E-SAVE

VEJLEDNING

Til kommunal sagsbehandling af byggesager
med energitiltag i bevaringsværdige bygninger

Rapporten er udarbejdet af:
Torben Dahl, Det Kongelige Danske Kunstakademis Skoler for Arkitektur, Design og Konservering (KADK)
Julie Holt og Lene Ulsted Carlsen, Gate 21

Graves Simonsen, Bygherreforeningen (Introduktion til Finansiering, bilag 2)

I samarbejde med udvalgte medarbejdere fra Københavns, Gladsaxe og Frederiksberg Kommuner

Tak til:
Kuben Management, København Kommune, Gladsaxe Kommune, Frederiksberg Kommune, Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, Dansk Bygningsarv, Bygningskultur Danmark, Esbensen Rådgivende Ingeniører A/S, Landsbyggefonden, Realkredit Danmark, m.fl.

Vejledningen er udarbejdet af projektet E-SAVE, som har undersøgt, hvordan behandlingen af byggesager på bevaringsværdige ejendomme kan gøres smidigere til gavn for både kommune, bygningsejere og klimaet. Bag projektet står Frederiksberg, Gladsaxe og Københavns kommuner, Bygherreforeningen, Kunstakademiets Arkitektskole, Kuben Management og Gate 21. Projektet er finansieret af Grundejernes Investeringsfond.

Udgivet Oktober 2015, Gate 21
Oplag 250 styk
Fotos Forside, side 1 og bagside: *Københavns Kommune*
Bjælker: *Københavns Kommune og Gladsaxe Kommune*
Layout Kasper Lavlund Bornø Jensen

NORDISK MILJØMÆRKNING
541 Tryksag 492

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. RESUMÉ 3
2. BAGGRUND FOR DENNE VEJLEDNING 4
3. AT BYGGE BRO MELLEM BEVARING AF BYGNINGSKULTUR OG KLIMABESKYTTELSE 7
4. BÆRENDE BEVARINGSVÆRDIER 10
5. ENERGIBESPARENDE TEKNOLOGIER 13
6. EN KVALIFICERET DIALOG 16
7. OPSAMLING: FEM VIGTIGE SKRIDT 19
8. KILDER 20
BILAG 1 - INTRODUKTION TIL FINANSIERING 22
BILAG 2 - PERSPEKTIVERING – ERFARINGER OG ANBEFALINGER 32

KUBEN MANAGEMENT NRGi

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Det Kongelige Danske Kunstakademis Skoler for Arkitektur, Design og Konservering

GLADSAXE

KØBENHAVNS KOMMUNE

BYGHERRE FORENINGEN

GATE 21
PORTEN TIL GRØN VÆKST

1. RESUMÉ

Baggrunden for denne vejledning er at give input til, hvordan byggesagsbehandlere kan bidrage til at motivere bygningsejere til at gennemføre en større grad af energibevidste renoveringer med respekt for bevaringsværdier.

I forhold til den nationale og europæiske energipolitik og ofte også de kommunale klima- og energistrategier er der et stort behov for at gøre den eksisterende boligmasse mere energibesparende. Det sker bedst i forbindelse med renoveringer, som samtidig bringer bygningerne op på et bedre teknisk og funktionelt niveau.

Bevaringsværdige bygninger er ved renovering undtaget fra bygningsreglementets energikrav, da en rigid gennemførelse af disse krav kan forringe de bevaringsværdier, der ønskes sikret. På den anden side ligger der et potentiale i at energisikre bygningerne i et omfang, så tiltagene ikke skader bevaringsværdierne.

Det centrale spørgsmål i kommunernes sagsbehandling er derfor, hvordan bygningsejerne kan motiveres til at gennemføre energitiltag, der ikke skader bygningens bærende bevaringsværdier, men samtidig giver energibesparelser til gavn for såvel den fremtidige drift af bygningen som for miljøet.

Denne vejledning giver en redegørelse for, hvordan bærende bevaringsværdier identificeres gennem SAVE-vurderinger (SAVE: Survey of Architectural Values in the Environment) eller ved brug af kulturstyrelsens "Vejledning – Vurdering af fredningsværdier", og hermed kan skabe et råderum for ændringer og dialog med bygningsejere og rådgivere. Samtidig giver vejledningen en oversigt over, hvilke teknologiske muligheder der foreligger, og hvordan mulighederne kan vurderes, i forhold til bygningens bevaringsværdier.

VEJLEDNINGEN ER TIL DIG, DER ARBEJDER MED:

- Byggesagsbehandling
- Sagsbehandling i forbindelse med byfornyelse
- Udarbejdelse og fornyelse af lokalplaner, herunder bevarende lokalplaner

BILAG 1 til denne vejledning, "Introduktion til finansiering", giver en introduktion til relevante finansieringsmuligheder, hvad angår renoveringsprojekter herunder særligt for bevaringsværdige bygninger og ved energirenovering. Formålet med denne introduktion er at give sagsbehandlere og andre kommunale medarbejdere et større vidensgrundlag til at kunne vejlede bygningsejerne, når krav til bevaring og ønsker til energibevidst renovering har indflydelse på bygningsejerens projektøkonomi.

BILAG 2 til denne vejledning, "Perspektivering – erfaringer og anbefalinger", har til formål at formidle erfaringer og anbefalinger, som ligger udover denne vejledning. Bilaget er bygget op om de centrale diskussioner og refleksioner, der har været igennem projektforløbet i projektet E-SAVE.

Udover denne vejledning er der udviklet en guide til bygningsejere og rådgivere, der skal gøre det nemmere for kommuner at sætte arkitektur og energi på dagsordenen. Guiden vil være oplagt at bruge i den første kontakt med bygningsejeren, eksempelvis på kommunens hjemmeside. Find guiden "Bevar, renovér og spar energi – Guide for bygningsejere og rådgivere om energirenovering af bevaringsværdige ejendomme". Folderen til bygningsejerne kan findes i elektronisk form på www.gate21.dk eller bestilles hos Grundejernes Investeringsfond via www.gi.dk.

2. BAGGRUND FOR DENNE VEJLEDNING

Følgende kapitel introducerer de dagsordener og fremtidsperspektiver, der har indflydelse på kommunernes rammevilkår og muligheder for at fremme energibesparelser i bevarings-værdige bygninger. Herunder hvorfor denne vejledning særligt henvender sig til kommunernes byggesagsbehandling.

2.1 Rammer for forvaltning: energi og bevaringsværdige bygninger

Voksende krav til bevaringsværdige bygninger?

I praksis er bevaringsværdige bygninger undtaget bygningsreglementets energikrav ved renovering. Derfor mangler der i dag et lovgrundlag for at fremme energibesparelser i de bevaringsværdige bygninger. Denne undtagelse forventes overført til de kommende opdateringer af bygningsreglementet – BR15 og BR20.

Der er i SSFR Regeringens energirenoveringsstrategi fra maj 2014 en erkendelse af, at renovering af den eksisterende bygningsmasse vil være den vigtigste indsats for at sikre de nødvendige energibesparelser i bygningsmassen frem mod et fossilfrit samfund i 2050. Energibesparelser sikres bedst, når bygningen og bygningsdele alligevel skal renoveres, da renoveringstiltag på klimaskærmen typisk vil have en lang levetid på 30-50 år.

Der er derfor, som led i energirenoveringsstrategien, igangsat en række initiativer, der skal sikre, at potentialet for energibesparelser i den eksisterende bygningsmasse udnyttes, når denne renoveres. Nogle af initiativerne har særligt fokus på de bevaringsværdige bygninger. Der er over de senere år kommet et større politisk fokus på, at de bevaringsværdige bygninger også skal løfte en del af klimaopgaven – og der forventes over de kommende år også et større europæisk politisk fokus på området.

Potentialerne og opgaven

Der er lidt over 350.000 højt bevaringsværdige bygninger registreret på landsplan – eller lidt over 15 procent af den samlede danske bygningsmasse, hvoraf den største andel er bolig-ejendomme. Konkrete projekter har vist, at det er muligt at hente energibesparelser på mellem 10-50 procent af bevaringsværdige bygningers samlede beregnede energiforbrug – oftest fra F eller E, ned til D eller C på energimærkningsskalaen – uden at det går væsentligt ud over bygningernes bevaringsværdier. Og det er ikke så lidt!

Bevaringsværdige bygninger udgør en ikke uvæsentlig andel i mange byer – eksempelvis er næsten en tredjedel af alle boligejendomme i Frederiksberg Kommune højt bevaringsværdige, og endnu flere indgår i bevaringsværdige bymiljøer. Mange kommuner følger trop og er opmærksomme på de værdier, der ligger i en velforvaltet bygningskulturarv.

Omkring 7 procent af landets 9.000 fredede bygninger er blevet affredede i 2015 som led i Kulturstyrelsens omregistreringer. Der er tale om bygninger, der stadig vil have status som bevaringsværdige i den højeste ende af skalaen. Kommunerne forventes derfor at overtage opgaven med at registrere og forvalte de affredede bygninger – nu som bevaringsværdige. Opgaven er med andre ord ikke blevet mindre for de kommunale forvaltninger.

Et øget pres
Samtidig oplever mange kommuner et øget pres på byernes og boligernes funktioner – herunder nye generationers krav til komfort og bokvalitet, hvor energiforbedringer også vil være en del af agendaen. Hvordan kan kommunerne håndtere de mange agendaer og nye brugerkrav og samtidig passe godt på den fælles bygningskulturarv? Og hvordan kan kommunerne bidrage med at forløse potentialet for energibesparelser i den store andel af bevaringsværdige bygninger, vi har på landsplan og især i byerne?

2.2 Kommunernes forvaltningsmæssige roller – nu og i fremtiden

Kommunernes primære kontaktflade
Når den eksisterende bygningsmasse skal renoveres, vil kontaktfladen mellem bygningsejerne og kommunerne primært være byggesagsbehandlingen og i et vist omfang byfornyelsen. Det er altså her, der er muligheder for, at kommunerne direkte kan påvirke bygningsejerne til at tænke energi ind i renoveringsprojekterne. Byggesagsbehandlingen har dog i realiteten ingen forpligtelser – og dermed ingen hjemmel – til at fremme energibesparelser i bevaringsværdige bygninger. Det kan kommunernes byfornyelsesindsats i et vist omfang have, men ikke alle kommuner har område- og byfornyelsesindsatser.

Voksende politisk fokus på fremme af energiforbedringer
Et voksende politisk fokus i mange kommuner betyder, at fremme af energi- og øvrige miljøforbedringer hos kommunens borgere er integreret i mange kommuneplaner – i nogle kommuner er de bevaringsværdige bygninger en specifik del af indsatsen. Kommunernes eneste direkte indgang til ejerne af de bevaringsværdige bygninger vil, udover specifikke byfornyelsesindsatser, være, når bygningsejeren indsender et renoveringsforslag til myndighedsbehandling. Det er derfor oplagt, at byggesagsbehandlingen kan agere som katalysator for at nå kommunens forpligtelser og politiske ønsker på klimaområdet. Hvordan kan byggesagsbehandlingen derfor – på frivillig basis – bidrage til at løfte opgaven med at fremme energibesparelser, når en bevaringsværdig ejendom alligevel skal renoveres?

Store forandringer i byggesagsbehandlingen i fremtiden
Byggesagsbehandlingen står i de kommende år over for omfattende forandringer. Eksempelvis kan nævnes øgede krav til digitalisering som led i at effektivisere arbejdsgangene. Der er ligeledes politiske drøftelser om, hvorvidt den tekniske byggesagsbehandling af nybyggeri af større erhvervsejendomme kan effektiviseres gennem udlicitering af den tekniske sagsbehandling til certificerede, private virksomheder. Her vil kommunens rolle alene være kontrolmyndighed. Sidst, men ikke mindst, er standardiseringen af byggesagsgebyrer i form af timeafregning indført som led i Vækstpakken 2014. Den forventede effekt af timeafregning er et øget fokus på "tidseffektiv" sagsbehandling, hvor det eksempelvis bliver muligt at sammenligne kommunernes sagsbehandlingstider.

Bevaringsværdige bygninger – en særlig forvaltningsmæssig opgave
Hvad angår byggesagsbehandling af bevaringsværdige ejendomme, refererer kommunernes forvaltninger til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Kommunerne vil på den baggrund fremover stadig have en forvaltningsopgave, som går ud over den gængse tekniske byggesagsbehandling, og det vil derfor fortsat kræve en særlig indsats i byggesagsbehandlingen. De vigtigste opgaver går på at sikre sammenhæng i bymiljøerne og vurdere det konkrete renoveringsprojekts indflydelse på bygningens bevaringsværdier. Det er opgaver, der fortsat vil kræve en højere grad af dialog med bygningsejerne og rådgivere.

Set i lyset af effektiviseringsdagsordenen er det vigtigt at undersøge, hvordan byggesags-behandlingen kan fremme energibesparelser i bevaringsværdige bygninger uden at komplicere og dermed potentielt forlænge sagsbehandlingen. Hvordan kan dialogen med bygningsejeren vedrørende det konkrete projekt kvalificeres, og hvordan kan det bidrage til at effektivisere kommunernes sagsbehandling af den enkelte sag – samtidig med at såvel bevarings- som energidagsordenen fremmes?

3. AT BYGGE BRO MELLEM BEVARING AF BYGNINGSKULTUR OG KLIMABESKYTTELSE

Følgende kapitel gennemgår formålet med vejledningen: nemlig at bygge bro mellem bevaring af bygningskulturen og klimabeskyttelse igennem kommunernes forvaltning. Kapitlet giver ligeledes en introduktion til, hvad det betyder dét at bygge bro. Nemlig hvordan bevaring kan defineres og forvaltes, og hvordan det åbner op for ændringsmuligheder og dialog med bygningsejerne. Og hermed hvordan kommunerne bedre kan identificere råderummet for klimabeskyttelse, samtidig med at bevaringsværdierne sikres for fremtiden.

3.1 Formålet med denne vejledning

Det overordnede formål med vejledningen er at lette sagsbehandlingen hos kommunerne, når en bygningsejer ønsker at (energi)renovere en bevaringsværdig boligejendom.

Det kræver til dels, at vejledningen bidrager til at klarlægge og udvide råderummet for energirenovering i bevaringsværdige boligejendomme: hvordan kan energitiltag ved renovering af bevaringsværdige boligejendomme tage afsæt i bevaringsværdierne og dermed sikre bygningernes overlevelse i takt med øgede krav til energiforbrug og brugerkomfort?

Derudover skal vejledningen bidrage til at understøtte sagsbehandlingen i kommunerne: hvordan kan kommunerne bedre vejlede og støtte bygningsejerne og rådgivere gennem sagsbehandlingen til i større grad at gennemføre energibevidste renoveringer i bevaringsværdige boligejendomme?

Vejledningen skal hermed fungere som en støtte til en øget integrering af energibesparende tiltag i bevaringsværdige bygninger med respekt for bygningens miljømæssige, kulturelle og arkitektoniske værdier. Det er formålet at bygge bro mellem bevaring og klimabeskyttelse, hvilket ikke er et modsætningsforhold, idet historiske bygninger kun vil overleve, hvis de kan sikres et tidssvarende funktionelt, bæredygtigt og komfortmæssigt niveau. Det er en vigtig agenda at italesætte, hvis opbakningen til bevaring af vores fælles bygningskulturarv fremover skal sikres.

Bevaring i forbindelse med energieffektiv renovering er i sin natur en tværfaglig disciplin, som forudsætter en konstruktiv dialog mellem bygningsmyndighed, bygningsejer og rådgiver. Det er derfor et mål med vejledningen, at den skal være en hjælp i sagsbehandlingen af konkrete sager, hvor dialogen med bygningsejerne eller rådgivere skal kvalificeres, og hvor byggesagsbehandlingen skal understøtte og vejlede.

Bidrag til vejledningen

Vejledningen er delvist baseret på en række metoder, processer og produktinformationer, der er resultater fra nyligt afsluttede projekter og publikationer på området såvel nationalt som internationalt. Vejledningen bygger derfor videre på resultaterne af en omfattende mængde udviklings- og forskningsprojekter og undersøgelser. Derudover er vejledningen udviklet på baggrund af erfarede behov og tilbagemeldinger fra Frederiksberg, Københavns og Gladsaxe Kommune, hvor en omfattende medarbejderinddragelse har fundet sted.

3.2 Råderummet for energieffektivisering

Råderumsmodellen

Vejledningen kan anvendes ved sagsbehandling af bygninger i alle SAVE-systemets kategorier. Der er et energibesparelsespotentiale i SAVE-kategorierne 1-4, som dog ofte undtages fra bygningsreglementets energikrav, ligesom der også kan være bærende bevaringsværdier i SAVE-kategorierne 5-9, som bør respekteres i kommunens godkendelse af renoveringsprojekter.

"Råderummet" for energitiltag afhænger i høj grad af bygningens bevaringsværdi. Som vist i følgende figur, er der muligheder for vurdering og forhandling i sagsbehandlingen:

Råderumsmodellen.
Kilde: Arkitektur & Energirenovering – Det murede etagebyggeri fra 1920 til 1960, DAC, 2011 (rev.)

Figuren illustrerer principperne for, hvordan råderummet for energirenovering kan forstås i sammenhæng med bevaringsværdige bygninger. Desto lavere SAVE-værdi (fra 1 ned til 9), desto større er råderummet for ændringer i bygningens fysik i form af eksempelvis omfattende renoveringstiltag – herunder energitiltag. Et centralt fokus for denne vejledning er, hvordan mulighederne for at fremme energitiltag bedre kan identificeres og udnyttes.

SAVE-værdien er baseret på en række vurderinger af bygningens kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømæssige værdier, originalitet og tilstand. Den enkelte bygnings bærende bevaringsværdier kan således være båret af enkelte bygningsdele, udtryk og materialer og ikke af hele bygningen – eksempelvis facadeudtrykket på gadesiden. Derudover kan nogle af parametrene vurderes højere eller lavere end den samlede værdi. Det åbner ligeledes op for en vurdering og forhandling mellem sagsbehandler og bygningsejer om, hvilke af bevarings-værdierne der vil være bærende, og hvilke der vil være mindre betydningsfulde – selvfølgelig med hensyntagen til deres indbyrdes sammenhæng og sammenhæng til det lokale bymiljø.

Der vil derfor, uafhængigt af SAVE-værdien, altid være en vurdering af bygningen – såvel i lokalplanlægningen som i sagsbehandlingen. Her skal vurderingen resultere i, hvordan bærende bevaringsværdier oversættes til den konkrete bygning og skaber et reelt forhandlingsrum med bygningsejeren eller dennes rådgiver (og eventuelle interessenter på bevaringsområdet).

At etablere et råderum er ikke altid i sig selv tilstrækkeligt, hvis bygningsejerne skal motiveres til at gennemføre energibevidste renoveringer. Derfor har vejledningen også fokus på de gode argumenter og hvilken viden, bygningsejerne skal præsenteres overfor, når den gode dialog skal etableres.

Vejledningens opbygning

Vejledningen er opbygget således, at hvert af de centrale temaer gennemgås i hvert deres kapitel på principniveau:

- Hvordan identificeres en bygnings bærende bevaringsværdier?
- Hvilke ændringsmuligheder (energitiltag) kan være relevante i bevaringsværdige bygninger?
- Hvordan kan dialogen (altså forhandlingsrummet) bedre kvalificeres?

> Kortlægning af en bygnings frednings- og bevaringsværdier skal understøtte arbejdet med bevaringen af bygningskulturarven og samtidig skabe rum for udvikling i bygningerne. Beskyttelse går gennem benyttelse, og et godt kendskab til værdierne, og hvad der er vigtigt at bevare, er det bedste grundlag for, at en bygning kan udvikle sig i respekt for fredningsværdierne.
> ***Kilde: s.3, Vejledning – vurdering af fredningsværdier, Kulturarvsstyrelsen***

4. BÆRENDE BEVARINGSVÆRDIER

Følgende kapitel beskriver grundlaget for, hvordan bevaringsværdier defineres, identificeres og registreres, når bymiljøer og bygninger besigtiges. Derudover beskriver kapitlet, hvordan bevaringsværdierne efterfølgende bør vurderes til brug i lokalplanlægningen/sagsbehandlingen – hvordan kan bygningens bærende bevaringsværdier, defineret som værende de umistelige værdier, bedre vurderes? At identificere de bærende bevaringsværdier er det væsentligste element i efterfølgende at kunne vurdere, hvor stort råderummet er for ændringer – her forstået som energitiltag.

4.1 SAVE (Survey of Architectural Values in the Environment)

SAVE er en metode til at kortlægge, registrere og vurdere bevaringsværdier i bymiljøer og bygninger. Systemet blev udviklet som en almen eller generisk byarkitektonisk metode, der også kunne anvendes uden for landets grænser.

Kommuneatlas

SAVE-metoden er anerkendt som kommunernes fælles redskab til at vurdere og kategorisere bevaringsværdige bygninger. Metoden blev oprindeligt udviklet til at registrere både de enkelte bygninger og til at kortlægge hele bymiljøer med vurdering af landskabelige, kultur-historiske og arkitektoniske værdier. Registreringen blev for flere kommuner udgangspunkt for trykte atlas over hele kommunen ud fra en fast skabelon. Fra 1990 til 2007 blev der i alt udgivet 90 atlas, som tilsammen dækker 75 ud af de 275 gamle kommuner.

Udpegning og registrering i dag

Siden den kommunale strukturreform i 2007 er udarbejdelsen af kommunale atlas stort set stoppet. Det er dog stadig et krav, at der udpeges bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer i byen og på landet, og det er op til den enkelte kommune at finansiere og prioritere arbejdet med at kortlægge og registrere.

SAVE-metoden anvendes således stadig, men nu primært i forbindelse med kommuneplaner, lokalplaner og enkelt-sagsbehandling i kommunerne. SAVE-klassificeringen er samtidig grundlag for den kommunale byggesags-behandling, da en renoveringssags opfyldelse af Bygnings-reglementets energikrav er afhængig af bygningens SAVE-klassificering.

Fredede bygninger og bygninger med SAVE-klassificering 1 til 3/4 er undtaget fra energikravene. Kommunerne har forskellig praksis på dette område – for nogle er det op til klasse 3, andre til klasse 4. SAVE-klassificeringen har

Fredet bygning

Bevaringsværdig bygning
Udpeget i kommuneplan, lokal eller kulturarvsstyrelsen

SAVE-værdi 1
Høj bevaringsvurdering
Retsvirkningen er ikke oplyst til FBB

SAVE-værdi 2
Høj bevaringsvurdering
Retsvirkningen er ikke oplyst til FBB

SAVE-værdi 3
Høj bevaringsvurdering
Retsvirkningen er ikke oplyst til FBB

SAVE-værdi 4
Middel bevaringsvurdering
Retsvirkningen er ikke oplyst til FBB

SAVE-værdi 5
Middel bevaringsvurdering
Retsvirkningen er ikke oplyst til FBB

SAVE-værdi 6
Middel bevaringsvurdering
Retsvirkningen er ikke oplyst til FBB

SAVE-værdi 7
Lav bevaringsvurdering
Retsvirkningen er ikke oplyst til FBB

SAVE-værdi 8
Lav bevaringsvurdering
Retsvirkningen er ikke oplyst til FBB

SAVE-værdi 9
Lav bevaringsvurdering
Retsvirkningen er ikke oplyst til FBB

Bygning uden selvstændig SAVE-værdi
Del af SAVE-sag, men der er uregel-mæssigheder i registreringen

Bygningen er ikke fredet og ikke bevariingsvurderet

desuden betydning for vurderingen af ansøgninger om finansiering af renovering i nogle belåningsformer. Her kan byfornyelsesmidler nævnes som eksempel.

Alle bygninger, der er SAVE-registreret, kan findes i Kulturstyrelsens database over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger, FBB.

4.2 Registrering af bygninger

Med den seneste SAVE-vejledning har Kulturarvsstyrelsen (nu Kulturstyrelsen) ønsket at tilpasse SAVE-systemet, så det kan anvendes i både små og store registreringer af bygninger og bebyggede strukturer. Vejledningen indeholder to selvstændige dele og omfatter:

A. At kortlægge og vurdere en eller flere bebyggede strukturer

B. At registrere og bevaringsvurdering af enkeltbygninger

Vurderingen af bebyggede strukturer og bygninger er tænkt og udviklet som to sammenhængende processer, der understøtter hinanden, men de to dele kan også gennemføres uafhængigt af hinanden. I denne vejledning er registrering af enkeltbygninger mest relevant. Indgangen til bygningsregistreringen er FBB-databasen. Her kan kommunen elektronisk hente skemaer til bygningsvurdering og efterfølgende publicere vurderingerne og billeder af bygningerne, så både ejere, borgere, byggesagsbehandlere og planlæggere har let adgang til dem.

Fem Parametre til vurdering af bygningens SAVE-værdi

SAVE-vurderingen af bygninger bygger på fem forskellige parametre:

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

Hvert af de fem vurderingsparametre gives en karakter på en skala, der går fra 1 til 9, hvor 1 betegner den højeste værdi. Det vil sige, at karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for en middel værdi og 7-9 for en lav værdi. De enkelte værdier bør kort begrundes ud for hvert vurderingsfelt på vurderingsskemaet. Værdierne for de fem vurderingsparametre samles derefter til én værdi, som er udtryk for den samlede vurdering på besigtigelsestidspunktet.

Det er vigtigt, at de centrale værdier – de såkaldt "bærende bevaringsværdier" – bliver beskrevet og følger med den SAVE-værdi, som bygningen vurderes til.

Hvis bygningen i forvejen er SAVE-kategoriseret i et SAVE-atlas, i en lokalplan, i FBB eller i anden sammenhæng, kan baggrunden for bygningens SAVE-kategorisering hermed være udgangspunkt for at identificere bygningens "bærende bevaringsværdier" i den daglige sagsbehandling.

Formålet med kulturarvsstyrelsens vejledning er at få kortlagt de værdier, som er karakteristiske og af bærende betydning for bygningen

4.3 Vurdering af bevaringsværdier

Kommunerne har ofte en vedtaget arkitekturpolitik eller særlige anvisninger – eksempelvis facade-, altan- eller vinduespolitikker. Disse retningslinjer tager ofte udgangspunkt i en lokal by- og bygningshistorie og varetager derfor byens/kommunens særlige identitet og karakter.

Ved sagsbehandlingen er det af stor vigtighed at få fastlagt, hvilke tiltag der kan gennemføres uden, at disse retningslinjer bliver overtrådt, men også at en renovering sker uden at forringe de generelle "bærende bevaringsværdier" i bygningen. Derfor skal den konkrete bygnings bærende bevaringsværdier identificeres. Her kan man med fordel anvende den fremgangsmåde, der er beskrevet i Kulturarvsstyrelsens publikation "VEJLEDNING - Vurdering af Fredningsværdier". Formålet med vejledningen er at få kortlagt de værdier, som er karakteristiske og af bærende betydning for bygningen. Et godt kendskab til fredningsværdierne er det bedste grundlag for bevaring af bygningskulturen og skaber bedre mulighed for, at bygningerne kan udvikle sig aktivt med respekt for bevaringsværdierne.

Kulturarvsstyrelsens vejledning anviser indledningsvist en indsamling af baggrundsmateriale som grundlag for at vurdere en bygning:

1. Stamoplysninger - der identificerer bygningen, dens beliggenhed og betegnelse.
2. Bygningsbeskrivelse - der indeholder det, som er væsentligt for bygningens miljømæssige, kulturhistoriske og arkitektoniske værdisætninger.
3. Bygningshistorie - der beskriver bygningens fysiske udviklingshistorie fra opførelsen til i dag.

Derefter følger den egentlige værdisætning af bygningen ud fra tre synsvinkler – det miljømæssige, det kulturhistoriske og det arkitektoniske aspekt:

1. Miljømæssig værdi
   Den miljømæssige værdi handler om den kulturmiljømæssige helhed, som bygningen indgår i. Bygningen har måske ikke i sig selv bevaringsmæssige værdier, men den indgår i en bymæssig kontekst, hvor det bymæssige helhedspræg er af værdi.
2. Kulturhistorisk værdi
   Den kulturhistoriske værdi skal tilskrives bygningselementer, som kan ses eller opleves fysisk og skal kunne fæstnes til bygningen eller til spor i denne.
3. Arkitektonisk værdi
   Den arkitektoniske værdi skal være vidensbaseret, velargumenteret og holdningsorienteret, og indeholder gerne beskrivelser af bygningens udtryk og beskrivelser af det, der hverken kan vejes eller måles. Beskrivelsen må ikke være præget af personlige indtryk og poetiske tillægsord.

Endelig konkluderes værdisætningen i en identifikation af de bærende værdier, som udgør essensen af de miljømæssige-, de kulturhistoriske- og arkitektoniske værdisætninger:

4. **De bærende (frednings-) værdier er de helt særlige og umistelige værdier. De skal være synlige og håndgribelige bygningselementer, og må gerne opsamle og opsummere de væsentligste og helt unikke elementer i bygningen.**

5. ENERGIBESPARENDE TEKNOLOGIER

Følgende kapitel giver et overblik over relevante energiteknologier i sammenhæng med bevaringsværdige bygninger. Samtidig viser kapitlet et eksempel på, hvordan forskellige teknologier kan og ikke kan indpasses afhængigt af SAVE-klassen – med udgangspunkt i råderumsmodellen (se side 8).

5.1 Teknologiske muligheder

De bærende bevaringsværdier skaber råderummet

Når de bærende bevaringsværdier er identificeret i den konkrete sag, er det muligt at gennemgå det konkrete renoveringsprojekt og vurdere, hvilke teknologier der vil og ikke vil påvirke de bærende bevaringsværdier. Er de oprindelige vinduer i form af eksempelvis materialet og håndværket en bærende bevaringsværdi for bygningen som helhed, og i hvilken grad forringer vinduernes eksisterende tilstand værdien? Er det nærmere det samlede arkitektoniske udtryk, som skal søges bevaret, hvorfor nye vinduer med et originalt arkitektonisk udtryk vil være en acceptabel løsning?

I relation til det konkrete projekt kan relevante energibesparende teknologier derfor drøftes i dialog med bygningsejeren eller rådgiveren for at undersøge, om de er mulige at integrere i det aktuelle renoveringsprojekt uden at tilsidesætte de bærende bevaringsværdier.

Mange forskellige projekter har forsøgt at kortlægge mulige teknologier til energitiltag i bevaringsværdige bygninger. Dog er det ikke væsentligt, at sagsbehandleren har dyb faglig indsigt inden for det energiteknologiske område. Det væsentlige er nærmere, at dialogen sætter fokus på mulighederne (råderummet) fremfor begrænsningerne, og at sags-behandleren har kompetencerne til at vurdere og tolke baggrunden for en given bevarings-værdi, som kan formidles overfor bygningsejeren eller rådgiveren.

Energiteknologier

I det følgende gives et overblik over mulige energiteknologier i bevaringsværdige bygninger. Energiteknologierne er opstillet per bygningsdel. Listen er udarbejdet på baggrund af en screening af en række for nyligt afsluttede projekter på området, men er ikke udtømmende:

Energiteknologierne er ikke alle lige velegnede til at indgå i renovering af alle typer af bevaringsværdige bygninger. De skal som nævnt vurderes – dels på deres indpasningsmulighed uden at forringe bygningens bærende bevaringsværdier, dels på deres energibesparende potentiale og ikke mindst på deres økonomi. Hvor den kommunale sagsbehandler har kompetencer til at vurdere bygningens bærende bevaringsværdier, vil en generel anbefaling til bygningsejeren være at indhente byggefaglig rådgivning til at vurdere det konkrete energi-tiltag, potentialer og økonomi.

5.2 En principmodel

I projektet Arkitektur & Energirenovering (se Kilder) er nogle af de energibesparende tiltags egnethed og besparelsespotentialer vurderet og bragt sammen i en model, som giver et indtryk af, hvilke teknologier der kan komme i spil i forskellige bevaringskategorier. Modellen har mange usikkerheder, da den er baseret på en enkelt referencebygning. Den samme bygning er anvendt som beregningsmodel i alle fire SAVE-kategorier, og bygningens bærende beva-ringsværdier er ikke nærmere beskrevne.

Modellen viser – skitsemæssigt – hvilket beregnet besparelsespotentiale, den konkrete referencebygning ville have med forskellige energibesparende indgreb i fire forskellige SAVE-kategorier: fredet, klasse 1-3, klasse 4-6 og klasse 7-9:

Energibesparelse i procent ift. Reference	Fredede bygninger og bygninger med høj bevaringsværdi	Bevaringsværdige bygninger	Bygninger med enkeltstående arkitektoniske værdier	Anonyme bygninger
Vinduer og solafskærmning				
Forsatsrammer med energiglas, U = 1,7		3 - 7 %		
Lavenergi vinduer, U = 1,4			8 - 14 %	
Superlavenergi vinduer, U = 1				10 - 18 %
Isolering og tæthed				
Hulmursisolering - gavle, 75 mm	2 - 6 %	2 - 6 %		
Delvis udvendig efterisolering af ydervægge, gavle, 200 mm + hulmursisolering 75 mm			6 - 10 %	
Nye højisolerede kviste, 200 mm i vægge og 250 mm i tag			1 - 3 %	
Total udvendig efterisolering af ydervægge + hulmursisolering, 75 mm + 200 mm				20 - 30 %
Tagetage efterisoleres u. ombygning: 200 mm på loft, 100 mm i skunke, 75 mm i skråvægge	12 - 20 %	12 - 20 %	12 - 20 %	
tagetage efterisoleres inkl. ombygning: 400 mm på loft, 250 mm i skunke, 200 mm i skråvægge - inkl. nye kviste				18 - 26 %
Tæthed, 0,4 h-1		2 - 4 %		
Tæthed, o,3 h-1			4 - 8 %	
Tæthed, 0,1 h-1				8 - 16%
Ventilation				
Kontroludsugning	- 1 - -3 %	- 1 - -3 %		
Central ventilation			5 - 10 %	
Decentral ventilation				6 - 12 %
Varme- og vandinstallationer				
Ny varmecentral, inkl. efterisolering af rør i kælder	10 - 15 %	10 - 15 %	10 - 15 %	10 - 15 %
Energibesparelse				
Samlet energibesparelse i ift. Reference ved udførelse af de markerede tiltag	25 - 35%	30 - 45%	45 - 60%	60 - 80%

Eksempel på effekten af energitiltag i forhold til bevaringsværdi.
Kilde: Arkitektur & Energirenovering – Det murede etagebyggeri fra 1920 til 1960, DAC, 2011 (rev.)

Der er i den konkrete case tale om en forholdsvis anonym etageboligejendom, hvor ovenstående tiltag og effekter er blevet specifikt udvalgt og beregnet for den konkrete ejendom. De angivne energitiltag og effekter vil derfor ikke umiddelbart kunne generaliseres og overføres til andre typer af etageboligejendomme – for slet ikke at tale om rækkehuse og villaer, hvor tagisolering oftest vil have en langt større effekt på det samlede energiforbrug.

Ovenstående model illustrerer netop en konkret afvejning mellem bygningens (specifikke, men fiktive) bevaringsværdier og muligheder – og det er derfor ikke ligegyldigt, hvilken bevaringsværdi en konkret ejendom har (klasse 3 eller 4), og hvilke konkrete vurderinger der ligger til grund for den samlede værdi.

Vinduer og solafskærmning

- Udskifte vinduer til nye superlavenergi vinduer
- Nye superlavenergi vinduer i nye vindueshuller eller nye tagkviste
- Nye energiforsatsglas + solafskærmende udvendigt glas
- Nye energiforsatsglas i eksisterende forsatsrammer
- Nye lavenergiruder i eksisterende vinduesrammer
- Nye solafskærmende forsatsglas
- Nye vinduer med indvendig solafskærmning
- Udvendig solafskærmning

Isolering og bygningstæthed

- Indvendig efterisolering af ydervægge
- Hulmursisolering
- Udvendig efterisolering af ydervægge
- Efterisolering af skråvægge og -lofter
- Efterisolering af loft, skunk og skråvægge
- Efterisolering af terrændæk
- Brug af isoleringstypen "supertynd" eller lignende isoleringstyper
- Bygningstætning – eksempelvis tætning af murværk, døre og eksisterende vinduer

Varme, vand og køl (dog ikke vedvarende energiproduktion)

- Optimering (etablering af automatik/CTS/udskiftning af varmecentral)
- Isolering af rør
- Køling via mekanisk recirkulering af luft i rum
- Passiv køling af rum via nedkølet loft eller væg
- Køling hvor overskudsvarmen afsættes til luften ude
- Køling via luftslanger
- Køling via varmepumpe til grund/havvand
- Radiatoropvarmning
- Gulvvarme
- Central brugsvandsopvarmning
- Decentral brugsvandsopvarmning
- Opsamling af regnvand

Ventilation

- Naturlig ventilation – via åbning i vinduer (eksempelvis ventilationsvinduet)
- Natkøling, ventilation – indtag i klimaskærm og udtag i tag
- Hybrid ventilation, indtag i klimaskærm og udsugning via varmepumpe
- Decentral ventilation med varmegenvinding
- Traditionel mekanisk ventilation via ventilationssystem (med eller uden varmegenvinding)
- Friskluftindtag via solvægge, aktive glaspartier

Solfanger, solceller og andre VE-kilder

- Solfanger til varmtvandsproduktion
- Solfanger til opvarmning
- Solceller
- Diverse typer varmepumper
- Husstandsvindmølle
- M.fl.

El

- Energibesparende lyskilder
- Dagslysstyring
- Centralstyring af brugskomponenter
- Udskiftning af cirkulationspumper
- Optimering af ventilationsanlæg/udskiftning af motor

E-SAVE

6. EN KVALIFICERET DIALOG

6.1 Kunsten at klæde bygningsejerne og rådgivere på

Manglende hjemmel

Der er i kommunernes byggesagsbehandling, som tidligere nævnt, ikke lovhjemmel til at stille krav – eller forslag – til energiforhold i renoveringssager af bevaringsværdige bygninger. Den enkelte sagsbehandler mangler hermed hjemmel for at tage dialogen med bygningsejerne om energibevidst renovering i de konkrete renoveringsprojekter.

Samme problematik gør sig gældende for bevaring af bygningskulturarven, når bevarings-værdierne ikke er stadfæstede i en lokalplan. Det anslås, at kun cirka en tredjedel af alle bevaringsværdige bygninger på landsplan er indbefattede af en lokalplan (kilde: Foreningen for bevaringsværdige bygninger). Hertil kommer, at en lokalplan kan være mere eller mindre konkret med definitionen af rammebestemmelserne, og hvordan det oversættes til den enkelte bygning i form af konkrete bestemmelser. Desto mere konkrete lokalplanens bestemmelser er, desto klarere er sagsbehandlerens hjemmel over for bygningsejeren – omvendt vil råderummet for vurdering i den konkrete sag ligeledes blive indsnævret

.

Ved manglende lokalplan er sagsbehandlerens eneste mulighed at kræve en lokalplan udarbejdet i henhold til § 14 i Planloven, før sagsbehandlingen kan afsluttes – med mindre det lykkes sagsbehandleren at etablere en god dialog med bygningsejeren, før man kommer så langt som til en ny lokalplan. Der er her generelt to muligheder, der skal overvejes: at udarbejde en ny lokalplan (og annullere den gamle lokalplan, hvis der foreligger en) eller at integrere bevarende bestemmelser (temalokalplan) oveni en eksisterende lokalplan. Der vil ofte også foreligge en række øvrige overvejelser og behov, når en ældre lokalplan annulleres og udarbejdes på ny.

Incitament for dialog

Incitamentet for dialogen vil for sagsbehandleren derfor være hægtet op på kommunens mål på klima- og energiområdet og bevaringsområdet.

Skal kommunerne indfri potentialerne for energibesparelser i de bevaringsværdige bygninger, bør kommunerne derfor arbejde mere proaktivt med at klæde bygningsejerne på. Bygnings-ejerne skal blive mere opmærksomme på, hvad de får ud af at tænke såvel bevaring som energi ind, når der skal renoveres – inden de renoverer. En øget opmærksomhed hos bygningsejerne skaber også et øget pres tilbage på kommunerne til bedre at kunne håndtere området. Det er den øgede efterspørgsel på altaner i storbyerne et godt eksempel på.

Bygningsejerne skal hermed have en bedre forståelse for, hvorfor bygningskulturarven skal bevares og for fordelene ved at tænke energiforhold ind, når bygningerne alligevel skal renoveres. Dette er grundtanken ved folderen: "Bevar, renovér og spar energi - Guide for bygningsejere og rådgivere om energirenovering af bevaringsværdige ejendomme," som også er blevet udarbejdet som et led i E-SAVE projektet, og som frit kan bruges af kommunerne på deres hjemmesider og i forhåndsdialogen.

6.2 De gode argumenter – fordele ved at bevare og foretage energibevidste renoveringer

Det kan for den enkelte sagsbehandler føles som en større opgave både at gøre bygnings-ejeren opmærksom på bevaringsværdierne og potentialet for energibesparelser i

renoveringsprojektet. Men det handler om, at gøre emnerne til en naturlig del af dialogen med bygningsejerne – allerede første gang de henvender sig til kommunen med deres projekt. I denne vejledning har vi samlet nogle af argumenterne for at fokusere på bevaringsværdier og energi.

Dialogen om bevaringsværdi

Det kan være en svær opgave for sagsbehandleren at gøre bygningsejeren mere bevidst om arkitektur som fag. Opgaven ligger derfor nærmere i at gøre bygningsejeren i stand til at forstå værdien af bevaring og ikke nødvendigvis at vide mere om arkitektur. Dette kan nemmest gøres i forbindelse med en eventuel forhåndsdialog, første gang bygningsejeren kommer i kontakt med kommunen med ønsker til renovering.

Det handler til dels om, hvor vigtig bygningens arkitektur er i sammenhæng med det lokale bymiljø – altså at bygningsejeren får en forståelse for, at kommunens største opgave er at sikre sammenhængene i byen og byens særlige værdier for eftertiden. Argumentet bakkes op af en undersøgelse fra Realdania, "Værdien af bygningsarven", der tydeligt viser fordelene ved at være bevidste om værdien af bygningens og bymiljøets kulturarv.

Undersøgelsen viser, at bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer betragtes som attraktive bo- og arbejdssteder. Det giver sig til udtryk i højere salgspriser lokalt – for ikke at tale om mulighederne for erhvervsfremme eksempelvis i form af turisme. Det vigtigste argument for bygningsejeren er, at bygningens salgsværdi typisk påvirkes positivt af bevaringsværdien. Samtidig er det vigtigt, at bygningsejeren forstår det samlede billede – altså hvorfor de er "forpligtede" til at passe på bygningens arkitektur og sammenhæng med det øvrige bymiljø, herunder også at de kun har bygningen til lån set over bygningens levetid.

Et andet konkret argument med hensyn til bygningsbevaring fremføres ofte i form af materialernes og håndværkets kvaliteter og bygningens holdbarhed. Hvorfor udskifte en ellers

GODE ARGUMENTER FOR BEVARING I DIALOGEN MED BYGNINGSEJERNE OG RÅDGIVERE

- Vidste du, at bevaringsværdige bygninger typisk har en højere salgsværdi? En Realdania-undersøgelse fra 2015 viser blandt andet, at enfamiliehuse i Danmark med en høj bevaringsværdi i gennemsnit sælges for 30 procent mere – for ejerlejligheder er salgsprisen i gennemsnit 18 procent mere. Samtidig er boligpriserne i gennemsnit 13 procent højere i områder med mere end 15 procent bevaringsværdige bygninger, hvorfor lige netop din bygning også er en vigtig del af det lokale bymiljø.

- Vidste du, at mange ældre bygninger har meget høj holdbarhed? Mange ældre ejendomme er udført i høj kvalitet – både med hensyn til materialer og håndværksmæssigt. Nye løsninger kan have en lavere levetid end restlevetiden på de eksisterende materialer.

- Vidste du, at det at bevare din bygning giver god totaløkonomi? God vedligeholdelse og nænsom renovering kan ofte være billigere i længden, når holdbarheden af de eksisterende løsninger sikres.

Find flere gode argumenter for energibevidst renovering i "Bevar, renovér og spar energi – Guide for bygningsejere og rådgivere om energirenovering af bevaringsværdige ejendomme".

sund bygningsdel med mange restleveår med nye og billige produkter, der i sig selv kan have en lavere levetid og derfor være dyrere i længden, end hvis ejeren vedligeholder det oprindelige?

Energidialogen

Tit er det ikke selve energibesparelsen, der vil være årsagen til, at bygningsejeren renoverer. Det vil nærmere være, fordi bygningsdelen i forvejen trænger til vedligeholdelse eller af åbenlyse komfortmæssige behov. Der vil i mange tilfælde være tale om "indirekte" energitiltag, når der alligevel skal ske noget med de slidte vinduer, murværk og tag.

Der er blandt bygningsejere og rådgivere ofte forvirring om, hvornår energikravene skal søges overholdt. Derfor vil en del projekter, som ikke har energirenovering i overskriften, alligevel have indirekte karakter af et energiprojekt. Det ses typisk, når bygningsejeren søger om tilladelse til at udskifte vinduer eller tag – eksempelvis når tagprojektet indeholder forslag om isolering op til dagens standard. I de tilfælde er det vigtigt, at energiaspektet i projektet søges tilgodeset med udgangspunktet i bevaringsværdierne. Her vil det være oplagt også at basere dialogen på forventninger til at projektet skal bidrage til energibesparelser eller øget komfort.

Det kan være tilsvarende svært at tage dialoen om konkrete energiforhold – også med de forbehold, der hører til. Det er derfor nærmere værdien ved at tænke energitiltag ind, der skal fremmes i dialogen med bygningsejerne. Dialogen kan handle om, at det er en god idé at tænke energi ind, når bygningsejeren alligevel skal renovere, så de med det samme får høstet alle de fordele, der er ved alligevel at skulle foretage en renovering.

Argumenterne er mange og handler ikke altid om energibesparelser og hermed økonomi – men mere konkret om bedre komfort og sundere indeklima og helt generelt, at energi-forbedringer er attraktive for nye beboere og hermed øger bygningens eller boligernes værdi ved eksempelvis salg.

Tilgangen i dialogen skal på samme måde overvejes, når sagsbehandleren reelt set ikke har hjemmel til at sagsbehandle sagen som værende bevaringsværdig, fordi bygningen ikke er omfattet af en lokalplan. Det vil sige at indgå i en konstruktiv dialog om værdien af bevaring og samtidig åbne op for mulighederne fremfor begrænsningerne – altså at fokusere på råde-rummet, eksempelvis hvad angår energitiltag.

7. OPSAMLING: FEM VIGTIGE SKRIDT

Denne vejledning har via råderumsmodellen på side 8 konstateret, at der er et vidst råderum for sagsbehandleren til at tale med bygningsejeren om de løsninger, der kan anvendes på bygningen. Dette råderum kan både identificeres i lokalplanlægningen og i den konkrete sagsbehandling, og det kan indgå i dialogen med bygningsejeren om energibevidst renovering af bevaringsværdige boligejendomme. Sagsbehandlingen af renoveringsprojekter i bevaringsværdige bygninger, herunder dialogen med bygningsejeren kan opsummeres i følgende fem vigtige skridt til bedre bevaring og flere energibesparelser:

1. Vurdér bygningens samlede bevaringsværdi – hvad ligger til grund for den angivne værdi?
2. Vurdér bygningens bærende bevaringsværdier – hvad er de umistelige værdier?
3. Inddrag kommunens egne retningslinjer og den konkrete lokalplan i vurderingen – retningslinjer og lokalplan kan bidrage med et øget eller indsnævret råderum for forandring.
4. Når du indleder dialogen med bygningsejeren eller rådgiveren: forklar bygningens bærende bevaringsværdier – og forklar mulighederne for ændringer:
    - Brug de gode argumenter for bevaring og de generelle værdier, det giver for bygningen.
    - Forklar hvilke bevaringshensyn, der skal tilgodeses (de bærende bevaringsværdier) som ramme for bygningsejerens eller rådgiverens nærmere afsøgning af løsninger.
    - Forklar hvilke ændringsmuligheder de bærende bevaringsværdier åbner op for – eksempelvis at der er muligheder for energibesparelser, som bygningsejeren eller rådgiveren kan undersøge nærmere.
5. Når du er i gang med den tekniske sagsbehandling: vurdér de foreslåede energitiltags indpasningsmuligheder i den konkrete bygning – kan det tilrettes med udgangspunkt i det konkrete projekt, eller bør bygningsejeren søge helt andre løsninger – hvilken indflydelse har det på bygningens bærende bevaringsværdier?

For alle fem skridt gælder, at bygningsejeren skal være så velinformeret som muligt om alle forhold af betydning for sagsbehandlingen. Sørg derfor for, at bygningsejeren har fået tilstrækkelig information til at kunne føre en kvalificeret dialog, eventuelt på baggrund af folderen: "Bevar, renovér og spar energi - Guide for bygningsejere og rådgivere om energirenovering af bevaringsværdige ejendomme".

8. KILDER

SAVE – Kortlægning og registrering af bymiljøers og bygningers bevaringsværdi
Kulturministeriet, Kulturarvsstyrelsen, 2011
http://www.kulturstyrelsen.dk/fileadmin/user_upload/kulturarv/fysisk_planlaegning/dokumenter/SAVE_vejledning.pdf
ISBN: 978-87-91298-77-6

VEJLEDNING – Vurdering af fredningsværdier.
Kulturarvsstyrelsen
http://www.kulturstyrelsen.dk/fileadmin/user_upload/kulturarv/bygninger/dokumenter/Vejledning_til_vurdering_af_fredningsvaerdier.pdf

Arkitektur & energirenovering – Det murede etagebyggeri fra 1920 til 1960
DAC, 2011
http://www.kubenman.dk/media/2397250/arkitektur_og_energirenovering.pdf

Renoveringsguide – 1940'erne og 1950'ernes murede boligbebyggelser – Kvaliteter, udfordringer og anbefalinger
Dansk Bygningsarv, for Realdania, Landsbyggefonden og Grundejernes Investeringsfond, 2015
ISBN 9788799655182

Energirenoveringsguide på boligejer.dk
http://boligejer.dk/energimodernisering-guide/0/54/0/6%7Cfjernvarme%7Cja%7C2400

Typiske hustyper på bolius.dk
https://www.bolius.dk/typiske-hustyper-18833/

Energirenovering af klimaskærm – større bygninger på byggeriogenergi.dk
http://www.byggeriogenergi.dk/media/6419/energirenovering_storebygninger.pdf

Energy Efficiency solutions for Historic Buildings
Alexandra Troi, EURAC research, and Zeno Bastian, Passive House Institute. Birkhäuser, Basel, 2015
ISBN 978-3-03821-646-9

Bygningskultur og bevaringsværdier - 1940'erne og 1950'ernes murede boligbebyggelser
Dansk Bygningsarv, for Realdania, Landsbyggefonden og Grundejernes Investeringsfond, 2015
ISBN 9788799655175

Energiguide for fredede og bevaringsværdige bygninger
Bygningskultur Danmark, 2010
http://www.bygningskultur.dk/aktuel/temaer/energiguide-for-fredede-og-bevaringsvaerdige-bygninger/energiguide-for-fredede-og-bevaringsvaerdige-bygninger/
ISBN 9788790915995

Strategi for energirenovering af bygninger – Vejen til energieffektive bygninger i fremtidens Danmark
Regeringen, 2014
http://www.ens.dk/sites/ens.dk/files/byggeri/Strategi-for-energirenovering-af-bygninger/strategi-for-energirenovering-af-bygninger-web-050514.pdf
ISBN 9788793214033

Vejen til et styrket byggeri i Danmark – Regeringens byggepolitiske strategi
Regeringen, 2014
https://www.trafikstyrelsen.dk/~/media/Dokumenter/15%20byggeri/byggepolitisk_strategi.ashx
ISBN 978-87-93214-42-2

Værdien af bygningsarven
Realdania, 2015
http://www.realdania.dk/samlet-projektliste/analyse-af-bygningsarvens-vaerdi/nyheder/vaerdien-af-bygningsarven_04032015

Bekendtgørelse af lov om planlægning
LBK nr 587 af 27/05/2013
https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=144425

Til Sortedam dossering 414-Dag 17

BILAG

BILAG 1 til denne vejledning, "Introduktion til finansiering", giver en introduktion til relevante finansieringsmuligheder, hvad angår renoveringsprojekter herunder særligt for bevaringsværdige bygninger og ved energirenovering. Formålet med denne introduktion er at give sagsbehandlere og andre kommunale medarbejdere et større vidensgrundlag til at kunne vejlede bygningsejerne, når krav til bevaring og ønsker til energibevidst renovering har indflydelse på bygningsejerens projektøkonomi.

BILAG 2 til denne vejledning, "Perspektivering – erfaringer og anbefalinger", har til formål at formidle erfaringer og anbefalinger, som ligger udover denne vejledning. Bilaget er bygget op om de centrale diskussioner og refleksioner, der har været igennem projektforløbet i projektet E-SAVE.

BILAG 1 - INTRODUKTION TIL FINANSIERING

Denne guide er rettet mod den kommunale medarbejder, der arbejder med henvendelser fra og indgår i en dialog med borgere, som ønsker at planlægge og gennemføre et energirenoverings-projekt i én eller flere bevaringsværdige ejendomme. Guiden giver på et overordnet niveau et overblik over eksisterende finansie-ringsmuligheder i relation til forskellige ejerformer.

Finansieringsmulighederne styres generelt af detaljeret lovgivning, der sætter snævre rammer for, hvordan finansiering, det vil sige lån-, tilskuds- og støttegivning, kan finde sted. Lån-givningen bygger generelt på regler, der er defineret i Værdiansættelsesbekendtgørelsen. Dertil kommer vurderinger af allerede eksisterende belåning (i forhold til ansættelse af friværdi), afkast på investeringer, pengestrømme (engelsk Cash flow) og driftsøkonomi. Og endelig vur-deres låntagers økonomiske soliditet – uanset om denne er privatperson, selskab, boligforening eller lignende. Guiden behandler som udgangspunkt ejendomme til boligformål, som er det mest regulerede område. Finansiering af energiforbedringer af erhvervsejendomme er normalt enklere og med færre typer af lånemuligheder.

Tilskud og/eller støtte til energirenovering af boligejendomme er typisk knyttet til offentlige puljer, som eksempelvis byfornyelsesloven, som udover at bidrage til finansieringen også kan indeholde økonomisk hjælp til afholdelse af særlige udgifter, som typisk ikke kan finansieres via almindelig drift (såsom genhusning ved gennemgribende renoveringer). Endelig kan der i særlige tilfælde ydes kommunale lånegarantier, såfremt lånebehovet overstiger den almindelige lånegrænse.

Denne guide indeholder en oversigt (matrix), der viser de forskellige typer af ejere af bevarings-værdige boligejendomme sammenholdt med, hvilke finansieringsformer der typisk opereres med, når en ejendom skal energirenoveres. Tallene i rubrikkerne refererer til de enkelte afsnit i denne guide, som beskriver de generelle betingelser for finansieringen i de angivne tilfælde. For definition af bevaringsværdige ejendomme – se Vejledningen.

Det skal understreges, at beskrivelserne i denne guide ikke kan danne grundlag for egentlig økonomisk rådgivning eller vejledning, og bygningsejere bør opfordres til at søge denne rådgivning hos finansieringsrådgivere eller -institutioner.

Finansieringsguiden er udarbejdet af Bygherreforeningen, blandt andet baseret på de angivne kilder bagerst.

Som det ses af oversigten, kan en række finansieringsformer dække flere ejendomstyper/ejerformer. Der vil dog som udgangspunkt i det fleste tilfælde være knyttet særlige regler til de forskellige typer inden for den respektive finansieringsform.

Almene boliger

Muligheder

Almene boliger er opført med offentligt støtte suppleret med beboerbidrag, der udgør 2 procent af den samlede anskaffelsessum. Ved energirenovering kan der søges om finansiering, der bygger på flere former for lån, trækningsret og med/uden garantier. Ved lånefinansiering er det en forudsætning, at lånet kan forrentes og afdrages via huslejestigninger, der

Finasieringsoversigt

FINANSIERING / EJERFORM	Landbyggefond	Dispositionsfond / Trækningsret	Realkredit (mange varianter)	GI-lån	Bindingskonti	Bygnings-fornyelsesstøtte	Banklån	Tilskud fra energiselskaber	Egenfinansiering
ALMENE BOLIGER	1	2	3					9	10
PRIVATE UDLEJNINGS-BOLIGER			3	4	5	6		9	10
ANDELS-BOLIGER			3			7		9	10
EJER-LEJLIGHEDER			3			7	8	9	10
EJERBOLIGER			3					9	10
ERHVERV			3			(6)		9	10

er vedtaget af et flertal af beboerne efter de gældende regler om beboerdemokrati i almenboliglovgivningen.

1 Almene boligafdelinger har mulighed for at søge om støtte hos Landsbyggefonden. Støtten kan gives til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning (bedre tilgængelighed) og sammenlægning af lejligheder, samt miljøforbedringer og ude-arealer i alment byggeri. For at opnå støtte skal der opfyldes en række forudsætninger. Der skal eksempelvis foreligge en helhedsplan og en byggeteknisk dokumentation, der viser de fysiske behov for opretning. Der skal desuden være tale om ekstraordinære forhold, som ikke kan løses ved den almindelige drift og vedligeholdelse, modernisering med videre.

Der skal også være en driftsøkonomisk begrundelse for at opnå støtte – eksempelvis at afdelingen er eller kan komme i driftsmæssig ubalance (udlejningsproblemer og lignende), hvis der ikke opnås støttede lån til de konkrete fysiske arbejder. Landsbyggefondens eventuelle støtte til opretning kan kombineres med andre støtteformer efter en nærmere driftsøkonomisk vurdering, men kan derimod ikke alene anvendes til ekstra-ordinære energi-forbedringer. Dette kræver supplerende finansiering.

Landsbyggefondens støtte ydes i form af betaling af en del af ydelsen på 30-årige lån efter fradrag af beboernes bidrag. Støtten aftrappes over lånets løbetid. Beboerne (bolig-afdelingen) betaler gennemsnitlig 0,85 procent kvartårligt af den løbende nedskrevne regulerede hovedstol (eksklusiv gebyrer), foruden lånebidrag til realkreditinstituttet.

Kommunen garanterer for den del af lånet, der skal have pant ud over 60 procent af ejendommens værdi, og Landsbyggefonden re-garanterer for halvdelen af kommunens garantiforpligtelse.

2 Landsbyggefonden administrerer de almene boligorganisationers egne Trækningskonti, hvis midler kommer fra pligtmæssige bidrag fra boligorganisationerne. Med disse midler kan organisationsbestyrelsen yde tilskud til almene boligafdelinger til delvis finansiering af forbedrings- og opretningsarbejder. Der findes regler om fortrinsret til tilskud, men det er ikke et krav for at yde tilskud til en almen boligafdeling, at denne selv har indbetalt bidrag til boligorganisationens egen trækningskonto.

Der kan ydes supplerende tilskud til en lang række opretnings- og forbedringsarbejder, herunder eksempelvis etablering af tidssvarende opvarmningsform som for eksempel centralvarme og til isoleringsarbejder og andre energibesparende foranstaltninger, men der er fortrinsvist til forbedringer, der hæver bygningens og boligens standard og øger brugsværdien eller komforten for beboerne. For at være tilskudsberettigede skal udgifter til vedligeholdelse eller til hovedistandsættelse og fornyelse af tekniske installationer ligge ud over de årlige, lovregulerede henlæggelser til drift. Tilskuddet kan i hvert enkelt tilfælde højst udgøre 2/3 af de af fonden godkendte rimelige udgifter til de udførte arbejder. Opnås der andre former for tilskud til de samme arbejder, sker der en modregning heraf, inden tilskuddet fra egen trækningsret beregnes.

3 Realkredit er den mest udbredte form for langfristede lån, der ydes til bygge- og renoveringsopgaver. Låneformen bygger på låntagernes solidariske hæftelse (i puljer), og der findes i dag et utal af forskellige lånetyper inden for realkreditten. Forskellighederne ligger i lånenes løbetid, rente- og bidragssatser og afdragsordninger. Desuden findes en række kombinationsmuligheder mellem de forskellige lånetyper. Fælles for realkreditlånene er, at de bygger på vurderinger af pantets værdi og låntagers kreditværdighed – og dermed evne til at tilbagebetale lånene, foruden at der kan være nuancer i forhold til forskellige ejertyper ved optagelse af realkreditlån til energirenovering, som det vil fremgå af denne guide.

Almene boligafdelinger kan låne op til 80 procent af ejendommens værdi. Og hvis projektet får tilsagn om garanti fra kommunen for den sidste del af lånet, kan der lånes mere end 80 procent. Løbetiden kan være op til 30 år. Kommunalbestyrelsen skal altid godkende optagelse af lån i almene boliger. Realkreditlån vil typisk blive kombineret med tilskud fra Landsbyggefonden og egen trækningsret, men det er ikke et krav.

9 Almene boligorganisationer kan søge og opnå tilskud til energiforbedringer via energiselskabernes energispareforpligtelser. Der er ikke tale om store beløb, men de kan omfatte både tilskud til rådgivning og/eller udvalgte byggearbejder. Man vælger selv, hvilket energiselskab man ønsker at indgå en tilskudsaftale med, ligesom man kan sælge sine energibesparelser via en fri energibørs. Eventuelt tilskud fra energiselskabet vil blive modregnet i støtte fra Landsbyggefonden og Dispositionsfonde, men vil som udgangspunkt ikke have indflydelse på realkreditfinansiering.

10 Egenfinansiering af energiforbedringer af almene boliger vil være knyttet til beboerbidrag jf. ovenfor eller lejeforhøjelser. Sidstnævnte er sjældent forekommende, idet lejeforhøjelser som oftest vil være knyttet til ydelser på lån. Beboerne kan dog principielt kollektivt beslutte at egenfinansiere energiforbedringer, som forventes at resultere i

besparelser på eksempelvis varmeregningen.

Udfordringer
Ud over de finansieringsudfordringer, som er styret af lovgivningen, kræver det kommunalbestyrelsens og et flertal af beboernes velvilje at gennemføre energiforbedringer af en almen boligafdelings bygninger. Begge parter kan have andre prioriteringer, som kan have indflydelse på beslutningerne. En af prioriteringerne kan eksempelvis være at opretholde et så lavt huslejeniveau som muligt. Det er ikke muligt at tvinge energiforbedringer igennem de demokratiske beslutningsprocesser, med mindre der er tale om indeklimaforhold som eksempelvis skimmelsvamp, der kan have sundhedsmæssige konsekvenser.

Private udlejningsboliger

Muligheder
Private udlejningsboliger ejes som hovedregel af privatpersoner, ejendomsselskaber (aktie-, anparts- eller interessentselskaber) eller stiftelser. Derudover kan andelsboligforeninger være ejere af udlejningsboliger, der typisk er restlejemål efter stiftelsen af foreningen.

3 Uanset ejerkonstruktionen kan private boligudlejere optage realkreditlån på op til 80 procent af ejendommens værdi og med en løbetid på indtil 30 år. Værdiansættelsen vil typisk være koblet til udlejningsejendommens lejeindtægter og driftsudgifter, og kan således justeres i forhold til den værditilvækst, der måtte ske, når ejendommen energifordres. Det har normalt ingen betydning for optagelse af realkreditlån i en ejendom, om denne er bevaringsværdig eller ej.

4 Private udlejere af ejendomme, der opført før 1970 og indeholder mere end seks lejemål, har et langfristet lånealternativ til realkreditlån. Da disse ejendomme er såkaldt bindingspligtige (se nedenfor) i Grundejernes Investeringsfond (GI), kan ejerne optage kontante GI-lån til forbedringer af deres ejendom. Mens almindelige realkreditlån følger markedskonjunkturer for renter, bidrag og kurser, kan GI fastsætte sine lånerenter efter andre kriterier, der betales ikke bidrag og lånet udbetales til kurs 100. Derfor kan GI-lån i perioder være mere attraktive for den private udlejer. GI kan yde lån på op til 100 procent af udgifterne til eksempelvis energirenovering, hvis ejendommen er kategoriseret som bevaringsværdig med SAVE-værdi 1-4. Til øvrige ejendomme kan GI yde lån på op til 90 procent af udgifterne. Grænsen for lånoptagelsen er dog 85 procent af ejendommens pantværdi, som GI fastsætter, og der kan maksimalt optages 15 millioner kroner i lån successivt inden for en fireårig periode.

5 Private udlejere af ovennævnte type udlejningsejendomme er pligtige til at indbetale (binde) en del af huslejeindtægten i Grundejernes Investeringsfond. Det sker til såkaldte bindingskonti. Formålet er at sikre, at der er midler til rådighed for vedligeholdelse af disse ejendomme. De bundne midler kan frigives igen efter bestemte kriterier, som blandt andet er, at de anvendes til dokumenterede vedligeholdelses- og/eller forbedringsarbejder på ejendommen.

6 I kommuner, hvor man har valgt at prioritere offentligt støttet bygningsfornyelse, kan ejerne af private udlejningsejendomme søge kommunen om støtte til at gennemføre energiforbedringer af ejendommen. Hvis der opnås støtte, ydes denne som kontant tilskud til den del af byggearbejderne, som efter lejelovgivningens bestemmelser ikke kan finansieres af lejeforhøjelser, mens støtten til forbedringsarbejder, der kan give lejeforhøjelse, kan gives som såkaldt indfasningsstøtte. Det vil sige, at en lejer, der opnår indfasningsstøtte, først betaler

den fulde lejeforhøjelse efter 10 år.

Kommunen kan vælge at stille en garanti for realkreditlån og realkreditlignende lån til bygningsfornyelse, når dette er nødvendigt for at opnå finansieringen. Kommunen er dog ikke forpligtet til at yde garantien. Garantien kan ydes til den del af lånet, som ligger ud over lånegrænsen på 80 procent i boligdelen og 60 procent i erhvervsdelen af en ejendom. Desuden kan kommunen vælge at yde støtte til midlertidig genhusning af lejerne, hvis dette er nødvendigt for at gennemføre forbedringerne.

Siden midten af 2014 har der eksisteret en anden mulighed for at opnå offentlig byfornyelsesstøtte til energiforbedringer af private udlejningsboliger. Ordningen kaldes aftalt grøn byfornyelse og kræver, at udlejer og lejere har indgået en bindende aftale om de planlagte byggearbejder. Støtten ydes kontant og kombineres med eventuelle opnåede tilskud fra energiselskaber, og ydes generelt derudover efter samme kriterier og muligheder som ovenfor. Grundejernes Investeringsfond yder gratis rådgivning om denne ordning.

I forhold til finansiering af energiforbedringsarbejder i private udlejningsejendomme er det vigtigt at iagttage, at der ikke er fri huslejefastsættelse, og dermed ikke fri mulighed for at pålægge lejere lejeforhøjelser som følge af forbedringerne. Det gælder uanset om lejen er fastsat som omkostningsbestemt efter boligreguleringsloven eller efter det lejedes værdi (markedsleje). Derfor skal en udlejer altid sikre sig, at lejeforhøjelserne, der skal bidrage til finansieringen af forbedringerne, vil kunne godkendes af det lokale huslejenævn.

9 Private udlejningsejendomme har mulighed for at søge om og opnå tilskud til energiforbedringer via energiselskabernes energispareforpligtelser. Tilskuddet kan ydes til både rådgivning og/eller udvalgte byggearbejder. Man vælger selv, hvilket energiselskab man ønsker at indgå en tilskudsaftale med, ligesom man kan sælge sin energibesparelser via en fri energibørs. Eventuelt tilskud fra energiselskab vil blive modregnet i eventuel offentlig byfornyelsesstøtte.

10 Egenfinansiering af energiforbedringer af private udlejningsboliger kan tilvejebringes ved at bygningsejeren investerer egen kapital – eksempelvis i forventning om et afkast på længere sigt som følge af værdiforøgelse af ejendommen, eller hvor det er nødvendigt for at fuldfinansiere et byggeprojekt. Kun i sidstnævnte tilfælde kan udlejer påligne lejerne en lejeforhøjelse for at sikre sig et afkast af investeringen, men det kræver lejernes forhåndsgodkendelse af byggeprojektets budget og den afledte huslejeforhøjelse.

Udfordringer

Ud over de finansieringsudfordringer, som er styret af lovgivningen, kræver det et flertal af beboernes accept – uanset om disse er organiseret med beboerrepræsentation eller ej - at gennemføre energiforbedringer af en privat udlejningsejendom. Ofte vil lejerne foretrække en så lav leje som muligt og kan have en berettiget forventning om, at eksempelvis indeklimaet i boligen er i orden. Den ovenfor nævnte aftalte grønne byfornyelse kan være en vej til at indgå en aftale med lejerne om en lejeforhøjelse som følge af energiforbedringer mod en tilsvarende lavere varme- og elregning. Ordningen medfører også, at huslejenævnet kan godkende lejeforhøjelsen på forhånd, så udlejer ikke risikerer, at en nævnsafgørelse senere kræver nedsættelse af lejen.

Andelsboliger

En andelsboligforening består af en kreds af beboere i den ejendom, hvor foreningens medlemmer bor. Det er foreningen, som ejer ejendommen. Den enkelte andelshaver ejer kun en andel af foreningens formue med tilknyttet brugsret til en bolig.

3 Andelsboligforeningen kan på grundlag af en generalforsamlingsbeslutning søge om realkreditlån op til 80 procent af den værdi, som realkreditinstituttet vurderer, at ejendommen har. Løbetiden på lånet kan være op til 30 år.

7 I kommuner, hvor man har valgt at prioritere offentligt støttet bygningsfornyelse, kan andelsboligforeningen søge kommunen om støtte til at gennemføre energiforbedringer af ejendommen. Hvis der opnås støtte, ydes denne som kontant tilskud til dækning af 1/4 af udgifterne til godkendte byggearbejder. Tilskudsandelen øges til 1/3, hvis ejendommen er fredet eller bevaringsværdig. Ved tildeling af tilskud lægges der vægt på, at udvendige byggearbejder skal sikre eller øge bevaringsværdien af de synlige bygningsdele.

9 Andelsboligforeninger kan søge og opnå tilskud til energiforbedringer via energiselskabernes energispareforpligtelser. Tilskuddet kan ydes til både rådgivning og/eller udvalgte byggearbejder. Man vælger selv, hvilket energiselskab man ønsker at indgå en tilskudsaftale med, ligesom man kan sælge sine energibesparelser via en fri energibørs. Eventuelt tilskud fra energiselskab vil blive modregnet i eventuel offentlig byfornyelsesstøtte.

10 Egenfinansiering af energiforbedringer i andelsboliger kan tilvejebringes ved, at den enkelte andelshaver investerer egen kapital eller optager individuelt realkredit- eller banklån med/uden pant i boligen – eksempelvis i forventning om at værdiforøgelsen som følge af forbedringen vil blive tillagt andelens værdi ved salg. Egenfinansieringen kan ske enten som ekstra indskud i foreningens samlede økonomi til fælles forbedringer eller til dækning af udgifter til forbedringer i egen, separate bolig.

Udfordringer

Optagelse af lån og ansøgning om tilskud til finansiering af fælles vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på en andelsboligforenings ejendom kræver en generalforsamlingsbeslutning. I foreninger med anstrengt økonomi kan det være en udfordring at opnå det nødvendige flertal for en sådan beslutning, idet det ofte også indebærer indskud af kapital fra den enkelte andelshaver for at fuldfinansiere et byggeprojekt.

Ejerlejligheder

En ejerlejlighedsforening består en kreds af beboere (individuelle boligejere) i den ejendom, hvor foreningens medlemmer bor. Det er de individuelle boligejere, som tilsammen ejer ejendommen. Den enkelte ejerlejligheds-/boligejer ejer ud over sin egen bolig også en andel af ejendommens fællesarealer og fysiske rammer som loft, kælder, tag og facade.

Når en ejerforening skal finansiere større renoveringsopgaver, der ikke kan finansieres af foreningens egenkapital (opsparing), må midlerne skaffes ved kontant indbetaling fra medlemmerne (eksempelvis via individuelle bank- eller (3) realkreditlån med pant i den enkelte bolig), ved optagelse af et fælleslån (se nedenfor) eller via en kombination af disse muligheder.

7 I kommuner, hvor man har valgt at prioritere offentligt støttet bygningsfornyelse, kan ejerlejlighedsforeningen (efter samme regler som andelsboligforeninger) søge

kommunen om støtte til at gennemføre energiforbedringer af ejendommen. Hvis der opnås støtte, ydes denne som kontant tilskud til dækning af 1/4 af udgifterne til godkendte byggearbejder. Tilskudsandelen øges til 1/3, hvis ejendommen er fredet eller bevaringsværdig. Ved tildeling af tilskud lægges der vægt på, at udvendige byggearbejder skal sikre eller øge bevaringsværdien af de synlige bygningsdele.

8 Fælleslån optages som et banklån af ejerforeningen på grundlag af en generalforsamlingsbeslutning, og som udgangspunkt hæfter alle foreningens medlemmer, der indtræder i lånet, solidarisk for dette efter fordelingstal. Den ydelse, ejerforeningen samlet opkræver hos de enkelte medlemmer, modsvarer den ydelse, foreningen betaler til banken, og lånet vil derfor ikke belaste foreningens driftsøkonomi. Hvis det viser sig nødvendigt, er det muligt at foretage ekstraordinær indfrielse af det enkelte medlems andel eksempelvis i forbindelse med salg af en ejerlejlighed i foreningen.

9 Ejerlejlighedsforeninger kan søge og opnå tilskud til energiforbedringer via energiselskabernes energispareforpligtelser. Tilskuddet kan ydes til både rådgivning og/eller udvalgte byggearbejder. Man vælger selv, hvilket energiselskab man ønsker at indgå en tilskudsaftale med, ligesom man kan sælge sin energibesparelser via en fri energibørs. Eventuelt tilskud fra energiselskab vil blive modregnet i eventuel offentlig byfornyelsesstøtte.

10 Egenfinansiering af energiforbedringer af ejerlejligheder kan tilvejebringes ved, at den enkelte ejer investerer egen kapital eller optager individuelt realkredit- eller banklån med/uden pant i boligen – eksempelvis i forventning om en værdiforøgelse af lejligheden ved salg. Egenfinansieringen kan ske enten som indskud i foreningens samlede økonomi (eksempelvis i forbindelse med fælleslån, jf. ovenfor) til fælles forbedringer eller til dækning af udgifter til forbedringer i egen, separate bolig.

Udfordringer

Optagelse af fælleslån og ansøgning om tilskud til finansiering af fælles vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på en ejerlejlighedsforenings ejendom kræver en generalforsamlingsbeslutning. I foreninger med anstrengt økonomi kan det være en udfordring at opnå det nødvendige flertal for en sådan beslutning, idet det ofte også indebærer tilvejebringelse af egen kapital fra den enkelte, individuelle ejer for at fuldfinansiere et byggeprojekt. I tilfælde af at en ejer ikke ønsker at efterkomme generalforsamlingsbeslutningen, har generalforsamlingen mulighed for at træffe beslutning om at optage et fælleslån på vegne af den pågældende ejer mod at tinglyse et udlæg for foreningen i dennes lejlighed. Udlægget kan så indfries ved salg.

Ejerboliger

3 Ejere af bevaringsværdige ejerboliger (eksempelvis enfamiliehuse) vil almindeligvis kunne optage realkreditlån til energiforbedringer af boligen/huset. Realkreditinstituttet kan yde lån inden for 80 procent af ejendommens værdi, som instituttet vurderer. Værdiforøgelsen som følge af energiforbedringen vil ofte indgå i den samlede vurdering. Nyere analyser viser, at bygningens bevaringsværdi har positiv betydning for værdiansættelsen (se kildehenvisning til 'Værdien af bygningsarven' bagerst), og det er derfor vigtigt, at energiforbedringer gennemføres med respekt for netop de kvaliteter, som gør huset bevaringsværdigt, og at disse kvaliteter fastholdes.

9 Boligejere kan søge og opnå tilskud til energiforbedringer via energiselskabernes energispareforpligtelser. Tilskuddet kan ydes til både rådgivning og/eller udvalgte

byggearbejder. Man vælger selv, hvilket energiselskab man ønsker at indgå en tilskudsaftale med, ligesom man kan sælge sin energibesparelser via en fri energibørs.

10 Ejere af ejerboliger må skaffe egenfinansiering til forbedringer af boligen gennem opsparing eller optagelse af realkredit- eller banklån for at opnå fuldfinansiering af et byggeprojekt.

Udfordringer
Det vil ikke altid være muligt at opnå lånefinansiering til energiforbedringer af en ejerbolig. Forudsætningen er, at der findes eller opnås en friværdi, der som minimum modsvares af en værdiforøgelse svarende til omkostningen ved forbedringen. Det kræver imidlertid, at ejendomsmarkedet på det pågældende tidspunkt anerkender dette forhold. En anden udfordring kan være, at det for en almindelig boligejer kan opleves relativt omstændeligt at opnå tilskud fra et energiselskab.

Erhverv

3 Erhvervsejendomme kan optage realkreditlån inden for en låneramme af 65 procent af ejendommens værdi til forbedring af ejendommen. Det gælder uanset om ejendommen anvendes af ejeren eller fungerer som udlejningsejendom og uanset formål – bortset fra boligudlejningsejendomme (se ovenfor). Ejendommens værdi fastsættes af realkreditinstituttet. Løbetiden for lånet kan være op til 30 år. Resten af den nødvendige finansiering må tilvejebringes ved hjælp af banklån eller egenkapital.

Ejere af erhvervslejemål i boligejendomme kan optage realkreditlån og søge om offentlig byfornyelsesstøtte, som beskrevet oven for under afsnittet om private udlejningsejendomme.

9 Erhvervsejendomme har mulighed for at opnå tilskud til energiforbedringer via energiselskabernes energispareforpligtelser. Der er ikke tale om store beløb, men kan omfatte både tilskud til rådgivning og/eller udvalgte byggearbejder. Man vælger selv, hvilket energiselskab man ønsker at indgå en tilskudsaftale med, ligesom man kan sælge sin energibesparelser via en fri energibørs. Eventuelt tilskud fra energiselskab vil som udgangspunkt ikke have indflydelse på optagelse af realkreditfinansiering, men vil blive modregnet i eventuel byfornyelsestilskud til erhvervslejemål i ejendomme, der er omfattet af denne mulighed, jf. ovenfor.

For erhvervsejendomme, der rummer funktioner og/eller processer af særligt energiforbrugende karakter, vil det ofte være muligt at opnå tilskud til energibesparelser i en kombination mellem bygningsforbedringer og procesoptimering.

10 Ejere af erhvervsejendomme må skaffe egenfinansiering til forbedringer af ejendommen gennem opsparing eller optagelse af realkredit- eller banklån for at opnå fuldfinansiering af et byggeprojekt.

Udfordringer
Det vil ikke altid være muligt at opnå lånefinansiering til energiforbedringer af en erhvervsejendom. Forudsætningen er, at der findes eller opnås en friværdi, der som minimum modsvares af en værdiforøgelse svarende til omkostningen ved forbedringen. Det kræver imidlertid, at erhvervsejendomsmarkedet på det pågældende tidspunkt anerkender dette forhold.

Business casen

Der kan være forskellige grunde til, at en ejer af en bevaringsværdig ejendom vælger at energiforbedre denne. Det kan være ud fra et ønske om at bidrage til de politiske målsætninger om nedbringelse af CO2 eller ud fra rene økonomiske betragtninger i form af besparelser på energiregningen og/eller værdiforøgelse af ejendommen som effekt af forbedringen.

Incitamenterne vil være forskellige fra ejertype til ejertype, og dermed kan 'business casen' indeholde både økonomi og såkaldte non energy benefits – altså fordele, som ikke nødvendigvis kan omsættes i økonomi. Det kan eksempelvis være øget komfort og bedre indeklima.

En udlejer, der driver udlejning som en forretning, vil ofte se energiforbedringer som en investering, der skal give et passende økonomisk afkast i form af øget lejeindtægt og stabil udlejning (altså ingen lejetab på tomme lejemål). Jo højere lejeindtægt, jo højere kapitalafkast.

En ejerlejlighedsejer, der bor i lejligheden, vil ofte se på både muligheden for værdiforøgelse af boligen ved eventuelt senere salg og på de forbedringer af boligens komfort, der kan opstå gennem energiforbedringer.

Og en almen boligafdeling kan have som hovedinteresse at fremtidssikre afdelingens boliger, samtidigt med at den samlede boligudgift – inklusiv energiudgifter – er så lav som mulig.

Uanset hvad incitamenterne til at gennemføre energifordringer af bygninger måtte være, er det altid vigtigt, at fordele og ulemper vægtes op mod hinanden, så den 'rigtige' beslutning træffes, og der opnås størst mulige energibesparelser uden, at det får negative konsekvenser for den bevaringsværdige del af bygningsmassen.

PRIMÆRT ANVENDTE KILDER - BILAG 1

Landsbyggefonden:
Renoveringsstøtte
https://www.lbf.dk/stoette/renoveringsstoette/

Regulativ om tilskud fra Landsbyggefonden – til forbedrings- og opretningsarbejder mv. ("egen trækningsret")
https://www.lbf.dk/media/33066/regulativ_om_tilskud_fra_landsbyggefonden_til_forbedrings-_og_opretningsarbejder_mv_-22egen_trc3a6kningsret22-0d0a.pdf

Realkredit Danmark:
Realkreditlån:
Almene boliger
http://www.rd.dk/da-dk/erhverv/Ejendomstyper/Almene-boliger/Pages/Laanemuligheder.aspx

Boligudlejning
http://www.rd.dk/da-dk/erhverv/Ejendomstyper/boligudlejning/Pages/Boligudlejning.aspx

Andelsboligforeninger
http://www.rd.dk/da-dk/erhverv/Ejendomstyper/andelsboligforeninger/Pages/Andelsboligforeninger.aspx

Erhvervsejendomme
http://www.rd.dk/da-dk/erhverv/Ejendomstyper/Pages/Kontor-og-forretningsejendomme.aspx

GI:
Lån til renovering (af private udlejningsejendomme)
http://gi.dk/oekonomi-og-raadgivning/l%C3%A5n-til-renovering

Bindingskonti
http://gi.dk/oekonomi-og-raadgivning/om-bindingskonto

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (MBBL):
Byfornyelsesstøtte:
Private udlejningsejendomme
http://www.mbbl.dk/by/byfornyelse/guide-til-ombygning-i-private-udlejningsejendomme/vaere-ejer/laanemuligheder

Andelsboligejendomme
http://www.mbbl.dk/by/byfornyelse/guide-til-ombygning-i-andelsboligejendomme/vaere-ejer/laanemuligheder

Lov om byfornyelse:
Bekendtgørelse af lov om byfornyelse og udvikling af byer (LBK nr 863 af 03/07/2014)
https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=164237#Kap3

GI og MBBL:
Aftalt grøn byfornyelse
http://www.groenbyfornyelse.dk/tilskudstoette/Sider/default.aspx

DEAS:
Finansiering i ejerforeninger
Deas, 2012
http://www.deas.dk/da/Ejerbolig/Bestyrelsen/Guidelines/Documents/Finansiering_vejledning.pdf

Energistyrelsen:
Energiselskabernes energispareindsats
http://www.ens.dk/forbrug-besparelser/energiselskabernes-spareindsats/information-forbrugere

Realdania:
Værdien af bygningsarven
Realdania, 2015
http://www.realdania.dk/samlet-projektliste/analyse-af-bygningsarvens-vaerdi

BILAG 2 - PERSPEKTIVERING – ERFARINGER OG ANBEFALINGER

Det er formålet med denne perspektivering at formidle øvrige erfaringer og anbefalinger, der er opstået på baggrund af E-SAVE projektet, og som ligger udover Vejledningen. Der er såvel tale om yderligere anbefalinger til kommunale forvaltninger som anbefalinger til relevante offentlige styrelser.

Der er ikke tale om en udtømmende gennemgang af anbefalinger og perspektiver, der knytter sig til emnet. Men nærmere om refleksioner over en række centrale temaer, som har været drøftet på arbejdsmøderne igennem projektforløbet. Temamæssigt er omdrejningspunktet, på samme måde som for Vejledningen, hvordan kommunerne, med særlig fokus på byggesagsbehandlingen, kan bidrage til at forløse potentialet for energibesparelser i landets bevaringsværdige bygninger.

Følgende temaer har været centrale omdrejningspunkter igennem projektforløbet:

1. Behovet for en differentieret tilgang til bygningers bevaringsværdi med udgangspunkt i SAVE-værdien
2. Kommunernes kompetencer og organisering på området
3. Kvalificering af dialogen med bygningsejere og rådgivere
4. Samarbejde med/håndtering af teknologiproducenter

1. EN DIFFERENTIERET TILGANG TIL BYGNINGERS BEVARINGSVÆRDI MED UDGANGSPUNKT I SAVE-VÆRDIEN

1.1 Bevaringsværdier

Definitionen af bevaringsværdier og den deraf følgende forvaltning

Hvordan forstås bevaringsværdier på tværs i forvaltninger og på tværs af kommuner? Og hvad betyder det for forvaltningen af bygningskulturarven? Det er nogle af de spørgsmål, der trænger sig på, når begrebet "bevaringsværdier" drøftes med kommunale medarbejdere.

Det er af afgørende betydning, at der internt på tværs i kommunen opereres med en klar definition af bevaringsværdier, og hvad det betyder for forvaltningen heraf. Det gælder både i registreringen, i lokalplanlægningen, i byggesagsbehandlingen og i byfornyelsen. Manglende retningslinjer på området kan betyde forskelle i sagsbehandlingen, og at vigtige bevaringsværdier går tabt. Med retningslinjer følger selvfølgelig et spørgsmål om organisering og kompetencer – til dels ved registrering, og til dels ved vurdering i forvaltningsøjemed.

Det forhold at en SAVE-registrering bygger på forskelligartede vurderingsparametre betyder, at vurderingen foregår på baggrund af delvurderinger med udgangspunkt i tid og sted. Der er et generelt behov for at identificere det, man kunne kalde bygningens "bærende bevaringsværdier" på linje med begrebet "bærende fredningsværdier" i fredede bygninger. Hvis disse bærende bevaringsværdier registreres og noteres i forbindelse med en SAVE-vurdering, en sagsbehandling eller når en lokalplan udarbejdes, kan en sagsbehandling foregå på et

differentieret dialoggrundlag – hvor et renoveringspotentiale for energibesparelser kan udnyttes uden, at de "bærende bevaringsværdier" i SAVE-registreringen går tabt. I den forbindelse er det vigtigt, at SAVE-registreringer også registreres i FBB (Kulturstyrelsens database over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger), og at registreringen samtidig udpeger de "bærende bevaringsværdier".

Oplevede udfordringer med eksisterende praksis

Behovet for at identificere, og ikke mindst registrere bærende bevaringsværdier, knytter sig til en række oplevede udfordringer, når SAVE-værdier skal forvaltes. Ofte kan SAVE-registreringer stamme tilbage fra de første kommuneatlas, de kan være af svingende kvalitet eller forskelligartede afhængigt af forskellige tidspunkter for registrering. I visse tilfælde kan baggrundsmaterialet for den konkrete SAVE-vurdering være utilgængeligt, hvilket ofte kan skyldes manglende arkivering eller digitalisering. Et manglende eller utilstrækkeligt vurderingsgrundlag giver en reel risiko for, at en given SAVE-værdi bliver en "fastlåst" eller rigid vurderingsparameter ved sagsbehandlingen eller tildeling af byfornyelsesstøtte. Samtidig kan der være begrænset hjemmel, tid eller kompetencer til vurdering eller revurdering af de bærende bevaringsværdier, når man som sagsbehandler sidder med den konkrete sag.

Der er igennem projektet konstateret forskellig anvendelse af SAVE-systemet i de enkelte kommuner. Vedrørende fritagelse for Bygningsreglementets energikrav skelner Frederiksberg Kommune mellem SAVE-værdi 4 og 5, mens København og Gladsaxe kommuner skelner mellem SAVE-værdi 3 og 4. Byfornyelsesmidler kan også være gradueret i forhold til, om bygningen er blevet vurderet med en SAVE-kategori 3 eller 4. Men hvad skiller eksempelvis 3 og 4 ad – og hvad forvaltes som værende bevaringsværdigt? Dette er der forskellige tilgange til på tværs af kommuner, hvilket eksempelvis kan resultere i forskelsbehandling af bygningsejerne som følge. Man kan sige, at der på dette område mangler fælleskommunale procedurer. Det er også en erfaring, at der mangler viden om SAVE (og hermed om baggrunden for vurderingen) i forvaltninger – hvorfor SAVE-kategoriseringen risikerer i sig selv at medvirke til et "binært" bevillingssystem i forbindelse med tildeling af byfornyelsesstøtte.

Udfordringerne kan i kommunernes forvaltningsmæssige praksis både give sig til udtryk i en rigid tolkning af SAVE-kategoriseringen eller det stik modsatte. En rigid tolkning kan betyde, at det konkrete renoveringsprojekt afvises uden yderligere dialog eller vejledning om muligheder (og i værste tilfælde) med manglende vedligeholdelse og modernisering af bygningen til følge. Som følge heraf kan bygningens tilstand eller brugsværdi forværres, og det bliver sværere at udnytte det egentlige råderum for energitiltag, der kunne være. En manglende forståelse af SAVE-kategoriseringen kan ligeledes give sig til udtryk i for lemfældig myndighedsgodkendelse, hvoraf de arkitektoniske værdier i værste tilfælde går tabt. I begge tilfælde vil kommunerne ikke leve op til deres forpligtelser – hverken hvad angår bevaring af bygningskulturarven eller det at fremme energibevidst renovering.

Anbefalingerne

En anbefaling er hermed, at den differentierede vurdering af SAVE-værdien skal indgå i kommunernes forvaltning af SAVE-systemet. Både fordi et øget kendskab til bevaring og baggrunden herfor vil bidrage til en mere systematiseret bevaringsindsats og udnyttelse af de potentialer (eksempelvis i form af attraktive bosætningsområder og øget turisme), der ligger i en god forvaltning af bygningskulturarven. Og fordi det reelt åbner op for nogle af de ændringer, altså det råderum, energibevidst renovering fordrer. Et perspektiv er ligeledes, at en differentieret vurdering af SAVE-værdien kan skabe større overskuelighed med hensyn

til, hvordan politisk bestemte arkitektoniske retningslinjer kan forvaltes i sammenhæng med bevaringsværdige bygninger og bymiljøer.

Det har igennem projektet også vist sig, at Kultur(arvs)styrelsens seneste SAVE-vejledning kan virke overdimensioneret i forhold til kommunernes aktuelle behov. Der kan være behov for en "light-udgave", der passer til arbejdet i sagsbehandling og i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner – med mindre fokus på (registrerings-)proces og mere fokus på vurdering og anvendelse. Der er også behov for, at SAVE-vurderinger anvender begrebet "bærende bevaringsværdier" på linje med Kulturstyrelsens "bærende fredningsværdier" i fredningssammenhæng.

Det er en vurdering, at udpegning af "bærende bevaringsværdier" potentielt vil kunne lette kommunernes forvaltning af de bevaringsværdige bygninger, øge mulighederne for dialog med og vejledning af bygningsejerne, og at det først og fremmest er et spørgsmål om registrerings- og vurderingspraksis.

1.2 Perspektiver for lokalplanlægningen

Hvordan håndteres lokalplanerne i sagsbehandlingen, og hvad er forpligtelserne, er endnu et vigtigt spørgsmål, der har været drøftet. Hvordan overleveres viden fra lokalplanlægningen til den daglige sagsbehandling – hvad er råderummet for vurdering? Det er især et relevant spørgsmål med hensyn til, hvor meget lokalplaner giver mulighed for at (re)vurdere bevarings-værdierne proaktivt, når man som sagsbehandler sidder med en konkret sag. Og hvilken hjemmel har man som sagsbehandler til at håndhæve (re)vurderingen? I den sammenhæng er det ligeledes vigtigt med klare retningslinjer for praksis.

Svage lokalplaner

Det er en erfaring, at mange lokalplaner kan være for "svage" til at kunne udstikke konkrete retningslinjer for, hvad man som bygningsejer kan og ikke kan få lov til i konkrete sager. Svage lokalplaner giver i praksis manglende hjemmel for sagsbehandlerne til at håndhæve bevarende bestemmelser over for bygningsejeren. En oplevet tendens er dog, at der i kommunerne er et øget fokus på vurdering af konkrete, bærende bevaringsværdier, som oversættes til bevarende bestemmelser i lokalplanlægningen. Det er således en tendens, at lokalplanerne bliver mere og mere præcise, hvilket også kan skyldes Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser til fordel for bygningsejere på grund af svagt formulerede bestemmelser.

Mere præcise lokalplaner har den fordel, at det giver bygningsejerne klarere retningslinjer og hermed letter dialogen. Omvendt har lokalplaner mindre aktualitet, hvis de ikke bygger på et stærkt fundament – på baggrund af klare principper for arkitekturen i kommuneplan og arkitekturpolitik. Klare, overordnede retningslinjer skaber et stærkere grundlag for lokal-planlægningen, og hermed dialogen med kommunens bygningsejere, fremfor detaljerede lokalplaner uden retning.

En stor udfordring ligger dog i, at en stor andel bevaringsværdige bygninger ikke er omfattet af en lokalplan. I det tilfælde har kommunerne ingen hjemmel til at stille krav til bevaring. Den gode dialog med bygningsejerne er derfor altafgørende for, at bygningsejerne på mere frivillig basis indvilger i at inddrage bevaringsværdierne i renoveringsprojektet. Som nævnt i Vejledningen, er sagsbehandlerens eneste mulighed, hvis dialogen ikke er frugtbar, at kræve en lokalplan udarbejdet i henhold til § 14 i Planloven, før sagsbehandlingen kan afsluttes.

2. Perspektiver for kommunernes organisering og kompetencer

2.1 En indsats på tværs

Skal man som kommune kunne drage nytte af det fulde potentiale ved bevaring af bygningskulturarven, er det afgørende, at man som kommune kan fastholde de relevante kompetencer. Det gælder eksempelvis kompetencerne til den særlige opgave med at varetage sammenhængene i bymiljøerne via lokalplanlægningen – en opgave, som private aktører ikke vil kunne varetage, og hvor lokalplanlægning i sin natur må være en offentlig disciplin. Heri ligger ligeledes et råderum for, hvordan eksempelvis miljømæssige vurderingsparametre skal vurderes, og hvad det betyder for de bærende bevaringsværdier i en given bygning. Her skal viden, rammer og retningslinjer fra lokalplanlægningen også overleveres til de øvrige forvaltningsfunktioner (byfornyelse, byggesagsbehandling med videre).

Der er ligeledes tale om en indsats på tværs af de kommunale forvaltninger – hvilke fælles retningslinjer vil være gældende for godkendelse og bevilling på tværs af klimaindsatser, lokalplanlægning, byfornyelse og byggesagsbehandling? Det er vigtigt, at der her ikke opstår forskelsbehandling af bygningsejerne på tværs af de kommunale forvaltninger, samt at forskellige kompetencer i forskellige funktioner kommer i spil i en fælles indsats. Der kan her være tale om øget vidensdeling eller et mere formaliseret samarbejde i form af tværgående ressourcer, og hermed en mere projektorienteret indsats internt i den enkelte kommune. Her er den ledelsesmæssige opbakning og mandat på tværs afgørende for en vedvarende indsats.

Kompetencer til dialog

Dialogpræget sagsbehandling kræver andre personlige kompetencer end det, den mere kontrolfokuserede praksis vil fordre. Herunder en mere "coach"-præget funktion, som ikke alle byggesagsbehandlere vil være bekvemme ved. Det kan derfor igen være en fordel at tænke bevaringsindsatsen som en mere projektorienteret funktion enten internt i teamet, i forvaltningen eller i sidste ende en funktion, som kan deles på tværs af kommuner, hvis størrelsen af opgaven eller kommunen ikke kan retfærdiggøre de fornødne projektressourcer. Det er kommunalt samarbejdet mellem Gladsaxe, Gentofte, Rudersdal og Lyngby-Taarbæk Kommune på en række forskellige forvaltningsområder et eksempel på.

2.2 Behov for opdatering af arkitektonisk og teknisk viden i sagsbehandlingen

Et af de konkrete redskaber, der vil kunne bidrage til en styrket dialog med bygningsejere, hvad angår energibevidst renovering, er løbende opdateret viden om de teknologiske muligheder. Der er her ikke tale om at have et indgående kendskab til energiteknologier og potentialer (se Vejledningen) – snarere et løbende overblik over udviklingen i markedet for løsninger. Hvor gode argumenter vil åbne op for dialogen med bygningsejerne i forhåndsdialogen, vil et større kendskab til udviklingen af løsninger kunne øge råderummet for dialog, når bygningsejeren er inde i "butikken" – dog uden at sagsbehandleren yder decideret rådgivning. Derudover vil den opdaterede viden ligeledes være brugbar, når arkitektoniske retningslinjer skal udarbejdes eller opdateres, ligeledes til gavn for bygningsejerne og deres rådgivere.

Dette gøres bedst ved at udarbejde vejledningsmateriale om løsninger (og ikke konkrete produkter) til brug i bevaringsværdige bygninger, hvorfor der kan viderebringes en anbefaling til Center for Bygninger under Transport- og Bygningsministeriet herom – eksempelvis i sammenhæng med den eventuelle indførelse af frivillige energiklasser i Bygningsreglementet 2015.

3. EN VIGTIG OPGAVE AT KLÆDE BYGNINGSEJEREN OG DENNES RÅDGIVER PÅ

3.1 Kommunikationen med bygningsejerne og rådgiverne

Hvordan gøres bygningsejerne og deres rådgivere opmærksomme på bevaring og energi, gerne inden de tager kontakt til kommunen, og i hvert fald før myndighedsprojektet indsendes til godkendelse? At gøre bygningsejerne og deres rådgivere opmærksomme fra start betyder også, at det gør dem i stand til at tage en mere kvalificeret dialog med kommunen i forbindelse med myndighedsgodkendelsen – både i starten og igennem forløbet.

Hvorfor er den forudgående kommunikation så vigtig?

Det er en oplevelse hos kommunerne, at mange myndighedsprojekter udarbejdes og indsendes af bygningsejere uden byggefaglige kompetencer eller viden og uden brug af byggefaglig rådgivning. Mange af disse projekter har derfor en ringe arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet og kan i første omgang ikke godkendes, hvilket bidrager til et samlet øget tidsforbrug i sagsbehandlingen. Det er desuden en oplevelse, at det kan tage lang tid at få "startet folk op", hvis de henvender sig til en indledende dialog om deres muligheder uden at have forudgående kendskab til området. Omvendt er det en tydelig tendens, at bygningsejere i langt højere grad end tidligere benytter sig af byggeteknisk eller arkitektfaglig bistand. Rådgiverne vil oftere (men ikke altid) have et godt kendskab til, hvornår et projekt skal myndighedsgodkendes eller ej – men ikke altid have et tilstrækkeligt fokus på at tænke arkitektur eller energi ind i projektet.

Platforme for kommunikation – integrationen med Byg og Miljø (BOM)

Indgangen til BOM, den digitale platform hvor bygningsejeren skal indsende sit myndighedsprojekt til den relevante kommune, foregår typisk (men ikke nødvendigvis) via kommunens hjemmeside, hvorfra der ofte vil være samlet en række øvrige informationer, der gør sig gældende for den enkelte kommune. Det kan eksempelvis være arkitektoniske retningslinjer, som bygningsejer såvel som rådgiver bør forholde sig til i planlægning af projektet, altså før myndighedsprojektet indsendes til kommunen. Det er derfor også på kommunens hjemmeside, at det i første omgang vil være relevant med gode råd til bygningsejere og rådgivere, når en bevaringsværdig ejendom skal renoveres. De bygningsejere og rådgivere, der ikke er blevet "fanget" via kommunens hjemmeside, kan så "fanges" via BOM, hvor meddelelser vedrørende bevarende bestemmelser og lokalplaner med videre bør oplyses sammen med relevant vejledning. Yderligere vejledning bør også gives bygningsejeren eller dennes rådgiver, når kommunen kontaktes med henblik på aftale om forhåndsdialog. Det er derfor en konkret anbefaling fra projektet, at de relevante meddelelser og vejledning på sigt bliver integreret i BOM.

4. SAMARBEJDE MED PRODUCENTER – KAN KOMMUNERNE BIDRAGE TIL AT FREMME MARKEDET FOR BÆREDYGTIGE, BEVARENDE LØSNINGER?

4.1 En differentieret produktudvikling

En anderledes tilgang til produktudvikling

Igennem projektforløbet har der været argumenteret for behovet for produktudvikling af bæredygtige løsninger til bevaringsværdige bygninger.

Bygningsreglementets komponentkrav har fokus på det konkrete produkts energiperformance, og mindre på produktudvikling af energirigtige løsninger der taler ind i forskellige helheder. Det kan have bidraget til en forholdsvis ensidig produktudvikling fra større producenter og leverandører, som gennem deres styrkeposition på markedet og muligheder for massiv markedsføring, har bidraget til en øget monopolisering af løsninger på markedet, som ikke nødvendigvis relaterer sig til bevaringsaspekter i den eksisterende bygningsmasse. Dette forhold bidrager til, at bygningsejerne og rådgivere har mindre opmærksomhed på, at der kan være behov for udvikling af andre løsninger, som er mere velegnede til bevaringsværdige bygninger. Hermed kan man sige, at producenterne har forholdsvis meget magt over produktudviklingen, og for lidt incitament til at ændre på opskriften.

Mulighederne for, hvordan der kan åbnes op for en differentieret produktudvikling, har været drøftet igennem E-SAVE-projektet. Forbrugerne (bygningsejerne) må have eller tilføres en større forståelse for fordelene ved at tænke arkitektur ind i renoveringen – eksempelvis gennem bedre oplysning før et konkret renoveringsprojekt igangsættes (her kan "Bevar, renovér og spar energi – Guide til bygningsejere og rådgivere om energirenovering af bevaringsværdige bygninger" benyttes). Bygningsejerne skal hermed også have en bedre forståelse for, at de har mulighed for at stille krav og efterspørge løsninger, der både sikrer bygningens arkitektoniske værdier, og samtidigt giver en reel opgradering af bygningen, med en økonomisk værdiforøgelse til følge.

Kommunernes rolle i at fremme en anderledes produktudvikling

Kommunerne kan i nogen grad bidrage til bedre oplysning til bygningsejerne. Det kan ske gennem formidling af de arkitektoniske retningslinjer, som kommunen ønsker at fremme – eller som eksempelvis det Københavns Kommune har gjort ved at etablere et dialogforum mellem bygningsejere, rådgivere og producenter/leverandører.

Kommunerne har ikke mulighed for at pege på konkrete produkter, men kan gennem deres sagsbehandling, herunder byfornyelsesindsats, bidrage til at definere funktionskrav og krav til æstetik – især i relation til udvendige og synlige materialer og løsninger, hvor hensynet til miljøet og bevaringsværdier spiller en rolle.

Kommunerne kan derved indirekte bidrage til at tydeliggøre de markedsmæssige muligheder for at produktudvikle på bæredygtige løsninger til bevaring og opgradering af eksisterende bygninger. Herunder, hvordan kan det åbne op for en positiv business case for producenter og rådgivere?

Projektpartnere:

KUBEN MANAGEMENT NRG

GATE 21
PORTEN TIL GRØN VÆKST

FREDERIKSBERG KOMMUNE

BYGHERRE FORENINGEN

Det Kongelige Danske Kunstakademis Skoler
for Arkitektur, Design og Konservering

GLADSAXE

KØBENHAVNS KOMMUNE

For yderligere oplysninger kontakt: Gate 21 · Vognporten 2 · DK-2620 Albertslund · Telefon: 4368 3400