggnader och platser i stället för att riva och bygga nytt kan skapa variation och tydlig identitet. Variation i gestaltning eftersträvas ofta inom ny bebyggelse idag och lyfts i olika plandokument. Med dagens lagkrav och standarder på nybyggnation kan denna variation ibland vara svår att uppnå. Där befintlig bebyggelse finns kan denna stärka variation i såväl skala som gestaltning genom omdaning och återbruk.

Vi vill ta med oss det befintliga och omforma det in i det nya i fler projekt än idag. Återbruket, även av det som är mindre lätt att krama, kan ge en pluralism och spår i staden som skänker kvalitet både arkitektoniskt men även genom oömmare lokaler, kontinuitet i stadsliv och livsmiljö.

2.2 För samhällsekonomi och socialt värdeskapande!

Genom en mix av gammalt och nytt skapas ofta möjligheter till en variation av hyresnivåer i ett område. Befintliga lokaler kan bibehålla en lägre kostnadsnivå och möjliggör för fler att ta del av den omdanade platsens kvaliteter.

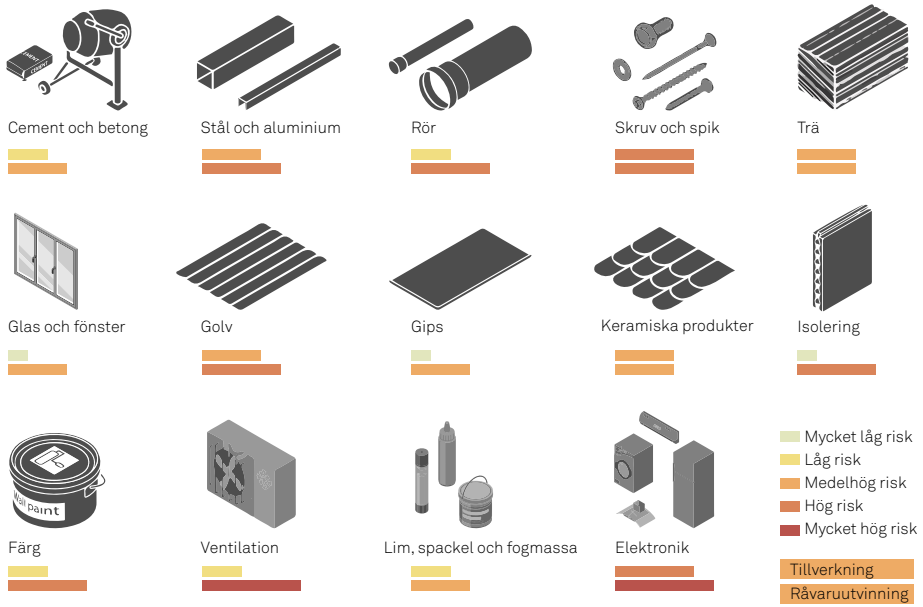
Att bevara och omdana befintlig bebyggelse kan bidra till en kontinuitet i stadslivet, där föreningar och näringsliv kan fortgå och utvecklas under utbyggnadstiden. Genom mixen av gammalt och nytt skapas även möjligheter att inrymma olika typer av program och innehåll av både tillfällig och bestående karaktär.

Återbrukat material är ”härproducerat” och kan på så sätt skapa kostnadseffektivare tillgång till och användning av resurser. En utmaning kopplat till återbrukat material har de senaste åren varit utbud och behov av att integrera det återbrukade materialet i en linjär byggprocess. Under corona och oroligheter i omvärlden, med något mer oförutsägbara leveranstider har det återbrukade materialets tillförlitlighet jämfört med jungfruliga importerade material ha stärkts, liksom viljan att nyttja återbrukade material i projekten.

2.3 För socialt värdeskapande och undvikna sociala risker!

Återbruk kan ge ett samhällsekonomiskt värde då investeringar kan skjuts från material till hantverk, yrkesskicklighet och möjlig kompetensutveckling. Att omdana och återbruka kan skapa fler arbetstillfällen (Cai & Waldmann, 2019) och kan bidra till stärkt lokal resiliens.

Många byggmaterial innebär sociala risker kopplat till arbetsvillkor och mänskliga rättigheter vid råvaruuttag och tillverkning (Swedwatch 2017). Att minimera uttag av jungfruligt material och hålla produktionen nära genom återbruk kan i viss mån minska användningen av jungfruliga material med sociala risker.



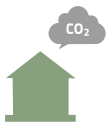
Risker för negativ social påverkan avseende arbetsvilkor och mänskliga rättigheter kopplat till råvaruutvinning och tillverkning för olika material. Illustration baserat på Swedwatch Riskanalys av byggmaterial och byggprodukter, 2017, för Oslo kommun.

2.4 För minskat resursuttag och klimatpåverkan!

Återbruk av byggprodukter kan minska klimatpåverkan genom att nya byggnader och produkter ersätts med omdanad bebyggelse och återbrukade produkter.

På så sätt minskar utsläpp kopplade till resursutvinning, tillverkning och avfallshantering. Återbruk är ett effektivt sätt att minimera klimatpåverkan men fortsatt utveckla och omdana byggnader och områden. Återbrukade produkter har låg klimatpåverkan enligt EN-standard 15978 för livscykelanalys. Enbart klimatpåverkan från eventuell renovering, lagerhållning, byggskede och prestanda kopplat till energieffektivitet och underhåll belastar klimatet. Det ger en stor klimatnytta då klimatpåverkan kopplat till resursuttag och tillverkning undviks.

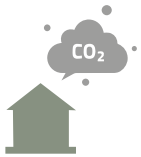
Hur mycket klimatpåverkan kan vi undvika vid omdaning och återbruk? För att gå en känsla av inbyggd klimatpåverkan i det befintliga, se exempel från olika byggsystem (A1-A5) till höger. (IVL:s *Rapport C 558 - Referensbyggnaden Blå Jungfrun med lättbalkar och cellulosaisolering - en klimatdeklaration för hela byggnaden och livscykeln, 2020).*



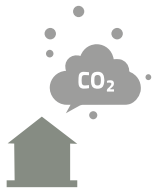
176 kg CO_2/m^2 A_{temp}
Lättbyggnadselement i trä.

223 kg CO_2/m^2 A_{temp}
Korslimmat trä i stomme och vägg.

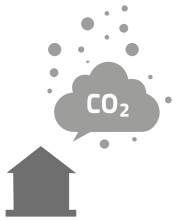
226 kg CO_2/m^2 A_{temp}
Volymelement i trä.



272 kg CO_2/m^2 A_{temp}
Prefabricerad betongstomme (håldäcksbjälklag).



290 kg CO_2/m^2 A_{temp}
Platsgjuten betongstomme med lätta utfackningsväggar.



331 kg CO_2/m^2 A_{temp}
Platsgjuten betongstomme och yttervägg med kvarsittande form.

3. HUR SKA JAG GÖRA? PLAN- GENOMFÖRANDE- OCH RIVNINGSPROCESSEN MED ÅTERBRUKSPERSPEKTIV

1. Vad finns idag?

2. Återtänk genom omdaning och återbruk!
Utveckla vision, gestaltning och plan genom cirkulära möjligheter och värden!

3. Identifiera hanteringsprinciper:

Utveckla med omdaning: Där byggnader står kvar, justeras och utvecklas.

Utveckla med återbruk: Demontera och återbruka i ny bebyggelse på plats // Demontera och återbruka på annan plats // Återvinn på plats // Återvinn på annan plats.

Tv. Illustration av Järla sjö,omvandling från industri till bostäder samt påbyggnader och varsamma tillägg. ETTELVA Arkitekter. Th. Omvandlad hamnverksamhet i Amsterdam, foto; ETTELVA Arkitekter (vid studieresa, ej vårt arkitekturprojekt).

Befintliga planeringsskeden - utan särskilt återbruksperspektiv

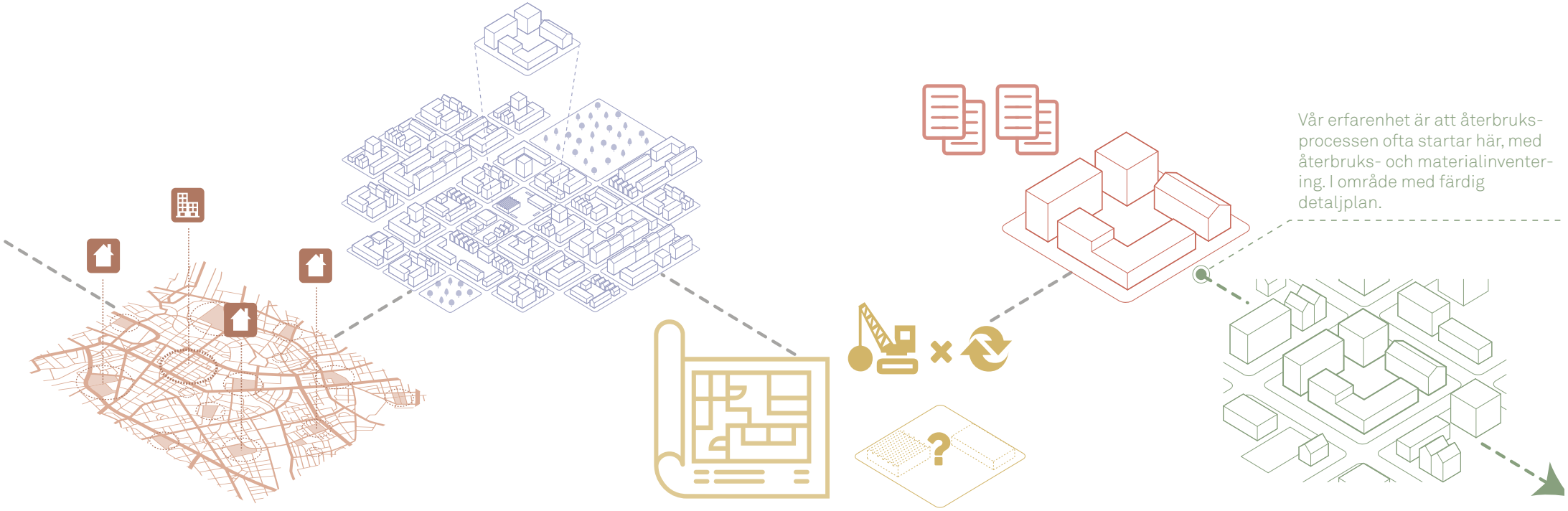
Schematisk illustration av planeringens skeden idag, utan uttalat omdanings- och återbruksperspektiv.

2 Fördjupad översiktsplan, planprogram

Fördjupad översiktsplan (FÖP) och planprogram lämpar sig väl i skala för ställningstagande kring omdaning och återbruk. Platsanalys, kulturmiljö, klimat och dialogresultat hanteras i viss mån separat idag och ej tydligt kopplat till omdaning och återbruk.

4 Avtal och upphandling

I avtalen lyfts vilka åtaganden som krävs för DP:s genomförande, i vissa fall kopplat till hållbarhetsmål och krav för projekten.



1 Översiktsplan, riktlinjer, policys

I översiktsplanen värderas ofta kulturmiljö, klimat och hållbar resurshantering. Bevarande och utveckling av befintlig bebyggelse utifrån dess kumulativa värde är dock ovanligt förekommande.

3 Planbesked, detaljplan, samlad miljöbedömning

Planbesked, detaljplaner och miljöbedömningar behandlar ofta kulturmiljö, miljö- och klimataspekter men inte alltid en beskrivning eller möjliggörande av omdaning och återbruk.

5 Bygglov, rivningslov

I bygglov träder nybyggnadskraven enligt detaljplan in och tidigare skedens förarbete viktigt för lovgivning och genomförande.

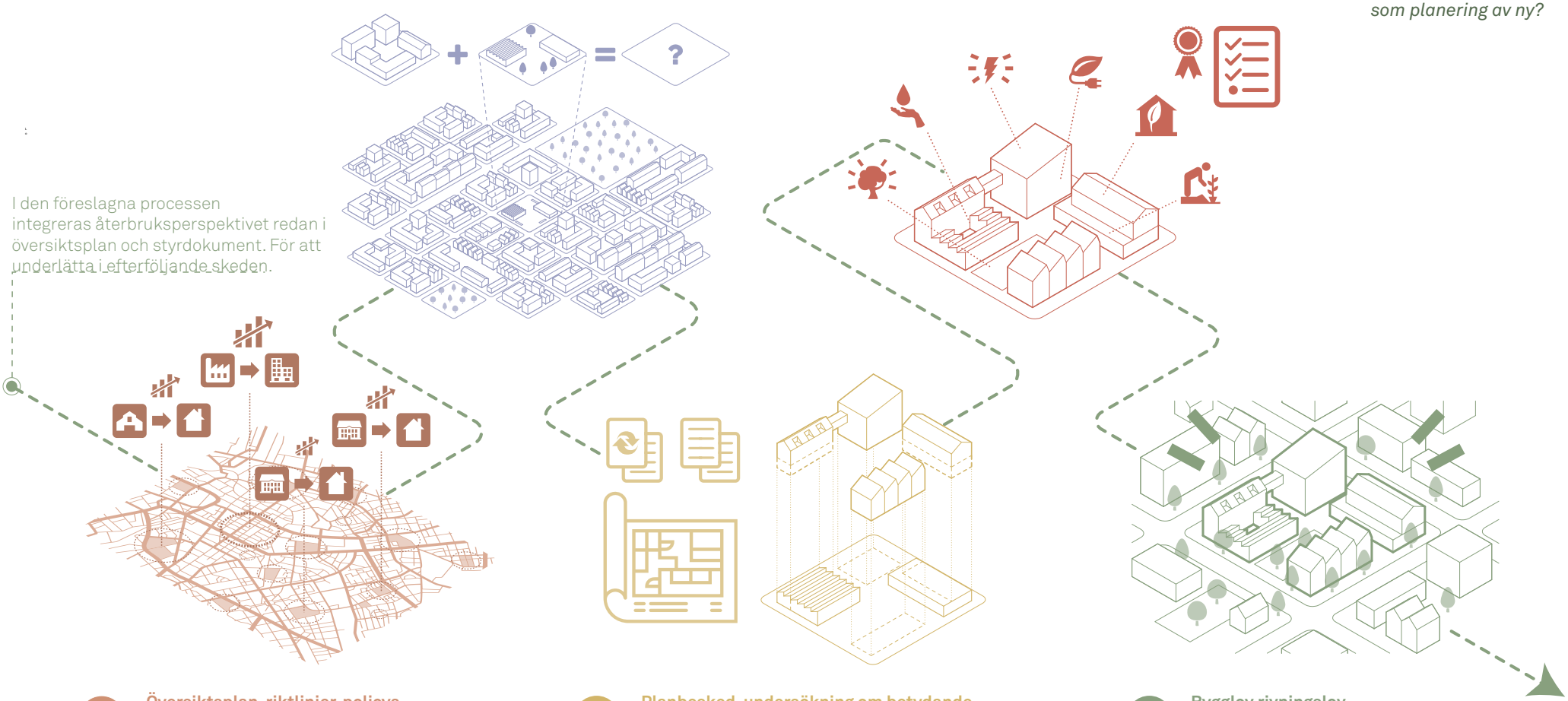
Idéer för ökat återbruksfokus i planeringens olika skeden

Schematisk illustration av idéer för tidigt återbruksfokus i planeringens olika skeden.

/ ETTELVA ARKITEKTER

Tänk om vi istället kunde curla för återbruk redan i översiktsplan och detaljplan? Och tänk om rivning av byggnader fick lika stor uppmärksamhet som planering av ny?

I den föreslagna processen integreras återbruksperspektivet redan i översiktsplan och styrdokument. För att underlätta i efterföljande skeden.



1 Översiktsplan, riktlinjer, policys

Bevarande, omdaning och återbruk av befintlig bebyggelse utifrån flera perspekiv analyseras. Bebyggelse kopplas till såväl digital strategi som cirkulär ekonomi. Plats för återbruksfunktioner såsom lagring och logistik tillskapas.

2 Fördjupad översiktsplan, Planprogram

Här bedöms bebyggelsens återbrukbarhet ochmotiv till återbruk. Områdets bevarandevärda rumsligheter och strukturer som skapar långvariga kvaliteter.

3 Planbesked, undersökning om betydande miljöpåverkan, MKB, Detaljplan

Att i planbeskedet lyfta kvalitetsskapande genom återbruk som del i planprocessen är en nyckelfaktor för att det ska integreras i detaljplanen. I undersökning om betydande miljöpåverkan bör alltid återbrukbarhet bedömas utifrån flera perspektiv för ökad genomförbarhet i senare skeden.

4 Avtal och upphandling

Kommunen kan i sina riktlinjer för exploateringsavtal särskilt framhålla en vilja för omdaning och återbruk av befintlig bebyggelse.

5 Bygglov rivningslov

Här möjliggörs omdaning och återbruk. En kontinuerlig dialog underlättar genomförande. Råd ges kring materialinventering, demontering och återbruk.

3.1 Översiktsplan (ÖP) riktlinjer, policys

Omdaning och återbruksperspektivet kan vara en naturlig del i att konkretisera relevanta nationella och regionala mål för hållbar utveckling. I ÖP kan perspektivet stärkas i enlighet med PBL 2 kap 3 § som säger att planläggning ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter.

Nya rubriker i översiktsplan

1. Strategi för cirkulär ekonomi - Omdaning och återbruk

I Översiktsplanen kan kommunen konkretisera och anpassa den nationella strategin och handlingsplanen för cirkulär ekonomi till kommunal kontext. Principer för omdaning och återbruk kan utgöra vägledning för en cirkulär bebyggelseutveckling. Till exempel genom att lyfta fram de delvärden som ingår i kulturhistoriskt värde (ex. byggnadshistoriskt värde, miljöskapande värde, arkitektoniskt värde) och koppla samman det med byggnaderna som miljömässig och klimatmässig resurs och materialbank. En kartläggning av befintlig bebyggelse, byggnadsår och nyttjande av ÖPs miljökonsekvensbeskrivning för att översiktligt bedöma bevarande- och utvecklingsmöjligheter i befintlig bebyggelse med hänsyn till såväl stadsrumsanalys, platsidentitet, kulturhistoriskt värde, markföroreningar och vanligt förekommande miljörisker kopplat till byggnadsår ger tillsammans en indikation på bebyggelsens omdanings- och återbrukbarhet.

Den samlade analysen ovan kan summeras i cirkulära principer för hur bebyggelse kan bevaras, utvecklas och kompletteras utifrån ett tvärsektoriellt perspektiv där klimat, identitet och kulturhistoriskt värde sambeskrivs till exempel inom olika grader av ”Stadsbygd” enligt översiktsplanen.

I den cirkulära strategin som rör byggnader och platser kan även nyttjandegrad och tillfällig användning läggas till. Detta ger förutsättningar för hög nyttjandegrad och en ”cirkularitet” i programmering och användning. En tydlig strategi för tillfällig användning i omdaningsområden kan skapa livfullhet och prisrimliga lokaler under planerings- och omdaningstiden.

Den cirkulära strategin kan med fördel även innefatta övrig cirkulär resursanvändning gällande till exempel vatten, energi, avfall och delande.

3. Byggnader som del i digital strategi

Många kommuner lyfter idag fram digitala strategier i sina översiktsplaner. Här kan byggnader som resurs- och materialbanker lyftas in för att på sikt ge ökad kunskap om bebyggelsens inbyggda värden. Digitala modeller kan detaljeras i efterföljande skeden och ge stöd vid mängdning och återbruk av byggdelar.

4. Befintlig bebyggelses värde som resurs, självklar del i mål om låg klimatpåverkan!

I mål och strategier för minskad klimatpåverkan kan befintlig bebyggelse som resurs och potential lyftas fram tydligt. Omdaning och återbruk av byggnader är viktigt för att uppnå bebyggelseutveckling med så låg klimatpåverkan som möjligt.

Ny funktion som bör beskrivas och integreras i ÖP

Plats för återbrukscentral för rekonditionering, mellanlagring och logistik kopplat till återbrukat byggmaterial.

Inspiration cirkulär strategi

Amsterdam är en föregångare inom cirkulär ekonomi och Circular Amsterdam och Amsterdam Circular strategy 2020-2025 kan ge inspiration till översiktsplanens nya cirkulära strategi.

3.2 Fördjupad översiktsplan // Planprogram

Nya rubriker i fördjupade översiktsplaner // planprogram

1. Strategi för cirkulär ekonomi - Omdaning och återbruk

Utveckla översiktsplanens omdanings- och återbruksperspektiv för områden som innefattar befintlig bebyggelse. Detta kan göras genom en samlad bedömning av omdanings- och återbruksmöjligheter med flera motiv. Detta kan göras genom att samla resultat och rekommendationer från de analyser som vanligtvis tas fram i detta skede såsom stadsmiljöanalys, kulturmiljöanalys, miljöutredningar och dialogresultat.

Dessa analyser kan kompletteras med en översiktlig bedömning av byggnadstekniska förutsättningar för omdaning (exempelvis om-, på- och tillbyggnader) samt inledande bedömning av miljörelaterade risker i befintlig bebyggelse baserat på byggnadsår och byggsystem.

Ta hjälp av teknisk kompetens på kommunen för att bygga kunskap (ofta bygglovshandläggare/inspektörer) alternativt konsultstöd med konstruktionsteknisk kompetens kring ombyggnad, påbyggnad och tillbyggnad för inledande bedömning av befintlig bebyggelses tekniska utvecklingskapacitet. Ta stöd av miljö- och hälsoskydd för möjlig input avseende miljörelaterade risker i byggnaderna (som förvaltningsövergripande samverkan i det cirkulära kunskapsbyggandet).

Resultatet kan med fördel sammanställas i en analyskarta som visar omdanings- och återbruksmöjligheter samt i ett antal strategier eller principer för omdaning och återbruk.

2. Byggnader som del i digital strategi

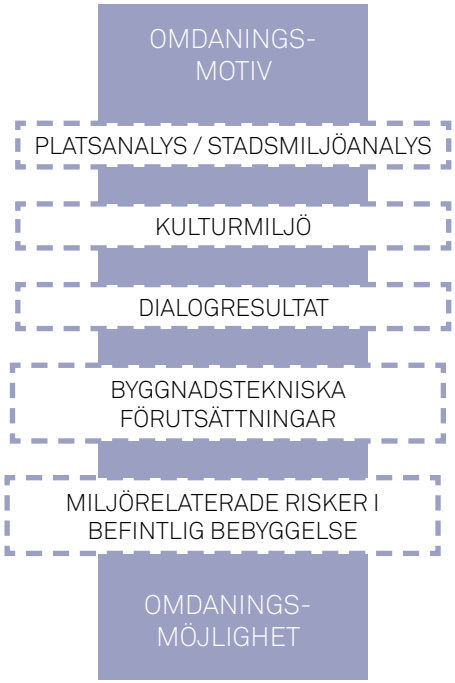
Många kommuner lyfter idag fram digitala strategier i sina fördjupade översiktsplaner och program. Här kan byggnader som resurs och materialbanker lyftas in för att på sikt ge ökad kunskap om bebyggelsens inbyggda värden som resurs.

3. Befintlig bebyggelses värde som resurs, självklar del i mål om låg klimatpåverkan!

I mål och strategier för minskad klimatpåverkan kan befintlig bebyggelse som resurs och potential lyftas fram tydligt. Omdaning och återbruk av byggnader är viktigt för att uppnå bebyggelseutveckling med så låg klimatpåverkan som möjligt.

Ny funktion som bör beskrivas och integreras i FÖP/planprogram

Säkra ytor för upplag, mellanlagring, rekonditionering och logistik för ombyggnad.



3.3.1 Planbesked

Nya rubriker i mall för planbesked och tjänsteutlåtande

1. Omdaning och återbruk

Planuppdrag och planbesked är viktigt för vad som sedan ska hanteras i detaljplaneskedet. Ofta hänvisas frågor tillbaka om de faller utanför planuppdraget för att avgränsa detaljplanen. Ibland kan planuppdrag ges långt innan detaljplanen påbörjas.

För att tydliggöra vikten av att utreda befintlig bebyggelse och dess kumulativa värde kan en ny rubrik i mallen för planbesked avseende omdaning och återbruk läggas till. För att stödja hantering av befintlig bebyggelse och dess inbyggda värde utifrån flera perspektiv. Där bör bebyggelse och strukturer med avseende på såväl identitetsskapande som sammanhang, kulturmiljö, klimat, socialt ansvarstagande, avfall och resursuttag beskrivas.

Lyft redan i planbeskedet möjligheter till omdaning och återbruk. Ge i uppdrag att bedöma befintlig bebyggelse och strukturers möjlighet till och tålighet för återbruk.

Om möjligt kan initiativ till omdaning och återbruk premieras redan i dialog med byggherren under planbeskedsärenden, exempelvis genom att byggrätten kan utökas i någon del om projektet kan innebära omdaning och utveckling av befintlig bebyggelse.

Den byggaktör som vill driva omdaning och återbruk bör integrera detta i sin projektidé, i ansökan om planbesked samt ange vilka frågor som blir särskilt viktiga att samverka kring under processens gång för att möjliggöra omdaning och återbruk.

Nya rutiner i arbetet med planbesked

1. Om befintlig bebyggelse finns för platsen som planbeskedet rör, samla den kunskap som finns om byggnaderna för att ge en inledande indikation på möjligheter till återbruk. Lyft redan i planbesked att befintlig bebyggelse i första hand ska omdanas och utvecklas och att rivning behöver motiveras särskilt.

2. Inkludera i planuppdraget att en beskrivning av befintliga, kumulativa värden idag och av planens föreslagna utformning ska göras. Samt att bedömning av bebyggelsen och stadsrummets tålighet för återbruk ska integreras i planen.

3. I områden med befintlig bebyggelse kan krav på materialinventering ställas redan i planbeskedet.

3.3.2 Komplettera mallar för undersökning av risk för betydande miljöpåverkan, samlad miljöbedömning (SMB) och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Nya rubriker i mall för undersökning om risk för betydande miljöpåverkan och MKB/Hållbarhetskonsekvensbedömning

1. Omdanings och återbrukspotential

Ny huvudrubrik med samlad bedömning av omdanings- och återbrukspotential i mall för betydande miljöpåverkan samt MKB. Där nedan frågor korreleras.

- Markföroreningar och dess förhållande till befintlig bebyggelse.
- Beskriv översiktligt hur mycket redan inbyggd klimatpåverkan som skulle gå förlorad vid rivning. Se tipsrutor till höger.
- Beskriv befintlig bebyggelses energiprestanda och eventuella energieffektiviserande åtgärder vid omdaning. (Finns att tillgå i energideklarationer som ofta även innehåller förslag på åtgärder för förbättrad energiprestanda).
- Inledande riskbedömning av förorenade byggnader baserat på byggnadsår, typ av byggnad och dokumenterat/sannolikt inbyggda material. Flera av de byggnadsmaterial som använts förr har med dagens kunskap visat sig innehålla farliga ämnen. Exempel är material med innehåll av asbest, PCB, flamskyddsmedel eller kvicksilver. I *Farliga material i hus* (Formas, 2007, se nästa uppslag) finns en samlad och lättillgänglig information om förekomsten av farliga och miljöstörande material i byggnader. Svenska miljöinstitutet IVL har även en pedagogisk guide för riskmaterial per material och byggnadsår som kan ge fin vägledning i arbetet, *Byggåterbruksguiden - En vägledning för att underlätta återbruk av byggprodukter i bostäder* (2022).
- Kulturhistoriska värden och sammanhang kopplat till gestaltad livsmiljö (ej en miljöaspekt i sig men en viktig del i återbruk som kan testas inom MKB- arbetet).
- Sociala värden och identitet kopplat till befintlig bebyggelse, ex. hyresnivåer, mm. (ej en miljöaspekt i sig men en viktig del i miljöaspekten återbruk samt som social aspekt av miljökonsekvenser).
- Gör en översiktlig bedömning av möjliga metoder för återbruk av befintlig bebyggelse, genom exempelvis håltagning, påbyggnad med lätt trästomme mm.

Hur kan jag uppskatta "inbyggd" klimatpåverkan?

1. Ta del av bygglovshandlingar för befintlig bebyggelse.

2. Uppskatta översiktligt area och inbygda material.

3. Area multipliceras med klimatvärde för byggnadstypen och ger en ungefärlig uppskattning av den inbyggda klimatpåverkan.

Var hittar jag klimatvärden?

1. I Boverket och KTHs kunskapssammanställning *Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader* (2021) redovisas klimatdata för olika byggnadstyper och byggdelar.

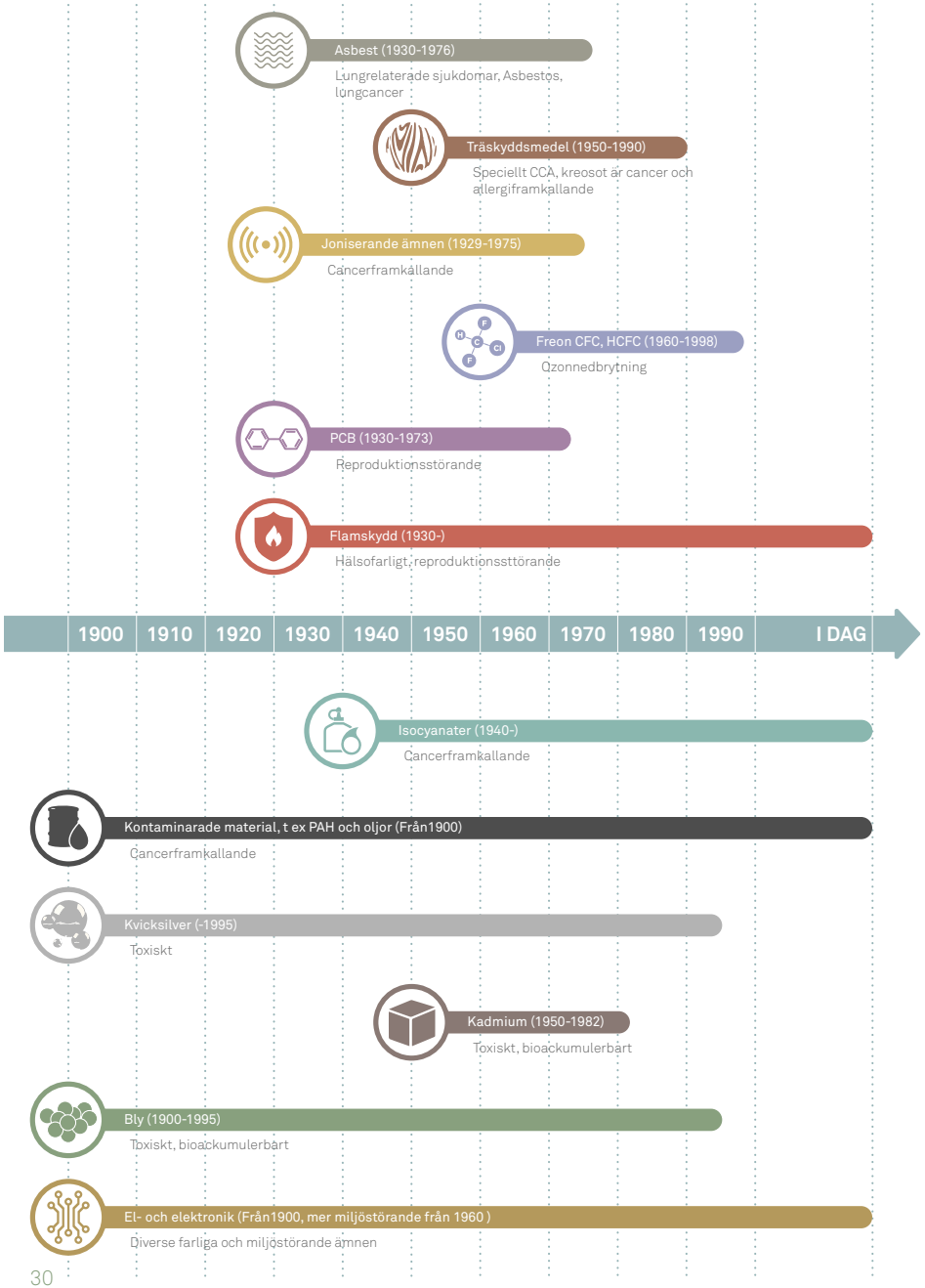
2. IVL har sammanställt klimatdata från olika byggsystem i rapporten *Klimatpåverkan från olika byggsystem* (2020)som kan användas som schablonvärden.

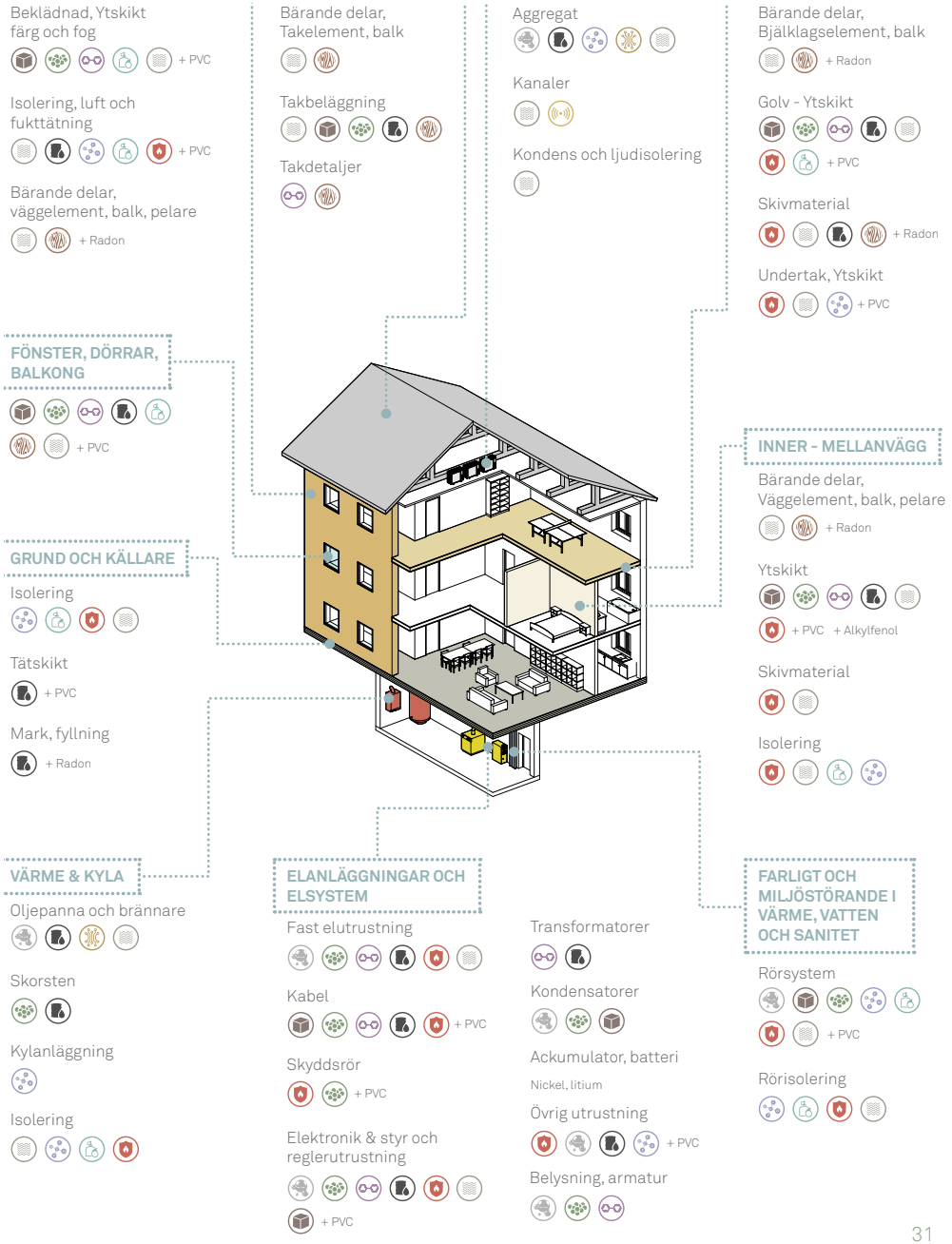
3. Certifieringssystemet *Noll CO2* -har tagit fram baselinevärden för klimatpåverkan från olika byggnadstyper. www.sgbc.se

4. Centrum för cirkulärt byggande har digitalt stöd som underlättar bedömning av potentiell "undviken klimatpåverkan" vid återbruk genom värdeanalys i *Produktbanken*.

Farligt och miljöstörande i byggnadens olika delar

Bilder på detta uppslag framtagna utifrån informationen i Farliga material i hus. (Formas, ISBN 978-91-540-5979-9 /91-540-5979-8. av Marie Hult, Dag Lundblad mfl.)





3.3.3 Detaljplanehandlingar

Kommunen ska i enlighet med PBL kap 4 § 2 med en detaljplan pröva lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för:

1. Ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen.

2. Bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i.

Med utgångspunkt i PBLs skrivningar ovan kan omdaning och återbrukspotential lyftas och premieras i plankarta, planbeskrivning och gestaltningsprogram.

I varje ny detaljplan med befintlig bebyggelse bör det finnas utrymme att utvärdera möjlighet till återbruk utifrån omdaningsmotiv och omdaningsmöjlighet.

Plankarta

1. Möjliggör för befintlig bebyggelse att finnas kvar och vidareutvecklas.

Gör ej befintlig byggnad planstridig i ny detaljplan. Den byggaktör som velat riva kan ändra sig i senare skede och då är det bra om förutsättningarna för att utveckla det befintliga finns kvar.

2. Nyttja utformning av byggrätten för att bevara och utveckla det befintliga

Exempelvis högre byggrätt vid bevarande och vidareutveckling än vid rivning och nybyggnation samt genom bevarande av befintlig byggrätt och fotavtryck.

3. Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser

Kan nyttjas för befintlig bebyggelse.

4. Flexibla detaljplaner över tid

Ger möjlighet att ändra användning. Här kan flexibel användning och undviken detaljreglering avseende exempelvis fasadutformning locka till vidareutveckling och anpassning av fastigheten över tid. Medan en flexibel byggrätt i volym och BTA däremot kan locka till rivning för ökad exploatering. För att gynna omdaning och återbruk kan den senare flexibiliteten följas av planbeskrivning där syftet noga lyfts fram och omdaning över tid beskrivs.

Omdanings- och återbrukspotential

1. Utvärdera befintlig bebyggelse utifrån omdaningsmotiv och möjlighet genom kombination av analyser.

2. Bevara och utveckla.

3.Ny användning /ombyggnad/tillbyggnad och påbyggnad.

4. Materialinventering.

5. Återbruk i ny design.

6. Sälj vidare för högvärdigt återbruk.

7. Återvinning på plats // Återvinning på annan plats.

Planbeskrivning

Komplettera planbeskrivningen med rubriker som lyfter omdaning, återbruk och villkor för rivning genom krav på återbruksinventering och demontering.

1. Omdanings och återbrukspotential

Här fördjupas översiktsplanens beskrivning med samråd och berättelser från invånare och verksamma. Deras upplevelse och användning av området ger en ökad förståelse av bebyggelsens och stadsrummens kumulativa värde och en insikt i hur platsen kan utvecklas på ett värdeskapande sätt med hänsyn till såväl bevarande- och omdaningsvärda rumsligheter som byggnader.

Gör miljöinventering av byggnader baserat på byggnadsår, typ av byggnad och dokumenterat/sannolikt inbyggda material. Flera av de byggnadsmaterial som använts förr har med dagens kunskap visat sig innehålla farliga ämnen, exempelivs asbest, PCB, flamskyddsmedel eller kvicksilver. I *Farliga material i hus* (Formas, 2007) finns en samlad och lättillgänglig information om förekomsten av farliga och miljöstörande material i byggnader. Svenska miljöinstitutet IVL har även en pedagogisk guide för riskmaterial per material och byggnadsår som kan ge fin vägledning i arbetet, *Byggåterbruksguiden - En vägledning för att underlätta återbruk av byggprodukter i bostäder* (2022).

På PBL Kunskapsbanken hittar beskrivs tolkning av krav vid ändring av byggnader som exempelvis återbostadisering och ombyggander. Relevanta delar kan beskrivas i planhandlingen för att underlätta omdaningsprocessen. Identifiera möjliga metoder för omdaning av befintlig bebyggelse, genom exempelvis håltagning, påbyggnad med lätt trästomme mm.

2. Byggnads- och materialinventering

Gör en inventering av befintlig bebyggelse och bedöm tåligheten för omdaning genom bevarande, komplettering, om- och påbyggnader. Bedöm översiktligt energieffektiviseringspotential i befintlig bebyggelse som sparas. Samt inventera byggnadsmaterial för eventuella byggnader som ska demonteras.

3. Bedömning av rimliga åtgärder vid omdaning

I planläggningen görs sammanvägningar mellan olika intressen och möjliggörande av omdaning och återbruk kan i vissa fall komma att ge utmaningar i kopplat till såväl standarder, regler och praxis avseende exempelvis dagsljus, angöring och kommunala mål kring parkeringstal med mera. För att möjliggöra ökat återbruk kan dessa frågor behöva utredas noggrannare jämfört med vid rivning och nybyggnation. I detaljplanen är det lämpligt att visa vilka nybyggnadskrav och kommunala krav som uppnås, samt vilka som inte uppnås. Samt beskriva vidtagna och avvisade åtgärder på ett tydligt sätt. Detta underlättar för efterföljande bygglovsprövning.

4. Gestaltningsprinciper med återbruk

Analysera och visa hur gestaltning av ny bebyggelse förhåller sig till den befintliga miljöns kumulativa värden av identitet, gestaltningstraditioner, socialt värdeskapande samt ekonomi och klimatmässigt inbyggt värde så att en ny kvalitativ helhet skapas. Utforma gestaltningsprogram och principer utifrån återbruk av bebyggelse och växtlighet.

5. Definiera utgångspunkt för ev. större byggrätt vid återbruk

Ett sätt att gynna ombyggnad framför rivning och nybyggnad kan vara att ge en generösare byggrätt vid bevarande och utveckling. Om detta görs behöver planbeskrivningen tydligt definiera i vilka fall den större byggrätten tillåts. Exempelvis vid bevarande av del av stomme, hela stommen samt bjälklag, eller om hela byggnaden behöver bevaras för att den större byggrätten ska godkännas.

6. Genomförandebeskrivningen

Lyft särskilt fram att det i PBL finns anvisningar att kontrollplanen för byggarbeten ska innehålla:

- Säkerställande av ytor för hantering av återbrukat material.
- Arbetsprocess för återbruk och uppgifter om vilka material som kan återbrukas, och hur dessa ska tas om hand.
- Vilket avfall som kan uppstå och hur det ska tas om hand – speciellt hur man planerar för att avlägsna/säkert hantera farliga ämnen och underlätta för materialåtervinning.
- Särskilt motiverande vid ev. rivning med krav på återbruksplan för demontering och återbruk inom DP eller utom DP.

3.4 Bygglov och rivningslov

1. Lyft fram ambition i kommunövergripande strategier mål och syfte i detaljplan vid lovgivning

Lyft fram kommunala mål och detaljplanens ambition kring återbruk vid bygglovsgivning för att motivera hänsyn till befintlig bebyggelses kumulativa värde. För befintlig bebyggelse kan avsteg från nybyggnadskrav i vissa fall motiveras om alla rimliga åtgärder vidtagits.

2. Rutin för avtalskrav

Skapa rutin inom kommunen för att lyfta även överenskommelser gjorda genom avtal som inte omfattas av lovgivning men ska följas upp i bygglovsskedet.

3. Ge råd för ökat återbruk

Nyttja den rådgivande rollen till att föreslå en hög nivå i materialinventering, demontering och återbruk, hänvisning kan ges till Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning. Tips för vidareförsäljning av återbrukat material kan ges till lokala återbruksdepåer och centrum för cirkulärt byggandes marknadsplats. Centrum för cirkulärt byggande tillhandahåller såväl marknadsplats för sälj och inköp som stöd för inventering av återbrukbara produkter.

4. Håll öppet för återbruk!

Återbrukat material kommer ibland in i sent skede, beroende på tillgång. Kan en del återbruksval möjliggöras genom att de kan betraktas som mindre avvikelser i vissa fall?

5. Nyttja kontrollplanen och återbruksplan för återbruksinventering av hög kvalitet

Enligt PBL ska:

- Kontrollplanen innehålla uppgifter om vilka byggprodukter som kan återanvändas och hur dessa ska tas om hand.
- Kontrollplanen ska också innehålla uppgifter om vilket avfall som åtgärden kan ge upphov till och hur avfallet ska tas om hand, särskilt hur man avser att möjliggöra materialåtervinning av hög kvalitet och avlägsnande och säker hantering av farliga ämnen.
- Kontrollansvarig ska biträda byggherren med att identifiera avfall och återanvändbara byggprodukter som bygg- och rivningsåtgärder kan ge upphov till.
- På tekniska samråd ska byggherren redovisa hur identifieringen av avfall och återanvändbara byggprodukter har gjorts.

I de branschgemensamma Resurs- och avfallsriktlinjerna för bygglov och rivning (2021) har en branschnorm för avfalls-hanteringen inom bygg- och fastighetssektorn specificerats. Här återfinns normerande texter som är byggbranschens överenskomna kravnivå för hur resurs- och avfallshanteringen ska gå till vid byggande och rivning. Dessa kan användas vid rådgivning och som stöd för ambitionsnivån i rivningsplanen (eg. återbruksplanen). På Byggföretagens webbplats kan du hitta vägledning och blanketter som underlättar för inventering och hantering av rivningsavfall samt slutredovisning. Tidigare bygglov kan ge en indikation till lämplig demonteringsmetod och kan om så inte efterfrågats delges den ansökande för stöd i demonteringsprocessen.

Idag motiveras rivning och nybyggnation ofta med ekonomiska argument. Som en del i samråd mellan kommun och byggaktör bör kalkylen för rivningsbeslut redovisas i möjligaste mån för att gemensamt hitta lösningar för återbruk.

3.5 Avtal och upphandling

Markanvisningar och exploateringsavtal kan utnyttjas som ett tillfälle för dialog mellan byggaktörer och kommuner som vill utveckla arbetet med omdaning och återbruk. Avtalsskrivandet kan föregås av kunskapshöjning för varandras perspektiv för att gynna åkerbruk inom plan- och byggprocessen.

1. Riktlinjer för exploateringsavtal

Enligt 6 kap. 39 § PBL ska kommuner som avser ingå exploateringsavtal anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för; fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner, medfinansieringsersättning, om kommunen avser att avtala om sådan ersättning, och andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal. I riktlinjerna kan ambition om återbruk lyftas och i själva avtalen kan förväntan kring byggrätt diskuteras.

2. Avtalsmallar med omdaning och återbruk

För att skapa incitament för återbruk bör avtalsmallar kompletteras med rubriker som lyfter omdaning, återbruk respektive villkor för rivningslov. Avtal kan även utformas kring att prövning av omdaning och återbruk ska ske och att avsteg från omdaning och återbruk ska motiveras särskilt och vara transparenta. Premiera ansträngningar för nya byggnader som genomförs så att de kan återbrukas.
Att både byggnader och byggdelar har lång livslängd och att byggdelarna håller för återbruk eller återvinning i flera livscykler. Att byggnader och inbyggda produkter är enkla att reparera, demontera och remontera. Samt att specificera hur dokumentation av inbyggda produkter och material ska ske. Kopplat till kravställning om återbruk kan krav ställas avseende effektiv materialanvändning, exempelvis genom minskad mängd spill, låg andel jungfruligt material samt att demonterade material och produkter tas om hand vid rivning och ombyggnad för att återbrukas och återvinnas.

3. Krav på återbrukskompetens

Kravställ på kompetens hos utvecklare , konsulter och entreprenörer avseende återbruk och process för återbruk. Stöd för kravställning av återbrukskompetens finns bland annat att hitta hos Upphandlingsmyndigheten och deras kompetenskrav för materialinventering vid ombyggnad samt upphandling för cirkulär ekonomi. För upphandling av byggnadsentreprenader finns även Göteborgs stads rapport Dags att bygga och riva cirkulärt.

Report Dags att bygga och riva cirkulärt!

Gå till upphandlings-stödet här!

Resur och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning

Gå till avfalls-riktlinjerna här!

Klimatanpassad och cirkulär upphandling:

Gå till upphandlings-stödet här!

Upphandling för cirkulär ekonomi:

Gå till upphandlings-stödet här!

Kompetenskrav för materialinventering vid ombyggnad:

Gå till upphandlings-stödet här!

4. INSPIRERANDE EXEMPEL

Nacka strand - Kontor blir bostad, inget snack om saken

Nacka strand, dåvarande Augustendal utvecklades som industriområde under tidigt 1900-tal. Under 80-talet ville den dåvarande ägaren, Arcona, omvandla industrin till mer kunskapsintensiv verksamhet och utlyste en arkitekttävling om en "arbetsstad". Nyréns arkitektkontor vann tävlingen och tog fram förslag till utveckling. En kvalitet var att några av de äldsta fabriksbyggnaderna bevarades för utställning och konferens i det då nya området som i övrigt var inriktat på arbetsplatser och kontor. Arcona sålde området till förvaltaren AP- fastigheter (nu Vasakronan) och år 2012 såldes det vidare till Carlyle group.

År 2012- 2014 togs ett planprogram fram i syfte att utveckla Nacka strand till en mer blandad stadsdel med bostäder, arbetsplatser och service. De två första detaljplanerna möjliggjorde omvandling av två större kontorshus från 90-talet. Omvandlingen resulterade i cirka 480 bostäder med inslag av lokaler och förskola i bottenvåning. I delar av Nacka strand nyttjas tidigare kontors- och industrifastigheter för idrott och de äldre industribyggnaderna med konferens- och utställning bevaras fortsatt. I de omvandlade kontorsfastigheterna som utvecklades av Skanska och Carlyle group respektive Oscar properties bevarades betongstommen med väggar och bjälklag samt den befintliga tegelfasaden. Utöver ändringen till bostadsändamål justerades byggrätten på tak för att nyttja kontorshusens bredd (ca 16 m) till en indragen påbyggnad som ger extra värde i gestaltningen. I vissa lägen togs tidigare byggrätt bort så att tre stycken släpp lämnas för siktlinjer från bakomliggande bostäder mot vattnet.

Vi pratade med Jerk Allvar, planarkitekt i Nacka strand om framgångsfaktorer och utmaningar i omvandlingen. Jerk berättar att processen i stora delar varit exploatörsdriven och att bevarandet av kontorshusen varit en förutsättning från början. Carlyle group som ägde marken, såg helt enkelt ett ekonomiskt värde i att bevara och omvandla de två byggnaderna till bostäder.

En av flera fördelar med att bygga om, istället för riva och bygga nytt, lyfter Jerk, är att störningarna under byggtiden blir mindre. Omvandlingen har även gjort att stadsdelen i övrigt, med bostäder och kontor, har kunnat fungera ungefär som vanligt under byggtiden. Kollektivtrafikunderlaget har bibehållits vilket underlättar för hållbara resor direkt vid inflytt i de nya bostäderna och byggtiden är kortare än vid rivning och nybyggnation.

Kontorsfastigheter kan ofta göra sig bra som bostäder då de är stora, man får ut många lägenheter ur ett kontorshus. En viktig aspekt är enligt Jerk att det finns en grundkvalitet i huset, som här i Nacka strand där husens läge, gestaltning och material gett värden som är positiva även för bostäder.

Dagsljus har varit en utmaning till följd av byggnadernas djup och U-formade gårdar mot norr. I de lägre våningsplanen har en avvägning gjorts i bygglovsskedet för att säkerställa att alla genomförbara åtgärder är vidtagna. Exempelvis genom fönsterstorlekar och bostäder i två våningar på bottenplan. Byggnadernas befintliga form gav ibland speciella planlöningar som ger karaktär och oväntad kvalitet i bostäderna.

Vill du testa?
Beroende på förutsättningarna kan en konvertering kan vara komplicerad och kostsam, därför är det klokt att säkerställa att det finns flera aspekter som talar för konverteringens genomförbarhet tipsar Jerk. Där ekonomin funkar och kvalitetsskapare finns, som i Nacka strands fall där goda arkitektoniska kvaliteter, närhet till vatten, grönska och kollektivtrafik skapar motiv till bevarande och ombyggnad. Att byggnaderna var från 90-talet i strandnära läge underlättade även det. Dels då miljömässigt innehåll bedömdes vara relativt kontrollerat och då hantering av strandskydd underlättas av att bebyggelsen är befintlig.

Detaljplaner Detaljplan för del av Sicklaön 13:79 m.fl. Nacka strand, norra branten, DP 1 på Sicklaön //Detaljplan för del av Sicklaön 369:32 m.fl. Nacka strand, norra branten,DP2 på Sicklaön.
Intervju: Jerk Allvar, planarkitekt Nacka kommun.
Byggaktörer Skanska (DP 1), Oscar properties (DP2)
Arkitekt omdaning BSK arkitekter DP1. Hermansson, Hiller, Lundberg för DP2.
Arkitekt ursprungliga kontor Nyréns arkitekter

Sege park - Malmö

En ny stadsdel växer fram i Sege Park i Malmö, ett område med en spännande historia och visionär framtidsgestaltning. En stadsdel som är präglad av områdets höga kulturhistoriska värden. Tillsammans med Sara Lööf, planarkitekt och Anna Modin, arkitekt på stadsbyggnadskontoret i Malmö så fördjupar vi oss i Sege Park.

Översiktsplanen
Malmö Östra Sjukhus uppfördes i början av 1930-talet. Under 90-talet lades verksamheten ner och området har sedan dess inhyst en variation av verksamheter i lokalerna såsom skolor, förskolor, vårdcentral mm. När Sege park i översiktsplanen (antagen 2014) föreslås för ny blandad stadsbebyggelse lyfts att området är kulturhistoriskt särskilt intressant och att bevarande av befintliga byggnader med kulturhistoriskt och antikvariskt värde ska ske.

Planprogram
Arbetet att utveckla Sege Park startade redan i början av 2000-talet. 2012 gjordes ett omtag för att berörda förvaltningar behövde skaffa sig en gemensam målbild för området. 2015 godkändes områdets planprogram av stadsbyggnadsnämnden i Malmö. Projektet har från planprogram till byggskede haft tydliga målsättningar, visioner och hållbarhetsstrategi med ställningstagande att bevara och restaurera. Den kulturhistoriska miljön har varit viktig och kulturmiljövärdena i området har varit vägledande genom hela processen. Sege Parks öppenhet och storslagenhet som ges av de raka axlarna tillsammans med det stora organiska parkrummet i öster lyfts särskilt fram. Karaktären stärks också av husens vilande horisontalitet, de stora och i huvudsak plana gräsytorna samt det omfattande trädbeståndet.

En viktig framgångsfaktor enligt Sara och Anna är den till planprogrammet hörande hållbarhetsstrategin .som lägger fast förvaltningsgemensamma mål och pekar på förvaltningarnas olika roller och ansvar i förhållande till att nå målen. Som exempel ansvarade stadsbyggnadskontoret för att särskild hänsyn till den nya bebyggelsens anpassning till befintlig bebyggelse under planarbetet (i struktur, material, höjd etc).

Planprogram Planprogram för del av Östra Sjukhuset 2 i Kirseberg-Sege Park (Pp 6047).
Detaljplan Detaljplan för del av fastigheten ÖSTRA SJUKHUSET 2 m.fl. (Sege Park i Kirseberg i Malmö (DP 5455).
Intervju: Sara Lööf, planarkitekt & Anna Modin, arkitekt Malmö stad.

Planstruktur
I planprogrammet fördjupas översiktsplanens resonemang om områdets kulturmiljö. T. ex. genom beskrivning och bevarande av strukturen och den kulturhistoriskt värdefulla mittaxeln, som sträcker sig som en grön kil mellan de gamla vårdpaviljongerna. Ett bevarande av den strikta karaktären där försiktiga tillägg görs för att bjuda in till vistelse föreslås. Vårdpaviljongerna föreslås i strukturen göras om till framför allt bostäder, vilket kommer att påverka mittaxeln på ett indirekt sätt, utan att förändra den fysiska strukturen.

Illustrationsplan till detaljplanen, Stadsbyggnadskontoret Malmö stad, 2017

Detaljplan
Detaljplanen möjliggör för cirka 700 bostäder i befintliga och nya byggnader, utöver bostäder möjliggörs även skola, förskola, vård och centrumverksamhet. Siktlinjer var viktiga när området planerades på 1930-talet och gatorna var långa och raka. De är en viktig del av områdets karaktär och underlättar orienterbarhet och igenkänning och bevaras i så stor utsträckning som möjligt. I detaljplanen lyfts såväl plan-strukturen och grönskans kulturhistoriska värden fram. Liksom bebyggelsens kulturhistoriska värden med takfall, taktegel och befintliga fönster. Byggnadernas värden finns väl beskrivna i planbeskrivningen. Där beskrivs att befintlig bebyggelse ska bevaras och bibehålla sitt exteriöra utförande så långt möjligt samt att ej tidstypiska förändringar bör återställas till ursprunglig utseende. Merparten av de äldre byggnaderna i området har försetts med rivnings- och förvanskningsförbud samt varsamhetskrav (k och q).

Sara lyfter att en utmaning i förtätningen har varit att avgöra hur nära den befintliga bebyggelsen ny bebyggelse tillåts ligga. Det resulterade i en form av nedtrappning med tätast bebyggelse i den södra delen av området och en alltmer försiktig förtätning ikring den gröna kulturmiljön och den äldre bebyggelsen. Ett fåtal byggnader kunde tillåtas rivas vilket motiveras och reglerades i detaljplanen. Det var enligt Sara inte en självklarhet att förtäta så pass försiktigt som man faktiskt gjort. I slutet av planarbetet markanvisades nya byggrätter och stor vikt lades vid byggaktörernas möjlighet att ta sig an befintlig bebyggelse på ett bra sätt. Sara och Anna tror att det var positivt att kommunen ägde processen och inriktningen för arbetet länge. Först efter samrådsskedet bjöds byggaktörerna in för att lämna synpunkter på de fastigheter och byggrätter de blivit anvisade. Kommunen hade vid det laget en tydlig och gemensam inriktning för helheten som synpunkterna och önskemålen som kom in kunde vägas mot.

De ursprungliga gröna rummen och parkmiljön, träden och dess siktlinjer har format området och fick en stark position i planarbetet. Träden har getts ett högt bevarandevärde och flera av de många jätteträden är skyddade i detaljplanen. Även parken som helhet är skyddad genom en plan-bestämmelse som anger att: Parkanläggningens karaktär och dess ursprungliga vegetation ska bevaras och vårdas. På en av byggherredialogerna promenerade vi omkring i området för att lära känna träden på respektive tomt och se värdet i bevarandet berättar Anna.

Markanvisning och bygglov
Sedan markanvisningarna och detaljplanens antagande pågår en byggherredialog mellan Malmö stad och de 12 byggaktörer som är med och utvecklar Sege Park. Några projekt har beviljats bygglov och byggstartat och andra är på gång. I princip ska nybyggnadskraven uppfyllas vid stora ombyggnationer, men det finns vissa möjligheter till avsteg exempelvis i avvägningen med kulturmiljövärden.

Exempel på sådana avvägningar är tillgängligheten eller vissa krav på användbarhet, utifrån ambitioner att göra begränsade ingrepp i byggnaderna även invändigt. En annan utmaning är avvägningen mellan miljömässigt önskvärda lösningar, såsom energieffektivisering och solenergilösningar, och kulturmiljövädena berättar Anna.

Återbruk och miljöcertifiering
Ett fåtal byggnader har rivits eftersom de inte bidragit till det strukturella kultur-miljövärdet för Sege Park eller haft starkt kulturmiljövärde i sig självt. Rivningarna motiveras särskilt i planbeskrivningen och rör främst en större byggnad från 1970-talet, ej ursprungliga förbindelsegångar mellan vårdpaviljongerna samt ett fåtal byggnader med kulturhistoriska värden. En byggnad vid det blivande torget beslutades t.ex. att rivas eftersom den låg upphöjd i förhållande till marknivån och markkontakt var svår att tillskapa. Några av de byggnader som rivits har visats upp för byggaktörerna för möjligt återbruk. Utöver bevarande och ombyggnad av befintliga byggnader återbrukades en del markbeläggning och de karaktäristiska ”Sege park – bänkarna” renoveras och bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Odling och befintlig bebyggelse Sege Park.

Segeparken. Foton: Pierre Ekman.

Framgångsfaktorer enligt arkitekt och planarkitekt
En stark vision och målbild förankrad i kulturmiljön på platsen!

- Tydlig förankring av plan och hållbarhetsstrategi hos kommunen med tydliga ansvar per förvaltning.
- Markanvisning först när planidé och planstruktur landat inom alla berörda delar av kommunen – gav kommunen möjlighet att utveckla den värdeskapande kulturmiljön och ta ställning internt till utvecklingen.
- Klargör kuturmiljövärdena, teknisk standard, saneringsbehov och vad som krävs för att uppnå användbarhet redan i planskedet.
- Fler frågor behöver klargöras tidigt då vi utvecklar på komplexa platser och vill återbruka mer.
- I Sege Parks fall var en viktig faktor även att marken var kommunalt ägd. Om den inte varit det hade flera av de andra framgångsfaktorerna varit svåra att genomföra.

5. REFERENSER

Boverkets miljöindikatorer (2018): https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/

Boverket, Teknisk status i den svenska bebyggelsen (2011) https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2011/betst-teknisk-status.pdf

Boverket Arkitektur och gestaltad livsmiljö: https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/arkitektur-och-gestaltad-livsmiljo/gestaltad-livsmiljo/politik/

Byggföretagen, Resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning (2020): Byggföretagen: https://byggforetagen.se/app/uploads/2020/01/190520-Resurs-och-avfallshantering-vid-byggande-och-rivning.pdf

Cai G & Waldmann, D. (2019) A material and component bank to facilitate material recycling and component reuse for a sustainable construction: concept and preliminary study', Clean Technologies and Environmental Policy. Springer Science and Business Media Deutschland GmbH, 21(10), pp. 2015–2032. doi: 10.1007/s10098-019-01758-1.

Centrum för cirkulärt byggande: www.ccbuild.se

IVL Svenska Miljöinstitutet, Framtidsscenario 2030, cirkulära upphandling i bygg- och rivningsprojekt (2019): https://ccbuild.se/media/elhfnj3d/c465.pdf

IVL Svenska Miljöinstitutet, Stöd för klimatanpassad och cirkulär upphandling (2021): https://upphandling.ivl.se/

IVL Svenska Miljöinstitutet, Potential, effekter och erfarenheter från återbruk i bygg- och fastighetssektorn (2021) Rapport B 2426.

IVL Svenska Miljöinstitutet, Byggåterbruksguiden - En vägledning fö ratt underlätta återbruk av byggprodukter i bostäder (2021) Rapport B 2436.

Farliga material i hus (2007) Formas, ISBN 978-91-540-5979-9 /91-540-5979-8. av Marie Hult, Dag Lundblad m fl.

Göteborgs stad, Cirkulära upphandlignskrav i bygg- och rivningsprocessen: https://goteborg.se/wps/portal/start/miljo/det-gor-goteborgs-stad/cirkulara-goteborg-

Upphandlingsmyndigheten, Upphandling för att främja cirkulär ekonomi: https://www.upphandlingsmyndigheten.se/om-hallbar-upphandling/miljomassigt-hallbar-upphandling/upphandling-for-att-framja-cirkular-ekonomi/

Upphandlingsmyndigheten, Kompetenskrav för materialinventering vid ombyggnad: https://www.upphandlingsmyndigheten.se/kriterier/bygg-och-fastighet/lokaler-ombyggnad/totalentreprenad/kompetens-for-materialinventering-vid-ombyggnad/basniva

Intervjuer

Jerk Allvar, planarkitekt Nacka stad. Om Nacka strands utveckling och planarbete ur återbruksperspektiv. Datum: 22-09-17.

Sara Lööf, planarkitekt & Anna Modin, arkitekt Malmö stad. Om Sege parks utveckligh ur återbruksperspektiv. Datum: 21-10-06

Illustration av konceptuellt projekt optimerat för cirkularitet. ETTELVA Arkitekter.

Återbruk som stadskvalitet -
Idéskrift för ökat återbruksfokus i planeringens olika skeden

Idéskriften har tagits fram inom Centrum för cirkulärt byggande, en samverkansarena som leds av IVL Svenska Miljöinstitutet och utvecklas tillsammans med samarbetspartners i innovationsprojektet som finansieras av Vinnova. Se alla partners på webbsidan https://ccbuild.se/om-oss/.

ETTELVA ARKITEKTER/

Maria Skolgata 79 A
118 53 Stockholm
08 - 785 05 60
info@ettelva.se

Centrum för CIRKULÄRT BYGGANDE

ivl SVENSKA MILJÖINSTITUTET

VINNOVA Sveriges innovationsmyndighet